

Pemanfaatan Aset Daerah

(Studi tentang pola kemitraan asset tanah Pemerintah Provinsi Jawa Timur)

Oleh :

Sugeng Riyono

Alumni Program Doktor Ilmu Administrasi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Abstract

The study of partnership in public administration are perspectives of regional autonomy, the new public management and governance theory, the theory of partnerships, institutional theory, management theory of public goods, and asset management theories. Research recommendation, that in order to utilize land assets as much as 831 fields, needs to be done: 1) Changes in regional policy (policy reform), the manager of three bureaus into one agency (agency) alone, 2) strategies and strengthening institutional partnerships as an effort to utility the management of regional assets ; 3) Management of regional assets (public goods) by utilizing the technology of administration (asset inventory, budget cycle and e-procurement) in increasing local revenue (funding incomes).

Keywords : regional asset, asset management, land asset utility, and partnerships.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pemerintah Provinsi Jawa Timur memiliki aset tanah di 38 Kabupaten/Kota, sebanyak 3.177 bidang tanah, dengan luasan berkisar 33.328.423,77 m² (Biro Keuangan Provinsi Jawa Timur, 2010). Aset tanah daerah dapat diklasifikasikan menjadi 2 kategori: *pertama*, jumlah aset tanah yang tidak bermasalah sebanyak 1.383 (43,53%) bidang dan terbagi menjadi 3 kategori, yakni: 1) aset tanah yang dikuasai secara fisik dan dokumennya sebanyak 1.195 bidang; 2) aset tanah yang dipinjam pakaikan dan disewakan kepada pemerintah pusat/pemerintah kabupaten /pemerintah kota, sebanyak 140 bidang; 3) aset tanah yang pengelolaan kurang dimanfaatkan sebanyak 48 bidang. *Kedua*, Aset tanah yang bermasalah sebanyak 1.794 (56,47%) bidang dan terbagi menjadi 3 kategori, yakni: 1) aset

tanah yang dikuasai fisik saja (dokumen kurang lengkap), sebanyak 1.704 bidang (ada data pendukung sebanyak 792 bidang dan tanpa data pendukung sebanyak 912 bidang; 2) aset tanah yang dikuasai dokumen saja tanpa fisik sebanyak 33 bidang; 3) aset tanah yang bermasalah dengan pihak lain sebanyak 57 bidang (bermasalah dengan Pemerintah Pusat, Pemerintah Kabupaten/Kota sebanyak 27 bidang dan bermasalah dengan masyarakat sebanyak 30 bidang).

Hal menarik yang sesungguhnya perlu diperhatikan adalah aset tanah yang statusnya masih bermasalah, sebanyak 1.794 (56,47%) bidang, akan tetapi berdasarkan perspektif pemanfaatan aset tanah yang menjadi perhatian utama adalah memanfaatkan aset tanah yang tidak bermasalah sebanyak 1.383 (43,53%). Sementara itu, kontribusi pendapatan aset daerah 5 tahun terakhir terhadap PAD, rata-rata 0,60 %., sebagaimana terlihat

pada (lihat Tabel 1.1.) dengan kontribusi PAD tahun 2010 sebesar Rp. 6.016.547.924,94 dan hasil pemanfaatan aset yang tidak dipisahkan (kekayaan daerah) sebesar Rp. 562.722.546.482,93 diuraikan sebagai berikut:

Tabel 1.1.
Kontribusi Pemanfaatan Aset Daerah terhadap PAD tahun 2006 – 2010

No.	Tahun	PAD	Hasil Pemanfaatan Aset yg tidak dipisahkan (Kekayaan Daerah)	Kontribusi (%)
1	2	3	4	5 = (4 : 3)
1.	2006	3.706.675.073.008,57	87.289.491.384,51	0,23
2.	2007	4.163.879.307.894,71	81.373.164.606,27	0,19
3.	2008	5.208.044.862.165,91	418.206.362.807,69	0,80
4.	2009	5.708.928.172.317,46	476.523.557.836,96	0,83
5.	2010	6.016.547.032.924,94	562.722.546.482,93	0,97

Sumber: Kantor Dispenda Provinsi Jawa Timur, 2010

Berdasarkan data dari 19 bidang aset daerah di Provinsi Jawa Timur yang terbesar nilainya adalah bidang Tanah sebanyak 60,54% dari 100% bidang tanah. Jumlah bidang tanah yang belum dimanfaatkan cukup besar ini mendasari penulis untuk mengkaji bidang tanah yang nilainya selalu apresiasi.

Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih rinci dan mendalam tentang pemanfaatan aset tanah daerah di Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Rumusan permasalahan yang menjadi rujukan penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kondisi riil pemanfaatan aset tanah daerah di Pemerintah Provinsi Jawa Timur ?
2. Bagaimana pemanfaatan aset tanah daerah pada Pemerintah Provinsi Jawa Timur?
3. Bagaimana pola kemitraan dalam pemanfaatan aset tanah daerah di Pemerintahan Provinsi Jawa Timur?

Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi kondisi riil pemanfaatan aset tanah daerah di Pemerintah Provinsi Jawa Timur;
2. Mendiskripsikan dan menganalisis pemanfaatan aset tanah daerah di Pemerintah Provinsi Jawa Timur.
3. Merumuskan pola kemitraan dalam pemanfaatan aset tanah daerah di Pemerintahan Provinsi Jawa Timur?

Landasan Konseptual

Manajemen aset daerah merupakan konsekuensi dari pergeseran paradigma *old government* menuju paradigma *new public management* dalam administrasi publik. Perubahan nilai dan orientasi dari murni pelayanan yang diberikan oleh pemerintah bergeser kepada keterlibatan swasta dalam pemberian layanan kepada masyarakat pilihan pola kemitraan.

Pola Kemitraan Pemerintah dan Swasta. (*Public – Privat Partnership / PPP*)

Didalam paradigm *New Public Management*, fokus pada *public-privat-partnership* (kemitraan swasta dan pemerintah), Steven Ott (1991) dengan orientasi nilai *win-win solution*. sebagaimana dipaparkan dibawah ini.

Raimond Flora Lamandasa, SH, MKn. Mengemukakan dalam (<http://www.scribd.com/doc/3927962>) untuk mengatasi kesulitan pendanaan, maka berkembanglah apa yang dinamakan kerjasama. Untuk itu, diperlukan dasar dari kerjasama yaitu Perjanjian Kerjasama.

Bentuk-bentuk kemitraan pemerintah dengan swasta dipaparkan sebagai berikut:

1. Prinsip Kontrak Pelayanan, Operasi dan Perawatan (Operation, Maintenance and Service Contract). Pemerintah memberikan wewenang kepada swasta dalam kegiatan operasional, perawatan dan kontrak pelayanan pada infrastruktur yang disediakan oleh pemerintah.

2. Prinsip BOT

Kontrak Bangun, Operasikan dan Transfer (Build, Operate and Transfer) digunakan untuk melibatkan investasi swasta pada pembangunan konstruksi infrastruktur baru, pendanaan pihak swasta akan digunakan untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas atau sistem infrastruktur berdasarkan standar performance yang disusun oleh pemerintah. Masa periode yang diberikan guna membangun konstruksi beserta keuntungan yang akan didapat yaitu sekitar 10-20 tahun.

3. Prinsip BTO

Pelaksanaan *Built-Transfer-Operate* (BTO) hampir sama dengan BOT, perbedaannya adalah setelah Pihak Ketiga selesai membangunnya dan/atau menyediakan dan menambah sarana lainnya berikut fasilitasnya kemudian menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah.

Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah terbagi menjadi: sewa, pinjam pakai, KSO, BOT dan BTO dengan tidak mengubah status kepemilikan (lihat Pasal 1, Pasal 31; s/d 44 Permendagri No.17 Tahun 2007).

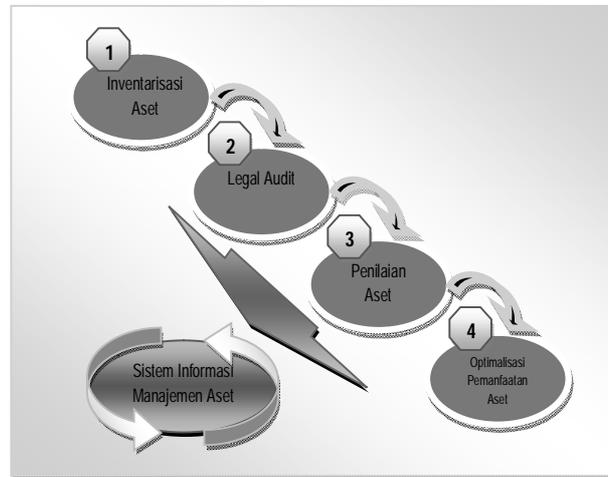
Penyewaan aset tanah daerah adalah penyerahan hak penggunaan/ pemakaian atas aset tanah daerah kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa menyewa dengan ketentuan pihak ketiga tersebut harus memberikan imbalan/sewa berupa uang sewa.

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan aset tanah daerah dari SKPD kepada instansi pemerintah lainnya yang ditetapkan peraturan perundang-undangan untuk jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan/sewa dan setelah jangka waktunya berakhir, aset tanah daerah tersebut diserahkan kembali kepada instansi pemiliknya dalam keadaan baik selama 2 tahun. Kerjasama operasi (KSO) atas aset tanah daerah adalah perikatan antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga dalam kerja sama pemanfaatan/ pendayagunaan aset tanah daerah oleh pihak lain atas aset tanah daerah.

Management Barang Publik

Public goods (barang publik) adalah barang-barang dan jasa-jasa yang secara sederhana tidak dapat disediakan melalui jual beli di pasar. (Suparmoko, 1987, hal 7). Jenis barang dan jasa dinamakan barang publik murni bilamana mempunyai karakteristik utama, yaitu: *non-rivalry* dan *non-excludability*. (Mangkosobroto, 1993: 42). Peran Pemerintah dalam Menyediakan *Public Goods*

Peran pemerintah dalam manajemen aset daerah yaitu: *Fungsi Alokasi*. Dalam fungsi alokasi ini, peranan pemerintah adalah untuk mengusahakan agar alokasi sumber-sumber ekonomi dilaksanakan secara efisien. *Fungsi Distribusi*. Selain peranan alokasi, maka fungsi lain pemerintah adalah berperan sebagai alat distribusi pendapatan atau kekayaan. *Fungsi Stabilisasi*. Selain peranan alokasi dan distribusi, peranan yang utama pemerintah adalah stabilisasi ekonomi. Manajemen Aset Tanah Daerah, menurut Doli D. Siregar, pengertian Aset, terdiri dari tiga aspek yakni (lih. Gambar 2.1)



Gambar 2.1: Prosedur Pengelolaan Aset Tanah Daerah

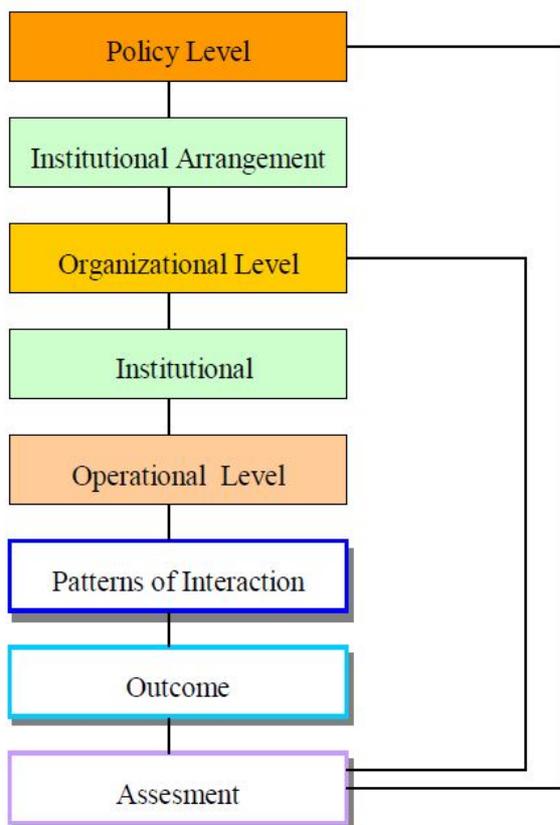
Sumber: Diadaptasi dari Doli D. Siregar, 2004, *Manajemen Aset*, hal. 51

Prosedur Pengelolaan Aset Tanah Daerah

Prosedur pengelolaan aset tanah daerah adalah rangkaian kegiatan dan tindakan terhadap aset tanah daerah yang meliputi: perencanaan, penentuan. Penjelasan masing-masing

aspek prosedur pengelolaan aset tanah daerah tersebut menurut Doli D Siregar (2004: 518 – 519) adalah: (1). Inventarisasi Aset. (2). Legal Audit, ; (3). Penilaian Aset. satu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset tanah daerah yang dikuasai (4). Optimalisasi Aset, (5). Pengawasan Dan Pengendalian. aset tanah daerah bertujuan melalui SIMBADA.

Sementara itu Bromley (1989) menyatakan bahwa dalam pengembangan kelembagaan (penataan dan inovasi kelembagaan), melalui 3 (tiga) level kebijakan (*policy level*), level organisasional (*organizational level*), sampai pada level operasional (*operational level*).



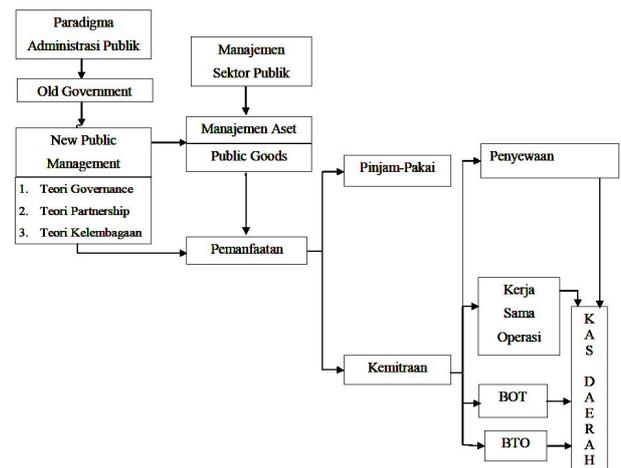
Gambar 2.1: *The Policy Process as A Hierarchy*

Sumber: Bromley Daniel ,W., (1989) *Economic Interest and Institutions, Conceptual Foundations of Public Policy*, New York.

Sebuah lembaga publik dapat dikatakan memiliki cirri-ciri yang akuntabel, manakala lembaga publik tersebut menjalankan 12 prinsip, yakni 1) intention disclosure, 2) directing mind visibility, 3) performance visibility, 4)

reciprocal accountability, 5) the balance of power, duties and accountability, 6) answering for precautions taken, 7) coparate fairness, 8) citizen caution, 9) validation of assertion, 10) raight rule, 11) governing body and citizen responsibility, and 12) wages of abdication (Auld, et, all, 1993)

2.7. Kerangka Berpikir Penelitian



METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif bersifat terbuka atau fleksibel dan tunduk pada perubahan-perubahan bersamaan dengan proses kerja yang terjadi di lapangan, sehingga fokus penelitiannya juga kemungkinan berubah dan menyesuaikan diri dengan masalah penelitian yang berubah.

Fokus Penelitian: (1). Mengidentifikasi kondisi riil pemanfaatan aset tanah daerah yang dimiliki oleh Provinsi Jawa Timur meliputi: jumlah aset tanah yang dimiliki; lokasi aset tanah; pemanfaatan aset, seperti: sewa dan pinjam pakai; pengelola atau pengguna; sistem yang digunakan dalam pemanfaatan aset (siklus barang); kontribusi untuk pemerintah provinsi; (2). Mengidentifikasi kasus-kasus yang muncul dalam pemanfaatan aset tanah daerah yang dimiliki oleh Provinsi Jawa Timur; (3).Mengidentifikasi pola kemitraan yang akan dilaksanakan oleh Provinsi Jawa Timur.; (4). Menganalisis pola kemitraan dalam pemanfaatan aset tanah daerah yang

akan diterapkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur

Informan dalam penelitian ini penelitian ditentukan dengan teknik *purposive* yaitu informan telah ditetapkan dengan kriteria mengetahui informasi yang cukup sebagai pengelola aset tanah daerah di Provinsi Jawa Timur. Informasi yang diperoleh dielaborasi dengan teknik *Snow Ball*. Teknik ini digunakan agar ketercukupan informasi dapat diperoleh dalam penelitian.

Adapun informan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Jawa Timur, Kepala Inspektorat Provinsi Jawa Timur, Kepala Biro Kerjasama, , Kepala Biro Organisasi, Kepala Biro Perekonomian dan Ketua Komisi C (Keuangan) DPRD Provinsi Jawa Timur, Kepala Dinas Pendapatan Provinsi Jawa Timur.

Teknik pengumpulan data dan langkah - langkah yang dilakukan peneliti dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut: (1). Wawancara mendalam (*depth interview*) Melakukan wawancara mendalam untuk memperoleh informasi yang relevan dengan permasalahan yang ingin dipecahkan dalam penelitian. (2). Observasi Melakukan pengamatan pada proses pelaksanaan pemanfaatan aset tanah daerah di Pemerintah Provinsi Jawa Timur. (3). Dokumentasi

Keabsahan Data Setiap penelitian memerlukan kriteria untuk melihat derajat kepercayaan atau kebenaran terhadap hasil penelitian. (1). Derajat Kepercayaan (*Credibility*); (2). Keteralihan (*Transferbility*); (3). Kepastian (*Comfirmability*)

Teknik Analisis Data Miles dan Huberman (1992), yakni: (1). Reduksi data (*reduction data*); (2). Sajian data (*data display*); (3). Konklusi (*conclusion drawing*)

Siklus Pengelolaan Barang Daerah

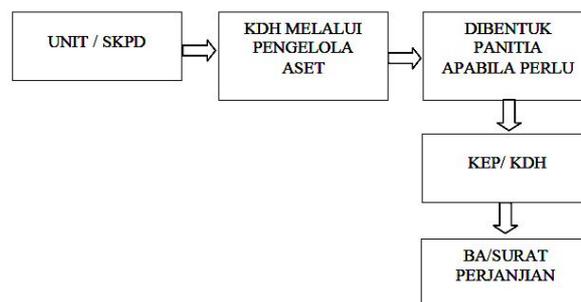
Siklus pengelolaan barang milik daerah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007, tentang pedoman teknis pengelolaan barang milik daerah meliputi 13 aktivitas, yakni: 1). perencanaan kebutuhan dan penganggaran; 2). Pengadaan 3). Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran; 4). Penggunaan

5). penatausahaan; 6). pemanfaatan; 7). Pengamanan dan pemeliharaan; 8). penilaian; 9). penghapusan; 10). pemindahtanganan; 11). pembinaan, pengawasan dan pengendalian; 12). pembiayaan; dan 13). tuntutan ganti rugi. (Permendagri 17 Tahun 2007, pasal 4 ayat (2)). Adapun deskripsi ke-13 aktivitas tersebut adalah: Penyewaan

Penyewaan barang milik daerah adalah penyerahan hak penggunaan/ pemakaian atas barang milik daerah kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa menyewa dengan ketentuan pihak ketiga tersebut harus memberikan imbalan/sewa berupa uang sewa bulanan atau tahunan untuk masa jangka waktu tertentu, baik secara berkala maupun sekaligus, disamping itu Pemerintah Daerah memungut restribusi sesuai dengan peraturan daerah (Pasal 34 Permendagri No.17 Tahun 2007).

Pinjam Pakai

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang milik daerah dari SKPD kepada instansi pemerintah lainnya yang ditetapkan peraturan perundang-undangan untuk jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan/sewa dan setelah jangka waktunya berakhir, barang milik daerah tersebut diserahkan kembali kepada instansi pemiliknya dalam keadaan baik. Ketentuan untuk pinjam pakai barang milik daerah diatur dalam pasal 35 ayat (1) s/d (5) permendagri 17 tahun 2007



Gambar 4.1: Alur Proses Kemitraan Barang Aset Daerah

Sumber: Data Diolah, 2010

Penyajian Data Dan Analisis Data

Kondisi Riil Pemanfaatan Aset Tanah Daerah Pemerintah Provinsi Jawa Timur

Aset tanah yang digunakan oleh 9 (Sembilan) Pemerintah Kabupaten/Kota (di lokasi penelitian), yakni: Kabupaten Bangkalan, Kabupaten Sampang, Kabupaten Pamekasan, Kabupaten Sumenep, Kota Surabaya, Kabupaten Sidoarjo, Kota Malang, Kabupaten Malang, dan Kota Batu, dapat dideskripsikan sebagai berikut: Jumlah aset tanah yang dipakai sendiri di Kabupaten Bangkalan sebanyak 17 bidang tanah, dengan luasan sebesar 148,743.00 m², dengan nilai taksiran harga berdasarkan harga tahun 2010 senilai Rp. 29,037,382,500.00. Aset tanah yang dipakai sendiri di Kabupaten Sampang relative lebih kecil yakni sebanyak 8 bidang tanah, dengan luasan sebesar 134,248.00 m², dengan nilai taksiran harga berdasarkan harga tahun 2010 senilai Rp. 18,440,898,950.00.

Jumlah aset tanah yang dipakai sendiri di Kabupaten Pamekasan 40 bidang aset tanah, dari total aset tanah yang digunakan 319,045. Aset tanah yang dipakai sendiri di Kabupaten Sumenep sebanyak 15 bidang tanah, dengan luasan sebesar 110.763 m², dengan nilai taksiran harga berdasarkan harga tahun 2010 senilai Rp. 26,646,375,000.00. ² seharga Rp. 4,107,000,000.00. Jumlah aset tanah yang dipakai sendiri di Kota Surabaya sebanyak 116 bidang tanah, dengan luas sebesar 896.268 m² dan taksiran harga menurut taksiran tahun 2010 sebesar Rp. 3,017,437,147,900.00. Dengan demikian menurut data di 9 Kabupaten / Kota yang menjadi subyek penelitian, menunjukkan bahwa sebagian besar aset tanah Pemerintah Provinsi Jawa Timur berada di wilayah Kota Surabaya dibanding dengan yang berada di 8 Kabupaten/Kota lainnya.

Aset tanah yang dipakai sendiri di Kabupaten Sidoarjo sebanyak 22 bidang tanah, dengan luasan sebesar 240.439 m², dengan nilai taksiran harga berdasarkan harga tahun 2010 senilai Rp. 162,490,575,000.00 yakni seluas 57,035.) Aset tanah yang dipakai sendiri di Kota Malang luasan sebesar 198.165 240.439 m², dengan nilai taksiran harga

berdasarkan harga tahun 2010 senilai Rp. 254,280,127,795.00. Dari aspek jumlah bidang tanah yang digunakan, sebagian besar aset tanah di Kota Malang untuk perumahan. Aset tanah yang dipakai sendiri di Kabupaten Malang dengan luasan sebesar 849.407 m², dengan nilai taksiran harga berdasarkan harga tahun 2010 senilai Rp. 470,300,180,000.00. Aset tanah yang dipakai sendiri di Kabupaten Sidoarjo luasan sebesar 106.318 m², dengan nilai taksiran harga berdasarkan harga tahun 2010 senilai Rp. 207,558,650,000.00. Berdasarkan data aset tanah yang berada di tabel 5.9, Kota Batu seluas 14.069m².

Pemanfaatan Aset Tanah Daerah Pada Pemerintahan Provinsi. Jawa Timur.

Berdasarkan temuan penelitian terlihat rekapitulasi aset tanah yang telah dimanfaatkan dalam bentuk pinjam pakai tahun 2003-2008 terdapat 16 bidang aset tanah telah memberikan kontribusi sebanyak bagi pemerintah Provinsi sebesar Rp. 105,025,344,180.

Sewa/Penyewaan

Penyewaan merupakan penyerahan hak penggunaan/ pemanfaatan kepada Pihak Pengusaha, dalam hubungan sewa menyewa tersebut harus memberikan imbalan berupa uang sewa bulanan atau tahunan untuk jangka waktu tertentu, baik sekaligus maupun secara berkala. Aset tanah yang di sewakan dilokasi studi yakni: dibawah ini.

Tabel 5.15
Aset Tanah Yang Dapat Dimanfaatkan Di Pemerintah Di Lokasi Penelitian

NO	KABUPATEN/KOTA	JUMLAH BIDANG ASET TANAH	LUAS (M2)	HARGA (Rp)
1	Kabupaten Bangkalan	26	552,631.00	60,593,554,319.00
2	Kabupaten Sampang	15	324,205.00	18,542,310,450.00
3	Kabupaten Pamekasan	31	301,622.00	47,383,115,000.00
4	Kabupaten Sumenep	17	226,968.00	41,616,901,000.00
5	Kota Surabaya	622	1,168,573.00	2,155,937,014,650.00
6	Kabupaten Sidoarjo	77	5,723,826.00	666,805,772,080.00
7	Kota Malang	14	98,381.00	71,611,919,710.00
8	Kabupaten Malang	28	822,726.00	188,619,312,730.00
9	Kota Batu	1	21,430.00	32,145,000,000.00
JUMLAH		831	9,240,362.00	3,283,254,899,939.00

Sumber: Data diolah Biro Keuangan Provinsi Jawa Timur, 2010.

Aset Tanah Daerah Yang Dapat Dimanfaatkan Di Pemerintah Provinsi Jawa Timur

Penjabaran tentang aset tanah di 9 Kabupaten/Kota sebagai lokasi penelitian dapat dilihat pada tabel diatas.

Selanjutnya total aset tanah di 9 Kabupaten/Kota yang menjadi lokasi penelitian sebagian besar berlokasi di Kota Surabaya, yakni sebanyak 622 (51,68%) bidang tanah. Selanjutnya secara berturut-turut berada di Kabupaten Sidoarjo, Kabupaten Pamekasan, Kabupaten Malang, Kabupaten Bangkalan, Kabupaten Sumenep, Kabupaten Sampang, Kota Malang, dan Kota Batu.

Efektifitas pengelolaan barang/aset daerah juga ditentukan oleh efektifitas pengawasan dan pengendalian. Pengawasan dan pengendalian aset tanah daerah bertujuan untuk memanfaatkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, ekonomi yang dimiliki aset tanah daerah. Pengawasan telah dilakukan dalam tahap inventarisasi dan pemanfaatan melalui pinjam pakai dan sewa dan hanya dilaksanakan sampai dengan tahun 2004/2005-2007/2008 dalam bentuk SIMBADA.

Pola Kemitraan Dalam Pemanfaatan Aset Tanah Daerah Provinsi Jawa Timur

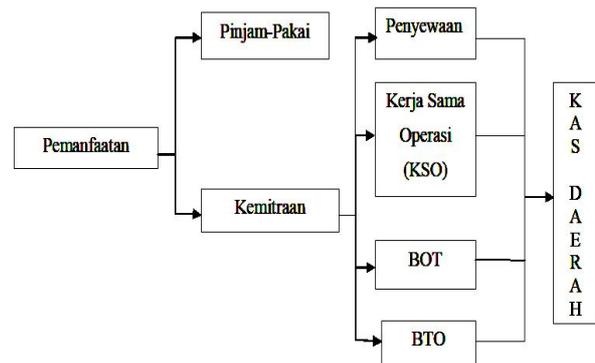
Pemanfaatan aset tanah daerah adalah pendayagunaan aset tanah daerah yang tidak dipergunakan daerah karena tidak sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD). Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah terbagi menjadi: sewa, pinjam pakai, KSO, BOT dan BTO dengan tidak mengubah status kepemilikan (lihat Pasal 1, Pasal 31; s/d 44 Permendagri No.17 Tahun 2007).

Beberapa fungsi pemanfaatan aset tanah daerah meliputi:

1. *Fungsi pelayanan*: fungsi ini direalisasikan melalui pengalihan status penggunaan aset tanah daerah dialihkan penggunaannya dari satu SKPD ke SKPD lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhan organisasi sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

2. *Fungsi budgeter*: fungsi ini direalisasikan melalui pemanfaatan dalam bentuk sewa, KSO, BOT dan BTO yang dapat akan menjadi sumber tambahan PAD. (lihat bagan 5.1.)

Bagan 5.1
Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Aset Tanah Daerah



Berdasarkan pemanfaatan aset yang telah dilakukan oleh Biro Pengelola aset Daerah dalam peningkatan PAD, hanya berkisar 0,60% pertahun dalam 5 tahun terakhir. Sedangkan aset tanah yang belum dimanfaatkan di 9 Kabupten Kota di Provinsi Jawa Timur bersikar 831 bidang. Pengelolaan barang/aset daerah membutuhkan pengelolaan yang harus dilakukan oleh lembaga yang mempunyai kewenangan tersendiri, agar upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui pemanfaatan barang/aset daerah.

Peran Kelembagaan Dan Pengawasan Dalam Rangka Pemanfaatan Aset Tanah Daerah Pemerintah Provinsi Jawa Timur

Peran Pengawasan Dalam Rangka Pemanfaatan Aset Tanah Daerah

Pengawasan dan pengendalian aset Pemprov Jatim dilakukan secara berjenjang oleh pejabat di daerah sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Nomor 17 Tahun 2007. Menurut Kepala Inspektorat Provinsi Jawa Timur, bahwa: proses pengendalian dan pengawasan

yang paling utama adalah pengendalian dan pengawasan oleh Kepala SKPD.

Cara Menyelesaikan Kasus Sengketa ” cara menyelesaikan sengketa Sengketa atas aset tanah merupakan salah satu permasalahan yang seringkali cukup sulit untuk diselesaikan dan membutuhkan waktu penyelesaian yang panjang. Kasus sengketa atas tanah dengan pihak lain seringkali mengharuskan Pemerintah Provinsi Jawa Timur untuk menyerahkan penyelesaiannya ke ranah hukum yang dalam hal ini adalah Pengadilan apabila cara musyawarah untuk mencapai mufakat tidak mendapatkan hasil yang memuaskan kedua belah pihak “. (Hasil wawancara, Desember 2010).

Pemanfaatan dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Untuk saat ini, pemanfaatan atas aset/kekayaan daerah tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 9 Tahun 2009 tentang Retribusi Pemakaian kekayaan Daerah. Namun demikian, perda tersebut akan dicabut dan diganti dengan perda baru guna menyesuaikan dengan perubahan peraturan perundangan di tingkatan yang lebih tinggi serta menyesuaikan dengan perkembangan dan perubahan lingkungan yang ada “. (Hasil wawancara, Desember 2010)

Temuan Penelitian

Temuan penelitian terkait dengan 3 (tiga) fungsi pemerintah Provinsi Jawa Timur terkait dengan aktivitas manajemen aset daerah adalah fungsi alokasi, fungsi distribusi dan fungsi stabilisasi. Fungsi alokasi yang telah dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur dalam aktivitas melalui bina marga jalan dan pengelolaan sumberdaya hutan bersama masyarakat.

Untuk fungsi alokasi dalam hal alokasi jalan realisasi jalan di 8 Kabupaten Pacitan, Kabupaten Trenggalek, Kabupaten Tulungagung, Kabupaten Blitar, Kabupaten Malang, Kabupaten Lumajang, Kabupaten Jember, Kabupaten Banyuwangi sejauh 618,80 Kmdan jembatan sepanjang 1.899.90 M. (Dinas PU Bina Marga Provinsi Jawa Timur, 2011).

Bagan 5.2 Elemen New Public Management terhadap Bentuk Kemitraan

Bentuk Kemitraan	BTO	BOT	KSO
Elemen			
(1) adopsi manajemen sektor swasta dalam sektor publik;	Ada investasi swasta, penyedia modal fasilitas baru	Ada investasi swasta	Pemerintah memberikan kegiatan operasional, perawatan dan kontrak pelayanan pada swasta
(2) menekankan nilai efisiensi;	Efisien tinggi, sesuai dengan kondisi ekonomi baik	Efisiensi tinggi	Efisiensi terbatas
(3) inputs kontrol, rules, prosedur kearah kinerja (output) dan target;	Pengawasan oleh pemerintah, sistem perjanjian Konstruksi Infrastruktur	konstruksi infrastruktur	Penentuan harga dengan kesepakatan pemerintah dan swasta
(4) preferensi untuk kepemilikan swasta, provisi (ketetapan), kontraktual untuk pelayanan publik;	membangun dan mengoperasikan fasilitas kemudian diserahkan ke pemerintah, Kontraktual Waktu 10-20 tahun, Pihak swasta akan menolak mekanisme BTO apabila pemerintah tidak memberikan jaminan bahwa investasi swasta akan kembali	Pengelola swasta, kemudian diserahkan ke swasta, kontraktual waktu	sendiri-sendiri ataupun bergantian mengelola manajemen dan proses operasinya untuk jangka waktu tertentu
(5) Keuntungan, manajemen kontrol dengan meningkatkan mekanisme pelaporan dan monitoring	Kecil, cara yang efektif untuk menarik modal swasta, mekanisme pelaporan dan monitoring ketat	Kecil, efektif menarik modal swasta, mekanisme pelaporan dan monitoring ketat	Keuntungan terbatas keuntungan dibagi sesuai dengan besarnya <i>sharing</i> masing-masing atau berdasarkan yang telah disepakati, Berlaku saat krisis, pelaporan dan monitoring sesuai kesepakatan

Sumber: Temuan Penelitian, 2011.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penjelasan pada bagian tersebut, maka penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kondisi riil penggunaan aset tanah daerah oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur yaitu tanah yang dipakai sendiri pada 9 Kabupaten dan Kota Bangkalan, Sumenep, Sampang, Batu, Surabaya, Sidoarjo perumahan, perkantoran, dan pekarangan, Sumenep hortikultura, tanah tambak dinilai telah cukup berhasil. Namun demikian, manajemen barang publik sebagai bagian dari manajemen publik melalui siklus pengelolaan barang telah dilakukan pendataan melalui SIMBADA namun belum memberikan kontribusi yang nyata bagi peningkatan PAD.
2. Pemanfaatan Aset Tanah pada Pemerintah Provinsi Jawa Timur dilakukan melalui Pinjam Pakai (lih. tabel 5.9) 8 jenis barang

memberikan kontribusi 105.025.344.180 digunakan 16 instansi dan berada di 4 Kabupaten yaitu Sidoarjo, Malang, Sampang, Batu dan Kota Surabaya dengan luas bangunan 2.393 m² dan luas tanah 71.178 m². Sedangkan aset Pemerintah yang dipinjam pakaikan kepada pihak pengusaha (lih. tabel 5.10 dan 5.11)

Demikian pemanfaatan tanah yang disewakan dilokasi penelitian pada 16 pihak (lampiran III, tabel 5.13) dengan 15 penyewa, kontribusi 7.589.553.148, dengan keuntungan sebesar 237.427.000

Untuk itu aset tanah yang dapat dimanfaatkan oleh Provinsi Jawa Timur (lih. tabel 5.14) sebanyak 831 bidang dengan kontribusi 3.283.154.899.939.00. pemanfaatan aset tanah telah terlihat kurang berhasil, oleh karenanya kontribusi masih dapat ditingkatkan kembali.

3. Berdasarkan penelitian terlihat pemanfaatan aset masih digunakan pinjam pakaidan sewa belum menunjukkan kontribusi ke PAD mengingat sifatnya kerjasama (cooperation) yang belum berorientasi pada win-win solution. Untuk itu, pola kemitraan merupakan pilihan pemanfaatan aset tanah yaitu KSO, BOT, dan BTO dengan menggunakan siklus barang (SIMBADA) yang ada dan pilihan kemitraan terkait dengan new publik manajemen diharapkan dapat meningkatkan kontribusi PAD bagi Provinsi Jawa Timur.

SARAN

Sesuai kesimpulan tersebut, dapat disarankan dalam penelitian ini guna mendapatkan nilai manfaat kiranya diusulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan kontribusi PAD Provinsi Jawa Timur dan manajemen publik yang efektif maka perlu penanganan kelembagaan dibawah badan yang khusus menangani tentang pengelolaan barang/aset daerah.
2. Mengupdate SIMBADA berdasarkan siklus pengelolaan barang daerah tentang barang yang telah habis baik sewa maupun pinjam

pakai, serta memasukkan kembali barang/aset yang dapat dimanfaatkan dan berpotensi untuk dimitrakan, baik KSO, BOT atau BTO.

3. Merubah mind set aparatur dan menerapkan dalam kebijakan operasional yang independen tentang Manajemen Aset daerah khususnya manajemen barang publik merupakan pengembangan dari New Pubik Management.

DAFTAR PUSTAKA

- Allen, R. 1999 "New Public Management: Pitfalls for Centrals and Eastern Europe." *Public Management Forum* 1(4).
- Daniel, W., Broomly, 1989. *The Policy Process as A Hierarchy* (1989) Economic Interest and Institutions, Conceptual Foundations of Public Policy, New York.
- Raimond Flora Lamandasa, SH, MKn. (<http://www.scribd.com/doc/3927962>)
- Siregar, D. Doli, 2004, *Manajemen Aset, Satyatama Graha Tara*, Jakarta.
- Suparmoko., 1987, *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek*, Ed-4, BPFE, Universitas Gadjah mada, Yogyakarta.
- Ott, Steven J, et.al (ed), 1991, *Public Management: the Essential Readings*, Lyceum Books / Nelson – Hall Publisher, Chicago

Peraturan-Peraturan

- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang : Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.