

OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET DAERAH TERHADAP PENYELENGGARAAN OTONOMI DAERAH

Oleh : Evi Noviawati, S.H., M.H. *)

ABSTRACT

Regional assets are part of the wealth of the area consisting of movables and immovable goods owned and controlled by local governments, which are partly or wholly financed by budget funds and expenditures.

Local Governments need to use aspects of demand planning and budgeting, procurement, usage, administration, utilization, security and maintenance, assessment, removal, transfer, guidance, supervision and control, financing and demand for compensation for the assets of the area were able to provide an optimal contribution to the Local Government concerned.

Management and optimal use of assets that will drive regional economic growth that will ultimately have an impact on increasing revenue (PAD) as a source of local financing.

Asset management area is one of the key to successful management of the local economy. With professional management of state assets and the modern by promoting good governance is expected to increase the confidence of the financial management of the state of society.

ABSTRAK

Aset daerah merupakan bagian dari harta kekayaan daerah yang terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak yang dimiliki, dan dikuasai oleh Pemerintah Daerah, yang sebagian atau seluruhnya dibiayai dengan dana anggaran dan belanja daerah.

Pemerintah Daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, 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.

Pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah yang optimal akan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang pada akhirnya akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber pembiayaan daerah.

Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu dari kunci keberhasilan pengelolaan ekonomi daerah. Dengan pengelolaan aset negara yang profesional dan modern dengan mengedepankan good governance diharapkan akan mampu meningkatkan kepercayaan pengelolaan keuangan negara dari masyarakat.

*) Tenaga Pengajar Fakultas Hukum Universitas Galuh

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Gagasan penyelenggaraan otonomi daerah bertolak dari pemikiran untuk menjamin adanya efisiensi, efektivitas, transparansi, akuntabilitas dan demokratisasi nilai-nilai kerakyatan dalam praktik penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. Pada masa Orde Baru, harapan untuk dapat membangun daerah berdasarkan kepada kemampuan dan kehendak daerah sendiri belum maksimal. Pada saat itu ketergantungan daerah akan subsidi dan bantuan yang diberikan Pemerintah Pusat sebagai wujud ketidakberdayaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam membiayai belanja daerah.

Dominasi Pemerintah Pusat kepada daerah dianggap telah mematikan inisiatif dan kreativitas daerah dikarenakan kurang diberinya keleluasaan kepada daerah untuk menentukan kebijakan daerahnya sendiri. Kewenangan yang diberikan kepada daerah tidak disertai dengan pemberian infrastruktur yang memadai, penyiapan sumber daya manusia yang profesional dan pembiayaan yang adil. Akibat yang ditimbulkan adalah bukannya tercipta kemandirian daerah, justru

ketergantungan daerah terhadap pemerintah pusat.

Era reformasi saat ini memberikan peluang untuk perubahan paradigma pembangunan nasional dari paradigma pertumbuhan menuju paradigma pemerataan pembangunan secara lebih adil dan berimbang. Dalam menghadapi perkembangan keadaan dan tantangan persaingan global serta tuntutan reformasi, diperlukan perubahan mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia dari sentralisasi pemerintahan bergeser ke arah desentralisasi dengan pemberian otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggungjawab.

Melalui otonomi diharapkan daerah akan lebih mandiri dalam menentukan seluruh kegiatannya dan pemerintah pusat diharapkan tidak terlalu mengatur daerah. Pemerintah Daerah dituntut melakukan perubahan mendasar dalam mengelola daerahnya. Pemerintah Daerah harus mengenali potensi, khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan investasi daerah. Untuk itu diperlukan adanya upaya nyata yang sistematis dan menyeluruh dalam pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah pada masa mendatang.

Peraturan yang diterbitkan pemerintah pusat dalam hal investasi di daerah belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan kebijakan daerah, sehingga masih terlihat masih ada tekanan dari pemerintah pusat terhadap kebijakan daerah, sehingga optimalisasi aset yang di harapkan tidak berjalan dengan baik dan optimal.

Titik berat pembangunan bangsa dalam kerangka otonomi daerah difokuskan pada pembangunan ekonomi regional daerahnya masing-masing dengan kewenangan menggali, mengolah dan memanfaatkan potensi daerah yang di miliknya, sehingga dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk melaksanakan otonomi daerah.

Aset daerah merupakan bagian dari harta kekayaan daerah yang terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak yang dimiliki, dan dikuasai oleh Pemerintah Daerah, yang sebagian atau seluruhnya dibiayai dengan dana anggaran dan belanja daerah. Tanah dan bangunan merupakan aset daerah dalam bentuk barang tidak bergerak. 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 biaya pemeliharaan atas aset yang tidak sebanding dengan keuntungan (manfaat) yang dapat dihasilkan.

Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu dari kunci keberhasilan pengelolaan ekonomi daerah. Pentingnya pengelolaan aset secara tepat dan berdayaguna, dengan didasari prinsip pengelolaan yang efisien dan efektif diharapkan akan mampu memberi kekuatan kepada Pemerintah Daerah untuk membiayai pembangunan daerahnya. Pengelolaan aset negara yang profesional dan modern dengan mengedepankan *good governance* di satu sisi diharapkan akan mampu meningkatkan kepercayaan pengelolaan keuangan negara dari masyarakat.

Salah satu masalah utama dalam pengelolaan aset daerah (*municipal asset management*) adalah ketidaktertiban administrasi

dalam pengendalian inventarisasi aset.

Karena inventarisasi aset ini merupakan hal yang sangat penting di dalam siklus pengelolaan aset. Aset tetap sebagai komponen utama dari aset daerah, oleh Pemerintah Daerah selanjutnya harus dapat dimanfaatkan sebagai aset yang produktif dan berguna, sehingga berdampak positif dalam pembangunan ekonomi daerah dan kesejahteraan masyarakat.

Potensi yang dimiliki oleh daerah sebisa mungkin harus dikembangkan, semaksimal mungkin untuk melakukan pengelolaan dan memanfaatkan aset tetapnya khususnya tanah dan bangunan miliknya dengan cara mendayagunakan potensi aset tetap tersebut dengan menfokuskan pada pengelolaan dan pemanfaatan aset. Hal ini tentunya dapat dilakukan sesuai peraturan yang berlaku.

Setiap daerah biasanya memiliki aset yang berada di bawah penguasaannya, namun cukup banyak aset yang belum dioptimalkan dalam rangka meningkatkan pendapatan Pemerintah Daerah. Studi optimalisasi aset Pemerintah Daerah dapat berupa: Identifikasi aset-aset Pemerintah Daerah, pengembangan database aset. Pemerintah Daerah, *studi highest and*

base use (penggunaan tertinggi dan terbaik), dan pengembangan strategi optimalisasi aset-aset yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah.

Pengelolaan aset daerah merupakan aspek penting dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah, tetapi belum banyak Pemerintah Daerah yang mampu mengelola aset-aset daerahnya dengan baik, hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor meliputi kurangnya pemahaman terkait dengan manajemen aset daerah sehingga banyak di antara daerah-daerah yang meminta bantuan pihak ketiga atau konsultan manajemen aset.

Untuk mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*) dalam hal penataan dan pengelolaan aset negara yang tertib, akuntabel dan transparan diperlukan berbagai pendekatan, antara lain pendekatan struktural yang mengarah pada perbaikan sistem penyelenggaraan pemerintahan dan pendekatan kultural yang mengarah pada perilaku para penyelenggara pemerintahan sebagaimana ciri-ciri *good governance*.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimanakah kontribusi aset daerah terhadap penyelenggaraan Otonomi Daerah ?

2. Bagaimana kendala yang timbul dalam pengelolaan aset daerah ?

II. METODE PENELITIAN

Agar mendapatkan hasil yang mendalam maka dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif, politis dan ekonomis, karena semua pendekatan tersebut saling terpengaruh dan saling bergantung (*interdependen*) antara satu dengan yang lain.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kontribusi Aset Daerah terhadap penyelenggaraan Otonomi Daerah

Melalui otonomi daerah, setiap daerah dapat mengembangkan kreativitas dan inisiatifnya untuk memberdayakan potensi kekayaan sumber daya alam yang tersedia di daerah. Salah satu cara untuk menciptakan atau meningkatkan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, dibuka kemungkinan daerah untuk bekerjasama dengan pihak ketiga, yaitu perusahaan swasta atau investor swasta, dalam rangka mendayagunakan aset daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal. Aset daerah dimaksud antara lain tanah-

tanah dan atau bangunan gedung yang dimiliki atau dikuasai Pemerintah Daerah melalui perjanjian sewa menyewa atau pengguna perusahaan.

Kerjasama pemerintah daerah dengan perusahaan swasta tidak hanya akan meningkatkan atau menciptakan PAD, tetapi hal tersebut memang harus dilakukan dalam era globalisasi ini, dimana investasi asing bisa langsung masuk ke kabupaten/kota. Secara nasional peningkatan PAD sekaligus merupakan hal yang sangat signifikan dalam upaya pemulihan ekonomi nasional jangka panjang.

Ada beberapa upaya optimalisasi pengelolaan aset daerah agar dapat mempunyai nilai sehingga banyak memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah (PAD) untuk menunjang penyelenggaraan otonomi daerah.

Upaya optimalisasi pengelolaan aset daerah yang dapat dilakukan antara lain :

1. Pemanfaatan Aset Daerah :

Aset daerah yang belum dimanfaatkan dapat didayagunakan secara optimal, dengan tujuan :

- a. Agar tidak membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), khususnya biaya dikaitkan dengan segi pemeliharaan dan pengamanannya, terutama untuk

mencegah kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak ketiga yang tidak bertanggungjawab.

- b. Jika barang daerah tersebut dimanfaatkan secara optimal akan dapat meningkatkan atau menciptakan sumber pendapatan asli daerah (PAD).

Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna dengan tidak mengubah status kepemilikan.

1.1. Sewa

Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.

Barang milik daerah baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh pemerintah daerah, dapat disewakan kepada Pihak Ketiga sepanjang menguntungkan daerah.

Penyewaan dapat dilaksanakan sebagai berikut :

- a. Penyewaan barang daerah hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan

daya guna dan hasil guna barang daerah.

- b. Untuk sementara waktu barang daerah tersebut belum dimanfaatkan oleh unit/satuan kerja daerah yang memiliki/menguasai.
- c. Barang daerah dapat disewakan kepada pihak lain/pihak ketiga yaitu : BUMN/BUMD, koperasi, yayasan atau pihak swasta.
- d. Jenis-jenis barang daerah yang dapat disewakan ditetapkan oleh masing-masing kepala daerah yang bersangkutan.
- e. Harga sewa untuk barang daerah di sewakan ditetapkan dengan keputusan kepala daerah.
- f. Hasil penyewaan merupakan penerimaan daerah dan seluruhnya harus disetor ke kas daerah.
- g. Dalam surat perjanjian sewa menyewa harus ditetapkan :
 - 1) Jenis, jumlah, biaya dan jangka waktu penyewaan.
 - 2) Biaya operasi dan pemeliharaan selama penyewaan menjadi tanggungjawab penyewa.
 - 3) Syarat-syarat lain yang dianggap perlu.Jenis barang-barang daerah yang dapat disewakan :
 - a) Mess/wisma/bioskop dan sejenisnya.
 - b) Gudang/gedung.

- c) Toko/kios.
- d) Tanah.
- e) Kendaraan dan alat-alat besar.

Pelaksanaan penyewaan ditetapkan dengan keputusan kepala daerah.

1.2. Pinjam Pakai

Pinjam pakai atau peminjaman adalah penyerahan penggunaan barang daerah kepada suatu instansi pemerintah atau pihak lain yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan untuk jangka waktu tertentu, tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, barang daerah tersebut diserahkan kembali kepada pemiliknya.

- 1) Pinjam pakai/peminjaman barang daerah hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan :
 - a. Agar barang daerah tersebut dapat dimanfaatkan secara ekonomis oleh instansi pemerintah/daerah.
 - b. Untuk kepentingan sosial, keagamaan.
- 2) Syarat-syarat pinjam pakai/peminjaman barang daerah adalah :
 - a. Barang daerah tersebut sementara waktu belum dimanfaatkan oleh unit/satuan kerja daerah yang menguasai.

- b. Barang daerah yang dipinjam pakai kan tersebut hanya boleh digunakan oleh peminjam sesuai dengan peruntukannya.
 - c. Pinjam pakai/peminjaman tersebut tidak mengganggu kelancaran tugas oookok instnasi atau unit/satuan kerja daerah yang bersangkutan.
 - d. Barang daerah yang dipinjam pakai/dipinjamkan harus merupakan barang yang tidak habis pakai.
 - e. Peminjam harus/wajib memelihara dengan baik barang biaya-biaya yang diperlukan selama peminjaman.
 - f. Jangka waktu peminjaman maksimal 2 (dua) tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang kembali.
 - g. Untuk keperluan tertentu jangka waktu ini dapat diberikan lebih ibdah disesuaikan dengan peruntukan rencana kota.
 - h. Pengembalian barang yang dipinjam pakai kan harus dalam keadaan baik.
- 3) Pinjam pakai/peminjaman barang milik daerah hanya dapat dilaksanakan antar instansi pemerintah, kecuali tersebut pada angka 1 huruf b di atas.

- 4) Penyerahan pinjam pakai/peminjaman barang milik/dikuasai pemerintah daerah ditetapkan dengan keputusan kepala daerah dan pelaksanaannya dituangkan dalam berita acara.
- 5) Untuk keperluan tersebut instansi maupun pihak lain sesuai angka 1 huruf a dan huruf b di atas mengajukan permohonan kepada kepala daerah melalui kepala biro perlengkapan/kepala bagian perlengkapan dan penyelesaiannya apabila dipandang perlu dapat dibentuk panitia oleh kepala daerah. Untuk pelaksanaan pinjam pakai ditetapkan dengan keputusan kepala daerah.

1.3. Kerjasama Pemanfaatan dalam penggunaan aset daerah.

Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan daerah bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.

Dalam pemanfaatan aset daerah khususnya berupa benda tidak bergerak yang berbentuk tanah atau bangunan/gedung, terutama yang belum didayagunakan secara optimal, dapat dilaksanakan melalui pengunausahaan

yaitu pendayagunaan aset daerah (tanah dan atau bangunan) oleh pihak ketiga (perusahaan swasta) dilakukan dalam bentuk : BOT, BTO, BT, KSO atau bentuk lainnya.

A. Pengguna-usahaan adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak ketiga dilakukan dalam bentuk BOT, BTO, BT, KSO atau bentuk lainnya.

a) **Bangun Guna Serah** atau **Build-Operate-Transfer** yang selanjutnya disingkat BOT adalah pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai pemerintah daerah oleh pihak ketiga dengan cara pihak ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama dalam waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaannya kepada daerah, serta membayar kontribusi sejumlah uang atas pemanfaatannya yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan.

b) **Bangun Serah Guna** atau **Build-Transfer-Operate**, yang selanjutnya disingkat BTO adalah pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai pemerintah daerah oleh pihak ketiga dengan cara pihak ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menyediakan sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan atau bangunan tersebut dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kembali kepada daerah untuk kemudian oleh pemerintah daerah tanah dan bangunan siap pakai dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut pihak ketiga dikenakan kontribusi sejumlah uang yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan.

c) **Bangun Serah** atau **Build Transfer**, yang selanjutnya disingkat BT adalah perikatan antara pemerintah daerah dengan pihak ketiga dengan ketentuan tanah milik pemerintah daerah, pihak ketiga membangun dan membiayai sampai dengan selesai, setelah pembangunan selesai pihak ketiga menyerahkan kepada pemerintah daerah membayar biaya pembangunannya.

d) **Kerjasama Operasi** yang selanjutnya disingkat **KSO** adalah perikatan antara pemerintah daerah dengan pihak ketiga, pemerintah daerah menyediakan barang milik daerah dan pihak ketiga menanamkan modal yang dimilikinya dalam salah satu usaha, selanjutnya kedua belah pihak secara bersama-sama atau bergantian mengelola manajemen dan proses operasionalnya, keuntungan dibagi sesuai dengan besarnya *sharing* masing-masing.

B. Dasar pertimbangan penggunaan barang milik daerah yaitu :

- 1) Barang milik daerah belum dimanfaatkan;
- 2) Mengoptimalkan barang milik daerah;
- 3) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas;
- 4) Meningkatkan pendapatan daerah;
- 5) Menunjang program pembangunan dan kemasyarakatan pemerintah daerah.

C. Barang milik daerah yang digunakan berupa tanah dan atau bangunan milik/dikuasai daerah.

D. Persyaratan pelaksanaan penggunaan harus memenuhi antara lain :

- 1) Gedung yang dibangun berikut fasilitasnya harus sesuai dengan

kebutuhan pemerintah daerah sesuai dengan tugas dan fungsi pokoknya.

- 2) Pemerintah daerah tersebut sudah memiliki tanah yang belum dimanfaatkan.
- 3) Dana untuk pembangunan berikut penyediaan fasilitasnya tidak membebani APBD.
- 4) Bangunan tersebut harus dimanfaatkan langsung oleh pemerintah daerah sesuai bidang tugasnya baik dalam masa pengoperasian maupun saat penyerahan kembali.
- 5) Pihak yang menyediakan bangunan tersebut (mitra kerja) harus mempunyai kemampuan keuangan dan keahlian.
- 6) Mitra kerja harus membayar kontribusi ke kas daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian.
- 7) Selama masa pengoperasian tanah dan bangunan tetap milik pemerintah daerah yang bersangkutan.
- 8) Penggunaan tanah yang dibangun harus sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah/Kota (RUTRW/K).
- 9) Jangka waktu pengunausahaan paling lama 25 tahun sejak dimulai masa pengoperasiannya.

E. Pelaksanaan pengguna-usahaan barang milik daerah ditetapkan dengan persetujuan kepala daerah.

F. Pelaksanaan pengguna-usahaan barang milik daerah dilakukan dengan surat perjanjian. Di dalam surat perjanjian tersebut harus memuat antara lain :

- (1) Pokok-pokok mengenai pengguna-usahaan;
- (2) Data-data barang milik daerah yang diguna-usahakan;
- (3) Hak dan kewajiban daripada kedua belah pihak;
- (4) Jumlah/besarnya kontribusi atau uang sewa yang dibayar oleh pihak ketiga;
- (5) Jangka waktu pengguna-usahaan;
- (6) Sanksi-sanksi;
- (7) Ketentuan lain yang dipandang perlu terutama mengenai batasan-batasan penggunaan barang-barang yang diusahakan oleh pihak ketiga.

Surat perjanjian pengguna-usahaan ditandatangani oleh kepala daerah atau sekretaris daerah atau dapat dilimpahkan kepada kepala biro perlengkapan.

Semua hasil pengunausahaan barang-barang milik daerah merupakan penerimaan daerah yang

harus disetor sepenuhnya kepada kas daerah.

Segala biaya yang diperlukan dalam rangka persiapan pelaksanaan penggunaausahan barang-barang milik daerah ditanggung oleh pihak ketiga.

G. Penyerahan

Penyerahan kembali bangunan/gedung beserta fasilitas kepada pemerintah daerah yang bersangkutan dilaksanakan setelah masa pengoperasian yang diperjanjikan berakhir yang dituangkan dalam bentuk berita acara.

Dalam melakukan kerjasama dengan perusahaan swasta perlu dilandasi dengan perjanjian tertulis baik dalam bentuk MOU maupun dalam bentuk suatu perjanjian di bawah tangan maupun notariil.

Pelaksanaan pengguna-usahaan aset daerah yang di buat berdasarkan pada suatu perjanjian sebagai dasar kerjasama t oleh para pihak, dilandasi oleh kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), yang prinsip-prinsipnya adalah :

a. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerjasama untuk melaksanakan suatu proyek tertentu dengan syarat-syarat yang

disepakati oleh para pihak sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata Indonesia.

b. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat para pihak sebagai undang-undang dan para pihak wajib mematuhi apa yang menjadi kewenangan, hak dan kewajiban masing-masing pihak dan dilaksanakan dengan itikad baik serta hanya mengikat kedua belah pihak.

c. Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dipandang layak untuk membatalkan perjanjian tersebut.

d. Masalah berakhirnya perjanjian dan akibat hukumnya.

Menurut hukum Indonesia, tiap pihak yang akan mengakhiri perjanjian secara sepihak sebelum jangka waktunya berakhir harus mendapat izin dari Pengadilan Negeri setempat yang berwenang atas pelaksanaan perjanjian tersebut.

Pada dasarnya suatu perjanjian kerjasama antara pemerintah daerah dan pihak ketiga atau perusahaan swasta

dalam rangka pengguna usahaan aset daerah perlu diatur secara rinci apa yang menjadi kewenangan hak dan kewajiban para pihak yang tujuannya untuk mengamankan kepentingan para pihak dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Sengketa dapat terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama, apabila terjadi perbuatan yang mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan atau terjadi cedera janji, sehingga terpaksa perjanjian kerjasama tersebut diakhiri sebelum proyeknya selesai direalisasi.

Dalam hal terjadi kasus-kasus di atas tidak selalu mudah dalam menyelesaikan sengketa yang sedang berlangsung, oleh karena itu biasanya dalam suatu perjanjian kerjasama diatur alternatif penyelesaiannya yaitu melalui :

- (1) Gugatan perdata di pengadilan negeri setempat;
- (2) Perwasitan atau arbitrase melalui BANI.

B. Kendala-kendala yang timbul 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 aset-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.

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 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-usahaan 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 :

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 (digunak-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.
- 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.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dapat di tarik kesimpulan sebagaimana berikut :

1. Aset daerah mempunyai kontribusi yang sangat besar terhadap penyelenggaraan otonomi daerah apabila dapat dilakukan pengelolaan secara optimal. Salah satu bentuk optimalisasi pengelolaan aset daerah

adalah dalam segi pemanfaatan aset sehingga akan memberikan penilaian yang besar terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk menunjang penyelenggaraan otonomi daerah.

2. Kendala yang timbul dalam pengelolaan aset daerah antara lain adalah ketidaktertiban dalam pengelolaan data aset sehingga berimplikasi pada kurangnya optimalisasi pemanfaatan dan pengelolaan aset karena tidak diperolehnya nilai kemanfaatan yang seimbang dengan nilai intrinsik potensi yang terkandung dalam aset itu sendiri. Oleh karena itu diperlukan sistem manajemen aset dari mulai perencanaan, pemanfaatan, evaluasi dan monitoring terhadap aset daerah.

B. Saran

1. Pemerintah daerah diharapkan mampu memainkan peranannya dalam membuka peluang memajukan daerah dengan melakukan identifikasi potensi sumber-sumber pendapatannya dan mampu menetapkan belanja daerah secara ekonomi yang wajar, efektif, dan akuntabel. Pemerintah Daerah harus bisa melakukan pemanfaatan aset daerah sehingga akan bernilai tinggi.
2. Pemerintah Daerah harus mampu melakukan pengelolaan aset melalui sistem manajemen aset sehingga setiap aset daerah dapat terkoordinir dengan baik. Sanksi bagi pengelola aset daerah yang tidak melakukan optimalisasi pengelolaan aset daerah melalui Peraturan Daerah dan peningkatan Sumber Daya Manusia yang kompeten terhadap penyelenggaraan pemerintahan diharapkan akan mampu menyelesaikan segala permasalahan yang menyangkut aset daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Burhanudin, *Manajemen Aset Daerah*, Pusdiklatnas BPKP, Edisi Pertama, Bogor, 2009.
- Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, PT. Fokus Media, Jakarta, 2010.
- Doli D. Siregar, *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah*, Pt. Gramedia Pustaka Utama, anggota IKAPI, Jkarta 2004.
- M. Yusuf, *8 Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pegelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, Salemba Empat, Jakarta, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan :

1. Undang Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Daerah;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.