

## MANAJEMEN ASET TANAH DI BAWAH JALAN PADA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SUMBA BARAT

Regina Lorina Dingu<sup>1</sup>, Aminudin Zuhairi<sup>2</sup>, Laurensius Sayrani<sup>3</sup>

Magister Administrasi Publik, Universitas Terbuka  
[dinguregina@gmail.com](mailto:dinguregina@gmail.com)<sup>1</sup>, [aminz@ecampus.ut.ac.id](mailto:aminz@ecampus.ut.ac.id)<sup>2</sup>,  
[laurensiussayrani@staf.undana.ac.id](mailto:laurensiussayrani@staf.undana.ac.id)<sup>3</sup>

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan pengelolaan aset tetap khususnya tanah kolong jalan di Kabupaten Sumba Barat. Metodenya berupa kualitatif dengan melibatkan informan kunci yaitu Sekretaris Dinas PUPR, Kepala Bidang Pengelolaan Aset Daerah BKAD, Kepala Subbagian Tata Usaha Aset Daerah, dan Kepala Subbagian Pengamanan Aset Daerah. Penelitian ini menggunakan kerangka kerja Siregar (2018) yang menguraikan lima tahapan pengelolaan aset yaitu inventarisasi, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, dan pengawasan pengendalian aset. Teknik pengumpulan data berupa dokumentasi dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan aset tanah kolong jalan di Kabupaten Sumba Barat belum tuntas karena belum lengkapnya dokumen kepemilikan tanah. Dari kelima tahapan aset tersebut, Pemerintah Kabupaten Sumba Barat sedang melakukan penilaian aset tetap tanah kolong jalan. Proses penilaian aset tetap tanah kolong jalan diawali dengan penetapan Keputusan Bupati Sumba Barat tentang penetapan status jalan kabupaten. Berdasarkan Keputusan tersebut, Bidang Pengelolaan Aset Daerah melakukan pemeriksaan terhadap lahan yang dilalui jalan sesuai dengan Keputusan tersebut, kemudian melakukan perhitungan luas jalan berdasarkan panjang jalan dalam Keputusan penetapan status jalan tersebut.

Kata Kunci: **Manajemen Aset, Aset Tetap Tanah, Jalan, Kabupaten Sumba Barat**

### ABSTRACT

*The purpose of this study is to identify and describe the management of fixed assets, specifically land under roads, in West Sumba Regency. The method is qualitative research which involves key informants, including the Secretary of the PUPR Service, the Head of the Regional Asset Management Division at BKAD, the Head of the Regional Asset Administration Sub-Division, and the Head of the Regional Asset Security Sub-Section. Data collection techniques in the form of documentation and interviews. The study utilizes Siregar's (2018) framework, which outlines five stages of asset management: inventory, legal audit, asset appraisal, asset optimization, and asset control supervision. The findings reveal that asset management for land under roads in West Sumba Regency is incomplete due to the lack of comprehensive land ownership documentation. Of the five asset stages, the West Sumba district government is assessing the land under the road's fixed assets. The process of assessing fixed assets for land under the road begins with the determination of the West Sumba Regent's Decree regarding determining the*

*status of district roads. Based on this Decree, the Regional Asset Management Sector checks the land over which the road passes according to the Decree, then calculates the area of the road based on the length of the road in the Decree determining road status.*

**Keywords: Asset Management, Land Fixed Assets, Roads, West Sumba District**

---

## PENDAHULUAN

Manajemen aset adalah komponen integral dari Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD). LKPD mencakup tidak hanya laporan keuangan tetapi juga laporan barang. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Barang Milik Daerah mencakup semua barang yang dibeli atau diperoleh dengan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau melalui cara lain yang sah.

Dalam mendukung manajemen aset, pemerintah daerah memiliki perangkat perundang-undangan yang menjadi dasar dan kekuatan hukum dalam pengelolaan aset daerah. Ini dimulai dari Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008, dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Terdapat juga Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 mengenai Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 mengenai Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah mencakup: perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, pengendalian, serta pembiayaan dan tuntutan ganti rugi.

Pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah yang telah ditetapkan oleh Pemkab Sumba Barat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bertujuan untuk memastikan bahwa pengelolaan barang milik daerah dilakukan oleh semua Perangkat Daerah (PD) secara terkoordinasi dan efektif, serta memperhatikan standar yang telah ditetapkan sesuai dengan kondisi masing-masing.

Pemerintah daerah wajib menjalankan semua tahapan manajemen aset sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar tercapai keteraturan dalam manajemen aset secara menyeluruh.

Meski telah didukung oleh perangkat perundang-undangan yang menjadi dasar dan kekuatan hukum dalam manajemen aset, masih banyak permasalahan dan kesulitan

yang menghambat kelancaran kegiatan pemerintah daerah. Salah satu masalah yang sering muncul dalam proses manajemen aset adalah penatausahaan BMD.

Menurut Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Sumba Barat Nomor 8 Tahun 2016, penatausahaan adalah serangkaian kegiatan yang mencakup pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan barang milik daerah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Tujuan utama dari penatausahaan barang adalah untuk menyediakan data yang akurat serta memastikan nilai, status hukum, jumlah, dan kondisi barang yang dikuasai oleh daerah.

Penatausahaan barang milik daerah bertujuan untuk memastikan administrasi yang teratur, termasuk dalam penyusunan laporan barang milik daerah yang digunakan untuk menyusun neraca pemerintah daerah. Selain itu, untuk mengetahui jumlah dan kondisi barang milik daerah, perlu dilakukan inventarisasi minimal setiap lima tahun.

Pencatatan awal barang milik daerah dilakukan oleh Perangkat Daerah (PD) yang menggunakan barang tersebut. Laporan barang dari perangkat daerah akan direkap menjadi laporan barang pemerintah daerah. Laporan Barang Perangkat Daerah juga akan menjadi bagian dari neraca dalam penyusunan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD). Penatausahaan yang efektif akan menghasilkan data yang akurat, yang dapat digunakan untuk merencanakan kebutuhan barang, pemeliharaan barang, dan penjualan barang.

Untuk memastikan kelancaran pelaksanaan tugas pegawai, penting untuk memperhatikan sarana penunjang yang bermanfaat, dengan berpedoman pada tugas pokok dan fungsi serta anggaran yang ada. Oleh karena itu, sarana penunjang kerja harus dikelola dengan baik agar dapat mendukung kinerja karyawan.

Pemerintah daerah perlu menyediakan instrumen yang tepat untuk pengelolaan aset daerah secara profesional, transparan, bertanggung jawab, efektif, dan efisien, mulai dari perencanaan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penjualan, pindah tangan, hingga penghapusan.

Manajemen aset daerah belum berjalan sesuai harapan untuk mencapai daya guna dan efisiensi maksimal, sehingga dibutuhkan aturan yang menjadi pedoman dalam pengelolaan aset daerah. Saat ini, manajemen aset masih mengacu pada Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Aset tetap meliputi tanah, peralatan dan mesin, gedung, bangunan, jalan, irigasi, jaringan, serta aset tetap lainnya. Manajemen yang baik dan benar sangat penting dalam pengelolaan aset, karena informasi yang akurat mengenai aset sangat dibutuhkan untuk meningkatkan kinerja dan efisiensi suatu lembaga.

Unit pengelola keuangan daerah memainkan peran yang sangat krusial dalam memperoleh dan mengelola sarana dan prasarana yang mendukung pelaksanaan tugas pokok dan kegiatan organisasi. Ini karena faktor lain, seperti sumber daya manusia dan

sistem kerja, tidak dapat dioptimalkan tanpa dukungan sarana dan prasarana yang memadai, karena itu sistem pengelolaan aset daerah perlu dilaksanakan dengan efisien dan efektif, mengikuti prinsip transparansi dan perlakuan yang adil di semua aspek. Dengan demikian, hasilnya dapat memberikan manfaat bagi operasional publik dan tugas-tugas pemerintah.

Masalah utama yang dihadapi Pemkab Sumba Barat dalam pengelolaan aset daerah adalah ketidakteraturan administrasi dalam inventarisasi aset, seperti tidak adanya plat tanda kepemilikan, pemantauan pengalihan aset yang kurang, tenggat waktu pengelolaan aset yang tidak jelas, status pengelolaan aset yang lemah, serta data yang tidak lengkap dan belum akurat. Hal ini terjadi di Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sumba Barat.

Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), kondisi pengelolaan aset di Kabupaten Sumba Barat selama tiga tahun terakhir dinyatakan belum tertib. Laporan Hasil Pemeriksaan BPK-RI atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) Kabupaten Sumba Barat Tahun Anggaran 2018 menunjukkan bahwa aset tetap berupa tanah yang tidak tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Kabupaten Sumba Barat per 31 Desember 2017 belum menyajikan nilai tanah yang berada di bawah jalan, ruas drainase, dan irigasi.

Terkait aset tetap dibawah jalan, ruas drainase, dan irigasi. Berdasarkan penjelasan kepala bidang aset diketahui bahwa bidang aset telah meminta data terkait pada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) akan tetapi data yang diperlukan belum diperoleh. Ruas jalan di Kabupaten Sumba Barat berdasarkan Surat Keputusan Bupati tentang penetapan ruas jalan kabupaten sebanyak 77 ruas jalan dengan panjang 444,81km. Luas tanah dibawah jalan, drainase, dan irigasi cukup sulit ditentukan, karena belum ditemukan data pembelian ataupun berita acara hibah dari pemilik awal kepada pemerintah daerah.

Laporan Hasil Pemeriksaan BPK-RI atas LKPD Kabupaten Sumba Barat Tahun Anggaran 2019 Terdapat 94 tanah dibawah jalan yang belum dapat dicatat pada kartu inventaris barang dan neraca. Pemkab Sumba Barat telah menetapkan jumlah ruas jalan kabupaten sebanyak 95 ruas dengan panjang 594,49km sesuai Surat Keputusan (SK) Bupati Sumba Barat Nomor: KEP/HK/391.2020 tentang Penetapan Status Ruas Jalan di Kabupaten Sumba Barat.

Dari 95 ruas jalan sesuai SK Bupati Sumba Barat, baru terdapat satu ruas jalan yang aset tetap tanah dibawah jalannya sudah tercatat dalam kartu inventaris barang tanah yaitu jalan lingkaran kota sedangkan sisanya masih dalam proses rekonsiliasi bersama Dinas PUPR. Menurut data, pengadaan tanah ruas jalan tahun 2019 senilai Rp1.850.530.211,-

Kondisi tersebut tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang pada Pasal 11 ayat 2 menyatakan bahwa 'Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah, dan tanah tersebut selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.' Selain itu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, dalam Pasal 12 ayat (3), menyatakan bahwa 'Pengguna Barang berwenang dan bertanggung jawab untuk melakukan pencatatan dan inventarisasi barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya serta mengamankan dan memelihara barang milik daerah tersebut.

Berdasarkan SK Bupati Sumba Barat Nomor: KEP/HK/391.2020 tentang Penetapan Status Ruas Jalan Kabupaten, ruas jalan di Kabupaten Sumba Barat sebanyak 95 Ruas Jalan dengan panjang 584,51 km. Masalah yang terjadi pada Dinas PUPR Kabupaten Sumba Barat adalah kurangnya sumber daya manusia dalam pengelolaan aset dan kurangnya pengetahuan yang memadai tentang pengelolaan aset. Sistem pengelolaan aset juga tidak sesuai dengan kebutuhan pengelola barang milik daerah, yakni pendataan aset belum maksimal sehingga aset/barang yang dikuasai tidak diketahui nilainya.

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian akan dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif, yakni penelitian yang diambil dari pengalaman pribadi peneliti atau pengetahuan yang didapat melalui kajian literatur ilmiah (Anggito & Setiawan, 2018). Jenis dalam penelitian ini mencakup data primer dan sekunder (Arikunto, 2019). Data dikumpulkan dan data yang akan dicari adalah data yang menggambarkan tahapan manajemen aset tanah dibawah jalan pada Pemerintah Kabupaten Sumba Barat. Hal ini sesuai dengan karakteristik pada penelitian kualitatif, yaitu mempunyai latar alamiah sesuai dengan keadaan di lapangan, untuk memperdalam pengumpulan data dan dibutuhkan pengalaman serta wawancara. Metode analisis yang digunakan adalah induktif, dimana hasil pengamatan bisa dijadikan dasar untuk menentukan tema penelitian (Moleong, 2016; Mardawani, 2020).

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan kegiatan pengumpulan data tersebut diatas peneliti mendapatkan hasil penelitiannya berupa manajemen aset tetap tanah dibawah jalan pada pemerintah daerah di kabupaten sumba barat dapat diketahui dengan beberapa aspek antara lain:

##### **Inventarisasi**

Inventarisasi barang milik daerah dalam hal ini aset tetap tanah dibawah jalan pada Kabupaten Sumba Barat belum sepenuhnya dilakukan. Hal ini disebabkan kendala yang dihadapi oleh Bidang Pengelolaan Aset Daerah Kabupaten Sumba Barat yaitu aset

tetap tanah belum bisa diakui sebagai aset milik daerah karena tidak didukung oleh dokumen kepemilikan maupun dokumen perolehan yang sah seperti surat hibah atau sertifikat.

Menurut Siregar (2018), inventarisasi aset adalah salah satu tahap dalam manajemen aset yang mencakup dua aspek: fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik melibatkan informasi tentang bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat, dan lainnya. Sedangkan aspek legal/hukum mencakup status kepemilikan, masalah hukum terkait, batas kepemilikan, dan lain-lain (Pratama, 2016).

Inventarisasi fisik untuk tanah dibawah jalan belum terlaksana dengan baik. Dalam SK Bupati Sumba Barat tentang Penetapan Jalan Kabupaten Sumba Barat tidak dicantumkan lebar jalan sedangkan aspek fisik berkaitan dengan luas, letak, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Hal ini menjadi kendala dalam menginventarisasi fisik tanah yang dilalui jalan umum, namun inventarisasi tetap dilakukan walaupun baru sebatas mengecek luasan tanah yang berada dibawah jalan dengan cara mencari informasi lebar jalan pada Dinas PUPR. Dan hasil inventarisasi luasan tanah terdiri dari panjang dan lebar tanah yang dilalui jalan ditambah bahu jalan kiri dan kanan.

Inventarisasi aspek yuridis untuk aset tetap tanah dibawah jalan pada Kabupaten Sumba Barat belum dilakukan. Untuk inventarisasi aspek yuridis dibutuhkan dokumen pendukung, seperti dokumen perolehan baik perolehan dengan cara pengadaan maupun hibah. Dan ini menjadi alasan mengapa inventarisasi aspek yuridis belum dilakukan. Untuk aset tetap tanah dibawah jalan tidak memiliki dokumen apapun.

Aset tetap berupa tanah dibawah jalan yang sebelumnya menjadi temuan BPK-RI belum tercatat dalam neraca Pemkab Sumba Barat, sudah dicatat sebagai aset Pemkab Sumba Barat dalam LKPD tahun anggaran 2021 dengan luasan jalan yang digunakan untuk pembangunan jalan seluas 6.261.778 m<sup>2</sup>. Hasil ini diperoleh dengan mengkalikan panjang jalan sesuai SK penetapan status jalan dan lebar Damija. Namun tanah yang berada dibawah ruas jalan kabupaten belum bersertifikat.

Hasil penelitian yang menyatakan bahwa pada tahap inventarisasi pada manajemen aset yang belum optimal ini, selaras dengan penelitian Setiawan (2023). Banyak organisasi menghadapi tantangan serupa dalam hal efektivitas dan efisiensi proses inventarisasi aset (Isir, 2024; Triandita et al., 2022). Beberapa kelemahan dalam sistem inventarisasi yang ada, termasuk ketidakakuratan data, keterlambatan dalam pembaruan informasi, dan kurangnya integrasi antara sistem inventarisasi dan pengelolaan aset (Widiyanto, 2021).

Hasil penelitian ini sebagaimana dengan temuan Setiawan (2023) yang menekankan bahwa tahap inventarisasi adalah fondasi penting dalam manajemen aset yang optimal, karena proses ini menentukan seberapa baik aset dapat dilacak dan

dikelola. Temuan tersebut menggarisbawahi perlunya peningkatan dalam prosedur inventarisasi untuk memastikan bahwa data aset yang dimiliki adalah akurat, terkini, dan dapat diandalkan. Hasil penelitian ini memperkuat pernyataan Setiawan dengan memberikan bukti tambahan bahwa kelemahan dalam proses inventarisasi masih menjadi masalah yang signifikan di banyak organisasi. Temuan penelitian ini menemukan bahwa adanya masalah serupa, seperti pencatatan yang tidak konsisten, kurangnya standar prosedur, dan keterbatasan dalam sistem informasi yang digunakan, yang menghambat efisiensi dan efektivitas manajemen aset secara keseluruhan.

### **Legal Audit/Kepemilikan**

Menurut Siregar (2018) Legal audit adalah ruang lingkup pekerjaan pengelolaan aset berupa inventarisasi yang memetakan status kepemilikan aset, sistem dan prosedur kepemilikan atau pengalihan aset mengidentifikasi dan mencari solusi untuk masalah hukum serta cara-cara untuk menyelesaikan berbagai isu hukum yang berkaitan dengan status kepemilikan atau pengalihan aset. Lemahnya status kepemilikan atas aset, aset yang masih dikuasai oleh pihak lain dan pemindahan aset yang tidak dikelola dengan baik, dan masih banyak lagi merupakan permasalahan hukum yang seringkali terjadi dalam manajemen aset (RI, 2022).

Pada Pemkab Sumba Barat, tahapan legal audit/kepemilikan aset tetap tanah dibawah jalan belum sepenuhnya dilaksanakan, dari 95 ruas jalan di kabupaten sumba barat baru terdapat satu ruas jalan yang kepemilikannya melalui proses pengadaan. Sehingga dokumen kepemilikannya ada, sedangkan untuk 94 ruas jalan lainnya belum. Namun mulai tahun ini untuk peningkatan jalan yang dikerjakan sudah mulai dilakukan penandatanganan dokumen hibah dari pemilik lahan serta ada pernyataan dari masyarakat bersedia tanahnya dibangun jalan.

Proses legal audit/kepemilikan aset tetap tanah belum sepenuhnya dilaksanakan karena adanya kendala berupa tidak ada dokumen kepemilikan atas tanah dibawah jalan. Untuk kedepannya Pemerintah Kabupaten Sumba Barat berencana melibatkan Badan Pertanahan Nasional karena mereka yang memiliki peta secara detail.

Pemkab Sumba Barat juga berencana membangun MOU dengan BPN terkait legalitas aset tetap tanah yang di atasnya akan dibangun jalan. Sehingga kedepan semua yang terkait pembebasan lahan atau perhitungan badan jalan, BPN akan dilibatkan karena yang melakukan titik titik pengukuran juga adalah Badan Pertanahan Nasional.

Proses pengadaan tanah yang di atasnya akan dibangun jalan baru dilakukan dalam beberapa tahun terakhir ini sedangkan untuk jalan-jalan yang dibangun pada tahun-tahun sebelumnya tidak melalui proses pengadaan ataupun perolehan lain yang sah. Pemkab Sumba Barat secara perlahan juga mulai berbenah dalam hal manajemen aset dalam hal ini proses sertifikat tanah dibawah jalan, namun terkendala dengan dokumen perolehan yang belum bisa melengkapi syarat sertifikasi tanah.

Hasil penelitian ini yang mengidentifikasi bahwa tahap legal audit dalam manajemen aset belum optimal sama dengan temuan yang diungkapkan dalam penelitian Setiawan (2023). Penelitian Setiawan (2023) menunjukkan bahwa salah satu aspek yang seringkali kurang mendapatkan perhatian dalam manajemen aset adalah proses legal audit (Sherly et al., 2017).

Dalam penelitiannya, Setiawan (2023) menekankan pentingnya legal audit untuk memastikan bahwa semua dokumentasi dan proses terkait kepemilikan serta pengelolaan aset mematuhi peraturan dan hukum yang berlaku. Menurut Setiawan (2023), kurangnya perhatian terhadap legal audit dapat menyebabkan masalah serius seperti ketidakpatuhan terhadap regulasi, risiko hukum, dan ketidakakuratan dalam pengelolaan aset. Setiawan (2023) juga menemukan bahwa banyak organisasi belum mengimplementasikan prosedur legal audit secara efektif, yang mengakibatkan kurangnya kepastian hukum terkait aset yang dikelola.

Temuan ini kami mendukung pandangan ini dengan menunjukkan bahwa tahap legal audit sering kali diabaikan atau tidak dilakukan secara menyeluruh. Kami menemukan adanya ketidakakuratan dalam dokumen hukum, kekurangan dalam proses verifikasi kepemilikan aset, dan seringkali tidak adanya pemantauan yang konsisten terhadap kepatuhan hukum. Masalah-masalah ini memperkuat temuan Setiawan (2023) dan Rizqina & Nadirsyah (2021) bahwa legal audit merupakan area yang memerlukan perbaikan signifikan untuk memastikan manajemen aset yang optimal.

Konsistensi antara temuan ini dan penelitian Setiawan (2023) menegaskan bahwa fokus pada peningkatan proses legal audit adalah langkah penting untuk memperbaiki manajemen aset secara keseluruhan. Mengimplementasikan prosedur legal audit yang lebih efektif, meningkatkan pelatihan bagi staf, dan memastikan pemantauan kepatuhan hukum yang lebih ketat dapat membantu mengatasi kelemahan yang telah diidentifikasi dalam kedua penelitian.

### **Penilaian Aset**

Sesuai pendapat Siregar (2018) penilaian aset adalah sebuah proses kerja untuk menilai aset yang dimiliki. Ini biasanya dilakukan oleh konsultan penilai independen. Hasil appraisal ini dapat digunakan untuk menentukan nilai kekayaan serta harga aset yang akan dijual.

Pemkab Sumba Barat telah melakukan penilaian terhadap aset tetap tanah dibawah jalan. Proses penilaian aset tetap tanah dibawah jalan dimulai dengan penetapan SK Bupati Sumba Barat tentang penetapan status jalan kabupaten, berdasarkan SK tersebut Bidang Pengelolaan Aset Daerah mengecek Tanah yang dilalui jalan sesuai SK, kemudian menghitung luasan jalan berdasarkan panjang jalan dalam SK penetapan status jalan, sedangkan lebar jalan ditentukan sesuai informasi dari dinas PUPR. Setelah menentukan luasan tanah dibawah jalan, kemudian Bidang Pengelolaan



Aset Daerah mengecek Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari tanah yang di atasnya telah dibangun jalan, yang terakhir luasan tanah dikalikan dengan NJOP sehingga daftar aset tetap Dinas PUPR telah menyajikan nilai yang wajar.

Hasil penelitian ini yang menunjukkan bahwa tahap penilaian aset dalam manajemen aset belum optimal selaras dengan temuan penelitian Setiawan (2023) dan Hidayat et al. (2021). Penelitian Setiawan mengidentifikasi bahwa penilaian aset merupakan salah satu komponen krusial dalam manajemen aset yang seringkali tidak dilakukan dengan maksimal. Menurut Setiawan (2023), penilaian aset yang tidak akurat atau tidak dilakukan secara rutin dapat mengakibatkan keputusan yang kurang tepat dalam pengelolaan dan perencanaan strategis. Begitu juga memerlukan penilai aset tidak hanya dari pihak internal melainkan eksternal agar memberikan hasil maksimal (Hidayat et al., 2021).

Setiawan (2023) menyoroti beberapa masalah utama dalam tahap penilaian aset, seperti kurangnya standar yang konsisten dalam proses penilaian, penggunaan metode penilaian yang tidak sesuai dengan kondisi pasar, dan keterbatasan dalam pemanfaatan teknologi untuk memperbaiki akurasi penilaian. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanpa penilaian yang tepat, organisasi berisiko mengalami kesalahan dalam valuasi aset, yang dapat berdampak pada laporan keuangan dan keputusan investasi.

Temuan penelitian ini memperkuat pandangan Setiawan (2023) yang menunjukkan bahwa pada praktik manajemen aset saat ini, tahap penilaian sering kali tidak dioptimalkan. Hal tersebut tidak terlepas adanya berbagai kelemahan, seperti penerapan metode penilaian yang tidak standar, frekuensi penilaian yang tidak memadai, dan ketidakakuratan dalam penentuan nilai aset. Hal ini sejalan dengan masalah yang diidentifikasi oleh Setiawan (2023) dan Pratama (2016), di mana penilaian aset yang tidak konsisten atau tidak akurat dapat mengganggu pengelolaan aset yang efektif.

### **Optimalisasi Aset**

Optimalisasi aset adalah proses untuk memaksimalkan pemanfaatan potensi yang dimiliki oleh aset. Pada tahap ini, aset harus dipisahkan menjadi aset potensial dan non potensial. Kemudian, aset yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan oleh perusahaan dalam jangka panjang dianalisis, sementara itu, aset yang tidak memiliki potensi harus diidentifikasi penyebab dan solusinya untuk mengatasi permasalahan tersebut (Siregar, 2018).

Untuk aset tetap tanah dibawah jalan, Pemerintah Kabupaten Sumba Barat belum melakukan optimalisasi. Hal ini karena pengadaan aset tetap tanah yang peruntukannya pembangunan jalan hanya satu ruas. Dan hingga saat ini belum dilakukan optimalisasi.

Hasil penelitian ini yang menunjukkan bahwa tahap optimalisasi aset dalam manajemen aset belum optimal selaras dengan temuan penelitian Setiawan (2023). Penelitian Setiawan (2023) dan Arifin et al. (2022) menekankan pentingnya tahap optimalisasi dalam manajemen aset sebagai kunci untuk memastikan bahwa aset yang dimiliki digunakan secara efisien dan memberikan nilai maksimum bagi organisasi.

Setiawan (2023) menemukan bahwa banyak organisasi menghadapi tantangan dalam mengoptimalkan aset mereka, seringkali akibat dari kurangnya strategi yang jelas, pemantauan yang tidak memadai, dan kurangnya penerapan praktik terbaik dalam pengelolaan aset. Setiawan (2023) mengidentifikasi beberapa masalah utama terkait optimalisasi aset, termasuk kurangnya evaluasi terhadap kinerja aset, tidak adanya strategi yang terintegrasi untuk pemanfaatan aset secara efektif, dan minimnya inovasi dalam pengelolaan aset. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanpa langkah-langkah yang tepat dalam optimalisasi, organisasi dapat mengalami pemborosan sumber daya dan kehilangan peluang untuk memaksimalkan manfaat dari aset yang dimiliki.

Temuan penelitian ini mendukung pandangan Setiawan (2023) dengan mengungkapkan bahwa praktik optimalisasi aset dalam banyak kasus belum diterapkan secara optimal. Penelitian menemukan adanya kekurangan dalam strategi optimalisasi yang digunakan, kurangnya evaluasi berkala terhadap kinerja aset, dan keterbatasan dalam penerapan teknologi yang dapat meningkatkan efisiensi penggunaan aset. Masalah-masalah ini mencerminkan kekurangan yang sama yang diidentifikasi oleh Setiawan (2023), di mana kurangnya perhatian terhadap optimalisasi dapat mengakibatkan hasil yang tidak maksimal dalam manajemen aset.

Konsistensi antara hasil penelitian ini dan penelitian Setiawan (2023) menunjukkan bahwa peningkatan dalam tahap optimalisasi aset sangat penting untuk memperbaiki manajemen aset secara keseluruhan. Penelitian kami merekomendasikan pengembangan strategi optimalisasi yang lebih terstruktur, implementasi evaluasi kinerja aset yang lebih rutin, dan pemanfaatan teknologi inovatif untuk meningkatkan efisiensi penggunaan aset.

### **Pengawasan dan Pengendalian**

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, pengawasan dan pengendalian barang milik daerah dapat dilakukan oleh pengguna barang dan pengelola barang. Pengguna barang dapat melakukan pengawasan dan pengendalian dengan cara pemantauan dan penertiban, sementara pengelola barang dapat melakukannya melalui pemantauan dan investigasi.

Ada perbedaan antara pengawasan yang dilakukan oleh pengguna barang dan pengelola barang. Pengawasan yang dilakukan oleh pengguna barang terhadap barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya berupa penataan penggunaan dan pemanfaatan, pemindahan hak, penatausahaan, pemeliharaan, serta pengamanan barang

milik daerah. Sedangkan pengelola melaksanakan pengawasan dan investigasi atas pelaksanaan pemantauan yang dilakukan oleh pengguna barang.

Pengawasan dan pengendalian di Kabupaten Sumba Barat atas aset tetap tanah dibawah Jalan belum dilakukan baik ditingkat pengguna maupun tingkat pengelola. Pengawasan dan pengendalian aset belum optimal.

Hasil penelitian ini yang menunjukkan bahwa tahap pengawasan dan pengendalian aset dalam manajemen aset belum optimal selaras dengan temuan penelitian Setiawan (2021). Penelitian Setiawan (2023) dan Arifin et al. (2022) mengungkapkan bahwa pengawasan dan pengendalian aset merupakan komponen penting dalam manajemen aset yang seringkali tidak dilaksanakan secara efektif. Setiawan (2023) menekankan bahwa pengawasan yang kurang memadai dan pengendalian yang tidak ketat dapat mengakibatkan masalah seperti penyalahgunaan aset, ketidakakuratan laporan, dan inefisiensi operasional.

Menurut Setiawan (2023), beberapa masalah utama dalam pengawasan dan pengendalian aset meliputi kurangnya sistem monitoring yang efektif, ketidakcukupan dalam prosedur pengendalian internal, dan keterbatasan dalam pelaksanaan audit berkala. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanpa adanya mekanisme pengawasan dan pengendalian yang kuat, organisasi berisiko mengalami kerugian dan kehilangan kontrol atas aset mereka. Begitu juga pengawasan dan pengendalian internal terbukti efektif untuk menungkapkan permasalahan penyalahgunaan aset (Nabilah & Puspita, 2024).

Temuan penelitian ini memperkuat pandangan Setiawan dengan mengidentifikasi bahwa praktik pengawasan dan pengendalian aset di banyak organisasi belum dilakukan dengan optimal. Penelitian ini menemukan adanya kekurangan dalam sistem monitoring yang diterapkan, prosedur pengendalian internal yang tidak memadai, dan pelaksanaan audit yang tidak konsisten. Masalah-masalah ini mencerminkan tantangan yang diidentifikasi oleh Setiawan (2023), Pratama (2016) dan Arifin et al. (2022), di mana ketidakmampuan dalam pengawasan dan pengendalian dapat menghambat efektivitas manajemen aset secara keseluruhan.

Konsistensi antara hasil penelitian kami dan penelitian Setiawan menegaskan bahwa perbaikan dalam tahap pengawasan dan pengendalian aset sangat penting untuk mencapai manajemen aset yang optimal (Kolinug et al., 2015). Penelitian kami merekomendasikan penguatan sistem monitoring, perbaikan prosedur pengendalian internal, dan pelaksanaan audit yang lebih rutin dan menyeluruh untuk meningkatkan efektivitas pengawasan dan pengendalian aset. Dengan demikian, baik penelitian ini maupun Setiawan (2023) menunjukkan bahwa peningkatan dalam pengawasan dan pengendalian aset adalah langkah krusial dalam memastikan pengelolaan aset yang lebih baik dan mengurangi risiko yang terkait dengan pengelolaan aset.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, pengawasan dan pengendalian merupakan tahap yang paling bermasalah. Hal ini disebabkan oleh beberapa alasan. Pertama, tahap ini menghadapi berbagai tantangan signifikan karena memerlukan sistem monitoring yang kompleks dan pengendalian internal yang ketat. Organisasi kesulitan dalam mengimplementasikan mekanisme pengawasan yang efektif, yang dapat menyebabkan ketidakakuratan dalam pelaporan, risiko penyalahgunaan aset, dan ketidakmampuan dalam mendeteksi masalah secara real-time. Kedua, prosedur pengendalian yang tidak memadai atau tidak diterapkan secara konsisten juga yang dapat mengakibatkan kelemahan dalam menjaga keamanan dan integritas aset. Ketiga, audit yang tidak dilakukan secara rutin atau menyeluruh yang mengakibatkan masalah yang tidak terdeteksi hingga menjadi lebih serius. Keterbatasan dalam sistem pengawasan dan pengendalian ini berpotensi merusak efektivitas keseluruhan manajemen aset, menjadikannya tahap yang paling rawan masalah dalam proses manajemen aset.

#### **SIMPULAN**

Inventarisasi atas aset tetap tanah dibawah jalan pada Kabupaten Sumba Barat belum sepenuhnya dilakukan. Hal ini disebabkan karena bukti pendukung kepemilikan atas aset tetap tanah dibawah jalan belum ada dan luasan tanah yang diatasnya terdapat jalan belum diketahui. Legal audit/kepemilikan atas aset tetap tanah dibawah jalan pada Kabupaten Sumba Barat belum sepenuhnya dilakukan. Terlihat dari 95 ruas jalan sesuai Surat Keputusan Bupati Sumba Barat tentang Penetapan Jalan Kabupaten, baru terdapat satu ruas jalan yang tanahnya tercatat sebagai aset Pemerintah Daerah Kabupaten Sumba Barat.

Pemkab Sumba Barat telah melakukan penilaian terhadap aset tetap tanah dibawah jalan. Proses penilaian aset tetap tanah dibawah jalan dimulai dengan penetapan SK Bupati Sumba Barat tentang penetapan status jalan kabupaten, berdasarkan Surat Keputusan tersebut Bidang Pengelolaan Aset Daerah mengecek Tanah yang dilalui jalan sesuai SK, kemudian menghitung luasan jalan berdasarkan panjang jalan dalam SK penetapan status jalan, untuk aset tetap tanah dibawah jalan, Pemkab Sumba Barat belum melakukan optimalisasi. Hal ini karena pengadaan aset tetap tanah yang peruntukannya pembangunan jalan hanya satu ruas dan hingga saat ini belum dilakukan optimalisasi. Pengawasan dan pengendalian di Kabupaten Sumba Barat atas aset tetap tanah dibawah jalan belum dilakukan baik di tingkat pengguna maupun tingkat pengelola.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. CV Jejak.
- Arifin, Perseveranda, M. E., Niha, S. S., Manafe, H., Bibiana, R. P., & Man, S. (2022). Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah

Dengan Pengawasan dan Pengendalian Sebagai Variabel Mediasi pada Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. *JMPIS Jurnal Manajemen Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 4(1), 359–369.  
file:///C:/Downloads/eko\_suprpto,+359-369+Arifin1,+M.E.Perseveranda2.pdf

- Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian*. Rineka Cipta.
- Hidayat, U., Ikhsan, S., Risnaningsih, I., & Pratomo, T. A. (2021). Implementasi Manajemen Aset Tetap pada Koperasi Fungsional Dalam Upaya Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap. *Jurnal Ilmiah Multi Disiplin Indonesia*, 1(2), 247–262.
- Isir, A. M. (2024). Optimalisasi Pengamanan Aset Bergerak Kendaraan Dinas Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari Provinsi Papua Barat. *Jurnal Institut Pemerintahan Dalam Negeri*, 1–16.
- Kolinug, M. S., Ilat, V. I., & Pinatik, S. (2015). Analisis Pengelolaan Aset Tetap pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tomohon. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 3(1), 717–840. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/7556>
- Mardawani. (2020). *Praktis Penelitian Kualitatif*. Deepublish.
- Moleong, L. J. (2016). *Metode Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. PT Remaja Rosdakarya.
- Nabilah, P., & Puspita, M. E. (2024). Peran Internal Audit dan Sistem Pengendalian Internal dalam Mendeteksi Penyalahgunaan Aset Kendaraan di Perusahaan Transportasi PT X. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(4), 1020–1028.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sumba Barat Nomor. 8 Tahun 2016 *tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 *tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2021 *tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventarisasi, dan Pelaporan Barang Milik Daerah*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 225/PMK.05/2019 *tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Pusat*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 *tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 *tentang Standar Akuntansi Pemerintahan*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 *tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Pratama, M. R. (2016). Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah. *Jurnal AKuntansi & Keuangan Daerah*, 11(2), 33–51.

- RI, H. S. K. (2022). *Pemantauan dan Evaluasi Terhadap Pengelolaan Aset Barang Milik Negara di Lingkungan Pemerintah*. Sekretariat Kabinet RI. <https://setkab.go.id/pemantauan-dan-evaluasi-terhadap-pengelolaan-aset-barang-milik-negara-di-lingkungan-pemerintah/>
- Rizqina, T. I., & Nadirsyah. (2021). Pengaruh Inventarisasi dan Legal Audit Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dengan Kualitas Aparatur Sebagai Variabel Moderasi Pada Pemerintah Kota Banda Ace. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, 6(1), 31–42. <file:///C:/Downloads/18518-39617-1-PB.pdf>
- Setiawan, G. D. (2023). Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mempertahankan Opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) Atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah. *Jurnal Institut Pemerintahan Dalam Negeri*, 1–10. [http://eprints.ipdn.ac.id/15136/1/Galang Dicky Setiawan\\_30.0676\\_Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mempertahankan Opini.pdf](http://eprints.ipdn.ac.id/15136/1/Galang%20Dicky%20Setiawan_30.0676_Optimalisasi%20Pengelolaan%20Aset%20Tetap%20Dalam%20Mempertahankan%20Opini.pdf)
- Sherly, Karamoy, H., & Gamaliel, H. (2017). Pengaruh Inventarisasi, Legal Audit, Penilaian dan Kondisi Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bone Bolango. *Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi*, 8(2), 50–61. [https://www.researchgate.net/publication/337563655\\_Pengaruh\\_Inventarisasi\\_Legal\\_Audit\\_Penilaian\\_dan\\_Kondisi\\_Aset\\_terhadap\\_Optimalisasi\\_Pemanfaatan\\_Aset\\_pada\\_Pemerintah\\_Daerah\\_Kabupaten\\_Bone\\_Bolango](https://www.researchgate.net/publication/337563655_Pengaruh_Inventarisasi_Legal_Audit_Penilaian_dan_Kondisi_Aset_terhadap_Optimalisasi_Pemanfaatan_Aset_pada_Pemerintah_Daerah_Kabupaten_Bone_Bolango)
- Siregar, D. (2018). *Manajemen Aset*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Triandita, D. A., Priyatiningsih, K., & Oktavia, H. C. (2022). Analisis Efektivitas Pengelolaan Inventarisasi Aset Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandung. *Prosiding The 13th Industrial Research Workshop and National Seminar*, 1250–1259.
- Widiyanto, D. (2021). *Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Akurasi Pelaporan Aset Tetap (Studi Pada Pemerintah Kota Semarang)*. Universitas Diponegoro.