

ABSTRACT

The management of assets through the security of region's goods involve unmoving assets in the department of building and land management of surabaya

Name : Dwi Ratnasari
NIM : 11040674204
Program of Study : S1- Public Administration
Course : PMPKN
Faculty : Social Science Faculty
The Institution Name : State university of surabaya
The adviser of lecture : M. Farid Ma'ruf. S. Sos., M. AP.

The management of region assets is a process that means taking care of or overcome something to achieve a particular purpose. Based on government regulation number 27th 2014 about the management of goods belonging to the regional, it conducted based on the principle of functional, legal certainty, transparency, efficiency, accountability and the certainty of value. Meanwhile, the management of region's itself are covering: planning needs and budget; procurement; use; utilization; security and maintenance; judgment; taking over something; removal; administration; guidance, supervision and control. According Sholeh and Rochmansjah (2010) the simplify of management of the asset / property areas includes: (1) the proper planning, (2) the effective and efficient implementation (3) monitoring. Department of Building and Land Management has the task of carrying out the affairs of local government based on the principle of autonomy and duty of assistance in the field of building and land management. Based on region autonomy, Department of Building and Land Management have a task around the security of region's goods. It is related to regulation No. 14 Year 2012 of Surabaya local government on the management of State/Region's goods. And also regulation No. 36 Year 2013 of Surabaya's principle on security of region's goods. The purpose of this research is to describe the process of securing Surabaya region's goods and assets conducted by the Department of Building and Land Management.

This research is going with descriptive qualitative research. For the data collection, using the method of documentation, recording, interview, and observation. Meanwhile, the focus of this research is used in this research is descriptive qualitative research. Data collection techniques were used that documentation, archival footage, interviews, and observations. Meanwhile, the focus on this research is related to regulation No. 14 Year 2012 of Surabaya local government on the management of State/Region's goods and also regulation No. 36 Year 2013 of Surabaya's principle on security of region's goods, while adding Mahmudi's view of principles of the region asset management (2012:50-51).

The results showed that department of building and land management has been doing the task quite good. The process of securing region's goods and assets based on the regulation as it should be has been done quite well. There are obstacles while doing that task. And for overcome those obstacles, department of building and land management got help from local village government, also lawyer and part of demolition police.

from this study indicate that the process of securing the goods / assets of the area conducted by the Department of Building and Land Management has been pretty good and in accordance with applicable law. However, at the time the assets securing the area will appear obstacles that occur. In terms of addressing problems that appear Department assisted by the Village who know the situation on the ground, office / SKPD related to aid lawyers and bantip (part demolition / municipal police).

Keywords: : the region's assets management, the security of region's goods and assets.

ABSTRAK

Manajemen Aset Daerah melalui Pengamanan Barang Milik Daerah pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya

Nama : Dwi Ratnasari
NIM : 11040674206
Program Studi : S-1 Ilmu Administrasi Publik
Jurusan : PMP-KN
Fakultas : Ilmu Sosial
Nama Lembaga : Universitas Negeri Surabaya
Pembimbing : M. Farid Ma'ruf, S. Sos., M. AP.

Manajemen pengelolaan aset daerah merupakan suatu proses yang berarti mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Pengelolaan barang milik negara/daerah meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran; pengadaan; penggunaan; pemanfaatan; pengamanan dan pemeliharaan; penilaian; pemindahtanganan; penghapusan; pemindahtanganan; penatausahaan; pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Menurut Sholeh dan Rochmansjah (2010) secara sederhana pengelolaan aset/barang milik daerah meliputi: (1) adanya perencanaan yang tepat, (2) pelaksanaan secara efisien dan efektif dan (3) pengawasan (monitoring). Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah berdasarkan azas otonomi dan tugas pembantuan di bidang pengelolaan bangunan dan tanah. Dalam melaksanakan tugasnya Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah terkait dengan Pengamanan Barang milik daerah berdasarkan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah. Tujuan dari penelitian ini untuk mendeskripsikan tentang proses pengamanan barang/aset milik daerah di Kota Surabaya yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dokumentasi, rekaman arsip, wawancara, dan observasi. Sementara itu, fokus penelitian ini dianalisis dengan berdasarkan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah serta melalui melalui prinsip-prinsip manajemen aset daerah dari Mahmudi dalam Hidayat (2012:50-51).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa proses pengamanan barang/aset milik daerah yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sudah cukup baik dan berdasarkan dengan peraturan undang-undang yang berlaku. Akan tetapi pada saat melakukan pengamanan aset milik daerah tentunya muncul kendala yang terjadi. Dalam hal mengatasi permasalahan yang muncul dinas dibantu oleh pihak Kelurahan yang mengetahui keadaan di lapangan, dinas/SKPD terkait dengan bantuan kuasa hukum dan bantip (bagian penertitapan/ Satpol PP).

Kata kunci : manajemen pengelolaan aset daerah, pengamanan barang/aset milik daerah.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan memiliki hubungan dengan pemerintah pusat dan dengan pemerintah daerah lainnya. Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam upaya penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat. Misi utama dari Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah bukan sekedar keinginan untuk melimpahkan kewenangan dan pembiayaan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah, tetapi yang lebih penting adalah keinginan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya keuangan daerah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan pelayanan kepada masyarakat atas dasar desentralisasi,

demokratisasi, transparansi, dan akuntabilitas harus menjadi acuan dalam proses penyelenggaraan pemerintahan pada umumnya dan proses pengelolaan keuangan Pemerintah Daerah pada khususnya.

Dalam era otonomi daerah sekarang ini, daerah diberikan kewenangan yang lebih besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Tujuannya ialah untuk lebih mendekatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat, memudahkan masyarakat untuk memantau dan mengontrol penggunaan dana yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), selain itu menciptakan persaingan yang sehat antar daerah dan mendorong adanya inovasi. Dengan adanya kewenangan tersebut, Pemerintah Daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber yang berpotensi seperti halnya keuangan khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di

daerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Anggaran pendapatan belanja daerah (APBD) merupakan suatu rencana operasional keuangan daerah, disatu pihak menggambarkan penerimaan pendapatan daerah dan dilain pihak merupakan pengeluaran untuk membiayai pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan dalam satu tahun anggaran. Pengeluaran pembangunan untuk membiayai kegiatan-kegiatan dan proyek-proyek pembangunan daerah. Berkaitan dengan pengeluaran pembangunan, yang sangat penting diperhatikan adalah penentuan komposisinya atau fungsi alokasi dari anggaran. Penggunaan anggaran pembangunan dapat bermacam-macam, misalnya untuk membangun infrastruktur jalan, gedung kantor, pembelian mobil dinas dan lain sebagainya. Hal ini menimbulkan dampak yang berbeda-beda terhadap pembangunan di daerah.

Mahmudi menjelaskan (2010:146) Aset daerah adalah semua kekayaan daerah yang dimiliki maupun yang dikuasai pemerintah daerah, yang dibeli maupun diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, misalnya sumbangan, hadiah, donasi, wakaf, hibah, swadaya, kewajiban pihak ketiga dan lain sebagainya. Selain itu aset atau barang daerah merupakan salah satu potensi daerah untuk meningkatkan pendapatan sehingga dapat mengurangi ketergantungan pada subsidi dari pemerintah pusat. Sementara itu Aset jika dilihat dari penggunaannya, aset daerah dapat dikategorikan menjadi tiga, yaitu: 1) aset daerah yang digunakan untuk operasi pemerintah daerah (local government used assets), 2) aset daerah yang digunakan masyarakat dalam rangka pelayanan publik (social used assets), 3) aset daerah yang digunakan untuk pemerintah maupun publik (surplus property). Aset daerah jenis ketiga tersebut pada dasarnya merupakan aset yang menganggur dan perlu dioptimalkan pemanfaatannya. Aset atau properti merupakan salah satu potensi daerah untuk meningkatkan pendapatan sehingga dapat mengurangi ketergantungan pada subsidi dari pemerintah pusat. Oleh karenanya pemerintah daerah dituntut untuk mengelola aset daerah secara profesional, transparan, akuntabel, efisien, dan efektif.

Dalam pelaksanaan otonomi daerah yang terkait dengan implementasi kebijakan pengelolaan barang milik daerah merupakan komponen penting dalam penyelenggaraan kegiatan pengelolaan keuangan daerah. Sebab itu dalam pengelolaan aset/barang milik daerah perlu melakukan pengorganisasian dengan baik, yang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 17 Tahun 2007 Tentang Teknik Pengelolaan Barang Milik Daerah yang diturunkan menjadi Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor: 14 Tahun 2012 Tentang

Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menjadi dasar terhadap pengelolaan barang milik daerah.

Hal ini sejalan dengan tugas pemerintah daerah dengan pernyataan yang sah sesuai undang-undang untuk melaksanakan tugas-tugas pembangunan masyarakat. Dalam melaksanakan tugasnya itu pemerintah daerah memerlukan fasilitas yang dapat dimiliki oleh pemerintah daerah. Menurut Mahmudi (2010:146) salah satu aspek penting penunjang keberhasilan manajemen keuangan daerah adalah dimilikinya sistem manajemen aset daerah yang efektif dan efisien. Aset daerah sebagai salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik harus dikelola dengan baik, efisien, efektif, transparan dan akuntabel.

Sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi bahwa pelaksanaan desentralisasi tidak hanya sebatas pada desentralisasi pengelolaan keuangan pemerintah daerah dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dan dari pemerintah daerah ke satuan kerja perangkat daerah (SKPD), tetapi juga desentralisasi pengelolaan aset daerah hingga level satuan kerja. Jika pada era sebelumnya era lama pengelolaan aset daerah tersentralisasi di biro/bagian perlengkapan atau di setiap SKPD, maka pada saat ini pengelolaan aset tersebut di desentralisasikan ke masing-masing SKPD. Oleh karenanya menjadi sangat penting bagi pemerintah daerah untuk mengetahui prinsip-prinsip manajemen aset daerah agar aset-aset yang ada dapat dikelola secara optimal.

Pengelolaan aset daerah dari pemerintah daerah ke setiap SKPD telah diterapkan disetiap daerah di Indonesia tidak terkecuali yang dilakukan oleh pemerintah Kota Surabaya. Dalam hal Pengelolaan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya membagi dua tugas untuk menangani Aset/Barang milik daerah yang ada di Kota Surabaya. Di bagian perlengkapan untuk Aset/Barang milik daerah yang bersifat bergerak sedangkan untuk aset/barang milik daerah tidak bergerak berupa tanah dan bangunan di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Sedangkan untuk pengelolaan aset secara lebih lanjut dan terperinci ditangani oleh tiap-tiap SKPD sebagai pengguna aset/barang milik daerah.

Aset/Barang milik daerah sebagai salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat harus dikelola dengan baik dan benar yang pada akhirnya dapat mewujudkan pengelolaan barang atau aset yang memenuhi akuntabilitas. Aset yang dimiliki pemerintah daerah sangat bervariasi baik jenis maupun jumlahnya, sehingga berpotensi memunculkan permasalahan. Permasalahan manajemen aset/barang milik daerah tersebut biasanya disebabkan diantaranya karena belum dilakukannya inventarisasi seluruh aset daerah yang masih tersebar dan ketidak jelasan status

kepemilikan atas beberapa jenis aset, seperti: tanah dan bangunan.

Jika dalam pelaksanaan pengelolaan aset daerah ini tidak berjalan dengan maksimal, tidak ditangani oleh sumber daya manusia yang berkompeten serta apabila aset/barang milik daerah ini rusak karena faktor alam atau oknum yang tidak bertanggungjawab sehingga memungkinkan akan timbulnya permasalahan seperti aset/barang milik daerah menjadi terbengkalai. Terbengkalainya aset/barang milik daerah tersebut mengakibatkan berkurangnya kekayaan yang dimiliki daerah karena fasilitas yang ada tidak dipertanggungjawabkan dengan baik. Seperti halnya salah satu kasus berita online yang terjadi di daerah Kelurahan Gunung Anyar Kota Surabaya Tanah Aset Pemkot digunakan tempat tinggal dan kandang kambing.

“Meskipun tanah milik pemkot Surabaya tersebut sudah di amankan dengan pemberian pagar berduri tetapi tetap saja lokasi tersebut sampai saat ini belum digunakan sama sekali, bahkan ada sebagian yang belum jelas peruntukannya. Karena tidak jelas peruntukannya, saat ini sebagian tanah asset sudah berubah fungsi. Ada yang menjadi tambak ikan bahkan ada yang berubah menjadi pemukiman semi permanen yang berdampingan dengan kandang kambing sehingga terkesan kumuh. Bahkan ada yang berubah menjadi tempat pembuangan sampah sehingga rawan menjadi sarang penyakit apalagi di sekitar lokasi tersebut berdekatan dengan perumahan warga”.(11/03/2014)

(Sumber:www.swaraguna.com)

Berita tersebut dipertegas dengan pernyataan anggota dewan perwakilan rakyat daerah (DPRD) Kota Surabaya terhadap kepedulian aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya.

“Meminta pemerintah kota (pemkot) setempat lebih serius mengelola asetnya agar aset yang dimiliki pemkot saat ini tidak banyak yang hilang. Hilangnya aset-aset tersebut sebagai bukti dari ketidakseriusan pemerintah kota dalam mengelola aset yang dimiliki. “Seharusnya, pemkot bisa mempertahankan aset yang dimilikinya. Aset Pemkot tidak akan mudah jatuh ke tangan orang lain. Hal itu lebih disebabkan karena kuasa hukum yang mewakili pemkot tersebut tidak pernah hadir dalam persidangan. Pengadilan Negeri (PN) Surabaya bertanya kenapa setiap kali pemkot berperkara selalu kalah, ternyata berdasarkan jawaban yang diberikan Ketua PN, kuasa hukum pemkot tidak pernah hadir pada setiap persidangan dilangsungkan. Pemerintah kota tidak pernah mengajak legislatif membicarakan persoalan berap a jumlah aset pemkot yang sejauh ini masih terjadi sengketa dengan warga. Pemkot tidak hanya kurang serius, mereka juga kurang komunikatif dengan legeslatif.” Pada (21/05/ 2012) (Sumber: antarajatim.net)

Dari berita tersebut menunjukkan bahwa proses pengamanan aset/barang milik daerah itu sangat penting dan merupakan permasalahan yang cukup kompleks. Pemerintah Kota Surabaya telah mengatur didalam Peraturan WaliKota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah supaya barang milik daerah dapat dipergunakan/dimanfaatkan secara optimal.

Dari latar belakang di atas peneliti memfokuskan pada prinsip-prinsip manajemen aset daerah melalui pengamanan Aset daerah tidak bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ialah salah satu SKPD yang mempunyai fungsi sebagai pengamanan aset di bidang tidak bergerak seperti bangunan dan tanah . Oleh karena itu, peneliti menetapkan berbagai permasalahan yang dihadapi dan dijadikan sebagai bahan untuk melakukan penelitian dengan judul “Manajemen Aset Daerah melalui Pengamanan Barang Milik Daerah pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya”. Adapun penjelasan lebih lanjut mengenai pengamanan aset/barang milik daerah pada aset/barang tidak bergerak peneliti menjabarkan pada bab selanjutnya.

B. Rumusan Masalah

Merujuk dari latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Manajemen Aset Daerah melalui Pengamanan Barang Milik Daerah pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ?”.

C. Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini ialah untuk mengetahui dan mendeskripsikan Manajemen Aset Daerah Melalui Pengamanan Barang Milik Daerah Pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.

D. Manfaat

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan terkait dalam bidang Pemerintahan Daerah dan Ilmu Administrasi Negara.
- b. Hasil penelitian bermanfaat dalam memperkaya referensi tentang Manajemen Aset/Barang Milik Daerah khususnya dalam Pengamanan Aset Tidak Bergerak seperti tanah dan bangunan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan bagi para pemangku kepentingan dalam upaya perumusan program atau alternatif kebijakan yang tepat khususnya

pada manajemen pengelolaan aset/barang milik daerah.

b. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan pelajaran yang berguna bagi peneliti dan mahasiswa lainnya untuk mengetahui secara menyeluruh mengenai manajemen pengelolaan aset/barang milik daerah melalui pengamanan aset/barang milik daerah supaya lebih mengerti/memahami dan responsif terhadap pengamanan aset daerah tidak bergerak khususnya di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.

c. Bagi Universitas Negeri Surabaya

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan berupa hasil atau laporan penelitian. Laporan penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi atau literatur untuk Universitas Negeri Surabaya pada penelitian selanjutnya yang serupa.

II. KAJIAN PUSTAKA

A. Otonomi Daerah

1. Pengertian Otonomi Daerah

Otonomi daerah merupakan perwujudan dari pelaksanaan urusan pemerintah berdasarkan asas desentralisasi yaitu penyerahan urusan pemerintah kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya. Menurut Ahmad Yani (2002:2) salah satu urusan yang diserahkan kepada daerah adalah mengenai urusan yang memberikan penghasilan kepada Pemerintah Daerah dan potensial untuk dikembangkan dalam penggalian sumber-sumber pendapatan baru bagi daerah bersangkutan karena PAD ini sangat diharapkan dapat membiayai pengeluaran rutin daerah.

Untuk menjamin terselenggaranya otonomi daerah yang semakin , maka diperlukan kemampuan untuk meningkatkan kemampuan keuangan daerah. Salah satu aspek penting penunjang keberhasilan manajemen keuangan daerah adalah dimilikinya sistem manajemen aset daerah yang efektif dan efisien. Aset daerah sebagai salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan publik harus dikelola dengan baik, efisien, transparan, dan akuntabel.

B. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD)

Dalam APBD tergambar semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan Pemerintah Daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk di dalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut dalam kurun waktu satu tahun. Selain itu APBD merupakan rencana keuangan tahunan pemerintah daerah di Indonesia yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).

a. Anggaran pendapatan, terdiri atas:

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah dan penerimaan lainnya.
2. Bagian dana perimbangan, yang meliputi Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK).
3. Lainnya pendapatan yang sah seperti dana hibah atau dana darurat.

b. Anggaran belanja, yang digunakan untuk keperluan penyelenggaraan tugas pemerintah di daerah.

c. Pembiayaan, yaitu setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran yang bersangkutan maupun tahun-tahun anggaran berikutnya.

C. Manajemen Aset Daerah

1. Pengertian Manajemen Aset Daerah

Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen secara etimologi pengelolaan berasal dari kata “kelola” (*to manage*) dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan. Menurut Balderton (dalam Westra, 1983:14), (dalam Raharjo, 2011:20) mengemukakan bahwa istilah pengelolaan sama dengan manajemen yaitu menggerakkan, mengorganisasikan, dan mengarahkan usaha manusia untuk memanfaatkan secara efektif material dan fasilitas untuk mencapai suatu tujuan.

Pemerintah *South Australia* (1999) dalam Hidayat (2012:6) mendefinisikan manajemen aset daerah ialah sebagai berikut:

Asset management is a process to manage demand and guide acquisition, use and disposal of asset to make the most their service delivery potential, and manage risks and costs over their entire life. (Manajemen aset merupakan suatu proses untuk mengelola permintaan dan panduan akuisisi, penggunaan dan pembuangan aset untuk membuat sebagian besar potensi layanan pengirimannya dan mengelola risiko dan biaya selama seumur hidup aset).

Pengelolaan barang publik (2010: 145) menyatakan bahwa A proses dalam mengelola kekayaan yang telah ada sebelumnya atau yang diperoleh dari beban APBD atau perolehan lainnya yang sah yang dapat dimanfaatkan dalam kegiatan pemerintah maupun masyarakat. Menurut Mardiasmo (2002:240) bahwa dalam melaksanakan pengelolaan kekayaan daerah harus memenuhi beberapa aspek sebagai berikut : a) Akuntabilitas hukum; b) Akuntabilitas proses; c) Sumber Daya Manusia (SDM) yang profesional; d) Anggaran; e) Pegawai.

2. Sumber Aset Daerah

Syuktriy abdullah (2009) Aset daerah diperoleh dari dua sumber, yakni dari APBD dan dari luar APBD. Secara singkat, berikut pengertian dan implikasi kedua sumber aset ini:

a. Aset yang bersumber dari pelaksanaan APBD

Merupakan *output/outcome* dari terealisasinya belanja modal dalam satu tahun anggaran. Namun, pengakuan besarnya nilai aset tidak sama dengan besaran anggaran belanja modal. Penafsiran atas Permendagri No.13/2006 memang memungkinkan kita menyatakan bahwa besaran belanja modal sama dengan besaran penambahan aset di neraca. Hal ini kurang pas jika neraca dipandang dari konsep akuntansi, karena penilaian suatu aset haruslah sebesar nilai perolehannya (konsep *full cost*). Artinya, seluruh biaya yang dikeluarkan sampai aset tersebut siap digunakan (*ready to use*) haruslah dihitung sebagai kos aset bersangkutan. Dalam konsep anggaran kinerja, biaya yang dikeluarkan adalah semua biaya yang menjadi masukan (*input*) dalam pelaksanaan kegiatan yang menghasilkan aset ini. Dengan demikian, termasuk didalamnya belanja pegawai dan belanja barang & jasa, selain dari belanja modal tentunya. Jadi, kos untuk aset adalah seluruh pengeluaran untuk mencapai *outcome*.

b. Aset yang bersumber dari luar pelaksanaan APBD

Dalam hal ini, pemerolehan aset tidak dikarenakan adanya realisasi anggaran daerah, baik anggaran belanja modal maupun belanja pegawai dan belanja barang & jasa. Pemda sering menerima aset dari pihak lain, seperti lembaga donor dan masyarakat.

Selain itu Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan (PSAP) Nomor 7 tentang Akuntansi Aset tetap, menyatakan bahwa aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang telah mendapat penyempurnaan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik

Daerah dijelaskan bahwa yang disebut sebagai barang milik daerah sebagai berikut:

a. Barang milik Daerah meliputi:

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD; dan
- b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah;

b. Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang; atau
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai.

Pengelolaan barang milik negara/daerah meliputi :

- a. Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran;
- b. pengadaan;
- c. Penggunaan;
- d. Pemanfaatan;
- e. pengamanan dan pemeliharaan;
- f. Penilaian;
- g. Pemindahtanganan;
- h. Pemusnahan;
- i. Penghapusan;
- j. Penatausahaan; dan
- k. pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Menurut Sholeh dan Rochmansjah (2010) secara sederhana pengelolaan aset/barang milik daerah meliputi: (1) adanya perencanaan yang tepat, (2) pelaksanaan secara efisien dan efektif dan (3) pengawasan (monitoring). Pengelolaan erat kaitannya dengan manajemen, menurut Burhanudin (2009) manajemen merupakan bentuk terjemahan dari kata *management* yang berasal dari bahasa Inggris yang artinya kalau dilihat dalam kamus bahasa Inggris artinya adalah pengelolaan. George R.Terry dalam Burhanudin (2009) menyatakan bahwa manajemen meliputi: (1) *Planning* atau perencanaan, (2) *Organizing* atau pengorganisasian, (3) *Actuating* atau pelaksanaan/pengerakkan dan (4) *Controlling* atau pengendalian.

Agar pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah dapat dilakukan dengan baik dan benar maka pengelolaan barang milik daerah tersebut harus memegang teguh asas-asas sebagai berikut (Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, 2010:158, Darise 2009:234-235) : a) Asas fungsional; b) Asas kepastian hukum; c) Asas transparansi; d) Asas efisiensi; e) Asas akuntabilitas; d) Asas kepastian nilai.

Manajemen aset daerah memiliki landasan undang-undang pengelolaan barang milik daerah yang perpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Siklus pengelolaan aset menurut Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 adalah: 1) Perencanaan kebutuhan dan penganggaran; 2) Pengadaan; 3) Penerimaan, penyimpanan, penyaluran; 4) Penggunaan; 5) Penatausahaan; 6) Pemanfaatan; 7) Pengamanan, pemeliharaan; 8) Penilaian; 9) Penghapusan; 10) Pindah tanganan; 11) Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian; 12) Pembiayaan; 13) Tuntutan ganti rugi. Pengelolaan barang milik daerah dilakukan oleh pejabat pengelola barang milik daerah yang terdiri dari: (1) Kepala Daerah selaku pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah; (2) Sekretaris Daerah selaku pengelola barang; (3) Kepala Biro/ Bagian Perlengkapan/ Umum/ Unit pengelola barang milik daerah selaku pembantu pengelola; (4) Kepala SKPD selaku pengguna; (5) Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah selaku kuasa pengguna; (6) Penyimpan barang milik daerah; dan (7) Pengurus barang milik daerah.

Agar pengelolaan aset/barang milik daerah dapat berjalan dengan tertib dan optimal, maka tahap perencanaan perlu dilakukan dengan baik. Dimana perencanaan memegang peranan yang penting sebagai penentu dari pelaksanaan proses pengelolaan aset yang lainnya. Selain itu dalam pengelolaan manajemen aset/barang daerah perlu adanya prinsip-prinsip pengelolaan aset daerah lebih jelasnya akan dibahas pada sub berikutnya.

3. Prinsip-prinsip Manajemen Aset Daerah

Menurut Mahmudi (2010:157) menjelaskan bahwa prinsip pokok yang harus diperhatikan dalam manajemen aset daerah adalah pemerintah daerah harus melakukan manajemen aset tersebut sejak tahap perencanaan (penentuan anggaran modal), pada saat pembelian, pemanfaatan, rehabilitasi, sampai pada tahap penghapusan aset. Semua tahap tersebut harus terdokumentasikan dengan baik.

Prinsip-prinsip manajemen aset yang harus dipenuhi pemerintah daerah meliputi:

1. Pengadaan aset tetap harus dianggarkan.

Pembelian aktiva tetap harus dianggarkan, sehingga dokumen anggaran tersebut menjadi dasar pertama dilakukan pengadaan aktiva tetap. Hal ini berarti manajemen aset daerah harus sudah dilakukan sejak penentuan anggaran.

2. Pada saat pembelian harus dilengkapi dokumen transaksi.

Pada saat pembelian harus ada dokumen transaksi yang jelas yang berisi jenis aktiva tetap yang dibeli, berapa kuantitasnya, berapa harganya, serta kapan transaksi dilakukan. Dokumen ini sangat penting untuk pencatatan akuntansi, terutama untuk mengetahui nilai historis dari

aktiva tetap, menghitung nilai depresiasi, serta memudahkan pengauditan.

3. Pada saat digunakan harus dilakukan pencatatan/administrasi secara baik.

Pada saat aktiva tersebut digunakan tersebut digunakan harus dilakukan pencatatan mengenai maksud dan tujuan pemanfaatan aset. Apabila terjadi mutasi atau disposisi aktiva tetap juga harus dicatat. Selain itu juga harus dicatat biaya pemeliharaannya dan depresiasi aktiva yang digunakan.

4. Pada saat penghentian harus dicatat dan diotorisasi.

Pada tahap penghentian aktiva tetap harus dicatat dan mendapat otorisasi. Di beberapa pemerintah daerah, penghapusan aset daerah menjadi masalah karena terdapat banyak sekali aset yang tidak bernilai ekonomis yang dimiliki pemda. Penghapusan kekayaan daerah bisa dilakukan dengan cara penjualan, pelelangan, tukar-menukar, hibah dan pemusnahan.

Pembelian aktiva tetap harus dianggarkan, sehingga dokumentasi anggaran tersebut menjadi dasar pertama dilakukannya pengadaan aktiva tetap. Hal ini berarti manajemen aset daerah harus sudah dilakukan sejak penentuan anggaran modal.

Pada saat pembelian harus ada dokumentasi transaksi yang jelas yang berisi jenis aktiva tetap yang dibeli, berapa kuantitasnya, berapa harganya, serta kapan transaksi dilakukan. Dokumen ini sangat penting untuk pencatatan akuntansi, terutama untuk mengetahui nilai historis dari aktiva tetap, menghitung nilai depresiasi, serta memudahkan pengauditan.

Pada saat aktiva tersebut digunakan harus dilakukan pencatatan mengenai maksud dan tujuan pemanfaatan aset. Apabila terjadi mutasi atau disposisi aktiva tetap juga harus dicatat. Selain itu juga harus dicatat biaya pemeliharaan dan depresiasi aktiva yang digunakan. Pada tahap penghentian aktiva tetap harus dicatat dan mendapat otorisasi. Di beberapa pemerintahan daerah, penghapusan aset daerah menjadi masalah karena terdapat banyak sekali aset yang tidak bernilai ekonomis yang dimiliki pemda. Penghapusan kekayaan daerah bisa dilakukan dengan cara penjualan, pelelangan, tukar-menukar, hibah dan pemusnahan.

5. Prinsip Pembinaan Terhadap Aset

Pembinaan terhadap aset milik daerah meliputi seluruh kegiatan yang dimulai dari inventarisasi aset milik daerah, pengamanan aset daerah, pemanfaatan aset daerah, penghapusan dan revaluasi nilai aset daerah. Saat ini yang bertugas mengkoordinasikan inventarisasi aset daerah di Pemda adalah Biro Keuangan/Bagian Keuangan/BPKD/BPKKD. BPKD harus melakukan inventarisasi aset-aset milik pemda yang tersebar dalam semua unit kerja pemerintahan yang masuk kategori aset yang digunakan pemerintah daerah (*local government*

used assets). Selain itu juga harus melakukan inventarisasi kekayaan pemda yang digunakan untuk sosial (*social use asset*), misalnya jalan, jembatan, saluran irigasi, bendungan, rumah sakit milik pemda, dsb. BPKD juga harus melakukan inventarisasi kekayaan milik pemda yang masuk kategori *surplus property*, yaitu kekayaan yang tidak sedang digunakan untuk pemerintah maupun sosial, seperti aset sewa beli (*leasing property*) untuk menghasilkan pendapatan daerah, misalnya area parkir yang bisa disewa-dibeli (*leasing*) atau ruko milik pemda yang dijual/disewakan dan juga termasuk aset yang akan diprivatisasi dalam rangka menghasilkan pendapatan.

4. Tujuan Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pengelolaan aset adalah pengelolaan secara komprehensif atas permintaan, perencanaan, perolehan, pengoperasian, pemeliharaan, perbaikan/rehabilitasi, pembuangan/pelepasan dan penggantian aset untuk memaksimalkan tingkat pengembalian investasi (ROI) pada standar pelayanan yang diharapkan terhadap generasi sekarang dan yang akan datang. Sedangkan menurut Lerner (2000:65), manajemen aset merupakan proses menjaga/memelihara dan memanfaatkan modal publik, hal ini dilakukan dalam rangka melaksanakan tertib administrasi pengelolaan barang milik daerah sehingga terciptanya manajemen pemerintahan yang dapat bekerja secara efisien, efektif dan ekonomis.

5. Azas-Azas Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Azas-azas sebagai berikut (Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, 2010:157-158 ; Nurlan Darise, 2009:234-235) :

1. Azas fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dibidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang, pengguna barang, pengelola barang dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang dan tanggungjawab masing-masing;
2. Azas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;
3. Azas transparansi, yaitu penyelegaraan pengelolaan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar.
4. Azas efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik daerah diarahkan agar barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal.
5. Azas akuntabilitas, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat.

6. Azas kepastian nilai, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta penyusunan neraca Pemerintah Daerah.

6. Manajemen Aset Daerah melalui Pengamanan Barang Milik Daerah pada Aset Tidak Bergerak

Aset-aset pemerintah daerah perlu mendapat pengamanan yang memadai. Pengamanan aset daerah yang diperlukan meliputi pengamanan administrasi dan catatan, pengamanan secara hukum, dan pengamanan fisik.

a. Pengamanan Administrasi

Pengamanan administrasi dan catatan dilakukan dengan cara melengkapi aset daerah dengan dokumen administrasi, catatan dan laporan barang. Dokumen administrasi dan catatan tersebut antara lain;

- a. Pencatatan/inventarisasi dan penyimpanan secara tertib
- b. Penyelesaian bukti pembayaran

b. Pengamanan Fisik

Pengamanan fisik atas aset daerah dilakukan dengan cara memberi perlindungan fisik agar keberadaan aset tersebut aman dari pencurian atau kehilangan dan kondisinya terpelihara tidak mengalami kerusakan. Pengamanan fisik aset daerah dapat dilakukan antara lain dengan cara:

- a. Pemanfaatan sesuai tujuan;
- b. Menyimpan bukti kepemilikan;
- c. Pemasangan tanda kepemilikan;
- d. Pemagaran;
- e. Penjagaan

b. Pengamanan Hukum

Pengamanan hukum atas aset daerah dilakukan dengan cara melengkapi aset tersebut dengan bukti kepemilikan yang berkekuatan hukum, antara lain:

- a. Negosiasi/musyawarah untuk mencari penyelesaian;
- b. Upaya pengadilan perdata maupun pidana; atau
- c. Penerapan hukum melalui tindakan represif/pengambilalihan, penyegelan atau penyitaan secara paksa.

Adapun pengamanan pada prinsipnya dilaksanakan oleh aparat pelaksana Pemerintah Daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya.

a. Pengamanan administratif.

- 1) Pencatatan oleh Pengguna dan dilaporkan kepada pengelola melalui Pembantu Pengelola;
- 2) Pemasangan label dilakukan oleh Pengguna dengan koordinasi Pembantu Pengelola;
- 3) Pembantu Pengelola dan/atau SKPD menyelesaikan bukti kepemilikan barang milik daerah.

- b. Pengamanan fisik.
 - 1) Pengamanan fisik secara umum terhadap barang inventaris dan barang persediaan dilakukan oleh pengguna.
 - 2) Penyimpanan bukti kepemilikan dilakukan oleh pengelola.
 - 3) Pemagaran dan pemasangan papan tanda kepemilikan dilakukan oleh pengguna terhadap tanah dan/atau bangunan yang dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi dan oleh Pembantu Pengelola terhadap tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan oleh pengguna kepada Kepala Daerah.
- c. Tindakan Hukum.
 - 1) Musyawarah untuk mencapai penyelesaian atas barang milik daerah yang bermasalah dengan pihak lain pada tahap awal dilakukan oleh pengguna dan pada tahap selanjutnya oleh Pembantu Pengelola .
 - 2) Upaya pengadilan Perdata maupun Pidana dengan dikoordinasikan oleh Biro Hukum/Bagian Hukum.
 - 3) Penerapan hukum melalui tindakan represif/pengambil alihan, penyegelan atau penyitaan secara paksa dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) bersama-sama Biro Hukum/ Pembantu Pengelola dan SKPD Terkait.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pengertian Metode Penelitian

Metode penelitian menurut Arikunto (2002:136), "Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitian". Menurut pendapat Sugiono (2003:11):

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris dan sistematis.

Dalam mendapatkan suatu hasil yang baik atas suatu permasalahan sehingga tujuan dan manfaat yang diinginkan dapat tercapai, maka dalam pelaksanaannya diperlukan data yang akurat sesuai dengan kebutuhan untuk dijadikan sebagai bahan pengadaan pengkajian. Data yang akurat adalah data-data yang memenuhi syarat validitasnya (dapat dipercaya) dan data yang memenuhi reliabilitasnya (terdapat konsistensi atau keajegan). Untuk mendapatkan dan memperoleh data yang akurat tersebut sebagaimana yang lazim digunakan dan berlaku dalam dunia ilmu pengetahuan, maka dilakukan dan diperoleh melalui metode penelitian yang benar dan dilaksanakan sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

Berdasarkan uraian yang berkaitan dengan metode penelitian diatas dapat diambil

kesimpulan, bahwa metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan peneliti untuk mendapatkan atau mengumpulkan data yang valid dengan tujuan dan kegunaan tertentu.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe deskriptif yang berbentuk kata, kalimat, skema dan gambar. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan antara variabel satu dengan variabel lainnya. Data kualitatif adalah data yang berbentuk kata, kalimat, skema dan gambar. Jenis penelitian deskriptif kualitatif yaitu suatu pendekatan dalam melakukan penelitian yang berorientasikan pada gejala kealimiah yang dilakukan dilapangan (Moleong, 2006:08). Dengan kata lain penelitian kualitatif lebih menekankan makna, tidak ditentukan oleh kuantitasnya, tetapi lebih ditentukan oleh proses terjadinya dan cara memandang atau perspektifnya.

Dalam penelitian deskriptif ini data yang diperoleh, selanjutnya diolah dijabarkan dan digambarkan dengan jelas mengenai keadaan sebenarnya di lapangan dalam Manajemen Aset Daerah melalui Pengamanan Barang Milik Daerah pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.

C. Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini berfokus pada Manajemen Aset Daerah melalui Pengamanan Barang Milik Daerah di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya pada aset/barang milik daerah tidak bergerak berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Walikota Surabaya No 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah. Dalam peraturan tersebut proses pengamanan terutama pengamanan terhadap aset tidak bergerak (bangunan dan tanah) dalam pengamanan aset/barang milik daerah terbagi menjadi 3 pengamanan ialah:

- a. Pengamanan Administrasi, dilakukan dengan cara melengkapi aset daerah dengan dokumen administrasi, catatan dan laporan barang. Dalam pengamanan administrasi peneliti menganalisis dengan menggunakan prinsip-prinsip manajemen aset yang dikemukakan oleh Mahmudi (dalam Hidayat, 2012:50-51). Prinsip-prinsip manajemen aset ialah sebagai berikut: pengadaan aset tetap harus dianggarkan, pada saat pembelian harus dilengkapi dokumen transaksi, pada saat digunakan harus dilakukan pencatatn/administrasi secara baik, pada saat penghentian harus dicatat dan diotorisasikan serta dan prinsip pembinaan.

- b. Pengamanan Fisik, dilakukan dengan cara memberi perlindungan fisik agar keberadaan aset tersebut aman dari pencurian atau kehilangan dan kondisinya terpelihara tidak mengalami kerusakan.
- c. Pengamanan Hukum, dilakukan dengan cara melengkapi aset tersebut dengan bukti kepemilikan yang berkekuatan hukum.

D. Subjek Penelitian

Menurut Sugiyono (2010:216) pada penelitian kualitatif, "Peneliti memasuki situasi *social* tertentu dengan melakukan observasi dan wawancara kepada orang-orang yang dipandang mengetahui tentang situasi tersebut". Untuk menentukan sumber data pada orang yang diwawancarai peneliti menggunakan teknik Purposive. Menurut Sugiyono (2006) teknik Purposive adalah teknik penentuan Subjek penelitian dengan pertimbangan tertentu". Adapun dasar yang dijadikan pertimbangan pemilihan subjek adalah pada aktor yang terlibat dalam Pengamanan Barang Milik Daerah pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Kepala Bagian Pengadaan dan Pengamanan di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya selaku menyiapkan dan menyampaikan pelaksanaan yang berkaitan dengan pengawasan, pengamanan dan pengendalian atas pengelolaan barang milik daerah, berupa tanah dan/atau bangunan yaitu Ibu Chosadillia, ST
2. Pembantu pelaksanaan koordinasi berkaitan dengan menyiapkan dan menyimpan dan mengamankan bukti asli kepemilikan barang milik daerah berupa tanah dan/ atau bangunan. Terdiri dari Kepala Seksi Pengadaan dan Pengamanan yaitu Bapak Ibrahim Zaky, S. Sos dan Bapak A. F. Fajar Febriansyah, ST
3. Informan terkait dengan keadaan permasalahan di lapangan Ibu Lurah Gunung Anyar yang diwakilkan oleh Sekretaris Lurah yaitu Bapak Erfan dan seorang warga Gunung Anyar. Serta Bapak RW 04 Kelurahan Gunung Anyar yaitu Bapak Prawoto

E. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti sengaja mengambil lokasi di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya karena dinas tersebut merupakan dinas yang ditunjuk oleh pemerintah daerah yaitu pemerintah Kota Surabaya untuk menangani aset milik daerah yang berupa aset tidak bergerak yaitu bangunan dan tanah. Serta pihak kelurahan dan masyarakat yang berada di Kelurahan Gunung Anyar Surabaya.

F. Sumber Data

1. Data primer dalam penelitian ini melakukan wawancara dengan informan yang ada di Dinas

Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya yaitu Kepala Bidang Bagian Pengadaan dan Pengamanan ialah Ibu Chosadillia, ST, Kepala Seksi Bidang Pengadaan dan Pengamanan Bapak Fajar dan Bapak Zaky, Bapak Sekretaris Lurah yaitu Bapak Erfan, Ketua RW 04 yaitu Bapak Prawoto dan seorang warga di Kelurahan Gunung Anyar, serta observasi kondisi yang ada di lapangan dan dari hasil wawancara.

2. Data Sekunder dalam penelitian ini dari skripsi dari Andriany, 2009. Pengaruh Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Pengamanan Aset Daerah Studi Kasus Pada Pemerintahan Kota Medan. Universitas Sumatera Utara Medan. buku Manajemen Aset oleh Dr. Muchtar Hidayat, MM. Dokumen jumlah tanah yang bersertifikat di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya dan regulasi pemerintah yang berkaitan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah, literatur dari internet berupa web yaitu dpbt.surabaya.go.id, www.swaraguna.com, surabayanews.co.id dan surabayanews.co.id.

G. Instrumen Penelitian

Setelah fokus penelitian terfokuskan dan jelas, maka akan dikembangkan instrumen penelitian sederhana, yang diharapkan dapat melengkapi data dan membandingkan dengan data yang telah ditemukan melalui observasi dan wawancara. Dalam penelitian ini instrumen yang digunakan tentu yang sesuai dengan teknik pengumpulan data yaitu kamera untuk mengabadikan atau dokumentasi, pedoman wawancara, HP sebagai perekam suara dan media Internet. Penggunaan instrumen tersebut dimaksudkan agar mendapat kelengkapan informasi yang dibutuhkan untuk menganalisis data di lapangan.

H. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara terstruktur

Dengan wawancara terstruktur ini pula, pengumpulan data dapat menggunakan beberapa wawancara sebagai pengumpul data. Supaya setiap wawancara mempunyai keterampilan yang sama, maka diperlukan training kepada calon pewawancara (Sugiono 2011:233). Dari wawancara ini akan didapat informasi tentang bagaimana proses pengamanan aset milik daerah pada aset tidak bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya. Dalam penelitian ini yang menjadi objek wawancara atau yang biasa disebut narasumber yaitu:

1. Kepala Bidang Pengadaan dan Pengamanan Dinas Pengelolaan Tanah Dan Bangunan Kota Surabaya
2. Kepala Seksi Pengadaan dan Kepala Seksi Pengamanan Di Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya.

3. Ibu Lurah Gunung Anyar yang diwakilkan oleh Sekretaris Lurah dan Ketua RW 04 dan seorang warga Kelurahan Gunung Anyar.

b. Observasi

Jadi dalam hal ini peneliti datang di tempat kegiatan orang yang diamati, seperti pada saat pelaksanaan pengamanan aset fisik di Kelurahan Ujung tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut. Sesuai dengan hal tersebut peneliti menggunakan metode observasi pasif karena ingin melihat bagaimana proses pengamanan aset daerah tidak bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya.

c. Dokumentasi

Dokumentasi pada penelitian dilakukan dengan cara melihat dan mencatat hasil wawancara yang telah dilakukan kepada narasumber dan juga mengambil foto pada saat pelaksanaan pengamanan aset fisik seperti pemasangan papan nama aset, pemasangan pagar dan masalah pengamanan fisik di Kelurahan Gunung Anyar yang terkait dengan fokus penelitian ini yaitu mengenai proses pengamanan aset daerah tidak bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya.

I. Teknis Analisis Data

Peneliti menggunakan teknik deskriptif kualitatif dimana data yang telah diperoleh dikumpulkan, digolongkan, ditarik kesimpulan hingga disajikan kepada semua yang berkepentingan. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan pada orang lain. Analisis data menggunakan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Walikota Surabaya No 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah serta melalui Prinsip-prinsip manajemen aset daerah.

Dalam penelitian ini, menggunakan *interactive model analysis* yang di kembangkan oleh Miles and Huberman (dalam Sugiono, 2011:246) untuk menjelaskan bagaimana proses pengaman barang milik daerah tidak bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya. Miles and Huberman mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktifitas dalam analisis data, yaitu *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/verification*. Berikut gambar komponen analisis data model interaktif dari Miles and Huberman :

Sejalan dengan hal tersebut peneliti menggunakan analisis data dengan model interaktif dari Miles and Huberman berikut katerangan dan penjelasan :

a. *Data Collection* (Pengumpulan Data)

(Mukhtar, 2013) Proses yang berlangsung sepanjang penelitian, dengan menggunakan seperangkat instrumen guna memperoleh informasi data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri. Dalam proses pengumpulan data ini, peneliti melakukan analisis secara langsung, sesuai dengan informasi data yang diperoleh di lapangan. Jadi peneliti melihat langsung dan wawancara dengan informan tentang bagaimana proses pengamanan aset daerah khususnya pada aset tidak bergerak.

b. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara Dalam penelitian ini, reduksi data yang dilakukan ialah memilih hal-hal yang berkaitan dengan fokus penelitian yaitu tentang mendeskripsikan proses pengamanan aset daerah tidak bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya. Pengamanan aset tidak bergerak tersebut ialah pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum.

c. *Data Display* (penyajian data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles and Huberman (1984) menyatakan "*the most frequent form of display data for qualitativ research data in the past has been narrative text*", yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Peneliti mendeskripsikan hasil dari observasi yang ada di lapangan.

d. *Conclusion Drawing/ verification*

Langkah ketiga dalam analisis data dalam kualitatif menurut Miles and Huberman adalah langka penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan. Penarikan kesimpulan dan verifikasi dalam penelitian ini dilakukan tetap sesuai dengan fokus penelitian yaitu terkait

dengan mendeskripsikan proses manajemen aset daerah melalui pengamanan barang milik daerah pada aset tidak bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah kota Surabaya.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1. Sejarah Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya

Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (DPBT) adalah salah satu organisasi dinas dari 18 organisasi dinas Kota Surabaya, selain sekretariat (satu sekretaris, 4 asisten dan 10 bagian), 11 lembaga teknis lain, 1 Satuan Polisi Pamong Praja, 1 Sekretariat DPRD Kota Surabaya, 31 Kecamatan, dan 163 Kelurahan. Kepala DPBT bertanggung jawab kepada Walikota Surabaya melalui Sekretaris Daerah Kota Surabaya dengan tugas dan fungsi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Surabaya dan Peraturan Walikota Surabaya nomor 91 Tahun 2008 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Surabaya, yakni melaksanakan kewenangan Daerah di bidang pengelolaan bangunan dan tanah serta melaksanakan tugas pembantuan yang diberikan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi.

2. Lokasi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah

Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah merupakan salah satu dari 18 dinas yang dimiliki Pemerintah Kota Surabaya dan merupakan satuan kerja perangkat daerah (SKPD) yang mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah dan tugas pembantuan di bidang pengelolaan bangunan dan tanah. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah ini berada di wilayah kantor Pemerintah Kota Surabaya, tepatnya berada di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya Telp. (031) 5312144 Psw. 528.

3. Profil Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah

Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya sebagai salah satu dari penyelenggara urusan pemerintahan di bidang pengelolaan bangunan dan tanah mempunyai visi dan misi sebagai berikut:

Visi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah adalah :

“Terwujudnya Pelayanan Tanah dan Bangunan yang Berkualitas dengan Pengelolaan yang Profesional dan Dinamis sesuai Perkembangan IT”.

Misi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah adalah :

- a. Meningkatkan kualitas pelayanan public yang efektif dan efisien.
- b. Meningkatkan sarana dan prasarana yang memadai dengan sumber daya manusia yang berkompeten

- c. Mewujudkan profesionalisme sistim pengelolaan yang dinamis, adaptif, transparan, kondusif dan komprehensif.

B. PEMBAHASAN

1. Pengamanan Aset Daerah Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah melalui Prinsip-Prinsip Manajemen Aset di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya

Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah merupakan salah satu dari 18 dinas yang ada di Kota Surabaya. Dinas yang membidangi urusan aset/barang milik Pemerintah Kota Surabaya khususnya pada aset tidak bergerak seperti bangunan dan tanah. Salah satu tugas dari sub bidang yang ada di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah ialah Bidang Pengadaan dan Pengamanan yang mempunyai fungsi untuk mengamankan aset tidak bergerak yang dimiliki oleh pemerintah Kota Surabaya yang berupa bangunan dan tanah. Untuk melihat pelaksanaan pengamanan aset daerah pada aset tidak bergerak melalui prinsip-prinsip manajemen aset daerah dari Mahmudi dalam Hidayat (2012:50-51). Prinsip pokok yang harus diperhatikan dalam manajemen aset daerah adalah pemerintah daerah harus melakukan manajemen aset mulai dari awal hingga terakhir. Tahap perencanaan (penentuan anggaran modal), pada saat pembelian, pemanfaatan, rehabilitasi, sampai pada tahap penghapusan aset. Semua tahap tersebut harus terlaksana dan terdokumentasi dengan baik.

Berdasarkan prinsip-prinsip manajemen aset, aset milik pemerintah daerah perlu mendapat pengamanan yang memadai, supaya barang milik daerah dapat dipergunakan/dimanfaatkan secara optimal, perlu dilakukan upaya pengamanan terhadap barang milik daerah. Pengamanan adalah kegiatan tindakan pengendalian dalam pengurusan barang milik daerah dalam bentuk fisik, administratif, dan upaya tindakan hukum. Untuk menunjang kelancaran pelaksanaan pengamanan barang milik daerah, perlu mengatur ketentuan mengenai pengamanan barang milik daerah, Pemerintah Kota Surabaya mengatur urusan tersebut kedalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 serta Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah. Dalam peraturan-peraturan tersebut menjelaskan pengamanan barang milik daerah terbagi menjadi 3 pengamanan yaitu: pengamanan administratif, pengamanan fisik serta pengamanan tindakan hukum berikut penjelasannya:

a. Pengamanan Administrasi

Pengamanan administrasi berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah dilakukan dengan cara pencatatan/inventarisasi dan penyimpanan secara tertib serta penyelesaian bukti kepemilikan. Menurut Hidayat (2012:27) Pengamanan administrasi dan catatan dilakukan dengan cara melengkapi aset daerah dengan dokumen administrasi, catatan dan laporan barang. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah melakukan pengamanan administrasi sesuai dengan yang tertuang di dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah serta sesuai dengan prinsip-prinsip manajemen aset Mahmudi dalam Hidayat (2012:50-51) menyebutkan bahwa pada saat digunakan harus dilakukan pencatatan/administrasi secara baik. Pada saat aktiva tersebut digunakan harus dilakukan pencatatan mengenai maksud dan tujuan pemanfaatan aset. Apabila terjadi mutasi atau disposisi aktiva tetap juga harus dicatatkan. Selain itu juga harus dicatatkan biaya pemeliharannya dan depresiasi aktiva yang digunakan.

Berdasarkan hasil pemaparan sebelumnya terkait dengan pengamanan administrasi merupakan hal yang penting karena dengan adanya pencatatan/inventarisasi dapat membuktikan adanya kepemilikan aset-aset Pemerintah kota ataupun data-data aset yang dimiliki.

Berdasarkan wawancara dan hasil observasi peneliti terkait dengan pencatatan terlihat dari tumpukan berkas-berkas dokumen yang tertata, tiap-tiap SKPD mempunyai catatan terhadap berapa aset yang digunakan, termasuk luasan aset yang dimiliki serta data tersebut tersimpan dalam file-file dokumen di dalam komputer. Hal ini telah membuktikan bahwa proses pencatatan itu penting dan dengan adanya pencatatan ialah untuk mengetahui maksud dan tujuan pemanfaatan aset tersebut. Selain itu pada saat penghentian harus dicatatkan dan diinventarisasikan. Di beberapa pemerintahan daerah, penghapusan aset daerah menjadi masalah karena terdapat banyak sekali aset yang tidak bernilai ekonomis yang dimiliki pemda. Penghapusan kekayaan daerah bisa dilakukan dengan cara penjualan, pelelangan, tukar-menukar, hibah dan pemusnahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lia selaku Kepala Bidang Pengadaan dan Pengamanan mengatakan bahwa ada proses penghentian atau penghapusan terhadap aset tidak bergerak merupakan hal yang tidak mudah karena ada ketentuan-ketentuan tertentu yang harus dipenuhi sebelum aset tersebut dihentikan/dihapuskan.

Dalam pelaksanaan pengamanan administrasi terjadi kendala yang muncul. Hal ini dibuktikan

pernyataan dari Bapak Fajar mengatakan adanya kendala disebabkan data yang dimiliki oleh Pemkot sebelum adanya sertifikasi data hanya dari kelurahan saja. Maka dari itu pada saat pembelian harus dilengkapi dokumen transaksi. Dokumen transaksi yang jelas yang berisi jenis aktiva tetap yang dibeli, berapa kuantitasnya, berapa harganya, serta kapan transaksi dilakukan. Dokumen ini sangat penting untuk pencatatan akuntansi, terutama untuk mengetahui nilai historis dari aktiva tetap, menghitung nilai depresiasi, serta memudahkan pengauditan. Selain itu dapat menunjukkan sebagai bukti kepemilikan setelah proses pembelian.

Dalam pembelian harus ada bukti yang kuat. Pembelian aktiva tetap harus dianggarkan, sehingga dokumen anggaran tersebut menjadi dasar pertama dilakukannya pengadaan aktiva tetap, yang berarti manajemen aset daerah harus sudah dilakukan sejak penentuan anggaran modal. Hal ini dibuktikan dari pernyataan Ibu Lia, yang mengatakan untuk proses pengadaan harus ada bukti yang akurat selain itu harus sudah dilakukan sejak penentuan anggaran modal serta banyak hal yang perlu dipertimbangkan oleh Pemerintah kota, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah serta pihak-pihak yang terkait dalam proses pengadaan tersebut. Selain itu sumber-sumber aset yang dimiliki Pemkot itu bersumber dari pembelian, hibah dan tukar menukar.

Dalam proses pengamanan administrasi tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip manajemen aset daerah selain dari keempat prinsip manajemen aset daerah yang dijelaskan, prinsip lain yang juga berperan penting dalam konteks manajemen aset daerah ialah Prinsip Pembinaan. Menurut Mahmudi dalam Hidayat (2012:51-52) Pembinaan terhadap aset milik daerah meliputi seluruh kegiatan yang dimulai dari inventarisasi aset milik daerah, pengamanan aset daerah, pemanfaatan aset daerah, penghapusan dan revaluasi nilai aset daerah. Saat ini yang bertugas mengkoordinasikan inventarisasi aset daerah di Pemda adalah Biro Keuangan/Bagian Keuangan/BPKD/ BPKD. BPKD harus melakukan inventarisasi aset-aset milik pemda yang tersebar dalam semua unit kerja pemerintah yang masuk kategori aset yang digunakan pemerintah daerah (*local government used asset*). Akan tetapi proses pembinaan tidak dilakukan karena di Dinas tersebut hanya bertugas melakukan pengamanan dan pemanfaatan aset tidak bergerak.

Dalam pengamanan administrasi tersebut muncul kendala yang terjadi. Kendalanya ialah terletak pada data yang tercatat di kelurahan-kelurahan terutama pada kelurahan yang dulunya desa itu dengan data yang dimiliki oleh pemerintah kota mengalami perbedaan. Berdasarkan wawancara dengan Bapak fajar upaya Pemerintah Kota dalam mengatasi masalah tersebut ialah dengan jalan

musyawarah kalau tidak bisa terakhir di pengadilan mengajukan gugatan.

a. Pengamanan Fisik

Pengamanan fisik berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah dilakukan dengan cara sebagai berikut: pemanfaatan sesuai tujuan, penyimpanan bukti kepemilikan, pemasangan tanda kepemilikan, pemagaran dan penjagaan. Menurut Hidayat (2012:28) Pengamanan fisik atas aset daerah dilakukan dengan cara memberi perlindungan fisik agar keberadaan aset tersebut aman dari pencurian atau kehilangan dan kondisinya terpelihara tidak mengalami kerusakan. Pengamanan fisik aset daerah dapat dilakukan antara lain dengan cara: pemagaran, pintu berlapis dan penjagaan.

Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dalam melakukan hal tersebut sesuai dengan peraturan yang ada dan disertai data-data yang dimiliki Pemerintah Kota serta data yang tercatat di kelurahan ini dipertegas pernyataan dari Ibu Lia selaku Kepala Bidang Pengadaan dan Pengamanan pada pemaparan sebelumnya bentuk pengamanan aset tidak bergerak dalam pengamanan fisik seperti pemasangan pagar, papan nama aset dan patok. Pada saat pengamanan aset di lapangan atau di lokasi sebelumnya sudah direncanakan untuk diberi pengamanan fisik.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara peneliti terkait pengamanan fisik aset tidak bergerak yang berada di daerah kecamatan Jambangan Kota Surabaya berupa pemasangan papan nama aset, pagar besi, kawat berduri dan patok. Selain itu pelaksanaan pengamanan fisik yang ada di daerah kecamatan Ujung Kota Surabaya bangunan tersebut merupakan bekas kantor kecamatan Ujung milik Pemerintah Kota Surabaya sedangkan tanah tersebut dimiliki oleh TNI-AL yang berada dekat dengan Komplek Pangkalan Angkatan Laut di kecamatan Ujung. Pelaksanaan tersebut dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dibantu oleh Dinas Ciptakarya sebagai pemasangan papan nama aset serta pihak-pihak terkait seperti kelurahan dan anggota TNI-AL yang beri mandat serta bagian perlengkapan Pemkot selaku penyedia barang-barang dalam pengamanan. Dalam pelaksanaan pengamanan fisik ada beberapa hal yang harus dipenuhi dengan kata lain, kita perlu perencanaan terlebih dahulu.

Pada saat melakukan pemagaran aset daerah memerlukan data yang valid dan memiliki nilai ketentuan, hal tersebut sesuai dengan penjelasan dari Bapak Fajar pada pemaparan sebelumnya. Selain itu pihak-pihak terkait seperti pihak kelurahan adalah pihak utama yang mengetahui berapa luasan atau berada di wilayah mana saja aset tersebut. Terkait dengan data tersebut Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah tidak mampu untuk melakukan pengawasan atau penjagaan

terhadap semua aset Pemerintah kota terutama pada aset tidak bergerak yang tersebar di seluruh Kota Surabaya, maka dari itu dinas meminta bantuan pada Kelurahan setempat untuk melakukan pengawasan terhadap aset tidak bergerak. Selain papan nama aset, pagar dan patok untuk pengamanan fisik tidak ada tanda selain itu.

Selain pengamanan fisik aset daerah berupa papan, pagar dan patok. Pengamanan fisik lainnya dapat dilakukan dengan cara pemanfaatan sesuai tujuan. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dengan Ibu Lia mengatakan bahwa pengamanan paling efektif yaitu ketika aset daerah dimanfaatkan. Jadi ada tanah milik pemkot digunakan untuk membangun sekolah setelah itu hak sebagai pengguna diberikan kepada pihak terkait kalau sekolah iya berada di Dinas Pendidikan kalau dibangun untuk pukesmas berarti penggunaannya adalah Dinas Kesehatan. Hal ini juga sesuai dengan azas-azas pengelolaan barang milik daerah yaitu sesuai dengan (Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, 2010:157-158; Nurlan Darise, 2009:234-235) Azas fungsional, ialah pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dibidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna baeang, pengguna barang, pengelola barang dan Kepala Daerah sebagai fungsi, wewenang dan tanggungjawab masing-masing.

Dalam pelaksanaan pengamanan fisik juga muncul kendala yang terjadi seperti pemaparan sebelumnya oleh Bapak Fajar menjelaskan kendala yang muncul ialah kendala *non* teknis seperti pada saat mengantar atau perjalanan membawa pagar yang besar. Selain kendala yang disebutkan tersebut muncul kendala yang lain yang tertulis di latarbelakang menyebutkan bahwa tanah Pemerintah kota ada yang digunakan oleh masyarakat sebagai kandang kambing dan rumah semi permanen padahal di atas tanah aset tersebut sudah diamankan dan diberi papan nama aset serta kawat berduri akan tetapi kawat berduri tersebut dipotong oleh masyarakat yang tidak bertanggung jawab.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi peneliti membuktikan bahwa adanya kendala yang muncul dalam proses pengamanan fisik ialah pada penyedia barang dan jasa. Selain itu kendala yang muncul pada saat aset tersebut sudah diamankan melalui pemberian papan nama aset dan kawat berduri tetapi masyarakat tidak peduli dengan hal tersebut dan kawat duri dipotong oleh warga sekitar. Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah berusaha untuk mengamankan aset yang dimiliki melalui pengamanan fisik berupa pemberian pagar kawat berduri dan papan nama aset, meskipun sudah mengerti bahwa masyarakat yang menempati tanah aset tersebut tidak mau pergi. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Bapak Prawoto selaku Ketua TW 04 Kelurahan Gunung Anyar

mengatakan bahwa tanah Pemkot yang berada di Kelurahan Gunung Anyar itu sangat luas sedangkan di daerah tersebut merupakan daerah berkembang begitupun dengan masyarakatnya, diperlukan adanya musyawarah dalam mengatasi kendala tersebut misalnya dengan membangun rusun untuk warga, karena menyangkut kepentingan warga terutama tempat tinggal. Dengan keadaan lahan yang dianggap oleh sebagian masyarakat tidak digunakan akhirnya oleh mereka digunakan untuk membangun kandang kambing atau bahkan rumah semi permanen.

Dalam pengamanan fisik lainnya kendala yang muncul lainnya terkait dengan penyimpanan bukti kepemilikan. pada pemaparan sebelumnya yang dijelaskan oleh Bapak Fajar menjelaskan perlu adanya persiapan terhadap data-data aset tersebut. Dalam mengatasi kendala-kendala yang muncul tersebut upaya yang dilakukan Dinas Pengelolaan Bangunan dan tanah ialah memperkuat bukti-bukti kepemilikan tersebut dari data yang dipegang oleh Dinas serta data-data yang tercatat di kelurahan-kelurahan setempat.

b. Pengamanan Hukum

Pengamanan hukum berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah dilakukan dengan cara sebagai berikut: negosiasi/musyawarah untuk mencari penyelesaian, upaya pengadilan perdata maupun pidana atau penerapan hukum melalui tindakan represif/pengambilan, penyegelan atau penyitaan secara paksa. Menurut Hidayat (2012:27) Pengamanan hukum atas aset daerah dilakukan dengan cara melengkapi aset tersebut dengan bukti kepemilikan yang berkekuatan hukum, antara lain: bukti kepemilikan barang, sertifikat tanah, berita acara serah terima barang dan surat hibah, wakaf, sumbangan atau donasi.

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan harus dikelola dengan baik dan benar, yang pada gilirannya dapat mewujudkan pengelolaan barang milik daerah dengan memperhatikan azas-azas Pengelolaan Barang Milik Daerah, salah satu azasnya ialah (Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, 2010:157-158; Darise, 2009:234-235) Azas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah melakukan hal tersebut dalam pelaksanaan pengamanan aset melalui pengamanan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi peneliti, seperti pemaparan sebelumnya Bapak Fajar mengatakan bahwa proses pelaksanaan pengamanan hukum sumber daya yang dimiliki oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah mempunyai kemampuannya bagus dan berkompeten dalam bidangnya terutama pada

bidang hukum pada saat melakukan gugatan, akan tetapi juga memerlukan data yang valid.

Dalam prosesnya pelaksanaan pengamanan hukum tersebut muncul kendala yang terjadi. hal tersebut dibuktikan oleh pernyataan dari Bapak Fajar, kendala yang muncul dalam proses pengamanan hukum ialah keinginan dinas untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang berdiri di atas aset tetapi hanya pada tahap penyegelan. Akan tetapi sebelum pada tahap penyegelan pihak dinas melakukan pendekatan persuasif dalam arti negosiasi/musyawarah untuk penyelesaian dengan masyarakat yang terlibat dan apabila upaya persuasif tersebut gagal pihak dinas melakukan tindakan yang lebih menekan lagi, seperti penerapan hukum melalui tindakan represif/pengambilan, penyegelan atau penyitaan secara paksa dan upaya pengadilan perdata maupun pidana.

Untuk mengatasi kendala tersebut Dinas Pengelolaan bangunan dan Tanah melakukan upaya untuk mengatasi hal tersebut dibuktikan dari pernyataan Bapak Fajar selaku Kepala Seksi Bidang Pengamanan bahwa terkait pengamanan hukum perlu adanya persiapan terhadap data-data aset tersebut. Upaya yang dilakukan ialah memperkuat hukum yang bersumber dan berdasarkan atas peraturan-peraturan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan hasil analisis mengenai Manajemen Aset Daerah melalui Pengamanan Barang Milik Daerah pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya yang sudah penulis paparkan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa pengamanan barang milik daerah pada aset tidak bergerak dapat dikatakan sudah baik yang dapat dilihat dari Pelaksanaan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah yang meliputi Pengamanan Administrasi, Pengamanan Fisik dan Pengamanan Hukum ialah sebagai berikut:

- a. Pengamanan Administrasi dilakukan dengan cara melengkapi aset daerah berupa dokumen administrasi dan catatan selain itu dengan cara pencatatan/inventarisasi dan penyimpanan secara tertib serta penyelesaian bukti pembayaran. Dalam proses pengamanan administratif tersebut juga berdasarkan dengan prinsip-prinsip manajemen aset yang dikemukakan oleh Mahmudi dalam Hidayat (2012:50-51) pada saat digunakan harus dilakukan pencatatan/administrasi secara baik. Pada saat aktiva tersebut digunakan harus dilakukan pencatatan mengenai maksud dan

tujuan pemanfaatan aset. Apabila terjadi mutasi atau disposisi aktiva tetap juga harus dicatatkan. Sesuai dengan prinsip-prinsip manajemen aset yang menyebutkan bahwa pada tahap penghentian aktiva tetap harus dicatat dan mendapat otorisasi. Selain itu proses penghentian atau penghapusan terhadap aset tidak bergerak merupakan hal yang tidak mudah karena ada ketentuan-ketentuan tertentu yang harus dipenuhi sebelum aset tersebut dihentikan/dihapuskan. Prinsip manajemen aset yang menyebutkan bahwa pada saat pembelian harus ada dokumen transaksi yang jelas yang berisi jenis aktiva tetap yang dibeli, berapa kuantitasnya, berapa harganya, serta kapan transaksi dilakukan. Dokumen transaksi merupakan hal yang sangat penting karena dapat menunjukkan sebagai bukti kepemilikan setelah proses pembelian. Dalam hal pembelian harus ada bukti yang kuat. Pembelian aktiva tetap harus dianggarkan, sehingga dokumen anggaran tersebut menjadi dasar pertama dilakukannya pengadaan aktiva tetap. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah tidak melakukan proses pembinaan tetapi melakukan tugas dan fungsi pokok yaitu pengamanan dan pemanfaatan tanah. Dalam melakukan pengamanan administrasi yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah serta pencatatan dilakukan oleh SKPD selaku pengguna dari aset pemerintah daerah tersebut. Namun dalam pelaksanaan pengamanan administrasi tersebut muncul kendala yang terjadi ialah pencatatan data yang terjadi antara data dimiliki Pemkot dan kelurahan terjadi kesenjangan. Upaya yang dilakukan Pemkot ialah musyawarah bila upaya tersebut tidak membuahkan hasil maka upaya yang dilakukan ialah mengajukan gugatan dipengadilan.

- b. Pengamanan fisik atas aset daerah dilakukan dengan cara memberi perlindungan fisik agar keberadaan aset tersebut aman dari pencurian atau kehilangan dan kondisinya terpelihara tidak mengalami kerusakan. Dapat disimpulkan bahwa Pengamanan aset tidak bergerak dalam pengamanan fisik seperti pemasangan pagar, papan nama aset dan patok yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah pada saat pengamanan aset di lapangan atau di lokasi yang sebelumnya sudah direncanakan. Dari pelaksanaan pengamanan fisik juga muncul kendala yang terjadi pada saat melakukan pengamanan aset daerah memerlukan data yang valid dan memiliki nilai ketentuan. Terkait dengan data tersebut Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah tidak mampu untuk melakukan pengawasan atau

penjagaan terhadap semua aset Pemerintah kota terutama pada aset tidak bergerak yang tersebar di seluruh Kota Surabaya, maka dari itu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah meminta bantuan pada kelurahan setempat untuk melakukan pengawasan. Selain itu muncul kendala yang lain yang tertulis dilatar belakang menyebutkan bahwa tanah Pemerintah kota ada yang digunakan oleh masyarakat sebagai kandang kambing dan rumah semi permanen padahal di atas tanah aset tersebut sudah diamankan dan diberi papan nama aset serta kawat berduri akan tetapi kawat berduri tersebut dipotong oleh masyarakat yang tidak bertanggung jawab. Upaya yang dilakukan Dinas Pengelolaan Bangunan dan tanah ialah memperkuat bukti-bukti kepemilikan tersebut dari data yang dipegang oleh Dinas serta data-data yang tercatat di kelurahan-kelurahan setempat selanjutnya jalan yang ditempuh oleh dinas tanah ialah melalui gugatan.

- c. Pengamanan hukum atas aset tidak bergerak dilakukan dengan cara melengkapi aset tersebut dengan bukti kepemilikan yang berkekuatan hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah. Upaya dalam mengatasi permasalahan pengamanan hukum dapat juga dilakukan dengan negosiasi/musyawarah untuk penyelesaian dengan masyarakat yang terlibat dan apabila upaya persuasif tersebut gagal pihak dinas melakukan tindakan yang lebih menekan lagi, seperti penerapan hukum melalui tindakan represif/pengambilan, pengegelan atau penyitaan secara paksa dan upaya pengadilan perdata maupun pidana. Dalam proses pelaksanaan pengamanan hukum sumber daya yang dimiliki oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah itu memiliki sumberdaya manusia yang kemampuannya bagus akan tetapi juga memerlukan data yang valid. Upaya yang dilakukan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah ialah dengan memperkuat data yang dimiliki serta penegakan peraturan-peraturan yang berlaku.

B. Saran

Berdasarkan uraian hasil penelitian, peneliti memiliki beberapa saran yang dapat berguna dalam proses pengamanan aset milik pemerintah kota Surabaya kedepannya lebih baik lagi. Saran tersebut antara lain:

1. Lebih meningkatkan komunikasi dari bawah hingga ke level atas, seperti dari pihak RT/RW yang mengetahui pasti keadaan di lapangan terkait dengan kondisi aset daerah di daerah tersebut.
2. Dalam hal pengawasan atau penjagaan aset tidak bergerak yang tersebar di seluruh Kota Surabaya sebaiknya Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya untuk

mempunyai Satgas sendiri yang mempunyai tugas menjaga dan mengawasi aset tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2011; *Manajemen Pemerintahan Daerah*, Yogyakarta, Graha Ilmu
- Adisasmita, Rahardjo. 2011; *Pengelolaan Pendapatan Dan Anggaran Daerah*, Yogyakarta, Graha Ilmu
- Agus, Puji; Riyanto. 2012 ; *Manajemen Barang Milik Daerah*, Surabaya, dbuku
- Andriany, Ayu. 2009. *Pengaruh Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Pengamanan Aset Daerah Studi Kasus Pada Pemerintahan Kota Medan*. Program S1 Reguler Departemen Akuntansi USU. Skripsi tidak diterbitkan. Medan: Universitas Sumatera Utara Fakultas Ekonomi Medan.
- Ariesman, Windhi. 2011. *Pemkot-Pemprov Rebutan, Gedung Mangkrak*, (online) <http://www.centroone.com/news/2011/10/3r/pemkot-pemprov-rebutan-gedung-mangkrak/> diakses pada 9 Februari 2015
- Hakim, Abdul. 2012. *Komisi A Minta Pemkot Surabaya Serius Kelola Aset*, (online) <http://antarajatim.net/lihat3/berita/88022/komisi-a-minta-pemkot-surabaya-serius-kelola-aset> diakses pada 14 Januari 2015
- Hidayat, Muchtar. 2012; *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo
- Mahmudi, 2010; *Manajemen Keuangan Daerah*; Yogyakarta; Erlangga
- Mardiasmo, 2004. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah, Good Governance Democratization, Local Government Financial Management, Public Policy, Reinventing Government, Accountability Probity, Value for Money, Participatory Development, Serial Otonomi Daerah*, Yogyakarta. Andi
- Mukhtar. 2013; *Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif*. Jakarta: Referensi (GP Press Group)
- Moleong, 2011; *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah
- Peraturan Walikota Surabaya Nomor 36 Tahun 2013 tentang Pengamana Barang Milik Daerah
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Sugiono, 2011; *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sumarsono, Sony. 2010; *Manajemen Keuangan Pemerintahan*; Yogyakarta; Graha ilmu
- Sutedi, Adrian. 2009; *IMPLIKASI HUKUM ATAS SUMBER PEMBIYAAAN DAERAH DALAM KERANGKA OTONOMI DAERAH*; Jakarta; Sinar Grafika
- Yudha, yanuar. 2014. *Tanah Aset Pemkot Di Gunakan Tempat Tinggal Dan Kandang Kambing*, (online) <http://swaraguna.blogspot.com/2014/03/tanah-aset-pemkot-di-gunakan-tempat.html> diakses pada 14 Januari 2015
- Yudinata, Guntur. 2014. *Pakar Hukum: Lah Kok Aneh? Bangli Punya PBB dan Ada Aliran Listrik PLN*, (online) <http://surabayanews.co.id/2014/09/22/4237/pakar-hukum-lah-kok-aneh-bangli-punya-pbb-dan-ada-aliran-listrik-pln.html> diakses pada 15 Januari 2015