

## Pengelolaan Aset Tanah Dan Bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Gorontalo

Udin MN Pango  
STIA Bina Taruna Gorontalo  
[pangodin@gmail.com](mailto:pangodin@gmail.com)

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan untuk mengetahui Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Gorontalo dilihat dari pemanfaatannya dan merumuskan strategi apa yang dapat dilakukan dalam mengoptimalkan pengelolaan aset daerah di Kabupaten Gorontalo. Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, maka secara umum pengelolaan barang milik daerah di Pemerintahan Kabupaten Gorontalo melalui kegiatan pemanfaatan aset daerah sudah terlaksana secara baik namun masih pada pada bentuk sewa menyewa dan pinjam pakai untuk bentuk yang lainnya masih belum ada pihak-pihak tertentu baik swasta maupun BUMN/BUMD yang ikut terlibat. Selain itu pun masih ditemukan aset tanah bangunan yang belum dimanfaatkan serta belum bersertifikat dan dalam sengketa. Langkah-langkah strategis yang dapat dilakukan Pemerintah Daerah dalam mengefektifkan pemanfaatan aset daerah adalah dengan melakukan kegiatan inventarisasi barang dan legal audit pemanfaatan aset daerah; membuat sistem pemanfaatan aset daerah yang berbasis teknologi informasi (SIMA); melakukan pembaharuan struktur dan restrukturisasi aset. Saran atau rekomendasi yang dapat diajukan sebagai hasil dari penelitian ini adalah melakukan perubahan paradigma pengelolaan aset daerah dengan menjadikan aset sebagai salah satu pendapatan asli daerah yang potensial melalui kegiatan bersama yang melibatkan seluruh stakeholder (pemerintah daerah, swasta dan masyarakat).

**Kata Kunci: Efektivitas; Pemanfaatan; Aset**

### ABSTRACT

*This research aims to describe and understand the management of Gorontalo Regency Regional Government Land and Building Assets in terms of their use and formulate strategies that can be implemented to optimize regional asset management in Gorontalo Regency. This research was conducted using a descriptive qualitative approach with data collection techniques through observation, in-depth interviews and documentation. Based on the research results obtained, in general the management of regional property in the Gorontalo Regency Government through regional asset utilization activities has been carried out well, but there are still no certain parties, both private and private, in the form of leasing and borrowing for other forms. The BUMN/BUMD that were involved, apart from that, still found building land assets that had not been utilized, had not been certified and were in dispute. Strategic steps that can be taken by Regional Governments to*

*Effectively Utilize Regional Assets are by carrying out inventory of goods and legal audits of regional asset utilization; creating a regional asset utilization system based on information technology (SIMA); carry out structural renewal and asset restructuring". Suggestions or recommendations that can be put forward as a result of this research are to change the regional asset management paradigm by making assets one of the potential regional original income through joint activities involving all stakeholders (regional government, private sector and community).*

*Keywords: Effectiveness; Utilization; Asset*

## **PENDAHULUAN**

Konsekuensi dari penerapan otonomi daerah adalah bahwa peran pemerintah pusat akan semakin kecil, sebaliknya peran pemerintah daerah semakin besar dalam pembangunan daerah/wilayahnya. Pemerintah daerah dituntut memiliki kemandirian dalam membiayai sebagian besar anggaran pembangunannya. Oleh karena itu menurut (Basri, 2011), pemerintah daerah harus dapat melakukan optimalisasi sumber-sumber penerimaan daerahnya.

Dalam implementasinya, kebijakan pengelolaan barang milik daerah merupakan komponen penting dalam penyelenggaraan kegiatan pengelolaan keuangan daerah. Oleh karena itu pengelola barang milik daerah perlu melakukan pengorganisasian dengan baik dan yang menjadi dasar pengelolaan barang milik daerah di Kabupaten Gorontalo adalah UU No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Menteri Keuangan No. 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara dan Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Gorontalo Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Gorontalo.

Pengelolaan dan pemanfaatan tanah dan bangunan, yang lebih dikenal dengan istilah sektor properti menjadi sangat penting diketahui karena di samping sebagai penentuan aktiva tetap dalam faktor penambah dalam total aset daerah juga dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber pendapatan yang menopang pendapatan asli daerah karena aset tanah dan bangunan merupakan aset tetap pemerintah daerah (Handayani, 2013).

Potensi sektor properti di daerah tidak hanya dalam pembangunan properti saja, namun juga menyangkut pengelolaan properti yang sudah termanfaatkan ataupun yang belum termanfaatkan secara optimal (Atmaja, 2012). Banyak sumber yang dapat ditarik dari sektor properti, baik yang termasuk dalam kategori sumber penerimaan konvensional (seperti: PBB, BPHTB, IMB dan lain-lain) maupun

sumber penerimaan baru atau non konvensional (seperti penerimaan akibat perubahan harga dasar tanah dan lain-lain).

Kedudukan aset yang cukup besar bagi Kabupaten Gorontalo terutama tanah dan bangunan, mengakibatkan beban biaya (anggaran) pemeliharaan yang tinggi. Biaya pemeliharaan tersebut akan meningkat seiring dengan perkembangan perekonomian (tingkat inflasi) dan bertambahnya aset tanah dan bangunan yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten Gorontalo. Menurut (Hery, 2015), sifat dari biaya pemeliharaan tanah dan bangunan adalah *fixed cost* artinya biaya tersebut akan tetap ada meskipun tidak digunakan/dimanfaatkan. Selanjutnya hasil dari Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia Perwakilan Manado pada Tahun 2011 menyatakan bahwa pengamanan aset tanah pada Kabupaten Gorontalo di nilai sangat lemah hal ini terkait dengan jumlah aset tanah Kabupaten Gorontalo sebanyak 991 persil namun yang bersertifikat sebanyak 317 persil sedang yang tidak bersertifikat sebanyak 594 persil.

Hal ini tidak sesuai dengan pasal 33 ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan Barang milik Negara/Daerah menyatakan bahwa barang milik Negara/Daerah berupa tanah harus di sertifikatkan atas nama pemerintah atau atas nama pemerintah daerah yang bersangkutan. Akibatnya banyak tanah – tanah pemerintah daerah yang diambil oleh warga sehingga ini perlu menjadi perhatian pemerintah daerah dalam mengamankan asetnya (Yuliyanto, 2009).

Tabel 1. Nilai Aset Pemerintah Daerah Kab.Gorontalo  
Tahun 2012 - 2014

Uraian Aset	Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014
Tanah	88.556.046.350.00	89.031.902.350.00	
Peralatan dan Mesin	67.653.962.746.31	86.924.379.508.31	102.027.864.231.
Gedung dan bangunan	285.447.944.781.00		296.819.702.192.
Jalan, irigasi dan	587.386.382.697.00		662.959.662.304.
Aset tetap lainnya	1.934.687.118.69	7.691.796.458.00	
Konstruksi dalam	15.847.000.000.00	14.625.000.000.00	
Jumlah Aset	1.046.826.023.693	1.166.053.989.609	1.192.259.709.73

Sumber: LKPD 2014

Tabel 1 di atas menggambarkan bahwa nilai pembelian Aset daerah sangatlah besar namun tidak sebanding dengan pemanfaatannya, terutama dari pemanfaatan aset tanah seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa masih banyak tanah pemerintah daerah yang belum bersertifikat dan Bangunan/gedung pemerintah daerah yang menganggur hal ini memberikan pemahaman bahwa pemerintah masih

belum memaksimalkan peran aset sebagai sumber pemasukan PAD di kabupaten Gorontalo.

Tabel 2. Gedung/Bangunan Kab.Gorontalo Yang Belum Digunakan/*Idle* Tahun 2015

No	Bangunan	Alamat	Luas (M2)
1.	Eks kantor BPKP provinsi Gorontalo	Jl.D.I Panjaitan No 35 Samping Gedung PMI	875,00
2.	Eks BNI Limboto	Kompleks Pasar Limboto	678,00
3.	Eks Kantor Percepatan Pembentukan Kab.Gorontalo Utara	Jl.S Parman No 57 Komp.Supermarket Agung,Limboto	402,00
4.	Eks Rumah Makan Pojok Menara	Jl.S Parman No 39 Komp.Supermarket Agung limboto	206,11
5.	Eks Rumah Roti Binaan PKK	Komp.Supermarket Agung	193,98
6.	Eks Kantor Pajak Limboto	Jl.Huyula No 65,Limboto	453,73
7.	Eks Kantor Statistik Limboto	Jl.Jend Sudirman No 98,Limboto	440,00
<b>Jumlah</b>			<b>3248,82</b>

Sumber : DPPKAD Kab.Gorontalo Tahun 2015

Beberapa indikator-indikator yang menunjukkan bahwa aset daerah milik pemerintah Kabupaten Gorontalo memberikan peluang untuk dioptimalkan yakni: a. Pertumbuhan jumlah penduduk kabupaten Gorontalo yang tentunya berdampak pada kebutuhan Perumahan, sarana perdagangan, perkantoran, pariwisata dan sebagainya; b. Jumlah aset tanah yang cukup besar namun belum terkelola secara baik; c. Gorontalo sebagai Kota Jasa dan perdagangan

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Penelitian deskriptif ini (Sugiyono, 2016) tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis, namun merupakan gambaran terhadap objek yang diteliti dalam rentangan waktu sekarang atau rentangan waktu yang teringat oleh responden. Sehingga pemecahan masalah juga pada masa sekarang dan untuk objek yang diteliti, tidak dimaksudkan untuk generalisasi. Rancangan atau jenis penelitian

deskriptif menggambarkan secara cermat terhadap suatu fenomena sosial dalam jangka waktu tertentu. Menurut (Purnamasari, 2008), dalam menentukan fokus penelitian kualitatif pada awalnya masalah yang akan teliti masih umum dan samar-samar akan bertambah jelas dan mendapat fokus setelah peneliti berada dalam lapangan. Fokus itu masih mungkin mengalami perubahan selama berlangsungnya penelitian.

Penelitian ini dilakukan di Pemerintah Daerah Kabupaten Gorontalo. Alasan pemilihan Pemerintah Daerah Kabupaten Gorontalo karena masih banyak permasalahan dalam hal pengelolaan aset tanah dan bangunan. Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan April sampai dengan bulan Mei Tahun 2016 dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi.

Observasi yang dilakukan adalah observasi berpartisipasi yaitu observasi yang dilakukan oleh peneliti, dimana peneliti juga menempatkan dirinya sebagai bagian dari objek yang sedang diamati. Dalam penelitian ini teknik observasi digunakan untuk memperkuat data, terutama pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Gorontalo. Sedangkan wawancara mendalam (*Indepth Interview*) dituntut banyak pelacakan (*probing*) guna mendapatkan data yang lebih “dalam”, utuh, dan rinci (Anggara, 2015).

Dalam penelitian ini wawancara dipergunakan untuk mengadakan komunikasi dengan pihak-pihak terkait atau subjek penelitian dalam rangka penjelasan atau informasi tentang pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Gorontalo. Dokumentasi menurut (KH, 2013) merupakan catatan peristiwa yang telah berlalu. Dokumen dapat berupa tulisan seperti peraturan kebijakan, artikel. Dokumen yang berbentuk gambar seperti foto, sketsa. Dokumen berfungsi sebagai pelengkap dari penggunaan teknik wawancara.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pemanfaatan aset daerah menurut Peraturan Bupati Gorontalo Nomor 28 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah Pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak di pergunakan 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 kepemilikannya.

Hasil Wawancara dengan Sekretaris Daerah Kabupaten Gorontalo (Ibu Ir. Hadijah U Tayeb, MM) di ruangnya pada tanggal 02 Mei 2016, beliau mengatakan bahwa “ Pemanfaatan aset daerah saat ini sudah dilaksanakan oleh pemerintah daerah kabupaten gorontalo sendiri namun hasilnya belum begitu optimal padahal menurut beliau seandainya pemanfaatan aset daerah tersebut

dilaksanakan secara optimal oleh bidang yang membawahnya tentu akan berakibat positif terhadap peningkatan pendapatan asli daerah.”

Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo Nomor 36 Tahun 2007 telah sangat jelas akan tugas dan fungsi Bidang Aset sebagai Bidang yang membawahi pemanfaatan aset daerah dengan demikian sangat diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap peningkatan pendapatan asli daerah.

Pemanfaatan aset daerah saat ini memang belum memberikan kontribusi yang besar bagi Pemerintah daerah hal ini terjadi karena masih adanya tanah, bangunan/gedung yang belum dimanfaatkan secara optimal atau masih dalam keadaan menganggur/*idle*.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 menyatakan bentuk-bentuk pemanfaatan aset sebagai berikut:

#### 1. Sewa

Penyerahan hak penggunaan/pemakaian atas aset daerah kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa – menyewa dimana pihak penyewa diharuskan membayar imbalan/uang sewa untuk jangka waktu tertentu yang dibayar secara bulanan atau tahunan untuk jangka waktu tertentu baik secara berkala maupun sekaligus, disamping itu pemerintah daerah dapat pula memungut retribusi sesuai dengan peraturan daerah (pasal 34 Permendagri No.17 Tahun 2007). Pemeliharaan/perawatan aset yang disewa adalah tanggung jawab dari penyewa atau disepakati lain.

Jenis barang-barang milik daerah yang dapat disewakan antara lain adalah mess/wisma/bioskop dan sejenisnya, gudang/gedung, toko/kios, tanah, kendaraan dan alat-alat besar/berat. Sesuai dengan hasil wawancara dengan Kepala Bagian Umum Sekretariat Daerah Kabupaten Gorontalo ( Bpk. Yahya Podungge, M.Pd) di ruangannya pada tanggal 04 Mei 2016, beliau mengatakan pemanfaatan aset daerah dalam bentuk sewa merupakan penyumbang kontribusi yang cukup besar bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) sampai saat ini. Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel berikut:

Tabel 3  
Realisasi Pemanfaatan Sewa Aset Daerah Kabupaten Gorontalo  
Tahun 2013-2015

No	Jenis Aset	Realisasi (Rp)		
		2014	2015	2016
1.	Supermarket Agung	Rp 50.000.000	Rp 50.000.000	Rp 50.000.000
2.	Gedung Kasmat Lahay	Rp 80.000.000	Rp 93.000.000	Rp 107.500.000

3.	Gedung Martin Liputo	Rp 45.000.000	Rp.37.000.000	Rp 43.000.000
4.	Gedung Mess Haji	Rp 1.000.000	Rp 750.000	Rp 1.250.000
5.	Rumah Makan Aditya	Rp 6.000.000	Rp 10.000.000	Rp.10.000.000
6.	Bank BRI Telaga	Rp 6.000.000	Rp 6.000.000	Rp.10.000.000
<b>Total</b>		<b>Rp.188.000.000</b>	<b>Rp 196.750.000</b>	<b>Rp 221.750.000</b>

Sumber: Bidang Pendapatan DPPKAD Kabupaten Gorontalo,2016

Tabel di atas menunjukkan bahwa realisasi pemanfaatan sewa aset daerah dari Tahun 2013 – 2015 tergolong baik dengan tren meningkat setiap tahun. hal ini di akibatkan karena kebiasaan masyarakat Gorontalo yang sering sekali melaksanakan resepsi pernikahan di dalam Gedung dimana Gedung Kasmat Lahay merupakan satu-satunya gedung yang representatif di dalam melaksanakan kegiatan pernikahan.

Sesuai hasil Wawancara Kasi Aset Tidak bergerak Bidang Aset (Bapak Lukmanul Hakim) Pada tanggal 05 mei 2016, beliau mengatakan masyarakat lebih memilih menyewa Gedung Kasmat Lahay dari pada Gedung Martin Liputo yang juga milik pemda hal ini karena gedung Kasmat kapasitasnya sampai 2.000 orang,letaknya di tengah Kota dan memiliki tempat parkir yang luas hal ini cukup berbeda dengan Gedung Martin Liputo yang hanya bisa menampung 1.000 orang dan tempat parkir yang kurang luas.

Sesuai dengan hasil wawancara dengan Kepala Bagian Umum Setda Kabupaten Gorontalo (Bapak Yahya Podungge,M.Pd), beliau mengatakan bahwa peminjaman gedung untuk kegiatan Pesta sebesar Rp 750.000 di waktu pagi dan siang, dan pada malam hari sebesar Rp 1.250.000 atau kegaiatn yang berlangsung < 12 jam sedangkan jika lebih dari > 12 jam di tambah tiap jam Rp 100.000. sedangkan untuk kegiatan rapat Rp 500.000/4 jam. Hal ini sudah lebih murah dibanding dengan peminjaman gedung lain di luar gedung pemda walaupun menurut aturan belum keluar.

Tabel 4

Persentase Realisasi Pemanfaatan Aset Daerah Terhadap Penerimaan Lain  
– lain Tahun 2013-2015

No	Tahun	Realisasi Pemanfaatan Aset Daerah (Rp)	Penerimaan lain- lain (Rp)	Persentase (%)
1.	2013	Rp.188.000.000	Rp 1.087.331.230.50	17,29%
2.	2014	Rp. 196.000.000	Rp 2.453.382.821.56	7,98 %

3.	2015	Rp 221.750.000	Rp 886.553.459.00	25,01 %
----	------	----------------	-------------------	------------

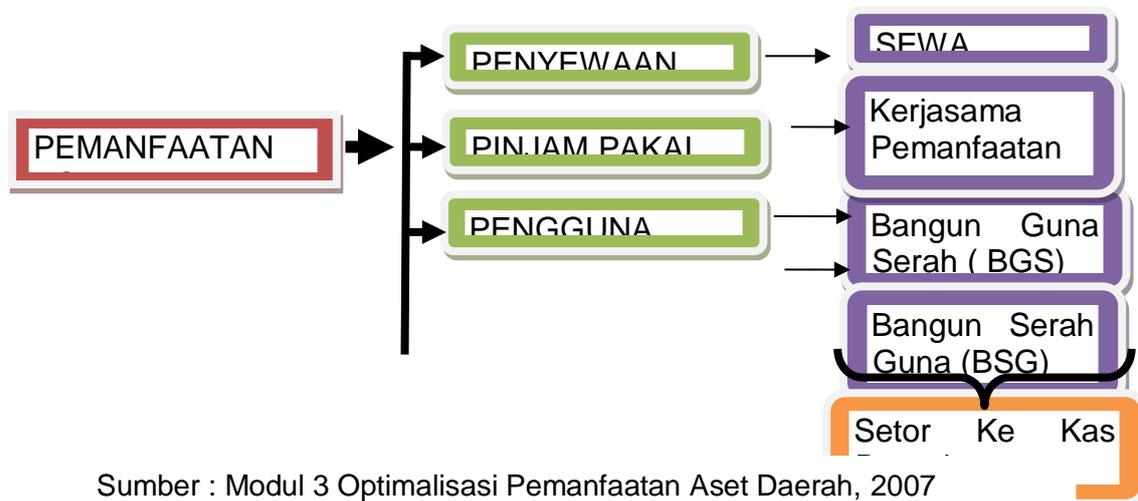
Sumber: LKPD Kabupaten Gorontalo 2015

Tabel di atas menunjukkan bahwa berapa besar persentase realisasi pemanfaatan aset daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang masuk dalam penerimaan lain – lain. Pada tahun 2013 kontribusi sebesar 17,29 %, sedangkan pada tahun 2014 sebesar 7,98% dan pada Tahun 2015 yang mengalami kenaikan sebesar 25,01 %.

Perubahan struktur pemerintahan ini dan melihat kepada kepentingan masyarakat daerah dan kepentingan pemerintahan daerah itu sendiri terjadilah perkembangan pembangunan daerah (Waris, 2012). Pembangunan daerah tersebut antara lain pembangunan perkantoran baru, pemindahan lokasi fasilitas masyarakat berdasarkan peruntukan penggunaan wilayah berupa rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang sangat di perlukan pengaturannya sehingga terjadilah misalnya perpindahan: Terminal, Kantor, Rumah Sakit, Sekolah, Lapangan Bola/olahraga dan sebagainya yang menyisakan lahan yang tidak digunakan lagi untuk keperluan tugas pokok dan fungsi dari dinas/instansi yang bersangkutan.

Disamping itu ada pula suatu Dinas/Instansi yang pada mulanya menguasai tanah yang luas untuk tujuan mendukung pelaksanaan tugas pokok fungsinya tetapi sampai saat ini belum bisa dimanfaatkan/digunakan karena tidak relevan lagi dengan situasi dan kondisi sekarang sehingga banyak areal tersebut yang menganggur (*idle*), akibatnya banyak dari tanah-tanah tersebut yang diserobot kembali oleh masyarakat dengan berbagai dalih atau alasan (Imamuddin, 2010). Bentuk – bentuk Pemanfaatan aset daerah dapat dilihat sebagai berikut:

Gambar 1. Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Aset Daerah Tahun 2016



Sumber : Modul 3 Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah, 2007

Hasil Wawancara dengan Kepala DPPKAD Kabupaten Gorontalo (Bpk.Yusran Lapananda,SH,MH) di Ruangannya Tanggal 05 Mei 2016, beliau mengatakan “ Untuk pemanfaatan aset daerah di Kabupaten Gorontalo sudah terlaksana secara baik namun masih pada bentuk sewa menyewa dan pinjam pakai untuk bentuk yang lainnya masih belum ada pihak-pihak tertentu yang mau.”

Sementara itu berdasarkan hasil observasi penulis ditemukan beberapa aset Tanah dan Bangunan yang belum dimanfaatkan dan masih bersengketa/belum bersertifikat sebagai berikut:

1. Tanah Dan Bangunan yang Belum digunakan:
  - a) Eks kantor BPKP Provinsi Gorontalo
  - b) Eks Kantor BNI Limboto ( Komp.Pasar Limboto)
  - c) Eks Kantor Percepatan Pembentukan Kabupaten Gorontalo Utara ( Komp.Supermarket Agung)
  - d) Eks Rumah Roti Binaan PKK Kabupaten Gorontalo (Komp.Supermarket Agung)
  - e) Eks Kantor Pajak Limboto ( Jl.Jend.Panjaitan samping Kantor Camat Limboto).
  - f) Eks Kantor Statistik Limboto (Jl.Jend.Sudirman No12 Limboto

### **Strategi Pengelolaan Aset daerah Kabupaten Gorontalo**

Berdasarkan hasil analisa terhadap faktor – faktor lingkungan eksternal dan internal yang dapat mempengaruhi pemanfaatan aset daerah, maka selanjutnya dilakukan perumusan isu-isu strategis dengan menggunakan matriks SWOT. Matriks ini menggambarkan bagaimana peluang dan ancaman sebagai bagian dari faktor eksternal organisasi agar dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan sebagai bagian dari faktor internal organisasi.

Mengetahui variasi strategis dalam pemanfaatan aset daerah, maka faktor lingkungan eksternal dan internal yang telah teridentifikasi tersebut dianalisa untuk merumuskan strategi SO (strength – oppurtunities) yaitu strategi yang mampu menggunakan kekuatan internal (strengths) yang dimiliki untuk memanfaatkan peluang eksternal yang ada, strategi ST (strengths – threats) yaitu bagaimana menciptakan suatu strategi yang menggunakan kekuatan yang ada untuk menghindari dan meminimalisir kelemahan yang dimiliki organisasi sehingga mampu memanfaatkan peluang serta strategi WT (weaknesess-threats) yaitu strategi yang mampu meminimalisir kelemahan yang dimiliki dan menghindari ancaman lingkungan eksternal yang ada yang kesemuanya itu untuk mencapai tujuan organisasi, selanjtnya mencocokkan kekuatan internal yang dimiliki dengan peluang eksternal,mencocokkan kekuatan internal dengan ancaman eksternal,

mencocokkan kelemahan internal dengan ancaman eksternal akan menghasilkan strategi SO,ST,WO dan WT.

Strategi harus diidentifikasi agar dapat dihadapi dengan cara yang baik dan efektif. Isu strategi adalah bagaimana organisasi harus beralih dari jalannya sekarang menuju bagaimana organisasi akan memandang dan berjalan sesuai visinya, pendekatan yang digunakan dalam mengidentifikasi isu strategis adalah pendekatan visi keberhasilan (*Vision of success*). Dimana organisasi mengembangkan suatu gambaran yang terbaik atau ideal mengenai institusi atau organisasi diwaktu yang akan datang sebagai organisasi yang sangat berhasil dalam memenuhi misinya.

#### 1. Analisa SO

Adapun kekuatan yang dimiliki dari isu tersebut adalah Jumlah SDM yang terdiri dari berbagai disiplin ilmu, Potensi Aset Kota, Jaringan Distribusi yang baik, Dukungan Peraturan dan Jumlah Aset yang cukup banyak. Sedangkan peluang yang ditemui didalam pemanfaatan aset daerah adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo No 36 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, Lokasi Aset yang strategis, Menambah Kontribusi Pendapatan Asli Daerah dan Kebutuhan Aset relatif Tinggi

Berdasarkan kajian kekuatan internal dan peluang eksternal dimunculkan isu strategis yaitu “Meningkatkan komunikasi dan koordinasi serta sosialisasi secara aktif tentang pemanfaatan aset daerah”

#### 2. Analisa ST

Kekuatan internal yang dimiliki dalam pemanfaatan aset daerah di Kabupaten Gorontalo terdiri dari : Jumlah SDM yang terdiri dari berbagai disiplin ilmu, Potensi Aset Kota, Jaringan Distribusi yang baik, Dukungan Peraturan, Jumlah Aset yang cukup banyak

Ancaman lingkungan eksternal terdiri dari 4 (empat) isu yaitu : Rendahnya pengetahuan konsumen akan keberadaan pemanfaatan aset daerah, Kompetisi antar pelaku bisnis aset, Lemahnya Pemanfaatan kemajuan teknologi, Terjadinya penguasaan/penyerobotan aset oleh pihak III.

Strategis yang layak direkomendasikan menjadi strategi ST adalah “Membuat sistem pemanfaatan aset daerah yang berbasis teknologi informasi (SIMA)”

#### 3. Analisa WO

Peluang yang ditemui dalam pemanfaatan aset daerah adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan

Barang Milik Daerah, Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo No 36 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, Lokasi Aset yang strategis, Menambah Kontribusi Pendapatan Asli Daerah dan Kebutuhan Aset relatif Tinggi

Mencocokkan isu – isu yang dipandang layak untuk dilaksanakan menjadi isu yang strategis, berdasarkan kajian kelemahan internal dan peluang eksternal dimunculkan isu strategis dalam rangka pemanfaatan aset daerah yaitu :  
“Melakukan Kegiatan Inventarisasi Barang dan Legal audit pemanfaatan aset daerah dan Melaksanakan pendidikan dan latihan tentang pemanfaatan aset daerah

#### 4. Analisis WT

Ancaman (*threats*) sebanyak 4 (empat) isu yaitu : Rendahnya pengetahuan konsumen akan keberadaan pemanfaatan aset daerah, Kompetisi antar pelaku bisnis aset, Lemahnya Pemanfaatan kemajuan teknologi, Terjadinya penguasaan/penyerobotan aset oleh pihak III.

Hasil identifikasi dan analisa isu strategis tersebut, maka strategi yang direkomendasikan untuk mereduksi kelemahan menghindari ancaman yaitu :  
“Melakukan pembaharuan struktur dan restrukturisasi aset.

**Tabel 7**  
**Faktor – faktor Eksternal**

<b>Peluang (O)</b>	<b>Ancaman (T)</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.</li> <li>2. Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo No 36 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah.</li> <li>3. Lokasi Aset yang strategis</li> <li>4. Menambah Kontribusi Pendapatan Asli Daerah</li> <li>5. Kebutuhan Aset relatif Tinggi</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rendahnya pengetahuan konsumen akan keberadaan pemanfaatan aset daerah.</li> <li>2. Kompetisi antar pelaku bisnis aset</li> <li>3. Lemahnya Pemanfaatan kemajuan teknologi</li> <li>4. Terjadinya penguasaan/penyerobotan aset oleh pihak III</li> </ol>

**Tabel 8**  
**Faktor – faktor Internal**

<b>Kekuatan (S)</b>	<b>Kelemahan (W)</b>
---------------------	----------------------

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jumlah SDM yang terdiri dari berbagai disiplin ilmu</li> <li>2. Potensi Aset Kota</li> <li>3. Jaringan Distribusi yang baik</li> <li>4. Dukungan Peraturan</li> <li>5. Jumlah Aset yang cukup banyak</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ketersediaan Data Aset</li> <li>2. Lemahnya Rencana Strategis Instansi Pengelola</li> <li>3. Kurangnya Koordinasi antar SKPD</li> <li>4. Pemanfaatan aset daerah masih secara pasif</li> <li>5. Prosedur Pemanfaatan aset Daerah yang cukup panjang</li> <li>6. Kurangnya SDM yang mempunyai kompetensi dibidang Komputerisasi</li> </ol>
---	---

**Tabel 9**  
**Matriks SWOT dan Variasi Isu Strategis**  
**Mengefektifkan Pemanfaatan Aset Daerah**

<b>EFAS</b> / <b>IFAS</b>	<u><b>Kekuatan (S)</b></u>	<u><b>Kelemahan (W)</b></u>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jumlah SDM yang terdiri dari berbagai disiplin ilmu</li> <li>2. Potensi Aset Kota</li> <li>3. Jaringan Distribusi yang baik</li> <li>4. Dukungan Peraturan</li> <li>5. Jumlah Aset yang cukup banyak</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ketersediaan Data Aset yang kurang</li> <li>2. Lemahnya Rencana Strategis Instansi Pengelola</li> <li>3. Kurangnya Koordinasi antar SKPD</li> <li>4. Pemanfaatan aset daerah masih secara pasif</li> <li>5. Prosedur Pemanfaatan aset Daerah yang cukup panjang</li> <li>6. Kurangnya SDM yang mempunyai kompetensi dibidang Komputerisasi</li> </ol>
<u><b>Peluang (O)</b></u>	<u><b>Strategi SO</b></u>	<u><b>Strategi WO</b></u>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.</li> </ol>	<p>“Meningkatan komunikasi dan koordinasi serta sosialisasi secara aktif tentang</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melakukan Kegiatan Inventarisasi Barang dan Legal audit pemanfaatan</li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo No 36 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah.</li> <li>3. Lokasi Aset yang strategis</li> <li>4. Menambah Kontribusi Pendapatan Asli Daerah</li> <li>5. Kebutuhan Aset relatif Tinggi</li> </ol>	<p>pemanfaatan aset daerah”</p>	<p>aset daerah secara terpadu dan komprehensif</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Melaksanakan pendidikan dan latihan tentang pemanfaatan aset daerah</li> </ol>
<p><b><u>Ancaman (T)</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rendahnya pengetahuan konsumen akan keberadaan pemanfaatan aset daerah.</li> <li>2. Kompetisi antar pelaku bisnis aset</li> <li>3. Lemahnya Pemanfaatan kemajuan teknologi</li> <li>4. Terjadinya penguasaan/penyerobotan aset oleh pihak III</li> </ol>	<p><b><u>Strategi ST</u></b></p> <p>“Membuat sistem pemanfaatan aset daerah yang berbasis teknologi informasi (SIMA)”</p>	<p><b><u>Strategi WT</u></b></p> <p>“Melakukan pembaharuan struktur dan retsrukturisasi aset”</p>

Sumber: Analisis Penulis, 2016

Pemetaan interaksi factor-faktor dihasilkan sejumlah isu strategis dapat berupa masalah atau persoalan yang perlu segera dapat lakukan oleh organisasi ataupun unit organisasi untuk pencapaian tujuan dan sasaran. Adapun isu strategis tersebut terbagi dalam 5 (lima) kelompok sebagai berikut:

1. Meningkatkan komunikasi dan koordinasi serta sosialisasi secara aktif tentang pemanfaatan aset daerah secara terpadu dan komprehensif
2. Melakukan Kegiatan Inventarisasi Barang dan Legal audit pemanfaatan aset daerah
3. Melaksanakan pendidikan dan latihan tentang pemanfaatan aset daerah
4. Membuat sistem pemanfaatan aset daerah yang berbasis teknologi informasi (SIMA)
5. Melakukan pembaharuan struktur dan retsrukturisasi aset”

## **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, maka secara umum pengelolaan barang milik daerah di Pemerintahan Kabupaten Gorontalo melalui kegiatan pemanfaatan aset daerah sudah terlaksana secara baik namun masih pada bentuk sewa menyewa dan pinjam pakai untuk bentuk yang lainnya masih belum ada pihak-pihak tertentu baik swasta maupun BUMN/BUMD yang ikut terlibat selain itu pun masih ditemukan aset tanah bangunan yang belum dimanfaatkan serta belum bersertifikat dan dalam sengketa.

Langkah-langkah strategis yang dapat dilakukan Pemerintah Daerah dalam Mengefektifkan Pemanfaatan Aset Daerah berdasarkan analisis kekuatan dan kelemahan internal serta faktor peluang dan ancaman eksternal terdiri dari : Meningkatkan komunikasi dan koordinasi serta sosialisasi secara aktif tentang pemanfaatan aset daerah secara terpadu dan komprehensif ; Melakukan Kegiatan Inventarisasi Barang dan Legal audit pemanfaatan aset daerah; Melaksanakan pendidikan dan latihan tentang pemanfaatan aset daerah; Membuat sistem pemanfaatan aset daerah yang berbasis teknologi informasi (SIMA); Melakukan pembaharuan struktur dan restrukturisasi aset”.

Saran atau rekomendasi yang dapat diajukan sebagai hasil dari penelitian ini dalam rangka pengelolaan Aset daerah dari segi pemanfaatannya adalah Melakukan perubahan paradigma pengelolaan aset daerah dengan menjadikan aset sebagai salah satu pendapatan asli daerah yang potensial melalui kegiatan bersama yang melibatkan seluruh stakeholder (pemerintah daerah, swasta dan masyarakat) dalam pemanfaatan aset daerah sebagai bisnis property yang menguntungkan.

Selain itu juga perlu peningkatan kualitas Sumber Daya Manusia di bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah dan strategi dalam meningkatkan Pemanfaatan Aset daerah berdasarkan penelitian penulis adalah perlu adanya keseriusan dari pemerintah daerah dalam bentuk peraturan atau ketentuan yang lebih jelas tentang pemanfaatan aset daerah, melakukan sosialisasi mengenai aturan atau ketentuan dari pemerintah daerah tentang pemanfaatan aset daerah, melakukan penilaian dan monitoring pengawasan pemanfaatan aset, membangun infrastruktur sistem informasi manajemen aset (SIMA), perekrutan pegawai yang profesional pada lembaga pengelola, melaksanakan Pendidikan dan pelatihan bagi pegawai pengelola aset dan perlu adanya kesatuan visi, misi dalam rangka *entrepreneurship* di kalangan pegawai pemerintah daerah Kabupaten Gorontalo dalam menghadapi persaingan dibidang usaha terutama pemanfaatan aset daerah secara optimal.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Anggara, S. (2015). *Metode Penelitian Administrasi*. CV Pustaka Setia.

- Atmaja, K. F. (2012). Analisis Rasio Keuangan Untuk Memprediksi Kemungkinan Financial Distress. *Accounting Analysis Journal*, 1(2).
- Basri, S. (2011). Optimalisasi Penerimaan Daerah di Dalam Peningkatan Kemampuan Keuangan Daerah Kota Pekanbaru. *Jurnal Ekonomi*, 19(01).
- Handayani, M. (2013). Evaluasi Penyajian Pelaporan Aktiva Tetap untuk Meningkatkan Pengawasan Kelembagaan Pemerintah. *Jurnal Bina Praja: Journal of Home Affairs Governance*, 5(3), 189–196.
- Hery, S. E. (2015). *Cara Mudah Memahami Akuntansi: Inti Sari Konsep Dasar Akuntansi*. Prenada Media.
- Imamuddin, U. (2010). *Akibat Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Dilakukan Secara Langsung Melalui Jual Beli (Studi Kasus Pembelian Tanah HM Oleh Pemkab Sambas Untuk Pembangunan Gedung Kantor Pemerintah)*. UNIVERSITAS DIPONEGORO.
- KH, F. H. (2013). Analisis Pelaksanaan Penatausahaan dan Akuntansi Aset Tetap Pada DPKA Kota Padang. *Jurnal Akuntansi*, 1(1).
- Purnamasari, I. (2008). *Studi partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan di Kecamatan Cibadak Kabupaten Sukabumi*. program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (Alfabeta (ed.)).
- Waris, I. (2012). Pergeseran Paradigma Sentralisasi ke Desentralisasi Dalam Mewujudkan Good Governance. *Jurnal Kebijakan Publik*, 2(2).
- Yuliyanto, B. (2009). *Pengelolaan Administrasi Tanah-Tanah Asset Pemerintah Guna Mendapatkan Kepastian Hukum di Kabupaten Wonogiri*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 26 tahun 2007
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan untuk menjamin terlaksananya tertib administrasi dan tertib pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- UU No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah,
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2007  
Barang Milik Daerah
- Peraturan Menteri Keuangan No. 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara
- Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Gorontalo Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Gorontalo

---

Bahan Ajar Mata Kuliah *Manajemen Strategik Dan Mutu Total* bagi Mahasiswa PPs  
MAPD Tahun 2007, disampaikan oleh Dr.Darmakusuma,M.Si  
Modul 3 *Optimalisasi Pemanfaatan Aset/Barang Milik Daerah*,Diklat Teknis  
Manajemen Aset Daerah,Kerjasama Depdagri-Lan.