

Analisis Pemanfaatan Sewa Aset Daerah dalam Upaya Mempertahankan Opini WTP atas LKPD Provinsi Jawa Barat

Analysis of The Utilization of Regional Asset Leases to Maintain WTP Opinion on The LKPD of West Java Province

Cica Purnamasari

Politeknik Negeri Bandung (D-4 Akuntansi Manajemen Pemerintahan/Akuntansi)

E-mail: cica.purnamasari.amp17@polban.ac.id

Mia Rosmiati

Politeknik Negeri Bandung (Jurusan Akuntansi)

E-mail: miaw.rose23@gmail.com

Neneng Dahtiah

Politeknik Negeri Bandung (Jurusan Akuntansi)

E-mail: neneng.dahtiah@polban.ac.id

Abstract: *The West Java Provincial Government has received WTP opinion 9 times since 2011. However, asset issues are still a finding, including the utilization of regional asset leases. This research aims to analyze procedures and problems of the use of regional asset leases, and to know the efforts of the West Java Provincial Government in overcoming these problems. The research method used is qualitative research method with descriptive analysis approach, with data collection techniques are interviews, observations and documentation. The results showed that the utilization of regional asset leases in the Regional Government of West Java Province was guided by Permendagri Number 19 of 2016 and West Java Regulation No. 46 of 2017. Problems in the implementation of the use of regional asset leases are the signing bureaucracy of the approval and lease agreement, applicable regulations, determination of rental rates and lease renewal times, and land disputes. The government's efforts to address this problem are revise regulations, socialize government assets, safeguard assets and carry out administrative order.*

Keywords: *Regional Assets, Utilization, Lease*

1. Pendahuluan

Salah satu dari 7 (tujuh) jenis laporan keuangan pemerintah daerah yaitu neraca, dimana didalamnya terdapat komponen penting yaitu aset daerah. Tidak sedikit masalah aset daerah ini menjadi bahan temuan dari BPK, terutama aset tetap. Dan hal ini seringkali menjadi penyebab sulitnya pemerintah daerah dalam mencapai opini WTP atas LKPD, karena pengelolaan aset tetap daerah yang belum dilaksanakan secara memadai akan menghasilkan penyajian informasi aset tetap daerah yang tidak andal (Priyono, 2013). Penyimpangan terkait peraturan BMD terjadi pada 385 pemerintah daerah dan permasalahan mengenai administrasi terjadi pada 469 pemerintah daerah, hal tersebut diungkapkan dalam Ikhtisar Hasil Pemeriksaan Semester (IHPS) I Tahun 2020. Berdasarkan pengungkapan dalam IHPS tersebut, dapat dikatakan bahwa permasalahan BMD ini masih terjadi di banyak pemda. Permasalahan terkait aset daerah juga terjadi di Provinsi Jawa Barat

salah satunya yaitu kegiatan pemanfaatan BMD yang belum dilakukan secara memadai. Meskipun temuan tersebut tidak berpengaruh pada kewajaran Laporan Keuangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat Tahun 2019, namun tetap perlu penindakan lebih lanjut agar Pemerintah Provinsi Jawa Barat tetap bisa mempertahankan opini WTP di masa yang akan datang.

Dalam penelitian Sanjaya & Jumanah (2019), menunjukkan bahwa kegiatan pemanfaatan BMD memang sering bermasalah karena banyak aset khususnya tanah dan bangunan yang tidak dimanfaatkan dan dijaga sehingga digunakan oleh masyarakat tanpa izin karena dianggap tidak ada status kepemilikan yang pasti, yang kemudian hal ini akan menyulitkan pemerintah daerah saat akan memanfaatkan aset tersebut dikemudian hari. Permasalahan yang diungkapkan pada penelitian tersebut, terjadi juga di Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan berita yang dilansir dari faktabandungraya.com (2019) permasalahan yang terjadi pada pemanfaatan BMD khususnya dalam bentuk sewa yaitu tidak sedikit aset tanah dikuasai oleh pihak lain dan bahkan sudah bertahun-tahun menempati secara turun-temurun, tetapi ketika lahan tersebut akan ditertibkan oleh pemerintah, warga yang menempati lahan tersebut menolak dan bahkan meminta ganti rugi. Padahal berdasarkan regulasi seharusnya mereka yang membayar uang sewa kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Dalam LHP atas LKPD Provinsi Jawa Barat TA 2019, diungkapkan juga bahwa terdapat 14 bidang tanah senilai Rp101.010.966.000,00 yang tercatat sebagai BMD namun berstatus sengketa.

Selain itu, dalam penelitian Ananda (2018), menunjukkan bahwa permasalahan proses pemanfaatan BMD ada pada kurangnya kesadaran pihak-pihak pengguna lahan sewa dalam hal administrasi dan kelengkapan surat-surat atas status tanah yang digunakan. Dalam LHP atas LKPD Provinsi Jawa Barat Tahun 2019 juga diungkapkan bahwa terdapat beberapa permasalahan dalam hal administrasi yaitu dokumen perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan uraian fenomena di atas, peneliti tertarik untuk menganalisis lebih lanjut mengenai pemanfaatan aset daerah dalam bentuk sewa yang dilakukan di Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat, terutama aset daerah berupa tanah dan bangunan, dalam upaya mempertahankan opini WTP yang telah dicapai. Sehingga, peneliti menentukan judul penelitian yaitu **“Analisis Pemanfaatan Sewa Aset Daerah dalam Upaya Mempertahankan Opini WTP atas LKPD Provinsi Jawa Barat”**.

2. Kajian Pustaka

2.1. Aset Daerah/Barang Milik Daerah (BMD)

Pada pasal 1 poin 11 UU No.1 Tahun 2004, yang dimaksud dengan BMD adalah setiap barang yang diperoleh dari beban APBD atau berasal dari perolehan lain yang sah. Dengan kata lain, BMD ini merupakan aset pemerintah yang diperoleh melalui beban anggaran pemerintah ataupun melalui perolehan lainnya yang sah. Dalam penelitian Risma (2017) dikatakan bahwa aset pemerintah yang memiliki peran strategis untuk pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan yaitu aset berupa tanah dan bangunan. Oleh karena itu, aset pemerintah berupa tanah dan bangunan tersebut harus dikelola secara tepat, efektif, dan optimal.

2.2. Pemanfaatan Sewa

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, dijelaskan bahwa definisi pemanfaatan sewa yaitu “pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai”. Dalam peraturan tersebut dijelaskan pula bahwa BMD yang dapat disewakan adalah:

1. BMD yang telah diserahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota oleh Pengguna Barang. BMD tersebut yaitu tanah dan/atau bangunan
2. BMD yang masih berada pada Pengguna Barang, berupa sebagian tanah dan/atau bangunan

3. BMD selain tanah dan bangunan.

Permendagri No. 19 Tahun 2016, merinci lebih jelas mengenai pihak penyewa, jangka waktu sewa, kategori kegiatan usaha penyewa, perjanjian sewa, serta pembayaran sewa.

A. Pihak Penyewa

Pihak yang dikategorikan sebagai penyewa dalam peraturan ini yaitu Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), swasta, dan jenis badan hukum lainnya.

B. Jangka Waktu

Dalam Permendagri ini dijelaskan bahwa jangka waktu untuk penyewaan BMD dilakukan maksimal selama lima tahun, terhitung sejak perjanjian sewa menyewa ditandatangani. Jangka waktu penyewaan tersebut selanjutnya dapat diperpanjang dengan beberapa ketentuan. Adapun periodesitas sewa yang digunakan dalam perhitungan jangka waktu sewa menyewa yaitu per tahun, per bulan, per hari, dan per jam.

C. Kategori Kegiatan Usaha Penyewa

Penjelasan terkait macam-macam kegiatan usaha penyewa terdapat pada pasal 127, dimana pada pasal tersebut dikatakan bahwa kegiatan usaha penyewa dikategorikan menjadi kegiatan bisnis, kegiatan non bisnis dan kegiatan sosial.

D. Perjanjian Sewa Menyewa

Mengenai perjanjian sewa diatur dalam pasal 129 dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Kegiatan sewa dituangkan didalam perjanjian sewa menyewa yang perlu ditandatangani oleh penyewa dan pihak pemerintah, yaitu Gubernur/Bupati/Walikota untuk aset daerah yang berada pada Pengelola Barang, dan Pengelola Barang untuk aset daerah yang berada pada Pengguna Barang.
2. Perjanjian sewa menyewa ini harus berisi:
 - (a) Landasan yang melatarbelakangi adanya perjanjian sewa
 - (b) Pihak-pihak yang terjalin dalam perjanjian sewa
 - (c) Jenis, luas dan jumlah aset yang disewakan
 - (d) Besaran dan jangka waktu sewa (periodesitas sewa)
 - (e) Tanggung jawab pihak penyewa untuk berbagai biaya yang timbul selama masa sewa
 - (f) Peruntukkan sewa, termasuk kategori kegiatan usaha dan jenis organisasi penyewa
 - (g) Semua hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa
 - (h) Hal-hal lain yang diperlukan.
3. Perjanjian sewa menyewa ditandatangani di atas kertas yang telah dilengkapi dengan materai sesuai dengan ketentuan.
4. Penyewa menjadi pihak yang menanggung semua biaya yang muncul dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa.

E. Pembayaran Sewa

Pada Permendagri ini dijelaskan bahwa hasil sewa BMD diartikan sebagai penerimaan daerah yang seluruhnya wajib untuk disetorkan ke rekening Kas Umum Daerah. Penyetoran tersebut wajib dilakukan secara tunai, dalam kurun waktu paling lama dua hari kerja sebelum perjanjian sewa menyewa ditandatangani.

Adapun tujuan dari diadakannya penyewaan atas barang milik daerah, yaitu:

1. Memaksimalkan pendayagunaan aset daerah yang belum atau tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah daerah
2. Mendapatkan fasilitas yang diperlukan untuk membantu tugas dan fungsi Pengguna Barang
3. Mencegah adanya pihak lain yang menggunakan barang milik daerah secara tidak sah.

2.3. Laporan Keuangan

Menurut Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP), laporan keuangan didefinisikan sebagai “laporan yang terstruktur mengenai posisi keuangan dan transaksi-transaksi yang dilakukan oleh suatu entitas pelaporan”. Laporan keuangan tersebut bertujuan untuk menyajikan informasi yang berguna dalam mendemonstrasikan pertanggungjawaban entitas terhadap sumber daya yang diamanahkan (Bastian, 2006). Selain itu, Harahap (2015) juga, mengatakan bahwa tujuan laporan keuangan yaitu untuk memberikan informasi terkait keuangan kepada para penggunanya. Informasi tersebut kemudian dipakai dalam proses pengambilan keputusan. Sehingga dapat ditarik kesimpulan, bahwa laporan keuangan adalah suatu laporan yang disusun dengan cara sistematis, dimana didalamnya terdapat informasi mengenai posisi keuangan yang selanjutnya digunakan untuk pertimbangan dalam pengambilan keputusan bagi para pengguna laporan keuangan tersebut.

Terdapat 7 (tujuh) jenis laporan keuangan yang dicantumkan dalam SAP No.01 tentang Penyajian Laporan Keuangan. Jenis-jenis laporan keuangan tersebut yaitu Laporan Realisasi Anggaran, Laporan Perubahan Saldo Anggaran Lebih, Neraca, Laporan Operasional, Laporan Arus Kas, Laporan Perubahan Ekuitas dan Catatan atas Laporan Keuangan. Adapun prasyarat yang diperlukan agar laporan keuangan pemerintah dapat dikategorikan sebagai laporan yang memiliki kualitas yang baik yaitu terpenuhinya 4 karakteristik laporan keuangan. Karakteristik tersebut yaitu relevan, andal, dapat dibandingkan, dan dapat dipahami.

Salah satu karakteristik yang sangat penting dan berdampak pada opini BPK sebagai auditor eksternal atas laporan keuangan pemerintah yaitu andal, yang berarti bahwa penyajian informasi dalam laporan keuangan harus dilakukan secara jujur, karena hal tersebut menggambarkan penyajian posisi keuangan yang sebenarnya. Opini ini sangat berguna sebagai bukti bahwa pemerintah telah memberikan pertanggungjawaban atas pengelolaan keuangan yang dipercayakan secara jujur dan tidak mengandung kesalahan material. Pada UU No.15 Tahun 2004 dicantumkan adanya 4 jenis opini auditor, yaitu Wajar Tanpa Pengecualian (WTP), Wajar Dengan Pengecualian (WDP), pendapat tidak wajar (*Adverse Opinion*), dan pernyataan menolak memberikan pendapat (*Disclaimer Opinion*).

3. Metode Penelitian

3.1. Metode Penelitian

Peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan analisis deskriptif pada penelitian ini. Menurut Anggito & Setiawan (2018), penelitian kualitatif merupakan metode pengumpulan data di suatu latar alamiah yang bertujuan untuk menjelaskan fenomena yang terjadi, dimana peneliti itu sendiri menjadi instrumen kunci, dan dari sumber data yang ditentukan dilakukan pengambilan sampel secara purposive dan snowball. Teknik pengumpulan yang dilakukan yaitu triangulasi (kombinasi), serta hasil dari penelitian kualitatif lebih berfokus pada makna bukan generalisasi. Dengan kata lain, metode penelitian kualitatif adalah suatu metode untuk menganalisis kondisi alamiah di lapangan, dengan berbagai teknik pengumpulan data yang secara langsung dikumpulkan dan diolah oleh peneliti itu sendiri, dimana hasil akhir dari penelitian kualitatif berfokus pada makna daripada mengambil kesimpulan untuk men-general suatu kondisi. Pada penelitian ini, analisis deskriptif dilakukan untuk menganalisis permasalahan yang ada pada kegiatan pemanfaatan sewa aset daerah di Provinsi Jawa Barat, serta menganalisis berbagai upaya yang dilakukan oleh pihak pemerintah dalam memecahkan permasalahan tersebut.

Peneliti menetapkan lokasi penelitian di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Provinsi Jawa Barat, karena BPKAD merupakan badan yang mewakili Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam mengelola keuangan dan aset daerah yang menjadi kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat. BPKAD ini berlokasi di Jalan Diponegoro No.22, Citarum,

Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung.

3.2. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan yaitu data subjek dan data dokumenter. Data subjek pada penelitian ini diperoleh dari berbagai pertanyaan yang diajukan oleh peneliti kepada informan atau narasumber melalui wawancara. Sedangkan data dokumenter merupakan jenis data berupa dokumen-dokumen. Data dokumenter pada penelitian ini yaitu dokumen perjanjian sewa menyewa Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Ikhtisar Hasil Pemeriksaan Semester (IHPS) I Tahun 2020, dan LHP BPK RI atas LKPD Provinsi Jawa Barat Tahun 2019.

Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Yang dimaksud dari data primer yaitu data yang dihasilkan melalui wawancara secara langsung kepada narasumber. Sedangkan yang dimaksud dari data sekunder pada penelitian ini yaitu dokumen Perjanjian Sewa Menyewa Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu berupa wawancara, observasi dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada narasumber yang ditentukan, yaitu Kepala Seksi Pemanfaatan Aset Daerah, Tim Analisis Barang Milik Negara yang ditugaskan sebagai pelaksana pemanfaatan dan Pengadministrasi Barang Milik Daerah yang juga ditugaskan sebagai pelaksana pemanfaatan. Peneliti juga melakukan observasi dengan mengamati proses pemanfaatan aset daerah yang dilakukan oleh BPKAD Provinsi Jawa Barat. Selain itu, teknik pengumpulan data berupa dokumentasi yaitu dengan mengumpulkan dokumen-dokumen selama proses penelitian untuk mendukung hasil wawancara dan penelitian yang lebih valid.

3.4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan (verifikasi). Reduksi data dilakukan dengan cara merangkum, memilih, memfokuskan data yang terkumpul di lapangan pada hal-hal yang sesuai dengan kebutuhan untuk mencapai tujuan penelitian. Hasil reduksi data tersebut kemudian disajikan dengan cara menguraikan dalam bentuk teks yang bersifat narasi, bagan, korelasi antar kategori, *flowchart* dan lain-lain. Penyajian data tersebut bertujuan untuk memudahkan pemahaman terhadap apa yang terjadi, sehingga dapat ditentukan rencana apa yang selanjutnya harus dilakukan. Setelah penyajian data dilakukan, maka selanjutnya dilakukan penarikan kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah yang ditentukan pada penelitian.

4. Hasil dan Pembahasan

Untuk menunjang pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah yang tertib, terarah, adil, dan akuntabel, ditetapkan prosedur pemanfaatan sewa di lingkungan daerah Provinsi Jawa Barat. Sehingga, kegiatan pemanfaatan sewa aset di Provinsi Jawa Barat dapat dilaksanakan dengan baik. BPKAD Provinsi Jawa Barat sebagai perangkat daerah yang memiliki salah satu tugas pokok untuk melaksanakan penyelenggaraan fungsi penunjang pengelolaan Barang Milik Daerah yang menjadi kekuasaan Daerah Provinsi, berpedoman pada Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dan Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 46 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Daerah untuk menjalankan prosedur pemanfaatan sewa aset di lingkungan daerah Provinsi Jawa Barat. Namun, hasil observasi dan wawancara kepada beberapa narasumber menunjukkan bahwa masih terdapat permasalahan dalam pelaksanaan pemanfaatan aset daerah di lapangan. Berikut ini disajikan pembahasan atas hasil analisis mengenai pemanfaatan sewa aset daerah yang dilakukan di Provinsi Jawa Barat.

4.1. Prosedur Pemanfaatan Sewa Aset Daerah

Secara garis besar, terdapat 4 (empat) tahap dalam prosedur pemanfaatan sewa aset daerah yaitu usulan, penelitian dan penilaian, persetujuan dan penetapan, perjanjian dan pembayaran. Pada tahap pertama, calon penyewa mengajukan surat permohonan sewa dengan format yang sudah ditetapkan disertai dengan dokumen pendukung kepada Gubernur melalui Pejabat Penatausahaan BMD, dalam ini yaitu BPKAD Provinsi Jawa Barat, khususnya pada bagian Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengamanan dan Pemanfaatan Aset (UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset). Selanjutnya pada tahap kedua, UPTD ini melakukan penelitian untuk menguji kelayakan penyewaan atas aset yang akan disewa dan menugaskan Penilai Pemerintah/Penilai Publik yang ditetapkan untuk melakukan perhitungan objek sewa agar diperoleh nilai wajar atas barang yang akan disewakan. Hasil perhitungan tersebut selanjutnya diperlakukan sebagai tarif pokok sewa, dan digunakan untuk melakukan perhitungan besaran sewa. Calon penyewa selanjutnya membuat pernyataan kesanggupan membayar sewa, jika calon penyewa menyetujui besaran sewa yang telah ditentukan tersebut. Kemudian, UPTD menyampaikan kajian kelayakan penyewaan berupa hasil penelitian, hasil perhitungan besaran sewa dan surat pernyataan kesanggupan membayar dari calon penyewa kepada Gubernur sebagai bahan pertimbangan pengajuan persetujuan. Pada tahap ketiga, dalam hal Gubernur memberikan persetujuan atas permohonan sewa, maka UPTD menerbitkan surat persetujuan penyewaan aset daerah. Berdasarkan surat persetujuan tersebut, UPTD menindaklanjuti dengan memproses Keputusan Penetapan Sewa yang ditandatangani oleh Gubernur. Jika Gubernur tidak menyetujui permohonan sewa, maka UPTD memberikan pemberitahuan penolakan kepada calon penyewa dengan disertai alasannya. Pada tahap keempat, calon penyewa melakukan pembayaran atas sewa yang telah disetujui dan menyerahkan bukti setor pembayaran tersebut kepada UPTD. Selanjutnya, berdasarkan Keputusan Penetapan Sewa dan bukti setor dari calon penyewa, UPTD menyiapkan naskah perjanjian sewa menyewa.

4.2. Permasalahan dalam Pelaksanaan Pemanfaatan Sewa Aset Daerah

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, peneliti memperoleh beberapa permasalahan yang terdapat dalam pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah di Provinsi Jawa Barat. Permasalahan tersebut yaitu:

1. Birokrasi Penandatanganan Persetujuan dan Perjanjian Sewa Menyewa

Berdasarkan hasil analisis lebih dalam mengenai prosedur pemanfaatan sewa aset daerah di Provinsi Jawa Barat, terdapat alur penandatanganan surat menyurat yang dilakukan sebelum terbentuknya perjanjian sewa menyewa, yaitu alur penandatanganan surat untuk persetujuan dan perjanjian sewa menyewa. Birokrasi penandatanganan ini menjadi permasalahan yang krusial karena membutuhkan waktu yang cukup panjang yaitu hingga 6 bulan. Alur tersebut dimulai dari penandatanganan oleh pihak BPKAD Provinsi Jawa Barat yaitu tingkat pelaksana, dalam hal ini Pelaksana Pemanfaatan pada UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset. Kemudian, penandatanganan oleh Kepala Seksi Pemanfaatan UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset. Selanjutnya ditandatangani oleh Kepala UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset. Setelah itu ditandatangani oleh Kepala Bidang Pengelolaan Aset Daerah Provinsi Jawa Barat dan Sekretaris Badan, dan yang terakhir oleh Kepala BPKAD Provinsi Jawa Barat. Setelah mendapat tanda tangan persetujuan pihak BPKAD, selanjutnya proses sewa menyewa dikaji kembali oleh Biro Hukum, kemudian dikembalikan kepada BPKAD untuk selanjutnya diberikan kepada Pengelola atau Sekretaris Daerah untuk mendapatkan persetujuan. Setelah itu dilakukan pengajuan persetujuan kepada Gubernur.

2. Peraturan yang Berlaku

Peraturan terkait pemanfaatan aset daerah yang menjadi pedoman dalam melaksanakan pemanfaatan sewa aset daerah memang dapat dikatakan sudah cukup. Namun, menurut beberapa

narasumber selaku pelaksana pemanfaatan sewa, peraturan ini perlu di perbaharui karena jika dilihat dari pelaksanaan pemanfaatan sewa di lapangan, ada beberapa ketentuan yang kurang sesuai, dan hal itu menimbulkan permasalahan yang menghambat kelancaran pelaksanaan pemanfaatan sewa.

3. Penentuan Tarif Sewa (Besaran Sewa) dan Waktu Perpanjangan Sewa (Penilaian Sewa Lanjutan)

Pengajuan perpanjangan waktu sewa diajukan sebelum jangka waktu sewa pada perjanjian sewa sebelumnya berakhir, dengan ketentuan yang sama sebagaimana saat akan mengajukan permohonan sewa pertama kali atau dengan kata lain penyewa yang akan melakukan perpanjangan sewa harus mengajukan permohonan sewa dengan mekanisme usulan sewa baru. Ketentuan tersebut juga berlaku pada saat penilaian sewa lanjutan untuk menentukan besaran sewa yang akan ditetapkan. Besaran sewa yang berlaku pada perjanjian sewa menyewa yang diperpanjang yaitu besaran sewa yang telah dihitung ulang sebagaimana dilakukannya perhitungan besaran sewa awal pada permohonan sewa baru. Penilaian sewa untuk menentukan tarif sewa (besaran sewa) seringkali terhambat, sehingga menimbulkan permasalahan lain yaitu terlambatnya penentuan waktu perpanjangan sewa.

4. Sengketa Tanah

Permasalahan lain yang terjadi dalam pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah yaitu masih adanya sengketa tanah. Sengketa tanah di Provinsi Jawa Barat ini memang sering terjadi dan dapat menghilangkan potensi pemanfaatan sewa aset daerah.

4.3. Penyebab yang Menimbulkan Permasalahan dalam Pelaksanaan Pemanfaatan Sewa Aset Daerah

Berdasarkan hasil analisis terkait permasalahan yang ada pada pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah, terdapat beberapa penyebab utama yang mengakibatkan terjadinya permasalahan tersebut, diantaranya adalah sebagai berikut.

1. Tingginya Tingkat Mobilitas para Pihak yang Terkait dalam Birokrasi

Lamanya birokrasi penandatanganan persetujuan dan perjanjian sewa menyewa disebabkan oleh tingginya tingkat mobilitas para pihak yang memberikan tanda tangan, terutama Kepala Daerah yaitu Gubernur. Rentang waktu yang dibutuhkan untuk proses penandatanganan ini dikhawatirkan akan memberikan celah bagi pihak luar yang memiliki kepentingan pribadi untuk memberikan masukan-masukan yang akan mempengaruhi persetujuan atas aset daerah yang akan disewakan dan juga akan berpengaruh pada minat para penyewa untuk melakukan pemanfaatan sewa aset daerah, karena dianggap memiliki proses yang lama, bahkan tidak sebanding dengan lamanya waktu penyewaan yang dilakukan.

2. Ketentuan dalam Peraturan yang Berlaku

Ketentuan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, yang mengatur bahwa setiap aset daerah yang akan disewakan harus mendapatkan persetujuan Gubernur, menjadi permasalahan yang dapat menghambat pemanfaatan sewa aset karena kurang tepat untuk diterapkan di lapangan, mengingat bahwa persetujuan tersebut membutuhkan birokrasi penandatanganan yang cukup lama. Kepala Daerah memiliki mobilitas dan kesibukan yang sangat tinggi, sehingga jika semua permohonan sewa harus mendapatkan persetujuan Kepala Daerah, maka akan memerlukan waktu yang lebih lama lagi hingga sampai ke pelaksanaan penyewaan oleh pihak penyewa.

3. Sisi Anggaran dan Sisi Teknis

Adanya permasalahan terkait penentuan tarif sewa (besaran sewa) dan waktu perpanjangan sewa diakibatkan oleh 2 (dua) hal yaitu dari sisi anggaran dan sisi teknis. Jika dari sisi anggarannya terbatas, penilaian secara fisik di lapangan terhadap objek sewa tidak dapat dilakukan, sehingga akan menghambat nilai appraisal (nilai jual) yang harus dimunculkan dalam penetapan nilai sewa. Hal

tersebut akan berakibat pada penentuan waktu perpanjangan sewa, yang tidak dapat secepatnya ditentukan sebelum nilai sewa ditetapkan. Sedangkan dari sisi teknis, hambatannya yaitu terletak pada proses pembentukan tim penilai yang membutuhkan waktu yang cukup lama.

4. Keterbatasan Sumber Daya Manusia dan Kelengkapan Data Kepemilikan Tanah

Berdasarkan hasil wawancara kepada narasumber, peneliti memperoleh beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah yang terjadi di Provinsi Jawa Barat, yaitu:

a. Sumber Daya Manusia

Pada dasarnya setiap aset daerah itu sudah ditentukan penggunaannya. Setiap perangkat daerah sudah memiliki kewajiban masing-masing dalam memelihara setiap aset daerah yang menjadi tanggungjawab kekuasaannya. Namun, seringkali keterbatasan akan sumber daya manusia pada masing-masing perangkat daerah tersebut mengakibatkan aset daerah kurang terurus dan tidak diperhatikan. Hal tersebut selanjutnya menimbulkan masalah sengketa tanah, karena masyarakat merasa tanah yang tidak terurus tersebut merupakan tanah yang tidak bertuan, tidak jelas kepemilikannya. Sehingga masyarakat mulai menggunakan lahan tanah tersebut dalam kurun waktu yang lama.

b. Data Kepemilikan Tanah yang Kurang Lengkap

Sengketa tanah juga disebabkan oleh minimnya data pendukung kepemilikan aset daerah. Sebagai contoh, sengketa tanah di Jl. Dr. Setiabudhi KM 7 Bandung yang diduduki oleh masyarakat. Tanah tersebut merupakan aset daerah yang didapatkan melalui hibah dari Kementerian Kesehatan, dengan data kepemilikan yang kurang lengkap. Proses menghibahkan hanya sebatas tulisan memorial yang tercatat di bagian penatausahaan barang milik daerah, bahwa tanah tersebut merupakan aset milik Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

4.4. Upaya Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam Mengatasi Permasalahan dalam Pelaksanaan Pemanfaatan Sewa Aset Daerah

Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat melakukan berbagai untuk mengatasi permasalahan yang ada. Upaya-upaya tersebut adalah sebagai berikut.

1. Revisi Peraturan

Birokrasi penandatanganan yang cukup panjang pada pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah menyebabkan terhambatnya proses pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah. Pelaksana pemanfaatan aset daerah di Provinsi Jawa Barat telah mengupayakan agar dilakukan pendelegasian dari Kepala Daerah kepada Kepala Perangkat Daerah terkait persetujuan dan perjanjian sewa menyewa. Namun, hal tersebut ditanggihkan akibat Biro Hukum yang belum menyetujui adanya pendelegasian kewenangan tersebut. Dalam mengatasi permasalahan mengenai birokrasi tersebut dan juga untuk mengatasi permasalahan mengenai peraturan yang berlaku, pihak Pemda Provinsi Jawa Barat telah mengupayakan untuk memperbaiki regulasi yang ada dengan mengusulkan rencana perubahan Permendagri Nomor 19 tahun 2016, agar dapat memangkas birokrasi yang diperlukan dengan cara pendelegasian kepada Pengelola Barang untuk beberapa objek sewa yang memiliki nilai sewa dibawah Rp 500.000.000,-.

2. Sosialisasi terhadap Aset Pemerintah Provinsi Jawa Barat

Dalam mengatasi permasalahan mengenai sengketa tanah yang dapat menghilangkan potensi pemanfaatan sewa aset, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat telah berupaya untuk melakukan pendekatan kepada masyarakat. Saat ini pola yang dilakukan pemerintah tidak secara straight langsung menguasai begitu saja. Pihak Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat memberikan pengertian terlebih dahulu kepada masyarakat bahwa tanah yang didudukinya adalah tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat, dan jika ingin tetap menduduki tanah tersebut maka pihak pemerintah melakukan pendekatan dengan pemanfaatan. Masyarakat tersebut dipersilakan untuk

mengajukan permohonan sewa untuk menempati tanah tersebut, sehingga mereka dikategorikan sebagai pihak penyewa.

3. Pengamanan Aset

Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat juga melakukan pengamanan aset untuk mengatasi permasalahan sengketa tanah. Pada perangkat daerah BPKAD Provinsi Jawa Barat, didalamnya terdapat UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset. UPTD ini dibentuk sebagai upaya pemerintah dalam mewujudkan pengamanan terhadap aset-aset milik pemerintah. Dalam hal ini pengamanan dan pemanfaatan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan. Karena pemanfaatan tidak dapat dilakukan jika aset-aset milik pemerintah belum aman, sehingga harus dilakukan proses pengamanan terlebih dahulu. Namun menurut beberapa narasumber, pemanfaatan sewa itu sendiri merupakan langkah yang dapat ditempuh untuk pengamanan aset. Dengan dilakukannya pemanfaatan dengan pihak penyewa, artinya mereka sebagai pihak penyewa mengakui bahwa aset yang disewanya itu adalah aset milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Dengan begitu, maka tidak akan ada pihak lain yang dapat memanfaatkan atau menduduki aset yang disewakan tersebut.

Pengamanan aset yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat terbagi kedalam 3 (tiga) jenis, yaitu pengamanan fisik, pengamanan administrasi dan pengamanan hukum. Pengamanan fisik dilakukan dengan cara memberikan tanda secara fisik di lapangan pada aset milik pemerintah. Pengamanan administrasi dilakukan dengan mencatat secara tertib asal-usul kepemilikan atas aset daerah. Sedangkan untuk pengamanan hukum dilakukan dengan cara melengkapi sertifikat atas tanah milik Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

4. Tertib Administrasi

Pemerintah Provinsi Jawa Barat telah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah. Namun, yang menjadi fokus utama Pemerintah Provinsi Jawa Barat adalah tertib administrasi. Tertib administrasi ini, khususnya dari bagian pemanfaatan aset daerah dilakukan sebagai upaya pemerintah dalam mewujudkan kepatuhan terhadap peraturan. Yang mana kepatuhan ini akan diperiksa oleh BPK, yang nantinya akan menentukan opini BPK atas LKPD Provinsi Jawa Barat. Berbagai kendala dalam pemanfaatan sewa memang sering dihadapi oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, namun kendala tersebut tidak menutup peluang bagi pemerintah untuk tetap melaksanakan tertib administrasi, dengan kata lain Pemerintah Provinsi Jawa Barat tetap mengikuti peraturan yang berlaku saat pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah.

5. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan hasil analisis dan pembahasan, dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu:

- a. Pelaksanaan pemanfaatan aset daerah dalam bentuk sewa yang dilakukan di Provinsi Jawa Barat berpedoman pada dua peraturan yaitu Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dan Pergub Jawa Barat Nomor 46 Tahun 2017. Secara garis besar, terdapat 4 (empat) tahap dalam prosedur pemanfaatan sewa aset daerah yaitu usulan, penelitian dan penilaian, persetujuan dan penetapan, perjanjian dan pembayaran.
- b. Permasalahan dalam pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah diantaranya yaitu birokrasi penandatanganan atas persetujuan dan perjanjian sewa menyewa, peraturan yang berlaku, permasalahan dalam hal penentuan tarif sewa dan waktu perpanjangan sewa, serta adanya sengketa tanah yang dapat menghilangkan potensi pemanfaatan sewa.
- c. Penyebab yang menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan pemanfaatan sewa aset daerah yaitu tingginya tingkat mobilitas dan kesibukan para pihak yang terkait dalam birokrasi penandatanganan persetujuan dan perjanjian sewa menyewa, adanya ketentuan yang kurang

tepat untuk diterapkan dilapangan. Permasalahan dalam hal penentuan tarif sewa dan waktu perpanjangan sewa disebabkan oleh 2 (dua) hal yaitu dari sisi anggaran yang terbatas dan sisi teknis yang hanya mengandalkan Penilai Publik atau Penilai Pemerintah. Sedangkan sengketa tanah disebabkan oleh keterbatasan sumber daya manusia dan kurang lengkapnya data kepemilikan atas tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

- d. Dalam mengatasi permasalahan sewa aset daerah, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat melakukan berbagai upaya perbaikan yaitu mengusulkan revisi peraturan, sosialisasi terhadap aset pemerintah, pengamanan aset dan menjalankan tertib administrasi.

Daftar Pustaka

- Ananda, M. R. (2018). *Peranan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dalam Mengelola Aset Laban sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah di Pekanbaru (Studi Biaya Sewa Laban Milik Pemerintah Kota Pekanbaru)*. Skripsi Thesis. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Retrieved from <http://repository.uin-suska.ac.id/id/eprint/13473>
- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jawa Barat: CV Jejak.
- Bastian, I. (2006). *Akuntansi Sektor Publik: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Erlangga.
- BPK RI. (2020). *Ikhtisar Hasil Pemeriksaan Semester I Tahun 2020*. Jakarta: BPK RI.
- BPK RI. (2020). *Laporan Hasil Pemeriksaan BPK RI atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2019*. Bandung: BPK RI Perwakilan Provinsi Jawa Barat.
- Harahap, S. S. (2015). *Teori Akuntansi* (Cetakan ke-14 ed.). Jakarta: Rajawali Pers.
- Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 46 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
- Priyono, K. (2013). *Keandalan Informasi Laporan Keuangan Daerah Berbasis Akrual*. Jurnal Akuntansi El Muhasaba Vol. 4 No. 1.
- Risma, A. (2017). *Pemanfaatan Barang Milik Negara Idle dalam Bentuk Sewa Menyewa sebagai Upaya Penerimaan Negara Bukan Pajak*. Disertasi. Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar.
- Sanjaya, N., & Jumanah. (2019). *Strategi Peningkatan PAD melalui Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) pada Pemerintah Daerah Provinsi Banten Tahun Anggaran 2018*. Journal of Indonesian Public Administration and Governance Studies (JIPAGS), Vol 2 No. 2.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara.
- _____. (2019). *BPKAD: Aset Milik Pemprov Jabar Dari 5809 Bidang Tanah Baru 29% Bersertifikat*. Retrieved November 28, 2020, from faktabandungraya.com: <https://www.faktabandungraya.com/2019/05/bpkad-aset-milik-pemprov-jabar-dari.html>