

## MODEL MANAJEMEN ASET PADA BADAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BKAD) KABUPATEN MAJALENGKA

Iwan Satibi<sup>1</sup>, Endah Marlovia<sup>2</sup>, Muhammad Farhan Akbar Maulana<sup>5</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia

Email: [satibi.iwan70@gmail.com](mailto:satibi.iwan70@gmail.com)

### Abstrak

Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka bertanggung jawab mengelola aset daerah, termasuk aset tetap, aset lancar, dan aset tidak berwujud. Pengelolaan aset, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, mencakup proses pemanfaatan. Pemanfaatan aset tetap daerah telah dilakukan cukup baik, namun belum optimal karena prosedur yang sederhana, minimnya pemanfaatan teknologi, dan kebijakan yang belum mengikat. Oleh karena itu, penerapan model manajemen aset diperlukan untuk optimalisasi pemanfaatan aset tetap daerah. Penelitian ini berfokus pada pemanfaatan aset tetap daerah yang bernilai tinggi dan krusial bagi kekayaan daerah. Dilakukan di BKAD Kabupaten Majalengka, penelitian ini bertujuan meningkatkan pemanfaatan aset tetap daerah melalui model manajemen aset, serta menganalisis optimalisasi penerapannya. Signifikansi penelitian diharapkan dapat mengembangkan ilmu administrasi publik dan manajemen aset, serta memecahkan masalah pemanfaatan aset. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun pemanfaatan telah berjalan baik, kendala seperti proses manual, kurangnya bantuan teknologi, dan kebijakan yang tidak mengikat masih ditemukan. Penerapan model manajemen aset yang mencakup inventarisasi, legal audit, penilaian, optimalisasi, serta pengamanan dan pengendalian dapat mengatasi masalah ini dan mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap daerah. Luaran penelitian meliputi laporan penelitian, jurnal ilmiah Sinta 4 atau 5, dan hak kekayaan intelektual (HAKI).

**Kata Kunci:** Model Manajemen Aset, Pemanfaatan Aset, Aset Tetap Daerah, Optimalisasi, Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD).

### Abstract

*The Regional Finance and Asset Agency (BKAD) of Majalengka Regency is responsible for managing regional assets, including fixed assets, current assets, and intangible assets. Asset management, based on Government Regulation Number 27 of 2014, includes the utilization process. The utilization of regional fixed assets has been carried out quite well, but not optimally due to simple procedures, minimal use of technology, and non-binding policies. Therefore, the implementation of an asset management model is necessary to optimize the utilization of regional fixed assets. This study focuses on the utilization of regional fixed assets that are high value and crucial for regional wealth. Conducted at the BKAD of Majalengka Regency, this study aims to improve the utilization of regional fixed assets through an asset management model, as well as analyzing the optimization of its implementation. The significance of this research is expected to develop the science of public administration and asset management, as well as solve problems in asset utilization. The method used is descriptive analysis with a qualitative approach. The results of the study indicate that although utilization has been running well, obstacles such as manual processes, lack of technological assistance, and non-binding policies are still found. Implementing an asset management model that encompasses inventory, legal audits, valuations, optimization, and security and control can address this issue and optimize the utilization of regional fixed assets. Research outputs include*

*research reports, Sinta 4 or 5 scientific journals, and intellectual property rights (IPR) documents.*

**Keywords:** *Asset Management Model, Asset Utilization, Regional Fixed Assets, Optimization, Regional Finance and Asset Agency (BKAD).*

## A. PENDAHULUAN

Aset merupakan kekayaan yang penting bagi pemerintah daerah karena menjadi modal besar dan sumber pendapatan mutlak yang dapat membiayai pembangunan dan pelayanan publik. Oleh karena itu, aset harus dikelola dan dimanfaatkan sebaik mungkin untuk menciptakan nilai manfaat dan keuntungan. Aset daerah, yang termasuk dalam Barang Milik Daerah (BMD) berdasarkan Permendagri Nomor 47 Tahun 2021, terdiri dari aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya.

Penelitian ini berfokus pada pemanfaatan aset tetap daerah, salah satu dari 15 ruang lingkup pengelolaan BMD. Aset tetap, seperti tanah, peralatan, gedung, jalan, dan jaringan, memiliki nilai fisik yang besar dan krusial bagi kepentingan pemerintah dan masyarakat umum. Optimalisasi pemanfaatan aset tetap ini memerlukan upaya serius dari pemerintah daerah, termasuk penerapan model manajemen aset. Pemanfaatan optimal aset tetap daerah dapat berkontribusi pada kemajuan daerah dan kesejahteraan masyarakat, serta menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penelitian ini dilaksanakan di Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka. Lokus ini dipilih karena posisi strategis BKAD sebagai lembaga yang mengatur dan mengelola kebutuhan Barang Milik Daerah (BMD) bagi lembaga pemerintah daerah lainnya, yang secara langsung memengaruhi aktivitas pelayanan publik. Posisi ini juga memberikan peluang luas bagi BKAD untuk memanfaatkan aset tetap daerah.

Pemanfaatan aset tetap daerah di Kabupaten Majalengka telah dilakukan cukup baik, dengan berbagai bentuk seperti sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah/bangun serah guna, dan kerjasama penyediaan infrastruktur, sesuai Permendagri Nomor 47 Tahun 2021. Namun, terdapat masalah kurang optimalnya pemanfaatan akibat prosedur yang belum efektif, efisien, dan optimal. Kurangnya optimalisasi ini berpotensi mengganggu stabilitas ekonomi daerah, pembangunan, dan pelayanan publik. Nilai total aset tetap daerah Kabupaten Majalengka per 2023 mencapai Rp 5.088.159.419.229,81.

Hal ini dapat dilihat dari adanya berbagai bentuk upaya pemanfaatan yang dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka terhadap aset tetap daerah yang dapat dilihat pada tabel Pemanfaatan Aset Tetap Daerah Kabupaten Majalengka sebagai berikut:

**Tabel 1. Pemanfaatan Aset Tetap Daerah Kabupaten Majalengka**

No	Kategori Aset Tetap	Nilai Perolehan 2022	Nilai Perolehan 2023	Nilai Buku 2023
1	Tanah	835.131.925.802,08	845.667.428.806,08	845.667.428.806,08
2	Peralatan dan Mesin	1.184.967.770.595,64	1.303.939.505.282,86	226.506.287.362,41
3	Bangunan Gedung	1.819.202.806.939,08	1.866.993.168.000,93	1.464.337.158.702,93
4	Jalan, Irigasi, dan Jaringan	3.350.813.369.298,44	3.452.943.915.900,34	2.363.799.476.631,99
5	Aset Tetap Lainnya	171.504.793.096,40	182.959.612.826,40	182.455.475.886,40-

6	Konstruksi dalam Pengerjaan	7.625.230.779,00	5.393.591.840,00	5.393.591.840,00
<b>Total</b>		<b>7.369.245.896.510,64</b>	<b>7.657.897.222.656,61</b>	<b>5.088.159.419.229,81</b>

Sumber: Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka, 2024.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan mengidentifikasi proses pemanfaatan aset tetap daerah oleh BKAD Kabupaten Majalengka dan menganalisis optimalisasi penerapan manajemen aset untuk meningkatkan pemanfaatan aset tetap daerah di masa mendatang.

## B. METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif (Pradoko; 2017; Whitney, 1960). Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara sistematis dan faktual mengenai kondisi manajemen aset pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka. Sementara itu, pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman mendalam mengenai proses, hambatan, dan strategi dalam pengelolaan aset daerah melalui perspektif para pelaku yang terlibat langsung.

Objek dalam penelitian ini adalah model manajemen aset tetap yang diterapkan oleh BKAD Kabupaten Majalengka. Penentuan objek dilakukan secara purposive, dengan pertimbangan bahwa BKAD memiliki peran sentral sebagai institusi pengelola Barang Milik Daerah (BMD) dan menjadi representasi kebijakan pemerintah daerah dalam hal tata kelola aset. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

1. Observasi langsung terhadap proses kerja di bidang aset, guna mengetahui praktik manajemen aset secara riil;
2. Wawancara mendalam dengan dua orang narasumber, yaitu Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset dan Staf Bidang Aset, yang dianggap memahami secara langsung proses dan dinamika pengelolaan aset;
3. Dokumentasi, yang mencakup dokumen-dokumen resmi terkait pencatatan, pelaporan, dan pengendalian aset tetap milik pemerintah daerah.

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan model analisis interaktif dari Miles dan Huberman, yang terdiri atas tiga tahap, yaitu: (1) Reduksi data, yaitu proses seleksi, penyederhanaan, dan pemfokusan data mentah; (2) Penyajian data, berupa uraian naratif yang menggambarkan kondisi dan temuan di lapangan; dan (3) Penarikan kesimpulan dan verifikasi, untuk menjawab rumusan masalah serta menyusun rekomendasi berdasarkan hasil analisis. Melalui pendekatan ini, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan gambaran utuh mengenai implementasi manajemen aset tetap di BKAD Majalengka, termasuk kekuatan, kelemahan, serta peluang perbaikannya di masa mendatang.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian berfokus pada upaya pemanfaatan aset tetap di BKAD Kabupaten Majalengka, dilaksanakan pada 9 Juli-9 Agustus 2024. BKAD Majalengka mengelola berbagai jenis aset, termasuk aset tetap daerah. Aset tetap didefinisikan sebagai aset berwujud dengan masa manfaat lebih dari satu tahun, digunakan dalam kegiatan instansi, tidak untuk dijual kembali dalam kegiatan normal, dan bernilai besar. Klasifikasi aset tetap meliputi Tanah, Peralatan dan Mesin, Gedung dan Bangunan, Jalan, Irigasi dan Jaringan, Aset Tetap Lainnya, serta Konstruksi dalam Pengerjaan.

Siklus pengelolaan aset yang diterapkan BKAD Majalengka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 meliputi: Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran, Pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Pengamanan dan Pemeliharaan, Penilaian, Pemindahtanganan, Pemusnahan, Pengapusan, Penatausahaan, serta Pembinaan, Pengawasan,

dan Pengendalian. Penelitian ini lebih fokus pada pemanfaatan aset tetap karena masalah efektivitas, efisiensi, dan optimalisasi prosedur pemanfaatannya.

Pemerintah Kabupaten Majalengka memiliki aset tetap daerah senilai Rp 5.088.159.419.229,81 per tahun 2023, yang merupakan modal besar untuk Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pertumbuhan ekonomi. Optimalisasi pemanfaatan aset ini melalui prosedur yang efektif, efisien, dan optimal sangat penting untuk pembangunan daerah dan pelayanan publik.

Proses Pemanfaatan Aset Tetap Daerah di Kabupaten Majalengka BKAD Kabupaten Majalengka melaksanakan pemanfaatan aset tetap daerah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, dengan lima bentuk pemanfaatan:

1. Sewa: Pemanfaatan dengan imbalan, diajukan oleh perangkat daerah untuk mendukung kegiatan mereka, dengan persetujuan Kepala Daerah. Dilakukan paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang. Tahapannya meliputi:
  - a. Identifikasi Aset: Pendataan aset yang dapat dan tidak dapat disewakan oleh BKAD dan perangkat daerah.
  - b. Pengajuan Permohonan: Pengajuan oleh pihak penyewa kepada BKAD berisi detail aset, tujuan, dan durasi sewa.
  - c. Penilaian Nilai Sewa: BKAD bekerja sama dengan KPKNL untuk menentukan tarif sewa berdasarkan nilai aset, harga jual pasar, dan luas. Tarif disetor ke kas daerah.
  - d. Penyusunan dan Penandatanganan Perjanjian Sewa: Perjanjian mencakup syarat, ketentuan, hak, kewajiban, dan durasi sewa, sebagai dasar legal.
  - e. Pengawasan: BKAD mengawasi proses sewa untuk kepatuhan, dengan sanksi denda atau pemutusan kontrak jika ada pelanggaran atau kerusakan.
  - f. Pengembalian dan Pemeliharaan: Setelah sewa, aset dikembalikan dalam kondisi semula, lalu diperiksa dan dipelihara oleh BKAD untuk siap digunakan kembali.
2. Pinjam Pakai: Pemanfaatan aset tetap tanpa tarif, dengan persetujuan Kepala Daerah, selama 5 tahun dan hanya dapat diperpanjang satu kali. Tahapannya serupa dengan sewa:
  - a. Identifikasi Aset: Pendataan aset yang dapat dan tidak dapat dipinjam pakai.
  - b. Pengajuan Permohonan: Pihak peminjam mengajukan permohonan dengan detail aset, tujuan, dan durasi pinjam pakai.
  - c. Penyusunan dan Penandatanganan Perjanjian Pinjam Pakai: Untuk legalitas dan minimalisir penyalahgunaan.
  - d. Pengawasan: BKAD mengawasi kepatuhan, dengan sanksi denda atau pemutusan kontrak jika ada pelanggaran atau kerusakan.
  - e. Pengembalian dan Pemeliharaan: Aset dikembalikan dalam kondisi semula, diperiksa dan dipelihara.
3. Kerjasama Pemanfaatan: Pemanfaatan potensi aset untuk penerimaan kas daerah, dilakukan dengan perangkat daerah lain. Jangka waktu 30 tahun (infrastruktur 50 tahun) dan dapat diperpanjang. Tahapannya meliputi:
  - a. Perencanaan Kerjasama: BKAD merencanakan jenis kerjasama prioritas sesuai kebutuhan dan program pembangunan daerah.
  - b. Pengajuan Proposal: Perangkat daerah mengajukan proposal berisi tujuan, rencana pemanfaatan, jenis aset, dan manfaat. Mitra dipilih melalui tender atau penunjukan langsung.
  - c. Penentuan Pembagian Keuntungan Kerjasama: Diskusi dan kesepakatan pembagian keuntungan yang akan disetorkan ke kas daerah.
  - d. Penyusunan Perjanjian Kerjasama: Perjanjian memuat syarat, ketentuan, hak, kewajiban, dan durasi, sebagai bukti legalitas.

- e. Pelaksanaan Kerjasama: Kedua pihak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai perjanjian, dengan pengawasan BKAD.
  - f. Pelaporan dan Penyesuaian: Mitra melaporkan hasil kerjasama untuk evaluasi, dan perpanjangan dapat dilakukan jika diperlukan.
4. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna: Kerjasama dengan pihak lain untuk mendirikan bangunan di atas aset tetap daerah.
- a. Bangun Guna Serah: Pihak peminjam membangun, menggunakan, lalu menyerahkan bangunan kepada pemerintah daerah.
  - b. Bangun Serah Guna: Setelah dibangun, bangunan langsung diserahkan kepada pemerintah daerah untuk kepentingan publik.
  - c. Tahapannya serupa dengan kerjasama pemanfaatan:
  - d. Perencanaan Kerjasama: BKAD merencanakan kegiatan sesuai kebutuhan dan program pembangunan daerah.
  - e. Pengajuan Proposal: Perangkat daerah mengajukan proposal berisi tujuan, rencana pembangunan, jenis aset, dan manfaat. Mitra dipilih melalui tender atau penunjukan langsung.
  - f. Diskusi Sebelum Pelaksanaan: Menentukan pembagian keuntungan dan rencana pembangunan. Hasil bangunan diprioritaskan untuk kepentingan pemerintah daerah.
  - g. Penyusunan Perjanjian Kerjasama: Perjanjian memuat syarat, ketentuan, hak, kewajiban, dan durasi, sebagai bukti legalitas.
  - h. Pelaksanaan Kerjasama: Kedua pihak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai perjanjian, dengan pengawasan BKAD.
  - i. Penyerahan dan Penggunaan: Bangun guna serah: aset dan bangunan diserahkan setelah pembangunan. Bangun serah guna: aset dan bangunan dikembalikan/diserahkan setelah pembangunan dan penggunaan.
  - j. Pelaporan dan Penyesuaian: Mitra melaporkan hasil untuk evaluasi, dan perpanjangan dapat dilakukan jika diperlukan.
5. Kerjasama Penyediaan Infrastruktur: Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha untuk penyediaan infrastruktur. Dilaksanakan paling lama 50 tahun sejak perjanjian ditandatangani. Tahapannya serupa dengan kerjasama pemanfaatan:
- a. Perencanaan Kerjasama: BKAD merencanakan kegiatan sesuai kebutuhan dan program pembangunan daerah.
  - b. Pengajuan Proposal: Perangkat daerah mengajukan proposal berisi tujuan, rencana pemanfaatan, jenis aset, dan manfaat. Mitra dipilih melalui tender atau penunjukan langsung.
  - c. Penentuan Pembagian Keuntungan Kerjasama: Diskusi dan kesepakatan pembagian keuntungan yang akan disetorkan ke kas daerah.
  - d. Penyusunan Perjanjian Kerjasama: Perjanjian memuat syarat, ketentuan, hak, kewajiban, dan durasi, sebagai bukti legalitas.
  - e. Pelaksanaan Kerjasama: Kedua pihak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai perjanjian, dengan pengawasan BKAD.
  - f. Penyerahan dan Pemanfaatan Infrastruktur: Infrastruktur diserahkan kepada pemerintah daerah setelah dibangun untuk kepentingan pembangunan dan pelayanan masyarakat.
  - g. Pelaporan dan Penyesuaian: Mitra melaporkan hasil untuk evaluasi, dan perpanjangan dapat dilakukan jika diperlukan.

Manajemen aset merupakan salah satu metode dalam pengelolaan aset yang dilakukan dengan tujuan untuk menciptakan pengelolaan aset yang lebih terstruktur dan optimal melalui berbagai sumber daya yang dimiliki. Adanya penerapan manajemen aset ini menjadi salah satu

langkah efektif dalam melakukan pengelolaan aset tetap daerah yang dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka agar seluruh aset tetap daerah yang dimiliki dapat terjaga dan dikelola dengan optimal.

Permasalahan dalam proses pemanfaatan aset tetap daerah yang dihadapi oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka yaitu berupa kurang optimalnya upaya terhadap aset tetap daerah yang disebabkan oleh prosedur pemanfaatan aset tetap daerah yang belum cukup efektif, efisien dan optimal menjadi salah satu bukti bahwa penerapan manajemen aset pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka belum sepenuhnya dilakukan secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi penerapan manajemen aset yang dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Majalengka agar dapat meningkatkan pemanfaatan aset tetap daerah. Langkah yang dapat dilakukan yaitu dengan cara melakukan perbaikan terhadap prosedur Sewa, Pinjam Pakai, Kerjasama Pemanfaatan, Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna, dan Kerjasama Penyediaan Infrastruktur yang disesuaikan dengan 5 tahapan kerja manajemen aset.

Menurut Siregar (2004), terdapat 5 tahapan kerja manajemen aset yang dapat dilakukan dalam upaya melakukan optimalisasi manajemen aset, antara lain:

1. Inventarisasi Aset

Berdasarkan kegiatan wawancara yang dilakukan dengan pegawai bidang aset Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka, ditemukan informasi bahwa Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka sebagai pihak pengelola aset tetap daerah telah melakukan kegiatan inventarisasi terhadap berbagai data aset tetap daerah yang dimiliki. Hal ini seperti yang dikatakan oleh salah satu informan yaitu Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset yang mengatakan :

“Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka telah melakukan kegiatan inventarisasi aset dengan melakukan pencatatan, pendataan, dan pelaporan. Kegiatan pencatatan aset dilakukan dengan melaksanakan rekonsiliasi dengan pihak pengguna barang untuk mencocokkan kebutuhan yang diperlukan setiap perangkat daerahnya, dan juga telah menatat aset tetap apa saja yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Majalengka. Kegiatan pendataan juga telah dilakukan dengan cara melakukan pencocokan data antara hasil rekonsiliasi dengan fakta dilapangan dan juga melakukan kegiatan monitoring serta evaluasi. Kemudian untuk kegiatan pelaporan dilaksanakan dengan meminta setiap pengguna barang melaporkan penggunaan aset tetap daerah dalam bentuk laporan semester dan laporan tahunan”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka telah melakukan kegiatan inventarisasi aset dengan cukup baik. Namun dalam observasi yang dilakukan, ditemukan informasi bahwa pelaksanaan inventarisasi data masih dilakukan secara manual tanpa adanya penggunaan aplikasi atau teknologi bantuan. Adanya hal ini tentunya menjadi suatu masalah dalam kegiatan inventarisasi karena membuat inventarisasi data membutuhkan waktu yang cukup lama dan memungkinkan terjadinya ketidakcocokan data yang dapat menghambat berbagai kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah yang dilakukan.

Permasalahan dalam inventarisasi ini akan berpengaruh terhadap kegiatan sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur yang dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka. Hal ini dikarenakan dengan adanya tahapan yang masih dilaksanakan secara manual, maka data yang diperlukan dalam kegiatan pemanfaatan tersebut juga akan membutuhkan waktu yang lama dan juga akan berdampak terhadap kegiatan pemanfaatan yang akan dilakukan dengan prosedur yang masih dilaksanakan secara manual juga.

Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi terhadap penerapan manajemen aset dalam pelaksanaan prosedur kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai,

kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur dengan melaksanakan kegiatan inventarisasi aset yang memanfaatkan kemajuan teknologi. Dengan adanya pelaksanaan inventarisasi aset tetap daerah dengan bantuan aplikasi atau teknologi yang canggih, maka akan membuat prosedur pelaksanaan pemanfaatan aset berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur akan lebih dilaksanakan dengan optimal dan terstruktur karena adanya jaminan waktu yang lebih cepat dan pengolahan data yang lebih tepat.

## 2. Legal Audit

Legal audit merupakan sebuah tahapan pengelolaan aset yang ditujukan untuk menjaga legalitas berbagai kegiatan pengelolaan yang dilakukan, baik itu dalam kegiatan pemanfaatan maupun Penindahtanganan. Legal audit mengedepankan terhadap bukti legalitas atas kepemilikan aset tetap daerah yang dimiliki oleh pemerintah daerah dan juga pelaksanaan berbagai kegiatan yang sah sesuai dengan undang-undang serta memiliki surat kerjasama atau perjanjian yang sah. Adanya legal audit ini bertujuan memastikan kepemilikan atas aset tetap daerah yang jelas dan sah dimana hukum serta berbagai pelaksanaan kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan pegawai bidang aset Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka, ditemukan informasi bahwa Badan Keuangan dan Aset Daerah telah melaksanakan legal audit atas kepemilikan aset tetap daerah yang dimiliki dan telah melaksanakan legal audit dalam berbagai pelaksanaan kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah seperti sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur. Keberadaan legal audit tentunya sangat membantu dalam melaksanakan kegiatan pemanfaatan karena dapat memastikan kelancaran dan keamanannya. Hal ini sesuai yang dikatakan oleh seorang informan yaitu Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset yang mengatakan:

“Legal audit memberikan pengaruh yang signifikan terhadap pemanfaatan aset tetap daerah”.

Sementara informan lainnya yaitu Analis Pengelolaan Kekayaan Daerah juga mengatakan:

“Legal audit sangat berpengaruh terhadap pemanfaatan aset tetap daerah karena berperan sebagai pengendali manajemen dalam pengelolaan aset daerah yang dilakukan.”

Namun, meskipun kegiatan legal audit yang telah dilaksanakan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD), tetap ditemukan masalah dalam pelaksanaan pemanfaatan aset tetap daerah yaitu adanya beberapa aset tetap daerah yang belum memiliki legal audit karena dampak dari pendataan aset tetap daerah yang belum dilakukan secara menyeluruh dengan cepat. Hal ini tentunya berpengaruh terhadap prosedur kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah yang menjadi terhambat pelaksanaannya dan adanya syarat administratif yang tidak terpenuhi.

Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi terhadap penerapan manajemen aset dalam pelaksanaan prosedur kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur dengan melaksanakan kegiatan legal audit yang dilakukan secara menyeluruh terhadap seluruh aset tetap daerah yang dimiliki dengan prosedur yang lebih ketat sehingga pelaksanaan kegiatan pemanfaatan dapat dilaksanakan dengan lebih cepat dan disertai atas legalitas hukum yang bersifat absolut. Dengan adanya legal audit yang dilakukan dengan lebih optimal diharapkan dapat menunjang berbagai kegiatan pemanfaatan aset yang dilakukan dan membuat pelaksanaannya dapat sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku.

### 3. Penilaian Aset

Penilaian aset merupakan suatu kegiatan pengelolaan aset tetap daerah yang dilakukan dengan melakukan pengukuran dan penetapan mengenai nilai terhadap suatu aset tetap daerah yang dimiliki sehingga dapat diketahui dengan jelas nilai kekayaan yang timbul atas kepemilikan aset tetap daerah tersebut. Adanya kegiatan penilaian aset ini ditujukan agar dapat diketahui nilai aset tetap daerah yang akan dimanfaatkan sehingga tidak merugikan pihak manapun baik pemerintah daerah maupun pengguna barang serta akan meminimalisir penyalahgunaan wewenang atas aset tetap daerah tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan bidang aset Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka, ditemukan informasi bahwa Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka telah melakukan penilaian aset terhadap aset tetap yang dimiliki. Badan Keuangan dan Aset Daerah kabupaten Majalengka bekerjasama dengan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk mengukur nilai aset atas berbagai aset tetap daerah yang dimiliki.

Penilaian aset tetap daerah dilakukan dengan melakukan penilaian terhadap biaya perolehan yang didapatkan, dilihat pada nilai wajar pada saat perolehan berdasarkan bukti pembelian, hibah atau perolehan lainnya yang sah, atau disesuaikan dengan nilai manfaat yang diperoleh dalam kegiatan pemanfaatan. Hal ini seperti yang disampaikan oleh salah satu informan yaitu Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset yang mengatakan :

“Aset tetap dinilai dengan biaya perolehan, apabila tidak memungkinkan maka penilaian aset tetap didasarkan pada nilai wajar pada saat perolehan yang sesuai dengan bukti pembelian, hibah atau perolehan lainnya yang sah. Namun untuk penilaian aset atas keperluan pemanfaatan akan dilakukan sesuai nilai manfaat yang diperoleh dan tercatat oleh KPKNL”.

Namun, dalam penilaian aset yang telah dilakukan juga tetap ditemukan masalah yaitu masih terdapat aset tetap daerah yang belum dilakukan pembaharuan terhadap nilai asetnya dan juga pencatatan nilai aset tetap daerah yang dilakukan masih dilakukan secara manual. Hal ini dikarenakan adanya jumlah aset tetap daerah yang sangat besar dan tersebar membuat proses pendataan aset tetap daerah menjadi terhambat karena masih dilakukan secara manual. Adanya beberapa aset tetap daerah yang belum tercatat dengan baik membuat proses penilaian asetnya pun menjadi terhambat. Adanya permasalahan ini tentunya akan berdampak juga terhadap berbagai kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur karena masih terdapat aset tetap daerah yang belum diukur nilai asetnya dan belum diperbaharui sepenuhnya.

Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi terhadap penerapan manajemen aset dalam pelaksanaan prosedur kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur dengan melaksanakan kegiatan penilaian aset yang dilakukan dengan memanfaatkan aplikasi atau kemajuan teknologi sehingga dapat dilakukan dengan lebih cepat, tepat dan dapat menjangkau seluruh aset tetap daerah yang tersebar. Dengan adanya optimalisasi manajemen aset melalui penilaian aset tetap daerah yang lebih modern ini diharapkan dapat membuat proses penilaian aset tetap daerah dapat dilakukan dengan lebih efektif dan efisien sehingga berbagai kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah dapat berjalan lebih optimal dan terkelola dengan baik.

### 4. Optimalisasi Aset

Optimalisasi aset merupakan kegiatan pengelolaan aset tetap daerah yang dilakukan dengan mengidentifikasi aset tetap daerah yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan dan yang tidak memiliki potensi untuk dimanfaatkan. Adanya optimalisasi aset ini ditujukan agar pengelola aset tetap daerah dapat lebih mengetahui mengenai aset tetap daerah yang memiliki



potensi untuk dimanfaatkan dan dapat menetapkan Solusi yang tepat untuk mengatasi aset tetap daerah yang tidak dapat dimanfaatkan dengan baik sehingga seluruh aset tetap daerah yang dimiliki dapat termanfaatkan dengan baik dan menghasilkan keuntungan bagi Pemerintah Daerah.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka ditemukan informasi bahwa Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka telah melakukan optimalisasi aset terhadap aset tetap daerah yang dimiliki. Adanya optimalisasi aset ini sangat berpengaruh terhadap pengelolaan aset tetap daerah yang lebih tertata dan optimal. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh salah satu informan yaitu Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset yang mengatakan:

“Optimalisasi aset berpengaruh dalam menciptakan pemerintahan yang baik, efektif dan efisien serta menciptakan akuntabilitas publik. Selain itu, dapat membantu dalam meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD)”.

Sedangkan menurut informan lainnya yaitu Analis Pengelolaan Kekayaan Daerah mengatakan:

“Optimalisasi aset menjadi indikator yang berdampak pada pemasukan pendapatan asli daerah (PAD)”.

Namun, dalam optimalisasi aset yang telah dilakukan juga masih terdapat permasalahan yang ditemukan yaitu pelaksanaan optimalisasi aset yang memerlukan waktu yang cukup lama karena masih dilakukan secara manual dan jumlahnya yang cukup besar dan tersebar secara luas. Adanya permasalahan ini tentunya akan berdampak pada kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur. Optimalisasi aset yang memerlukan waktu yang lama akan membuat proses sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur menjadi terhambat dan dapat merugikan pemerintah daerah.

Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi terhadap penerapan manajemen aset dalam pelaksanaan prosedur kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur dengan melaksanakan kegiatan optimalisasi aset yang memanfaatkan kemajuan teknologi yang canggih seperti pemakaian aplikasi yang dapat membuat proses optimalisasi aset menjadi lebih cepat dan menjangkau seluruh aset tetap daerah yang tersebar. Dengan proses optimalisasi yang lebih efektif, efisien dan optimal maka akan membuat berbagai kegiatan pemanfaatan aset berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur lebih optimal, sistematis, dan memberikan keuntungan bagi pemerintah daerah.

#### 5. Pengawasan dan Pengendalian

Pengawasan dan pengendalian merupakan kegiatan pengelolaan aset tetap daerah yang dilakukan dengan tujuan agar memastikan kelancaran dan kepatuhan pelaksanaan pemanfaatan yang sesuai dengan aturan yang berlaku. Dalam kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur tentunya memerlukan kelancaran dalam pelaksanaan dan juga kepatuhan terhadap peraturan perundang – undangan karena menggunakan aset tetap daerah yang memiliki nilai yang sangat besar sehingga tidak boleh dilaksanakan tanpa adanya pengawasan dan pengendalian.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, ditemukan informasi bahwa Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka telah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap berbagai kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah yang dilaksanakan baik berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur. Dalam melakukan kegiatan pengawasan dan

pengendalian, Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka dibantu oleh inspektorat sebagai pengawas internal.

Adanya kegiatan pengawasan dan pengendalian ini tentunya menjadi hal yang sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah karena dapat memastikan keamanan, kelancaran dan kepatuhan dalam pelaksanaan. Hal ini seperti yang dikatakan oleh salah satu informan yaitu Analisis Pengelolaan Kekayaan Daerah yang mengatakan:

“Pengawasan dan pengendalian dapat membantu untuk memastikan prosedural pelaksanaan dalam kegiatan pemanfaatan dapat terjaga dengan baik dan juga dapat membantu menindak pelanggaran aturan dengan pemberian sanksi”.

Namun, dalam pengawasan dan pengendalian yang telah dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka, tetap ditemukan permasalahan yaitu pengawasan dan pengendalian masih memiliki berbagai kekurangan dan belum berjalan dengan efektif karena masih terdapat banyak aset daerah yang dikembalikan dalam keadaan rusak atau bahkan hilang pada saat kegiatan pemanfaatan. Adanya permasalahan ini tentunya menjadi hal berdampak pada kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah karena membuat pelaksanaan menjadi tidak optimal dan juga merugikan pemerintah daerah.

Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi terhadap penerapan manajemen aset dalam pelaksanaan prosedur kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur dengan melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian yang lebih optimal dengan ketentuan yang lebih ketat. Selain itu diperlukan juga sanksi yang tegas kepada para pelaku pelanggaran dalam pelaksanaan aset tetap daerah, agar menciptakan kedisiplinan dan tanggung jawab bagi pihak yang menggunakan atau memanfaatkan aset tetap daerah. Dengan adanya pengawasan dan pengendalian yang lebih optimal maka diharapkan dapat menciptakan kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah baik berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, serta kerjasama penyediaan infrastruktur yang lebih lancar, tertib, dan optimal.

#### **D. KESIMPULAN**

Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka telah melaksanakan kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna serta kerjasama penyediaan infrastruktur dengan menggunakan berbagai tahapan yang sesuai diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah dengan cukup baik. Namun masih terdapat beberapa permasalahan yang ditemukan dalam berbagai kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah baik berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna serta kerjasama penyediaan infrastruktur yang membuat pelaksanaan pemanfaatan aset tetap daerah menjadi kurang optimal.

Berbagai permasalahan yang ditemukan dalam pelaksanaan kegiatan pemanfaatan aset tetap daerah oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka dapat diselesaikan dengan melakukan optimalisasi pada penerapan manajemen aset seperti melakukan inventarisasi aset yang memanfaatkan kemajuan teknologi, melakukan legal audit yang lebih ketat dan bersifat absolut, melakukan penilaian aset yang lebih cepat dan tepat, melakukan optimalisasi aset dengan memanfaatkan kemajuan teknologi agar dapat menjangkau keseluruhan aset tetap daerah, serta melakukan pengawasan dan pengendalian dengan prosedur yang lebih ketat dan adanya penerapan hukuman yang membuat jera. Dengan adanya optimalisasi penerapan manajemen aset ini dapat menciptakan peningkatan pada pemanfaatan aset tetap daerah yang dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Majalengka.

## DAFTAR PUSTAKA

- Herdiansyah, H. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Miles, M. B., & Huberman, M. (1992). *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: UIP.
- Pradoko, S. (2017). *Paradigma Metode Penelitian Kualitatif; Keilmuan Seni, Humaniora, dan Budaya*. Yogyakarta: UNY Press.
- Siregar, D. D. (2004). *Manajemen aset: Strategi penataan konsep pembangunan berkelanjutan secara nasional dalam konteks kepala daerah sebagai CEO's pada era globalisasi dan otonomi daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Whitney, F. L. (1960). *The Elements of Research*. Overseas Book Co.
- Maulana, M. F. A., Putri, S. W., & Ariesmansyah, A. (2023). *Analisis Collaborative Governance di Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Kota Bandung*. Innovative: Journal Of Social Science Research.
- Satibi, I., & Henrizal, E. M. (2019). Models Of Central and Regional Government Policy in the Procurement of Housing for low-income communities in Indonesia. *International Journal of Humanities and Social Sciences (IJHSS)*, 8(5).
- Satibi, I., Ristiovans JY, R., & Agustina, M. (2023). Optimalisasi Standar Operasional Prosedur (SOP) Bagian Protokol Melalui E-Schedule Pimpinan Pada Pemerintah Kabupaten Lampung Timur. *Jurnal Administrasi Pembangunan dan Kebijakan Publik*, 14(1), 56–63.
- Aprilia, I., Syaikat, Y., & Falatehan, A. F. (2018). Optimalisasi manajemen aset tetap daerah dalam mewujudkan good governance di pemerintah provinsi DKI Jakarta. *Jurnal Manajemen Pembangunan Daerah*, 10(2).
- Kristian, I. (2023). Kebijakan publik dan tantangan implementasi di Indonesia. *Jurnal Dialektika: Jurnal Ilmu Sosial*, 21(2), 88–98.
- Rohman, A., & Budiantara, M. (2024). Optimalisasi pemanfaatan barang milik daerah dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, 8(3), 2333-2349.
- Setiabudhi, D. O. (2019). Pengelolaan aset pemerintah daerah dalam perspektif good governance. *The Studies of Social Science*, 1(1).
- Subentra, E. (2023). Optimalisasi pemanfaatan aset tetap bidang tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah kota Jambi provinsi Jambi.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 47 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembukuan, Inventarisasi dan Pelaporan BMD.
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2024 Tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah.
- Profil Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Majalengka 2023.