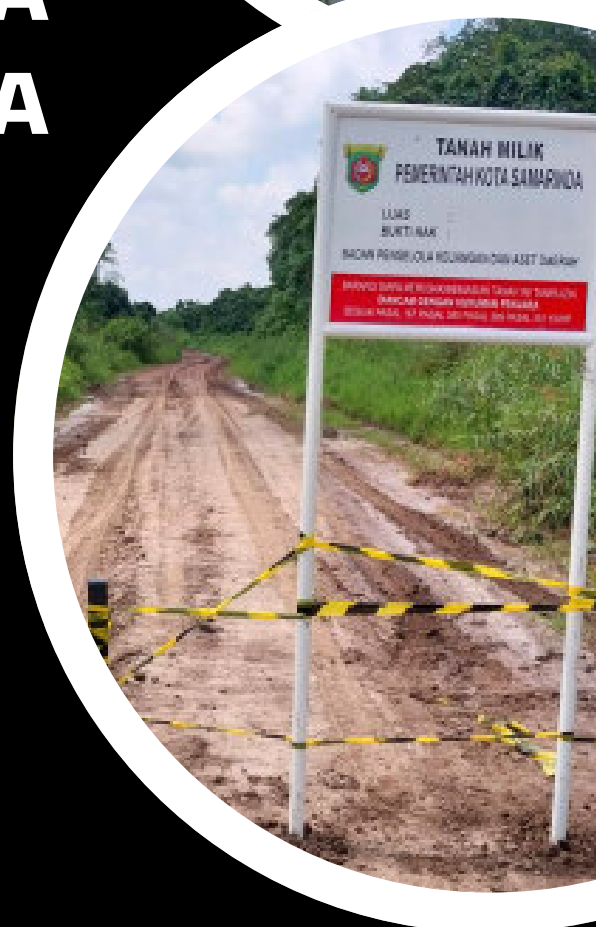


2024



LEMBAGA  
ADMINISTRASI  
NEGARA  
PUSLATBANG KOD

# KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET DAERAH DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA SAMARINDA



#bangga  
melayani  
bangsa

**BerAKHLAK**

Berorientasi Pelayanan Akuntabel Kompeten  
Harmonis Loyal Adaptif Kolaboratif

**KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET DAERAH  
DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI  
KOTA SAMARINDA**

**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN RISET DAN INOVASI (BAPPERIDA)  
KOTA SAMARINDA**

**BEKERJASAMA**

**PUSAT PELATIHAN DAN PENGEMBANGAN DAN KAJIAN DESENTRALISASI  
DAN OTONOMI DAERAH (PUSLATBANG KDOD)  
LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA**

**SAMARINDA 2024**

## LEMBAR PERSETUJUAN

JUDUL : KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET DAERAH  
DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA  
SAMARINDA

UNIT KERJA : BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN, RISET DAN  
INOVASI DAERAH KOTA SAMARINDA

Tim Tenaga Ahli :

| NO | JABATAN    | NAMA                                       |
|----|------------|--------------------------------------------|
| 1  | Ketua Tim  | Mayahayati Kusumaningrum, S.E., M.Ec, Dev. |
| 2  | Sekretaris | Dewi Sartika, S.E., M.M.                   |
| 3  | Anggota    | 1. Novi Prawitasari, S.Sos.                |
|    |            | 2. Rusdiansyah, SH.                        |

Tanggal Seminar : 14 Juni 2024

Disetujui Oleh:  
Kepala Badan Perencanaan Pembangunan, Riset dan Inovasi Daerah/  
Kota Samarinda

  
**H. Ananta Fathurrozi, S.Sos., M.Si.**  
NIP. 19681209 198803 1 004

Diketahui Oleh:

Asisten II  
Sekretariat Daerah Kota Samarinda,

  
**Marnabas, S.Sos., M.Si.**  
NIP. 19680628 198803 1 003

Sekretaris Daerah  
Kota Samarinda,

  
**Ir. Hero Mardanus Satyawan, M.T.**  
NIP. 19660330 199303 1 006



**LAPORAN AKHIR HASIL KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET  
DAERAH DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA  
SAMARINDA**

**TIM TENAGA AHLI :**

Ketua Tim : Mayahayati Kusumaningrum, S.E., M.Ec, Dev.

Sekretaris : Dewi Sartika, S.E., M.M.

Anggota : 1. Novi Prawitasari, S.Sos.  
2. Rusdiansyah, SH.

**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN, RISET DAN INOVASI DAERAH  
KOTA SAMARINDA**

**Bekerjasama Dengan**

**PUSLATBANG KDOD LAN SAMARINDA**

## KATA PENGANTAR

Era otonomi daerah dan desentralisasi fiskal memberikan kewenangan yang seluas-luasnya bagi pemerintah daerah dalam mengontrol serta mengelola sendiri kebutuhan aset pemerintah, termasuk memaksimalkan pengelolaan aset yang diperuntukkan bagi kebutuhan masyarakat. Barang Milik Daerah (BMD) menjadi aset Pemda dengan wujud bergerak yang dapat dibelanjakan dan tidak bergerak seperti tanah, yang mana kedua wujud tersebut diperoleh secara sah, dikuasai oleh Instansi Pemerintah Daerah dan tidak termasuk kekayaan yang dipisahkan. Aset tetap memiliki peranan penting untuk menunjang aktifitas instansi pemerintah lantaran aset tetap bisa berfungsi menjadi komponen pendukung dalam menjalankan suatu aktivitas yang dapat menaikkan produktifitas suatu instansi pemerintahan.

Wali Kota Samarinda Andi Harun dalam berbagai kesempatan mendorong Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPKAD) untuk melakukan optimalisasi pengelolaan aset pemerintah. Hal ini dilakukan agar kepemilikan aset pemerintah dapat terdata dengan baik serta status hukumnya menjadi jelas. Selain itu beliau juga mengingatkan bahwa dengan optimalisasi pengelolaan aset dapat menjadi input dalam penyusunan rencana bisnis terkait aset-aset pemerintah yang dianggap bisa berkontribusi bagi Pendapatan Asli Daerah.

Berangkat dari latar belakang tersebut, Pemerintah Kota Samarinda melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Penelitian dan Pengembangan Kota Samarinda merasa perlu untuk melakukan “Kajian Optimalisasi Pemanfaatan Aset Milik Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota Samarinda”.

Pada kesempatan ini tak lupa kami mengucapkan terima kasih dan apresiasi yang tinggi kepada para pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan dan masukan hingga kajian ini dapat diselesaikan. Semoga hasil kajian ini dapat memberikan masukan positif bagi Pemerintah Kota Samarinda dalam pengelolaan aset daerah dalam meningkatkan penerimaan retribusi Kota Samarinda.

Samarinda, Juni 2024  
Kepala Bapperida Kota Samarinda



H. Ananta Fathurrozi, S.Sos., M.Si

## EXECUTIVE SUMMARY

### Kajian Optimalisasi Pemanfaatan Aset Milik Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota Samarinda

Otonomi daerah memberikan kekuasaan dan wewenang bagi Pemerintah Daerah untuk bertanggung jawab, mengontrol serta mengelola sendiri kebutuhan aset pemerintah, termasuk memaksimalkan pengelolaan aset yang diperuntukkan bagi kebutuhan masyarakat. Pemerintah daerah dituntut untuk dapat meningkatkan retribusi sehingga nilai Pendapatan Asli Daerah (PAD) turut meningkat dan berkontribusi pada peningkatan pembangunan ekonomi daerah.

Aset Pemerintah diklasifikasikan ke dalam aset lancar dan aset non lancar, aset lancar meliputi kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang serta persediaan, adapun aset non lancar diklasifikasikan menjadi investasi jangka panjang, aset tetap, dana cadangan dan aset lainnya. Aset nonlancar Pemerintah Kota Samarinda salah satunya dapat dilihat dari data aset tetap, yang merupakan aset pemerintah yang mempunyai manfaat lebih dari dua belas bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintahan atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset tetap Pemerintah Kota Samarinda di tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar 0,60% dari tahun 2021. Jumlah aset yang mengalami peningkatan paling tinggi adalah aset peralatan dan mesin, disusul aset tetap lainnya. Adapun aset tanah merupakan aset tetap yang memiliki nilai paling tinggi namun penambahan nilainya paling sedikit di tahun 2022, yakni sebesar 2,03%.

Wali Kota Samarinda Andi Harun dalam berbagai kesempatan mendorong Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPKAD) untuk melakukan optimalisasi pengelolaan aset pemerintah. Hal ini dilakukan agar kepemilikan aset pemerintah dapat terdata dengan baik serta status hukumnya menjadi jelas. Selain itu beliau juga mengingatkan bahwa dengan optimalisasi pengelolaan aset dapat menjadi input dalam penyusunan rencana bisnis terkait aset-aset pemerintah yang dianggap bisa berkontribusi bagi Pendapatan Asli Daerah. Beberapa faktor lain yang menyebabkan belum optimalnya pengelolaan aset, seperti sistem manajemen aset yang dirasa masih belum mampu menghasilkan dampak kemajuan bagi pemerintah daerah, bahkan manajemen aset selama ini kurang mendapatkan perhatian di dalam birokrasi pemerintah daerah.

Berangkat dari latar belakang tersebut, Pemerintah Kota Samarinda melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Penelitian dan Pengembangan Kota Samarinda merasa perlu untuk melakukan “Kajian Optimalisasi Pemanfaatan Aset Milik Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota Samarinda”.

Kajian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dan teknik pengumpulan data dilakukan melalui penyebaran kuesioner yang melibatkan stakeholder terkait yaitu BPKAD, Bapenda, dan 10 kecamatan, serta melalui studi kepustakaan. Data dan informasi yang diperoleh,

kemudian dianalisis untuk menemukan strategi yang tepat terkait optimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam peningkatan penerimaan retribusi di Kota Samarinda.

Dari hasil penyebaran kuesioner dan studi literatur, diketahui bahwa dalam rentang waktu lima tahun yaitu 2019 hingga 2023, realisasi pendapatan dari seluruh aset Kota Samarinda terlihat memiliki tren yang fluktuatif. Hal ini terlihat dari saat pandemi Covid-19 di tahun 2020, nilai realisasi aset mengalami penurunan ke angka Rp2.120.749.443, dan meningkat lebih dari dua kali lipat di tahun 2021 di angka Rp4.940.201.443, dan kembali turun di tahun 2022 menjadi Rp3.489.213.398 lalu kembali meningkat di tahun 2023 hingga mencapai angka Rp4.231.906.607.

Adapun terdapat sejumlah faktor penghambat pemanfaatan aset di Kota Samarinda, yaitu:

- a. Kurangnya partisipasi OPD untuk melaporkan aset yang digunakan oleh pihak lain sehingga Badan pengelola terus melakukan peninjauan dan sosialisasi, termasuk adanya aturan/ regulasi (baru) yang berkaitan dengan pengelolaan aset.
- b. Persepsi tradisional yang tidak mengedepankan potensi pemanfaatan aset publik bagi pemasukan daerah. Di beberapa perangkat daerah, khususnya Kecamatan masih banyak yang belum paham terkait aset, termasuk aset yang ada di wilayahnya, serta pencatatannya sehingga pemanfaatan belum maksimal. Hal ini juga terlihat dari tren pertumbuhan pemanfaatan aset di Pemerintah Kota Samarinda yang tidak berjalan bagus.
- c. Inefisiensi yang terjadi ketika pengelolaan aset dilakukan kurang bijaksana dimana beban pengeluaran untuk biaya perolehan dan pemeliharaan aset akan lebih besar dari manfaat yang bisa diperoleh.
- d. Keterbatasan SDM, dimana sebagian besar dari SKPD yang ada di Pemerintah Kota Samarinda masih belum dapat menyusun laporan keuangan dalam kaitan dengan pengurusan manajemen pengelolaan barang milik daerah. Proses Pemanfaatan aset tanah belum optimal diakibatkan dokumen kepemilikan yang kurang lengkap dan terkendala penilaian aset yang akan dilakukan pemanfaatan. Dan penilaian aset kurang maksimal tersebut karena keterbatasan jumlah SDM Penilaian aset.
- e. Legalitas kepemilikan tanah belum memadai, khususnya bukti surat tanah belum lengkap, atau lahan yang belum bersertifikat, juga adanya permasalahan hukum terkait sengketa kepemilikan tanah serta permasalahan lambannya penyelesaian dokumen kepemilikan.
- f. Akses Menuju Lokasi yang Sulit dan Tidak Strategis karena jauh dari pusat kota dan kontur tanah yang tidak rata juga dapat menjadi penyebab banyaknya aset yang tidak bernilai ekonomis bahkan menjadi terbengkalai.

Dari hasil proyeksi nilai retribusi pemanfaatan aset dan kekayaan daerah Kota Samarinda lima tahun kedepan terlihat bahwa pada akhir 2024 terjadi penurunan penerimaan Pendapatan Asli Daerah yang bersumber dari pemanfaatan aset daerah. Setelah itu, pada tahun 2025 pemanfaatan aset diproyeksi kembali mengalami penguatan dan memiliki trend positif,

sehingga nilainya kembali meningkat. Namun demikian kondisi fluktuatif ini diprediksi kembali terjadi di tahun 2026 hingga tahun 2028, dan cenderung menurun di akhir tahun 2028. Atas dasar proyeksi ini, maka perlu dilihat pula masing-masing prediksi komponen penyumbang nilai pemanfaatan aset dan kekayaan daerah. Berdasarkan kelengkapan data yang tersedia secara series 5 tahun terakhir (2019-2022), maka dapat dilakukan analisis proyeksi hanya pada 5 komponen pembentuk retribusi pemakaian kekayaan daerah yaitu:

- a. Proyeksi pemakaian tanah/ bangunan untuk 5 tahun ke depan (2024-2028), nilai pemanfaatan aset tanah/bangunan akan sedikit mengalami perbaikan di tahun 2027, namun secara umum nilai pemanfaatan tanah/bangunan Kota Samarinda diperkirakan trend nya akan terus menurun sampai tahun 2028. Apabila data realisasi nilai pemakaian tanah/ bangunan lima tahun kebelakang dikaitkan dengan proyeksi lima tahun ke depan, maka Pemerintah Kota Samarinda harus mengambil kebijakan untuk mencegah agar pemanfaatan aset tanah/bangunan tidak terus mengalami pengurangan.
- b. Proyeksi pemakaian bangunan/ gedung untuk 5 tahun ke depan (2024-2028), tahun 2024 mengalami perbaikan, setelah sebelumnya menurun cukup tajam di tahun 2023. Adapun secara umum proyeksi angka kontribusi pemakaian gedung/bangunan milik Pemerintah Kota Samarinda terhadap pendapatan daerah sampai dengan tahun 2028 trend nya menurun.
- c. Proyeksi pemakaian fasilitas/ perlengkapan gedung untuk 5 tahun ke depan (2024-2028). Berdasarkan proyeksi nilai pemakaian fasilitas kedua gedung tersebut, terlihat bahwa terjadi fluktuatif pendapatan hingga akhir tahun 2028. Namun demikian, dari seluruh sumber komponen retribusi pemakaian kekayaan daerah, hanya pemanfaatan fasilitas/perlengkapan gedung saja yang secara umum nilainya diperkirakan mengalami peningkatan pada lima tahun kedepan.
- d. Proyeksi pemakaian kendaraan alat berat untuk 5 tahun ke depan (2024-2028), tren nya cenderung menurun namun tidak terlalu signifikan. Akan tetapi, prediksi penurunan nilai kemanfaatan kendaraan alat berat ini juga masih diatas angka terendah pada lima tahun terakhir, yakni di tahun 2020 sebesar 25.128.000.
- e. Proyeksi pemakaian angkutan untuk 5 tahun ke depan (2024-2028). Sejak tahun 2024 diperkirakan nilai manfaat dari penyewaaan angkutan milik Pemerintah Kota Samarinda secara konsisten mengalami peningkatan hingga akhir tahun 2028. Kendati nilai pemanfaatannya masih kecil jika dibandingkan dengan komponen retribusi pemakaian aset lainnya, namun jika dikelola dengan baik maka pemanfaatan angkutan juga dapat menjadi sumber yang menjanjikan bagi kantong daerah.

Terkait properti investasi, Kota Samarinda,memiliki total 8 lahan yang dapat dimanfaatkan sebagai properti investasi. Dari kedelapan aset tersebut empat diantaranya telah memberikan kontribusi terhadap PAD yakni sebesar Rp 503.478.439.000, sedangkan tiga aset lainnya telah dibuat rencana pemanfaatannya, baik Pihak Ketiga yang akan memanfaatkannya

maupun peruntukannya. Adapun satu aset lainnya yakni lahan yang merupakan kawasan pertambangan di Jalan Poros Samarinda-Bontang belum dipetakan pemanfaatannya.

Dengan memperhatikan kendala serta kondisi aset Pemerintah Kota Samarinda yang dapat dimanfaatkan, maka disusun beberapa strategi yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan retribusi Kota Samarinda melalui pemanfaatan aset daerah, yaitu:

### **1. Mendorong Kerjasama Pemerintah-Swasta (PPP)**

Mendorong kerjasama PPP (*Public Private Partnership*) untuk pengembangan properti adalah strategi cerdas bagi Pemerintah Kota Samarinda untuk meningkatkan pendapatan dan mempercepat pembangunan, serta mengatasi keterbatasan anggaran infrastruktur. PPP memungkinkan pembangunan daerah dengan anggaran minim sambil menghasilkan pendapatan. Proyek seperti sekolah, rumah sakit, kawasan industri, pusat perbelanjaan, dan lainnya dapat dikerjasamakan dalam pemanfaatan aset, termasuk tanah. Pemerintah dapat membangun proyek percontohan untuk menarik investor, sambil memberikan insentif kepada mitra swasta yang terlibat.

### **2. Pengembangan Infrastruktur**

Pemerintah Kota Samarinda dapat memprioritaskan pembangunan jalan, penerangan umum serta sarana lainnya bagi aset yang memiliki nilai sewa tinggi. Infrastruktur yang baik akan memfasilitasi konektivitas, mempermudah mobilitas, serta mendorong pertumbuhan ekonomi. Pengembangan infrastruktur juga dapat meningkatkan daya tarik investasi dan mendukung sektor-sektor ekonomi yang ada di Kota Samarinda.

### **3. Diversifikasi Pendapatan Daerah**

Diversifikasi pemanfaatan aset, seperti penyewaan properti untuk penggunaan komersial, dapat meningkatkan nilai tambah dan keberlanjutan. Pemerintah Kota Samarinda disarankan untuk mengidentifikasi properti yang cocok disewakan, seperti tanah kosong atau bangunan tidak terpakai, untuk berbagai keperluan komersial. Selain itu, tanah kosong dapat dimanfaatkan untuk penyimpanan angkutan atau pertanian urban, sementara bangunan bisa dijadikan perkantoran modern, pusat ekonomi kreatif, atau fasilitas olahraga modern.

### **4. Peningkatan Kapasitas ASN**

Kapasitas SDM dalam pengelolaan aset Kota Samarinda masih terbatas, sehingga perlu dilakukan upaya pengembangan kapasitas ASN khususnya yang bertugas mengelola aset daerah. Peningkatan kapasitas pengelola aset termasuk memberikan pelatihan rutin dan sistem sit-in di BPKAD. Selanjutnya, penyusunan petunjuk teknis untuk pengelola aset juga diperlukan, dengan memperhatikan pengalaman kerja minimal satu tahun dalam pengelolaan

aset untuk pengelola yang ditunjuk. Begitu pula pengelola aset yang akan dirotasi, harus lebih dulu melakukan kaderisasi kepada ASN lainnya.

## 5. Sosialisasi Aset Tanah/Bangunan pada Level Kecamatan

Meningkatkan pengetahuan kecamatan tentang aset tanah dan bangunan di wilayah mereka, sehingga dapat aktif dalam pemanfaatan aset daerah untuk proyek yang menguntungkan pendapatan daerah. Kecamatan dapat secara efektif mempromosikan aset daerah dan meningkatkan kesadaran serta pengawasan terhadap penggunaannya. Melalui sosialisasi, Pemerintah Kota Samarinda dapat menciptakan pengelolaan aset yang lebih terbuka, partisipatif, dan bermanfaat. Pemberian penghargaan kepada kecamatan yang berhasil mempromosikan dan mengelola aset daerah dapat mendorong inovasi dalam pengelolaan aset.

## 6. Kebijakan Penggunaan Alat Berat Milik Pemerintah Kota Samarinda Bagi Proyek yang Bekerja di Kota Samarinda

Kebijakan ini mendorong peningkatan nilai retribusi dari Pemakaian Alat-Alat Berat dengan menerapkannya terutama pada perusahaan yang memenangkan tender proyek strategis di Kota Samarinda serta pengembang perumahan. Untuk memberikan manfaat optimal, Pemerintah Kota perlu menyediakan layanan yang setara dengan penyedia swasta, termasuk penyediaan alat berat yang memadai, penetapan tarif yang kompetitif, variasi layanan seperti operator terlatih, sistem penyewaan yang transparan dan efisien, serta kemitraan dengan swasta untuk pemeliharaan dan investasi bersama dalam inventaris alat berat.

## 7. Kampanye Promosi “Available Asset”

Strategi ini untuk memfasilitasi pemanfaatan oleh Pihak Ketiga melalui mekanisme sewa. Untuk meningkatkan transparansi, perlu dibuat “Available Asset” di website resmi Pemerintah Kota Samarinda, dengan informasi detail seperti lokasi, luas, nilai pemanfaatan, dan kondisi aset, termasuk jangka waktu pemanfaatan bagi aset yang sedang digunakan. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan akses informasi bagi Pihak Ketiga yang berminat.

## 8. Akselerasi Legalitas Aset Milik Pemerintah Kota Samarinda

Legalitas aset Pemerintah Kota Samarinda perlu dipastikan untuk pengelolaan yang baik sesuai aturan. Rencana aksi yang perlu dilakukan oleh pemerintah Kota Samarinda adalah melakukan list prioritas penyelesaian dokumen aset. Prioritas penyelesaian dokumen aset dimulai dari yang tidak disengketakan, sementara aset yang disengketakan memerlukan langkah selanjutnya dengan melibatkan ahli hukum. Kerjasama dengan instansi lain seperti BPN dan instansi hukum dapat mempercepat proses legalitas.

## 9. Membentuk Badan Layanan Umum Pengelolaan Aset Daerah

Untuk memaksimalkan penerimaan retribusi yang berasal dari aset daerah, Pemerintah Kota Samarinda dapat mempertimbangkan pembentukan Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) yang diperuntukkan khusus untuk pemanfaatan aset Kota Samarinda. Dengan pembentukan BLUD, pengelolaan aset daerah dapat dilakukan lebih fleksibel, profesional dan efisien, yang diharapkan akan berimbas pada meningkatnya penerimaan retribusi daerah. Opsi ini juga memungkinkan kerjasama dengan pihak ketiga untuk optimalisasi pemanfaatan aset daerah, dan dukungan regulasi dari kepala daerah.

## DAFTAR ISI

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Kata Pengantar .....                                                                           | i         |
| Ringkasan Penelitian.....                                                                      | ii        |
| Daftar Isi .....                                                                               | viii      |
| Daftar Tabel.....                                                                              | ix        |
| Daftar Gambar.....                                                                             | x         |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                                                                 | <b>1</b>  |
| 1.1. Latar Belakang .....                                                                      | 1         |
| 1.2. Tujuan dan Manfaat .....                                                                  | 6         |
| 1.3. Ruang Lingkup .....                                                                       | 6         |
| 1.4. Metode.....                                                                               | 6         |
| 1.5. Jadwal Pelaksanaan Kegiatan .....                                                         | 7         |
| <b>BAB II TINJAUAN TEORITIS, EMPIRIS, DAN REGULASI.....</b>                                    | <b>8</b>  |
| 2.1. Tinjauan Teoritis .....                                                                   | 8         |
| 2.2. Tinjauan Empiris .....                                                                    | 13        |
| 2.3. Tinjauan Regulasi.....                                                                    | 16        |
| <b>BAB III HASIL DAN ANALISIS.....</b>                                                         | <b>24</b> |
| 3.1. Manajemen Aset Milik Kota Samarinda.....                                                  | 24        |
| 3.2. Faktor Penghambat Pemanfaatan Aset Kota Samarinda .....                                   | 30        |
| 3.3. Proyeksi Pemanfaatan Aset dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota<br>Samarinda ..... | 34        |
| 3.4. Strategi Pemanfaatan Aset dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota<br>Samarinda ..... | 45        |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>                                                                    | <b>51</b> |
| 4.1. Kesimpulan.....                                                                           | 51        |
| 4.2. Rekomendasi .....                                                                         | 52        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                                                     | <b>53</b> |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1.1. Aset Tetap Pemerintah Kota Samarinda Tahun 2021-2022.....                                                       | 2  |
| Tabel 1.2. Rasio Perputaran Aktiva Tetap Kota Samarinda Tahun 2019-2022 .....                                              | 4  |
| Tabel 1.3. Properti Investasi Kota Samarinda Tahun 2024 .....                                                              | 4  |
| Tabel 2.1. Capaian Realisasi Terhadap Target Aset Kota Samarinda .....                                                     | 29 |
| Tabel 2.2. Daftar Lokasi Lahan Milik Pemerintah Kota Samarinda yang dapat Dimanfaatkan<br>Sebagai Properti Investasi ..... | 44 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2.1. Nilai Serapan Program Pengelolaan Barang Milik Daerah Kota Samarinda Tahun<br>2021-2023 ..... | 25 |
| Gambar 2.2. Tampilan Website Direktori Aset Pemkot Samarinda .....                                        | 26 |
| Gambar 2.3. Peningkatan Pendapatan Retribusi Aset Tanah Kota Samarinda .....                              | 28 |

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Otonomi daerah memberikan kekuasaan dan wewenang bagi Pemerintah Daerah untuk bertanggung jawab, mengontrol serta mengelola sendiri kebutuhan aset pemerintah, termasuk memaksimalkan pengelolaan aset yang diperuntukkan bagi kebutuhan masyarakat. Pemerintah daerah dituntut untuk dapat meningkatkan retribusi sehingga nilai Pendapatan Asli Daerah (PAD) turut meningkat dan berkontribusi pada peningkatan pembangunan ekonomi daerah. Aset merupakan barang atau dapat disebut juga *tangible asset* dan *intangible asset*, bergerak dan tidak bergerak dan terdapat dalam aktiva di suatu instansi, organisasi, atau badan usaha, maupun perorangan atau individu (Pratama dan Pangayow, 2016). Barang Milik Daerah (BMD) menjadi aset Pemda dengan wujud bergerak yang dapat dibelanjakan dan tidak bergerak seperti tanah, yang mana kedua wujud tersebut diperoleh secara sah, dikuasai oleh Instansi Pemerintah Daerah dan tidak termasuk kekayaan yang dipisahkan. Aset tetap memiliki peranan penting untuk menunjang aktifitas instansi pemerintah lantaran aset tetap bisa berfungsi menjadi komponen pendukung dalam menjalankan suatu aktivitas yang dapat menaikkan produktifitas suatu instansi pemerintahan (Aituarauw, 2021).

Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan menyatakan bahwa aset tetap merupakan 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 non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Aset Pemerintah diklasifikasikan ke dalam aset lancar dan aset non lancar, aset lancar meliputi kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang serta persediaan, adapun aset non lancar diklasifikasikan menjadi investasi jangka panjang, aset tetap, dana cadangan dan aset lainnya (Arifin dkk, 2023).

Lebih lanjut, peraturan tersebut mengklasifikasikan aset kedalam dua kelompok, yakni aset lancar dan nonlancar. Suatu aset diklasifikasikan sebagai aset lancar jika diharapkan segera dapat direalisasikan atau dimiliki untuk dipakai atau dijual dalam waktu dua belas bulan sejak tanggal pelaporan. Adapun aset yang tidak dapat dimasukkan dalam kriteria tersebut diklasifikasikan sebagai aset nonlancar.

Aset nonlancar Pemerintah Kota Samarinda salah satunya dapat dilihat dari data aset tetap, yang merupakan aset pemerintah yang mempunyai manfaat lebih dari dua belas bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintahan atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset tetap Pemerintah Kota Samarinda di tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar 0,60% dari tahun 2021. Jumlah aset yang mengalami peningkatan paling tinggi adalah aset peralatan dan mesin, disusul aset tetap lainnya. Adapun aset tanah merupakan aset tetap yang memiliki nilai paling tinggi namun penambahan nilainya paling sedikit di tahun 2022, yakni sebesar 2,03%.

Tabel 1.1. Aset Tetap Pemerintah Kota Samarinda Tahun 2021-2022

| Aset Tetap                     | 2022               | 2021               | Kenaikan/<br>Penurunan | %    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|------|
| Tanah                          | 12.432.175.384.892 | 12.184.699.054.271 | 247.476.330.621        | 2,03 |
| Peralatan dan<br>Mesin         | 1.249.848.006.712  | 1.154.722.114.347  | 95.125.892.365         | 8,24 |
| Gedung dan<br>Bangunan         | 2.643.657.389.750  | 2.514.528.284.600  | 129.129.105.150        | 5,14 |
| Jalan, irigasi dan<br>Jaringan | 7.786.353.808.409  | 7.292.684.469.971  | 493.669.338.438        | 6,77 |
| Aset Tetap Lainnya             | 10.032.206.710     | 9.345.551.212      | 686.655.498            | 7,35 |
| Konstruksi Dalam<br>Pengerjaan | 724.396.267.285    | 649.153.882.579    | 30.242.384.706         | 4,36 |

**KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH DALAM  
MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA SAMARINDA**

| Aset Tetap              | 2022                      | 2021                      | Kenaikan/<br>Penurunan | %           |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|
| Akumulasi<br>Penyusutan | (6.546.784.867.395)       | (5.659.544.873.459)       | (887.239.993.935)      | 15,68       |
| <b>JUMLAH</b>           | <b>18.299.678.196.366</b> | <b>18.190.588.483.523</b> | <b>109.089.712.842</b> | <b>0,60</b> |

Sumber: LKPD Pemerintah Kota Samarinda Tahun 2022

Keberadaan aset daerah sangat mempengaruhi kelancaran roda pemerintahan, oleh karena itu sistem pengelolaan aset harus profesional dan handal agar dapat memberi dampak positif bagi daerah. Pengelolaan aset daerah yang optimal dapat mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang pada akhirnya akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah sebagai sumber pembiayaan daerah (Pekuwali et. al, 2023). Pemanfaatan aset daerah juga ditujukan agar tidak membebani APBD, khususnya terkait biaya pemeliharaan, kemungkinan terjadinya penyerobotan dari pihak tertentu, dan menjadi salah satu sumber PAD (Mulyanto dkk, 2023).

Kemudian, untuk mengetahui efektifitas penggunaan aset tetap Pemerintah Kota Samarinda secara sederhana dapat dilihat dari tingkat rasio pemanfaatan sumber daya entitas dalam menggali Pendapatan Asli Daerah. Salah satu rasio yang digunakan dalam mengukur efektifitas penggunaan aset adalah Perputaran Aktiva Tetap (*fixed assets turn over*). Perputaran Aktiva Tetap merupakan perbandingan antara PAD dengan aktiva tetap, dimana rasio ini dapat menggambarkan kecepatan Perputaran Aktiva Tetap dalam suatu periode tertentu (RPJMD Kota Samarinda 2021-2026).

Dengan Rasio Perputaran Aktiva Tetap sebagaimana ditunjukkan dalam tabel 1.2 dapat disimpulkan bahwa perputaran aktiva sempat menurun di tahun 2020, namun kembali meningkat di tahun 2021 dan tahun 2022. Angka tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan aset tetap Pemerintah Kota Samarinda mengalami perbaikan sehingga berdampak terhadap meningkatnya Pendapatan Asli Daerah Kota Samarinda.

Tabel 1.2. Rasio Perputaran Aktiva Tetap Kota Samarinda Tahun 2019-2022

| URAIAN                        | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| PAD                           | 498.889    | 560.445    | 485.189    | 573.726    | 746.442    |
| Aktiva Tetap                  | 16.982.943 | 17.064.745 | 17.402.488 | 18.190.588 | 18.299.678 |
| Rasio Perputaran Aktiva Tetap | 2,94%      | 3.28%      | 2.79%      | 3,15%      | 4.08%      |

Sumber: Data diolah

Selanjutnya Wali Kota Samarinda Andi Harun dalam berbagai kesempatan mendorong Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPKAD) untuk melakukan optimalisasi pengelolaan aset pemerintah. Hal ini dilakukan agar kepemilikan aset pemerintah dapat terdata dengan baik serta status hukumnya menjadi jelas. Selain itu beliau juga mengingatkan bahwa dengan optimalisasi pengelolaan aset dapat menjadi input dalam penyusunan rencana bisnis terkait aset-aset pemerintah yang dianggap bisa berkontribusi bagi Pendapatan Asli Daerah (BPKAD, 2023).

Salah satu cara untuk meningkatkan PAD tersebut adalah dengan memanfaatkan dan mengoptimalkan properti investasi yang dimiliki oleh Kota Samarinda. Aset Properti Investasi menurut PMK No 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah Berbasis Akrua! Nomor 17, adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dan atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Adapun jumlah properti investasi Kota Samarinda saat ini berjumlah delapan, dimana baru dua diantaranya yang telah berkontribusi terhadap kantong PAD Kota Samarinda.

Tabel 1.3. Properti Investasi Kota Samarinda Tahun 2024

| No | Letak/Jalan                      | Kecamatan      | Perencanaan/Pemanfaatan                                          |
|----|----------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|
| 1. | Plaza 21<br>Jl. Niaga Timur      | Samarinda Kota | Dalam proses peninjauan kerjasama perhotelan dengan Pihak Ketiga |
| 2. | Citra Niaga<br>Jl. Niaga Selatan | Samarinda Kota | Telah dimanfaatkan oleh Pihak Ketiga dalam bentuk HGB            |

**KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH DALAM  
MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA SAMARINDA**

| No | Letak/Jalan                                           | Kecamatan       | Perencanaan/Pemanfaatan                                              |
|----|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 3. | Pergudangan<br>Jl. Ir Sutami                          | Sungai Kunjang  | Telah dimanfaatkan oleh Pihak Ketiga dalam bentuk HGB                |
| 4. | Jl. Poros Palaran –<br>Sanga Sanga                    | Palaran         | Lahan merupakan kawasan pertambangan (belum termanfaatkan)           |
| 5. | Jl. Poros Samarinda –<br>Bontang                      | Samarinda Utara | Pembangunan kawasan ekonomi terpadu (Telah dibuat <i>Site Plan</i> ) |
| 6. | Jl. Mulawarman<br>(Kantor Sekretariat<br>Golkar TK I) | Samarinda Kota  | Belum ada perencanaan penggunaan                                     |
| 7. | Jl. Perjuangan                                        | Samarinda Utara | Kost Syariah dan Bebaya Mart (Dalam Tahap Revitalisasi Bangunan)     |
| 8. | Jl. Pangeran Antasari                                 | Samarinda Ulu   | UMKM Bebaya Mart (dalam proses rencana kerjasama)                    |

Sumber: BPKAD, 2024

Selain aspek pemanfaatan properti investasi juga terdapat beberapa faktor lain yang menyebabkan belum optimalnya pengelolaan aset, seperti sistem manajemen aset yang dirasa masih belum mampu menghasilkan dampak kemajuan bagi pemerintah daerah, bahkan manajemen aset selama ini kurang mendapatkan perhatian di dalam birokrasi pemerintah daerah (Wicaksana dkk, 2021). Kemudian, faktor penghambat lainnya antara lain adalah (1) masih kurangnya pembinaan dan sanksi yang belum optimal dari pengelola barang kepada pengguna barang (dpd.go.id, 2024); (2) terdapat penolakan masyarakat yang berdampak pada keterbatasan gerak pemerintah daerah (Leanosa dkk, 2024), dan; (3) belum adanya standar pelaksanaan pengelolaan aset tetap (Sumarno dan Rossieta, 2023).

Berangkat dari latar belakang tersebut, Pemerintah Kota Samarinda melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Penelitian dan Pengembangan Kota Samarinda merasa perlu untuk melakukan “Kajian Optimalisasi Pemanfaatan Aset Milik Pemerintah Daerah dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota Samarinda”.

## 1.2. Tujuan dan Manfaat

Tujuan dilaksanakannya kegiatan ini adalah untuk memperoleh hasil analisis dan rekomendasi yang komprehensif melalui pengkajian secara akademis dalam rangka memperoleh gambaran optimalisasi pemanfaatan aset tetap milik pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan retribusi Kota Samarinda. Kajian ini berusaha menjawab 3 pertanyaan penelitian yaitu:

- (1) Bagaimana proyeksi pemanfaatan aset dalam meningkatkan penerimaan retribusi Kota Samarinda ke depan?
- (2) Bagaimana kondisi pemanfaatan aset milik Pemerintah Kota Samarinda saat ini?
- (3) Apa saja strategi peningkatan pemanfaatan aset di lingkungan Pemerintah Kota Samarinda?

## 1.3. Ruang Lingkup

Fokus Kajian Optimalisasi Pemanfaatan Aset Milik Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota Samarinda ini adalah aset tetap milik Pemerintah Kota Samarinda. Adapun lokus kajian ini adalah Kota Samarinda secara umum dan secara khusus pada perangkat daerah yang terkait (BPKAD, Bapenda, serta 10 kecamatan di Kota Samarinda).

## 1.4. Metode

Kajian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif mencoba memberikan informasi tentang subjek dan perspektif individu dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan eksploratif, yang bertujuan untuk memahami pandangan, pengetahuan, dan pengalaman pribadi para informan terkait suatu topik secara menyeluruh (Manpalaz et al., 2023). Oleh karena itu, metode deskriptif kualitatif ini sangat berguna ketika peneliti ingin menggunakan deskripsi rinci untuk mengembangkan kuesioner lebih lanjut (Junlapeeya et al., 2023).

Adapun teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam, *Focus Group Discussion* (FGD), dan studi kepustakaan. Penggalan data di lapangan dilakukan dengan stakeholders terkait yaitu BPKAD, Bapenda, serta 10 kecamatan di Kota Samarinda. Data dan informasi yang diperoleh, kemudian dianalisis untuk menemukan strategi yang tepat terkait peningkatan penerimaan retribusi di Kota Samarinda.

### 1.5. Waktu dan Pelaksanaan Kegiatan

Penelitian ini direncanakan akan berlangsung selama 6 (enam) bulan, di mulai pada Bulan Februari 2024 hingga tahapan penyelesaian pada Bulan Juli 2024.

| No | Kegiatan                                                                            | Estimasi Waktu Pelaksanaan (Bulan) |   |   |   |   |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---|---|---|---|---|
|    |                                                                                     | 2                                  | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Penyempurnaan TOR                                                                   |                                    |   |   |   |   |   |
| 2  | Review bahan kajian                                                                 |                                    |   |   |   |   |   |
| 3  | Penyusunan Rancangan Penelitian ( <i>research design</i> ) dan Instrumen Penelitian |                                    |   |   |   |   |   |
| 4  | Uji Riset Desain dan Uji Instrumen Penelitian                                       |                                    |   |   |   |   |   |
| 5  | Pengumpulan Data Lapangan                                                           |                                    |   |   |   |   |   |
| 6  | Penyusunan Draft Laporan Awal                                                       |                                    |   |   |   |   |   |
| 7  | Penyusunan Draft Laporan Akhir                                                      |                                    |   |   |   |   |   |
| 8  | Ekpose Hasil Kajian                                                                 |                                    |   |   |   |   |   |
| 9  | Finalisasi Laporan Hasil Kajian                                                     |                                    |   |   |   |   |   |

## BAB II

### TINJAUAN TEORITIS, EMPIRIS DAN REGULASI

#### 2.1. TINJAUAN TEORITIS

Aset berasal dari kata *asset* yang merupakan bahasa Inggris dan diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia yang memiliki arti “kekayaan”, dan diartikan sebagai segala sesuatu yang memiliki nilai ekonomi yang dapat dimiliki baik oleh individu, perusahaan, maupun dimiliki oleh pemerintah yang dapat dinilai secara finansial (Wahyuni dan Khoirudin, 2020). Lebih lanjut menurut Siregar (2004:175), aset merupakan barang atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi, nilai komersial, atau nilai tukar yang dimiliki oleh badan usaha, instansi, atau individu (perorangan).

Mahmudi (2010:68) mengklasifikasikan aset menjadi empat jenis, yaitu:

- 1) aset lancar, yang merupakan kas dan setara kas yang siap digunakan dan tidak terikat penggunaannya serta aset lainnya yang dapat segera diubah menjadi kas dan setara kas dalam jangka waktu dua belas bulan sejak tanggal pelaporan. Adapun aset lancar meliputi kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang, dan persediaan.
- 2) investasi jangka panjang, yang meliputi investasi non permanen dan investasi permanen.
- 3) aset tetap, yang merupakan aset berwujud yang dimiliki pemerintah daerah yang secara aktif digunakan untuk kegiatan operasi pemerintah daerah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum, meliputi: tanah; peralatan dan mesin; gedung dan bangunan; jalan, irigasi, dan jaringan; konstruksi dalam pengerjaan, dan; akumulasi penyusutan.
- 4) aset lainnya, meliputi antara lain tagihan penjualan angsuran, tuntutan perbendaharaan, tuntutan ganti rugi, kemitraan dengan pihak ketiga, aset tak berwujud, dan aset lain-lain.

Aset tetap merupakan faktor yang sangat penting dan kompleks, sering kali menjadi sasaran risiko tinggi terhadap penipuan dan kelalaian. Secara umum, aset tetap adalah bagian yang paling besar dalam pengeluaran APBN/APBD, yang sejalan dengan tingkat kecurangan yang terjadi.

Karena pentingnya akun ini, sistem pengendalian internal yang kuat diperlukan untuk mengurangi risiko penyimpangan yang mungkin terjadi (Nuansa, 2021).

Griffin (2002) menyatakan bahwa manajemen aset merupakan kegiatan yang berhubungan dengan pengelolaan aset dengan meliputi sebuah perencanaan hingga pengambilan keputusan dengan tepat dan dapat mengendalikan dalam sebuah organisasi pada pemerintah dengan tujuan menciptakan organisasi yang efektif dan efisien. Adapun menurut Pamungkas dalam Feijar dan Priyono (2023) manajemen aset dimaknai sebagai suatu aktivitas pengelolaan aset yang baik dengan mengukur nilai aset dalam satuan moneter dan meminimalisir pengeluaran aset tersebut.

Nama, dkk (2020) menyatakan bahwa pengelolaan barang milik daerah mengacu pada enam azas, yaitu:

- 1) Azas fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah bidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang, pengguna barang, pengelola barang, dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawabnya masing-masing.
- 2) Azas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.
- 3) Azas transparansi, yaitu penyelenggaraan 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 menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal.
- 5) Azas akuntabilitas, yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat.

- 6) Azas kepastian nilai, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketetapan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta neraca pemerintahan daerah.

Haryanto (2019) menjelaskan bahwa manajemen barang milik daerah khususnya aset tetap memiliki lima tahapan kerja yang saling berkaitan. Tahap pertama adalah inventarisasi aset yang terdiri dari dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan yuridis. Adapun aspek fisik terdiri dari bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat, dan lain sebagainya. Sedangkan aspek yuridis terdiri dari status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan, dan lain-lain. Pada tahap pertama ini, proses kerja yang dilakukan antara lain adalah pendataan, kodifikasi, pengelompokan, dan pembukuan.

Tahap kedua adalah Legal Audit, dengan kegiatan antara lain berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, serta merancang strategi untuk memecahkan beragam permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan maupun pengalihan aset daerah. Tahap ketiga adalah penilaian atas aset yang dikuasai. Penilaian ini dilakukan oleh penilai pemerintah atau penilai/konsultan independen. Hasil penilaian aset tersebut dapat dimanfaatkan guna mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga aset yang ingin dijual atau disewakan, dimanfaatkan, maupun dikerjasamakan dengan pihak ketiga.

Selanjutnya tahap keempat adalah optimalisasi aset, yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi yang terkandung dalam aset tersebut. Pada tahapan ini, aset-aset pemerintah daerah diidentifikasi dan dikelompokkan menjadi aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi. Bagi aset yang memiliki potensi, dapat dikelompokkan lagi berdasarkan sektor unggulan daerah untuk pengembangan ekonomi daerah yang dapat dicapai dalam jangka pendek, menengah, dan panjang. Sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan perlu dicari penyebab serta memetakan strategi untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai. Tahapan kelima atau terakhir

adalah pengembangan sistem informasi manajemen aset, yang diharapkan akan meningkatkan transparansi pengelolaan aset sehingga setiap penanganan aset dapat termonitor secara jelas.

Aset yang dikelola oleh pemerintah daerah harus diperlakukan dengan cermat agar dapat berkontribusi pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di masa mendatang, serta untuk mencegah adanya penyimpangan atau penyalahgunaan yang dapat merugikan daerah, serta untuk memastikan terciptanya tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*). Optimalisasi aset adalah suatu proses manajemen yang bertujuan untuk memanfaatkan secara maksimal potensi fisik, lokasi, nilai, volume, legalitas, dan nilai ekonomis dari aset tersebut, yang pada akhirnya akan meningkatkan pendapatan daerah (Dewantara dkk, 2023).

Siregar (dalam Wahyuni dan Khoirudin, 2020) menyebutkan bahwa terdapat tiga tujuan optimalisasi aset secara umum, yaitu:

- 1) Mengidentifikasi dan menginventarisasi semua aset, dimana kegiatan yang dilakukan meliputi bentuk, ukuran, fisik, legal, sekaligus mengetahui nilai pasar atas masing-masing aset tersebut serta mencerminkan manfaat ekonominya.
- 2) Pemanfaatan aset. Pada tahap ini pengelola aset harus mengetahui apakah aset telah sesuai dengan peruntukannya atau tidak.
- 3) Terciptanya suatu sistem informasi dan administrasi sehingga tercapainya efisiensi dan efektifitas dalam pengelolaan aset.

Mardiasmo dalam Wahyuni, dkk (2021) menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi belum maksimalnya pengelolaan aset di Indonesia adalah konsep manajemen aset, sumber daya pengelola, dan periode waktu pelaksanaan manajemen aset yang belum optimal.

## Retribusi Daerah

Dalam praktik otonomi daerah, daerah dituntut untuk dapat menyediakan dana yang dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan pemerintahannya yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), salah satunya melalui retribusi daerah. Terlebih lagi, retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan yang lebih mudah dikembangkan dibandingkan dengan pajak daerah karena lingkup pengenaan retribusi daerah yang tidak seketat pajak daerah.

Adisasmita (2011:87) menyatakan bahwa retribusi daerah merupakan pungutan daerah sebagai pembayaran memakai atau karena memperoleh jasa layanan langsung usaha milik daerah atau kepentingan umum atau karena diberikan layanan oleh daerah baik langsung maupun tidak langsung. Adapun Bastian (2002:52) menyatakan bahwa retribusi daerah adalah pungutan yang dilakukan oleh pemerintah daerah atas pelayanan penggunaan fasilitas-fasilitas umum yang disediakan oleh pemerintah daerah yang diperuntukkan bagi kepentingan masyarakat, sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku.

Adapun Haritz dalam Adisasmita (2011:86) melihat sejumlah ciri-ciri atau sifat retribusi daerah yaitu:

1. Pelaksanaan bersifat ekonomis;
2. Ada imbalan langsung kepada yang membayar retribusi;
3. luarannya memenuhi persyaratan yaitu persyaratan formal dan material;
4. Retribusi daerah merupakan pungutan yang umumnya merupakan penerimaan tidak menonjol; dan
5. Dalam hal-hal tertentu retribusi daerah digunakan untuk suatu tujuan tertentu, tetapi dalam banyak hal tidak lebih dari pengembalian biaya yang telah dibukukan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan masyarakat.

Romiyati, dkk (2019) menemukan bahwa terdapat sejumlah faktor yang mempengaruhi besar kecilnya penerimaan retribusi daerah, antara lain: upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pungutan retribusi daerah, serta pertumbuhan ekonomi, jumlah penduduk, dan besaran belanja daerah.

## 2.2. TINJAUAN EMPIRIS

Pekuwali, dkk (2020) menemukan bahwa dari perhitungan regresi linear sederhana menyatakan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset Kota Kupang mempunyai pengaruh positif terhadap besarnya penerimaan retribusi daerah. Hal ini berarti apabila Pemerintah Daerah Kota Kupang melakukan pemanfaatan aset dengan optimal maka dapat meningkatkan penerimaan retribusi sebesar 53,4%. Hal ini sejalan juga dengan hasil penelitian Lestari (2021) dimana dari hasil perhitungan, diketahui bahwa manajemen aset dalam optimalisasi aset khususnya tanah dan bangunan berpengaruh secara signifikan. Hasil temuan Sari, dkk (2022) menunjukkan bahwa Kabupaten Kuantan Singingi kehilangan penerimaan dari pendapatan retribusi pemakaian kekayaan daerah yang bersumber dari sewa tanah. Hal ini terjadi karena pemanfaatan aset khususnya melalui sewa tanah, bangunan, peralatan dan mesin belum dapat memberikan kontribusi yang optimal terhadap PAD. Selain itu, Pemkab Kuantan Singingi belum memiliki peraturan daerah yang mengatur tentang retribusi sewa aset yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga sehingga pemungutan retribusi daerah dapat semakin maksimal.

Hasil penelitian Seran dkk (2024) menunjukkan bahwa pengelolaan barang milik daerah khususnya aset tetap di Kabupaten Malaka belum berjalan dengan maksimal, dimana masih ditemukan sejumlah kendala antara lain adanya keterlambatan penyampaian laporan pada tingkat pengguna barang (OPD), pemanfaatan barang milik daerah yang hanya sebatas pada pemanfaatan sewa, serta pengamanan aset yang dilakukan belum menyentuh pada pengamanan dari segi hukumnya. Demikian pula yang hasil kajian Labasido dan Darwis (2019), bahwa pengelolaan aset

di Provinsi Aceh belum optimal karena ketidaklengkapan sumber dokumen pengelolaan yaitu Bukti Kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah.

Studi yang dilakukan oleh Leanosa dkk (2024) menemukan bahwa terdapat tantangan dalam pelaksanaan pengelolaan aset di Kota Bukittinggi, dimana terjadi penolakan dari sebagian warga khususnya Kabupaten Agam yang menyebabkan terbatasnya pengadaan lahan yang dapat dilakukan. Hasil kajian Sekretariat DPRD Provinsi Banten (2023) juga menunjukkan hasil yang serupa, dimana dari hasil analisis B/C Ratio diperoleh nilai  $<1$  yang berarti secara keseluruhan pemanfaatan aset Pemerintah Daerah Provinsi Banten belum optimal atau sangat rendah. Adapun faktor-faktor penghambatnya antara lain ketersediaan lahan yang terbatas, anggaran yang minim, pengamanan aset tanah masih rendah, sejumlah aset tanah yang belum bersertifikat, serta lokasi tanah yang jauh dari keramaian.

Menggunakan metode SWOT, Hailuddin dkk (2019) mencoba memetakan permasalahan di bidang aset dan menghasilkan sembilan rekomendasi untuk dapat mengoptimalkan penerimaan pendapatan retribusi pemakaian kekayaan daerah. Adapun strategi tersebut adalah mengoptimalkan inventarisasi aset, meningkatkan jumlah SDM, meningkatkan kualitas SDM, penetapan sanksi, melengkapi dokumen kepemilikan tanah Pemda, kerja sama dengan dinas terkait, menaikkan tarif sewa tanah, meningkatkan pengawasan aset, serta memanfaatkan kemajuan IPTEK.

Ardiani (2020) melakukan kajian tentang pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap Pemerintah Kota Palembang. Hasil analisis pada tiga variable yaitu inventarisasi aset, legal audit, dan penilaian aset menunjukkan bahwa secara umum berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap Pemerintah Kota Palembang. Hasil penelitian Hartati (2019) menunjukkan secara parsial inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, serta pengendalian dan pengawasan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tetap di pemerintah Kota Palembang. Inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, serta pengendalian dan pengawasan aset berpengaruh secara bersama-sama

terhadap optimalisasi pengelolaan aset tetap di pemerintah Kota Palembang. Adapun di Kabupaten Pati, pengelolaan aset tetap/barang milik daerah telah dilaksanakan secara optimal sesuai dengan sistem dan prosedur pengelolaan barang milik daerah, meskipun pemanfaatannya baru sebatas pada sewa, kerjasama pemanfaatan, dan kerjasama *Build Operate Transfer* (Rohmah dan Husnurrosyidah, 2022).

Di sisi lain, Kabupaten Nganjuk telah menerapkan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIM Aset) yang membawa dampak positif terkait pengelolaan aset daerah, dimana informasi aset dapat dipantau secara *real time* dan memudahkan pengawasan maupun pelaporan aset daerah (Cahyaningrum dan Sambharakreshna, 2024). Adapun Pemerintah Provinsi DIY telah membangun peta jalan atau roadmap pemanfaatan barang milik daerah selama 5 tahun yakni tahun 2020-2024. Program prioritas dan agenda dapat dirinci setiap tahunnya yaitu pada tahun ke-1 (2020) program prioritas dimulai dengan Inventarisasi BMD, tahun ke-2 (2021) dilakukan Penilaian Potensi Aset BMD, tahun ke-3 (2022) dilakukan Pembuatan Dokumen Rencana Pemanfaatan BMD, tahun ke-4 (2023) dilakukan Optimalisasi Pemanfaatan BMD, dan tahun ke-5 (2024) dilakukan Pengukuran Kinerja Pemanfaatan BMD (Wahyuni dkk, 2021).

Lebih lanjut, Selang (2022) menawarkan sejumlah strategi agar aset daerah di Provinsi Maluku dapat berkontribusi terhadap peningkatan PAD serta mengurangi biaya pemeliharaannya. Strategi yang dimaksud antara lain melaksanakan sensus barang milik daerah, melakukan simulasi pengelolaan aset untuk penguatan PAD, serta peningkatan SDM dan organisasi. Sedangkan untuk meningkatkan target penerimaan retribusi di Kota Kendari, diperlukan strategi yaitu: (1) Strategi Intensifikasi melalui perbaikan regulasi yang terkait dengan perizinan, memaksimalkan obyek retribusi yang telah ada; perbaikan kualitas pelayanan retribusi dan pelayanan publik terkait retribusi, perbaikan sistem dan model pemungutan retribusi, peningkatan kualitas SDM, serta minimalisasi biaya operasional melalui penggunaan teknologi. (2) Strategi ekstensifikasi, dilakukan dengan cara melakukan identifikasi dan pendataan untuk perluasan obyek retribusi baru, serta perumusan kebijakan baru yang memerlukan peraturan untuk memberikan kepastian hukum

dalam pemungutan retribusi daerah. (3) Strategi membangun kesadaran pembayar retribusi melalui penyuluhan kepada warga dan masyarakat luas, pemberian informasi di berbagai kanal media guna meningkatkan partisipasi masyarakat membayar retribusi disertai dengan perbaikan kualitas layanan retribusi (Bake dkk, 2022).

### 2.3. TINJAUAN REGULASI

Kebijakan dan strategi pengelolaan aset oleh pimpinan pemerintah daerah dapat menjadi acuan bagi pelaksanaan pengelolaan aset milik pemerintah daerah. Dengan dukungan kebijakan serta strategi pengelolaan aset yang tepat oleh pemerintah daerah, maka akan dapat mengoptimalkan pemanfaatan aset pemerintah daerah serta peningkatan penerimaan daerah ke depannya (Basri, 2021). Pemerintah baik pusat maupun daerah juga perlu menyadari pentingnya aset daerah untuk dikelola dengan maksimal yang bermuara pada peningkatan pendapatan asli daerah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan menyatakan bahwa aset merupakan 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. Sedangkan aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan, atau dimaksudkan untuk digunakan, dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.

Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah ini juga mengklasifikasikan aset tetap berdasarkan kesamaan dalam sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi entitas, sebagai berikut:

- a. Tanah, ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.
- b. Peralatan dan mesin, mencakup mesin-mesin dan kendaraan bermotor, alat elektronik, inventaris kantor, dan peralatan lainnya yang nilainya signifikan dan masa manfaatnya lebih dari 12 (dua belas) bulan dan dalam kondisi siap pakai.
- c. Gedung dan bangunan, mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.
- d. Jalan, irigasi, dan jaringan, yang dibangun oleh pemerintah serta dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.
- e. Aset tetap lainnya, mencakup aset tetap yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam kelompok aset tetap di atas, yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.
- f. Konstruksi dalam pengerjaan, mencakup aset tetap yang sedang dalam proses pembangunan namun pada tanggal laporan keuangan belum selesai seluruhnya.

Terdapat lima bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yaitu:

- 1) Sewa, dapat berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan ke Gubernur/Bupati/Walikota, sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih dipergunakan oleh Pengguna Barang atau selain tanah dan/atau bangunan. Adapun jangka waktu sewa secara umum adalah 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang, dan khusus untuk kerjasama infrastruktur dan kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan sewa lebih dari 5 (lima) tahun, penetapan tarif sewanya dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari

masing-masing jenis infrastruktur.pelaksanaan sewa Barang Milik Daerah ini berdasarkan perjanjian yang memuat:

- a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - b) Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
  - c) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa; dan
  - d) Hak dan kewajiban para pihak.
- 2) Pinjam pakai, merupakan penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang. Jangka waktu pinjam pakai paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang, dengan dasar pelaksanaan yang memuat: (a) para pihak yang terikat dalam perjanjian; (b) jenis, luas atau jumlah barang yang dipinjamkan, dan jangka waktunya; (c) tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman; dan (d) hak dan kewajiban para pihak.
- 3) Kerjasama Pemanfaatan, adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya. Beberapa ketentuan dalam pelaksanaan kerjasama ini adalah:
- a) Kerjasama pemanfaatan terhadap barang milik daerah dilaksanakan bila tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap BMD tersebut;
  - b) Mitra kerjasama pemanfaatan ditetapkan melalui tender, kecuali untuk BMD yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung oleh Pengelola/Pengguna Barang terhadap BUMN/BUMD yang memiliki bidang dan/atau wilayah kerja tertentu sesuai peraturan perundang-undangan;

- c) Semua biaya persiapan kerjasama pemanfaatan yang terjadi setelah ditetapkannya mitra kerjasama pemanfaatan dan biaya pelaksanaan kerjasama pemanfaatan menjadi beban mitra kerjasama pemanfaatan
  - d) Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- 4) Bangun Guna Serah (BGS) dan Bangun Serah Guna (BSG), dimana barang milik daerah berupa tanah yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang dan telah direncanakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang yang bersangkutan, dapat dilakukan BGS atau BSG setelah terlebih dahulu diserahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota.

Kerjasama Penyediaan Infrastruktur (KSPI), yaitu kerjasama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun badan usaha yang dapat bekerja sama dalam KSPI adalah badan usaha yang berbentuk: perseroan terbatas, BUMN, BUMD, dan/atau koperasi.

Menyinggung sedikit terkait properti investasi, menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrua Nomor 17 Properti Investasi, properti investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:

- a. Digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau tujuan administratif; atau
- b. Dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Properti investasi dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk memperoleh kenaikan nilai, atau keduanya. Oleh karena itu, properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Hal inilah yang

membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap). Adapun properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke entitas di masa yang akan datang, serta biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.

Adapun Pasal 285 Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa sumber pendapatan daerah terdiri atas 3 sumber yaitu: pendapatan asli daerah (PAD) yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah; pendapatan transfer; dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. Selain itu, pada pasal 354, Undang-Undang ini juga mendorong partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang salah satunya adalah berpartisipasi dalam pengelolaan aset dan/atau sumber daya alam daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Lebih lanjut dalam pasal 87 Undang-Undang ini, terdapat 3 jenis retribusi yaitu Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan Retribusi Perizinan Tertentu. Untuk memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah, salah satu sumber retribusi yang dapat dioptimalkan adalah retribusi pemakaian kekayaan daerah yang termasuk ke dalam objek retribusi jasa usaha atau disebut juga Barang Milik Daerah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 juga melakukan penguatan sistem perpajakan daerah yang salah satunya dengan rasionalisasi retribusi dari 32 layanan menjadi 18 layanan, yang terbagi ke dalam tiga jenis retribusi sebagai berikut:

- 1) Retribusi jasa umum, yang meliputi: pelayanan kesehatan; pelayanan kebersihan; pelayanan parkir di tepi jalan umum; pelayanan pasar; dan pengendalian lalu lintas.
- 2) Retribusi jasa usaha, yang meliputi: penyediaan tempat kegiatan usaha berupa pasar grosir, pertokoan, dan tempat kegiatan usaha lainnya; penyediaan tempat pelelangan ikan, ternak, hasil bumi, dan hasil hutan termasuk fasilitas lainnya dalam lingkungan tempat pelelangan; penyediaan tempat khusus parkir di luar badan jalan; penyediaan tempat penginapan/pesanggrahan/vila; pelayanan rumah pemotongan hewan ternak; pelayanan jasa kepelabuhanan; pelayanan tempat rekreasi, pariwisata, dan olahraga; pelayanan penyeberangan orang atau barang dengan menggunakan kendaraan di ari; penjualan hasil produksi usaha Pemerintah Daerah; dan pemanfaatan aset daerah yang tidak mengganggu penyelenggaraan tugas dan fungsi organisasi perangkat daerah dan/atau optimalisasi aset daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Retribusi perizinan tertentu, yang meliputi: persetujuan bangunan gedung; penggunaan tenaga kerja asing; dan pengelolaan pertambangan rakyat.

Selain sejumlah peraturan di atas, Pemerintah Kota Samarinda juga memiliki peraturan terkait retribusi daerah yaitu Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan ini berisi besaran retribusi di Kota Samarinda, salah satunya retribusi jasa usaha atas pemanfaatan aset daerah. Misalnya pada pemakaian bangunan dan/atau gedung antara lain Gedung Olahraga Segiri dan Gedung Sarana Olahraga/Kepemudaan/Folder Air Hitam yang memiliki nilai sewa yang dibedakan bagi kepentingan komersial/profit atau bagi kepentingan pemerintahan/lembaga.

Begitu juga dengan pemanfaatan fasilitas dan/atau perlengkapan gedung, misalnya di Stadion Segiri yang menawarkan sewa mulai dari lapangan, ruangan kantor, tribun penonton,

hingga lapangan parkir dengan tarif dan durasi waktu sewa yang beragam. Demikian pula dengan layanan sewa tanah dan/atau bangunan, yang dibedakan menjadi 4 kategori yaitu:

1) Fasilitas Pendidikan, Fasilitas Kesehatan dan Kantor Lembaga/Badan Non-Profit:

| No | Jenis Sewa                       | Taris per m <sup>2</sup> /per tahun (rupiah) |         |          |
|----|----------------------------------|----------------------------------------------|---------|----------|
|    |                                  | Zona I                                       | Zona II | Zona III |
| 1. | Tanah                            | 195.000                                      | 155.000 | 115.000  |
| 2. | Tanah dan Bangunan               | 225.000                                      | 185.000 | 145.000  |
| 3. | Bangunan Lantai 2 dan seterusnya | 112.500                                      | 92.500  | 72.500   |

2) Tempat Usaha pada Gedung/kantor/Fasilitas di Lingkungan Perangkat Daerah:

| No | Jenis Sewa                       | Taris per m <sup>2</sup> /per tahun (rupiah) |         |          |
|----|----------------------------------|----------------------------------------------|---------|----------|
|    |                                  | Zona I                                       | Zona II | Zona III |
| 1. | Tanah                            | 500.000                                      | 400.000 | 300.000  |
| 2. | Tanah dan Bangunan               | 550.000                                      | 450.000 | 350.000  |
| 3. | Bangunan Lantai 2 dan seterusnya | 275.000                                      | 225.000 | 175.000  |

3) Kegiatan Komersial:

| No | Jenis Sewa              | Taris per m <sup>2</sup> /per tahun (rupiah) |         |          |
|----|-------------------------|----------------------------------------------|---------|----------|
|    |                         | Zona I                                       | Zona II | Zona III |
| 1. | Tanah dan/atau bangunan | 1.100.000                                    | 950.000 | 700.000  |

4) Reklame/*Billboard*:

| No | Jenis Sewa              | Taris per m <sup>2</sup> /per tahun (rupiah) |         |          | Keterangan                                                                                  |
|----|-------------------------|----------------------------------------------|---------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                         | Zona I                                       | Zona II | Zona III |                                                                                             |
| 1. | Tanah dan/atau bangunan | 1.100.000                                    | 950.000 | 700.000  | Nilai Sewa: Perkalian antara tarif dengan Luuas Radius Ketinggian Reklame/ <i>Billboard</i> |

Keterangan Zonasi adalah sebagai berikut:

- Zona I : Wilayah Kecamatan Samarinda Ulu dan Kecamatan Samarinda Kota.
- Zona II : Wilayah Kecamatan Samarinda Ilir dan Kecamatan Sungai Pinang.
- Zona III : Wilayah Kecamatan Sungai Kunjang, Kecamatan Samarinda Utara, Kecamatan Samarinda Seberang, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kecamatan Palaran dan Kecamatan Sambutan.

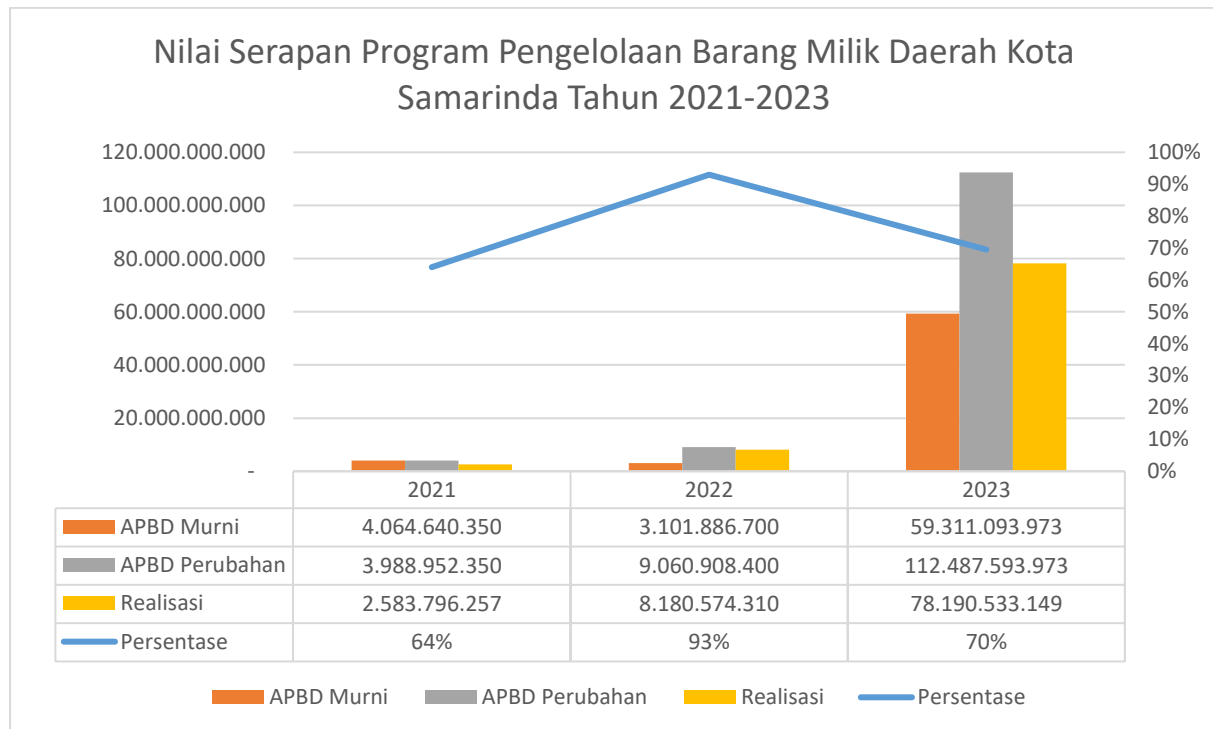
### BAB III HASIL DAN ANALISIS

#### 3.1. Manajemen Aset Milik Kota Samarinda

Manajemen aset adalah serangkaian kegiatan yang terkait dengan identifikasi apa saja yang dibutuhkan aset, kebutuhan dana, cara memperoleh aset, menyediakan sistem dukungan logistic dan pemeliharaan untuk aset, menghapus atau memperbaharui aset sehingga secara efektif dan efisien dapat memenuhi tujuan (Hastings, 2010). Manajemen aset mencakup proses perencanaan, perancangan, pengorganisasian, penggunaan, pemeliharaan sampai dengan penghapusan, termasuk juga di dalamnya pengawasan aset. Proses ini dilakukan secara sistematis dan terstruktur selama siklus hidup aset. Lebih lanjut manajemen aset berupaya melakukan pengoptimalisasian penggunaan aset dalam rangka memberi manfaat dalam pemberian layanan dan pengembalian keuangan. Manajemen aset yang baik tercermin dari kemampuan untuk meminimalkan biaya, memaksimalkan ketersediaan aset, dan memaksimalkan penggunaan/utilisasi aset.

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Samarinda merupakan instansi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan keuangan dan pengelolaan aset daerah Kota Samarinda, mulai dari perencanaan penganggaran, pengelolaan aset daerah hingga pertanggungjawaban APBD. Khusus terkait pengelolaan aset daerah, BPKAD melaksanakan penyusunan daftar aset daerah, penatausahaan dan penyusunan aset daerah di lingkungan Pemerintah Kota Samarinda. Beberapa fungsi BPKAD adalah: 1). Perumusan kebijakan teknis di bidang pengelolaan administrasi keuangan daerah khususnya urusan pengelolaan keuangan dan aset daerah dalam penanganan anggaran daerah, perbendaharaan, dan verifikasi, tertib penatausahaan akuntansi, peralatan dan perlengkapan serta aset daerah sesuai dengan rencana strategis yang ditetapkan pemerintah daerah; 2). Pemberian dukungan atas perencanaan, pembinaan dan pengendalian kebijakan teknis di bidang administrasi keuangan daerah khususnya dalam penanganan pengelolaan keuangan dan aset daerah; 3). Perumusan, perencanaan, pembinaan, koordinasi dan pengendalian teknis pengelolaan aset daerah, serta; 4) Penyelenggaraan pengkoordinasian, sinkronisasi, integrasi program perencanaan dan

perumusan urusan kesekretariatan dan kebijakan di lingkup Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Renstra BPKAD 2021-2026).



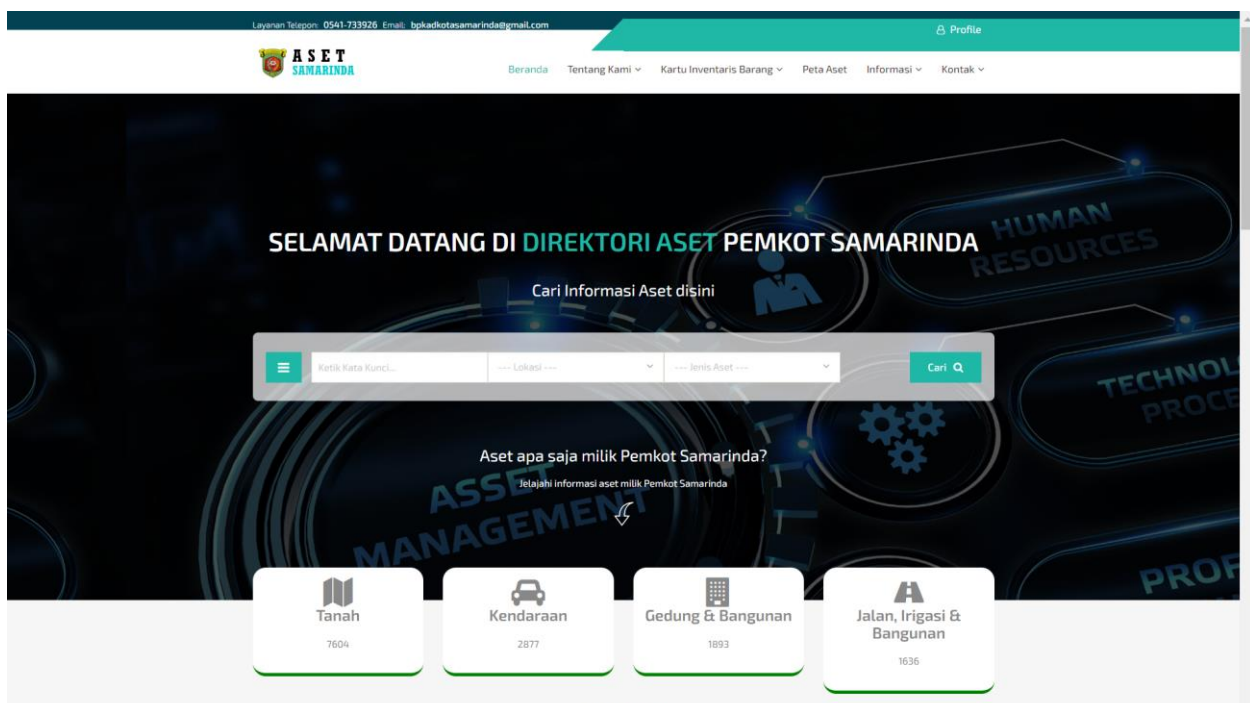
Sumber: Lakip BPKAD, 2021; 2022; 2023

Gambar 2.1. Nilai Serapan Program Pengelolaan Barang Milik Daerah Kota Samarinda Tahun 2021-2023

Berdasarkan RPJMD Kota Samarinda Tahun 2021-2026, BPKAD Kota Samarinda memiliki tujuan, sasaran, dan strategi yang sejalan dengan RPJMD Kota Samarinda dalam jangka waktu lima tahun tersebut. Tujuan BPKAD Kota Samarinda yaitu Meningkatkan Pelayanan yang Akuntabel, dimana tujuan ini ditetapkan dengan mengacu pada visi dan misi serta memperhatikan permasalahan dan isu-isu strategis daerah. Adapun sasaran BPKAD Kota Samarinda adalah Meningkatnya Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah dan Akuntabilitas Kinerja, sedangkan strategi BPKAD Kota Samarinda adalah Reformasi Birokrasi dan Penguatan Tata Kelola Pemerintah. Di tahun 2023, program pengelolaan barang milik daerah memiliki 13 kegiatan dengan tingkat serapan anggaran sebesar 70%. Beberapa kegiatan tersebut antara lain Penyusunan Standar Barang Milik Daerah dan Standar Kebutuhan Barang

Milik Daerah, Pengelolaan Barang Milik Daerah, Pengamanan Barang Milik Daerah, serta Penyusunan Laporan Barang Milik Daerah.

Pemerintah Kota Samarinda melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) telah melakukan langkah perubahan dalam pengelolaan aset daerah. Salah satunya dengan digitalisasi jumlah dan informasi aset milik Pemerintah Kota Samarinda, dimana pada tahun 2023 BPKAD meluncurkan aplikasi yang memuat jumlah dan informasi inventaris barang berupa aset tanah, kendaraan, gedung dan bangunan, serta jalan, irigasi, dan bangunan. Aplikasi ini juga menyertakan peta sebaran aset-aset tersebut dilengkapi dengan informasi luas lahan, hak tanah, hingga berkas sertifikat tanah. Namun nampaknya pengelolaan aplikasi ini belum maksimal, terlihat dari fitur yang memuat informasi pendukung terkait aset Kota Samarinda masih terbatas, misalnya informasi tambahan terkait profil aplikasi, profil instansi, serta penjelasan terkait aset dan produk hukum terkait. Untuk meningkatkan tata kelola sistem aset tersebut, BPKAD Kota Samarinda juga melakukan studi tiru terkait digitalisasi aset pada Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta di tahun 2023.



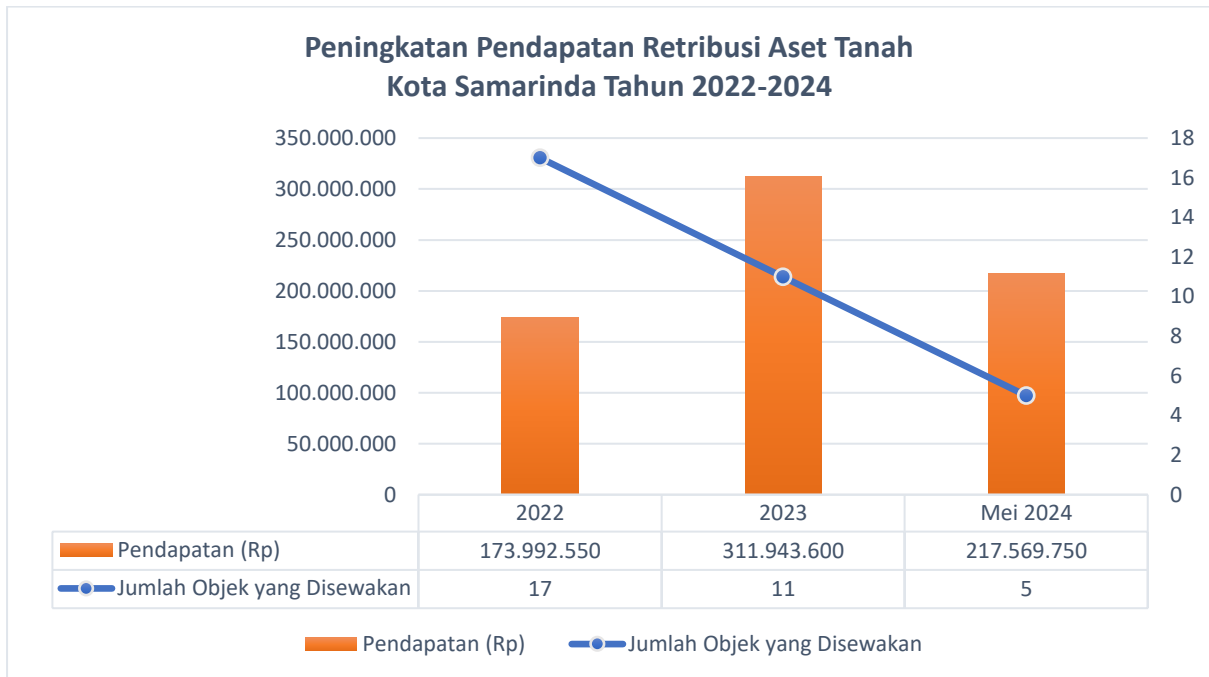
Sumber: <https://asetkotasamarinda.com/>

Gambar 2.2. Tampilan Website Direktori Aset Pemkot Samarinda

Dari laman aset Kota Samarinda tersebut diketahui bahwa secara total, Kota Samarinda memiliki 14.010 aset yang mayoritas merupakan aset tanah yaitu sebesar 54% atau sebanyak 7.604 aset. Dari jumlah tersebut, sebanyak 1.605 merupakan tanah kosong dan tanah bangunan, dan sisanya merupakan rumah milik jalan (rumija). Selain itu, sebesar 20% merupakan aset kendaraan, 14% merupakan aset gedung dan bangunan, serta 12% sisanya merupakan aset jalan, irigasi dan bangunan. Berdasarkan data dari BPKAD Kota Samarinda, pada tahun 2023 nilai aset tetap senilai Rp26.281.435.946.809,90, sedangkan nilai lainnya sebesar Rp1.408.618.415.929,35. Aplikasi direktori aset Kota Samarinda ini masih terus dilakukan pemutakhiran data, karena berdasarkan data dari Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA), masih terdapat pencatatan ganda. Oleh karena itu, saat ini sedang dilaksanakan pencatatan ulang untuk memastikan nilai aset Kota Samarinda.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terdapat besaran tarif retribusi jasa usaha, yang salah satunya terkait pemanfaatan aset daerah. Adapun yang termasuk dalam retribusi jasa usaha atas pemanfaatan aset daerah adalah: 1). Pemakaian Bangunan dan/atau Gedung, antara lain Gedung Olahraga Segiri, Gedung Sarana Olahraga/Kepemudaan/Folder Air Hitam, dan Pasar Grosir dan/atau pertokoan; 2). Fasilitas dan/atau perlengkapan Gedung, antara lain Stadion Segiri, Gedung Olahraga Segiri, dan Sirkuit Kalan; 3). Lapangan, antara lain Parkir Gedung Olahraga Segiri dan Parkir Folder Air Hitam; 4). Sewa Tanah dan/ atau Bangunan, salah satunya sewa reklame/*billboard*; 5). Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Milik Pemerintah Kota Samarinda; 6). Pemakaian Kendaraan Angkutan; 7). Pemakaian Rumah Dinas, dan; 8). Pemakaian Alat-Alat Berat.

Selama 3 tahun terakhir yaitu tahun 2022-2024, pendapatan daerah yang bersumber dari aset daerah berupa tanah secara umum menunjukkan peningkatan yang signifikan, meskipun di tahun 2020 dan 2021 pendapatan daerah menurun karena Covid-19. Lebih rinci dapat dilihat pada grafik berikut.



Sumber: BPKAD Kota Samarinda, 2024

Gambar 2.3. Peningkatan Pendapatan Retribusi Aset Tanah Kota Samarinda

Dari grafik di atas, terlihat bahwa pendapatan daerah dari retribusi Kota Samarinda berupa tanah, secara keseluruhan terus mengalami peningkatan. Meskipun jumlah objek yang disewakan menurun, namun pendapatan sewa dari pemakaian kekayaan daerah tahun 2023 meningkat hampir dua kali lipat pendapatan di tahun sebelumnya. Bahkan hingga bulan Mei tahun 2024 pendapatan retribusi telah mencapai 70% dari capaian retribusi di tahun 2023, dan nilai ini dapat terus meningkat hingga akhir tahun 2024. Sebagai tambahan informasi, bahwa luas wilayah yang disewakan juga meningkat, hal ini dibuktikan dari luasan wilayah di tahun 2022 adalah seluas 3.493,5 m<sup>2</sup>, adapun di tahun 2023 dan hingga bulan Mei 2024 berturut-turut adalah seluas 4.264,5 m<sup>2</sup> dan 403 m<sup>2</sup>. Capaian ini diharapkan dapat terus ditingkatkan agar lahan Pemerintah Kota Samarinda dapat dimanfaatkan secara maksimal serta mendatangkan keuntungan bagi daerah.

Sementara itu, dalam rentang waktu lima tahun yaitu 2019 hingga 2023, realisasi pendapatan dari seluruh aset Kota Samarinda terlihat memiliki tren yang fluktuatif. Hal ini terlihat dari saat pandemi Covid-19 di tahun 2020, nilai realisasi aset mengalami penurunan ke

# KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA SAMARINDA

angka Rp2.120.749.443, dan meningkat lebih dari dua kali lipat di tahun 2021, dan kembali turun di tahun 2022 lalu meningkat di tahun 2023. Lebih rinci tersaji pada tabel berikut.

Tabel 2.1. Capaian Realisasi Terhadap Target Aset Kota Samarinda

| URAIAN                                           | 2019          |        | 2020          |        | 2021          |        | 2022          |        | 2023          |        |
|--------------------------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|                                                  | REALISASI     | %      | REALISASI     | %      | REALISASI     | %      | REALISASI     | %      | REALISASI     | %      |
| (1)                                              | (2)           | (3)    | (4)           | (5)    | (6)           | (7)    | (8)           | (9)    | (10)          | (11)   |
| Pemakaian Tanah/Bangunan                         | 2.920.827.103 | 93.32  | 1.661.331.443 | 81.58  | 3.697.762.443 | 68.48  | 2.242.701.198 | 101.94 | 1.096.938.770 | 89.94  |
| Pemakaian Bangunan dan/atau Gedung               | 62.500.000    | 170.30 | 155.000.000   | 149.04 | 259.000.000   | 154.17 | 549.650.000   | 143.14 | 193.000.000   | 95.07  |
| Pemakaian Fasilitas dan/atau Perlengkapan Gedung | 291.500.000   | 37.37  | 277.040.000   | 43.77  | 910.040.000   | 118.49 | 477.270.000   | 51.65  | 1.362.000.000 | 117.82 |
| Pemakaian Rumah Dinas                            | 648.000       | 3.08   | -             | -      | 21.021.000    | 100    | 18.144.000    | 86.31  | -             | -      |
| Pemakaian kendaraan Alat-Alat Berat              | 25.308.000    | 101.23 | 25.128.000    | 100.51 | 50.128.000    | 200.51 | 26.673.000    | 106.69 | 27.384.000    | 109.54 |
| Pemakaian Angkutan                               | 13.500.000    | -      | 2.250.000     | -      | 2.250.000     | -      | 54.000.000    | 150    | 122.250.000   | 152.34 |
| Pemakaian Ruang                                  | -             |        | -             |        | -             |        | 120.775.200   | 40.26  | 1.430.333.837 | 238.39 |
| TOTAL                                            | 3.876.783.103 |        | 2.120.749.443 |        | 4.940.201.443 |        | 3.489.213.398 |        | 4.231.906.607 |        |

Sumber: BPKAD Kota Samarinda, 2024

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa beberapa sumber aset di Kota Samarinda menunjukkan capaian yang melebihi target. Misalnya pada aset pemakaian kendaraan alat-alat berat dimana dalam periode lima tahun terakhir, perbandingan antara target dan realisasi selalu berada di atas 100%. Demikian pula dengan pemakaian bangunan dan/atau Gedung sepanjang tahun 2019-2022, realisasinya selalu melampaui target, hanya pada tahun 2023 pencapaian di bawah 100%, lebih tepatnya 95,07%.

Dalam proses perencanaan dan pengelolaan aset, BPKAD Kota Samarinda melakukan pendataan objek-objek yang dapat digunakan sebagai objek retribusi yang menguntungkan. Selanjutnya pada proses identifikasi dilaksanakan untuk menentukan objek yang dapat dan belum dapat dimanfaatkan secara maksimal, dilanjutkan dengan proses pemantauan dan pengawasan yang dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan aset.

Untuk memastikan pemanfaatan aset dilakukan secara efektif untuk meningkatkan retribusi daerah, BPKAD sebagai *leading sector* pengelolaan aset daerah Kota Samarinda

melakukan kerjasama dengan OPD terkait, misalnya berkoordinasi dengan Dinas Pemadam Kebakaran dan Penyelamatan, Dinas Kesehatan, dan Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian dalam pengelolaan Rumah Negara. Selain itu, Bapenda sebagai koordinator pendapatan daerah juga menjalankan fungsi koordinasi terkait kegiatan rekonsiliasi pendapatan retribusi daerah terutama retribusi pemanfaatan kekayaan daerah yang dilakukan setiap bulan. Selanjutnya, Bapenda mengadakan rapat evaluasi pendapatan dengan OPD pemungut setiap triwulan untuk mengetahui capaian pemungutan retribusi, kendala yang dihadapi, serta langkah-langkah ke depan untuk memaksimalkan pendapatan daerah.

Sedikitnya terdapat 3 langkah yang dilakukan Bapenda Kota Samarinda untuk meningkatkan efektivitas pemanfaatan aset guna mendongkrak nilai retribusi daerah, yaitu:

1. Membuat perjanjian kinerja berdasarkan target dan realisasi pendapatan retribusi daerah dengan kepala OPD pemungut dalam hal ini OPD yang mengelola Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;
2. Melakukan rapat evaluasi per triwulan terkait dengan pencapaian pemungutan retribusi daerah yang dipimpin langsung oleh kepala daerah;
3. Meningkatkan efektivitas pemungutan retribusi daerah melalui penggunaan Sistem E-Retribusi dengan memanfaatkan *online system* sebagai upaya Implementasi Elektronifikasi Transaksi Pemerintah Daerah.

### 3.2. Faktor Penghambat Pemanfaatan Aset Kota Samarinda

Dalam pengelolaan aset, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan atau penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi agar aset daerah mampu memberikan kontribusi optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan.

Menurut Sholeh dan Rochmansjah (2010), pengelolaan Barang Milik Daerah yang baik setidaknya memerlukan 3 (tiga) fungsi utama, yaitu perencanaan yang tepat,

pelaksanaan/pemanfaatan secara efisien dan efektif, dan pengawasan (*monitoring*). Ketiga fungsi tersebut dapat terlaksana apabila pengelolaan BMD dilakukan dengan strategi yang tepat.

Sebuah studi untuk World Bank yang dilakukan oleh Kaganova dan Nayyar-Stone (2000) menerangkan bahwa belum banyak kesadaran dimiliki oleh banyak pemda di negara berkembang bahwa aset publik merupakan portofolio yang seharusnya dikelola dengan baik karena dapat memberi manfaat langsung yaitu efisiensi atas anggaran yang terbatas dan potensi penerimaan atas pemanfaatan aset. Pengelolaan aset daerah selama ini menjadi titik lemah dalam Laporan Keuangan Daerah. Hal ini dikarenakan (1) legalitas kepemilikan tanah belum memadai, diantaranya bukti surat tanah belum lengkap; (2) pemanfaatan aset tanah yang belum optimal akibat dokumen kepemilikan yang kurang lengkap dan terkendala penilaian aset yang akan dilakukan pemanfaatan; serta (3) penilaian aset kurang maksimal karena keterbatasan jumlah SDM Penilaian aset. (P-RPJMD Kota Samarinda). Dari hasil penggalian data, disampaikan bahwa teridentifikasi beberapa faktor penghambat pemanfaatan aset daerah di Kota Samarinda diantaranya:

**a. Kurangnya partisipasi OPD untuk melaporkan aset yang digunakan oleh pihak lain;**

BPKAD selalu melakukan sosialisasi ke OPD untuk mempromosikan pemanfaatan aset sebagai sumber pendapatan retribusi daerah serta melakukan peninjauan lapangan ke OPD yang memiliki aset yang bisa dimanfaatkan untuk penarikan retribusi daerah. Namun, partisipasi penyampaian/ pelaporan pemanfaatan aset oleh OPD masih kurang, sehingga Badan pengelola terus melakukan peninjauan dan sosialisasi, termasuk adanya aturan/ regulasi (baru) yang berkaitan dengan pengelolaan aset.

**b. Persepsi tradisional yang tidak mengedepankan potensi pemanfaatan aset publik bagi pemasukan daerah;**

Meskipun penerimaan dari hasil pemanfaatan aset belum bisa menjadi kontributor utama penerimaan daerah, namun tambahan pendapatan yang dihasilkan dari pemanfaatan setidaknya bisa digunakan untuk mengurangi biaya perawatan dan pemeliharaan atas aset yang dimiliki. Saat ini Pemerintah Kota Samarinda telah memiliki

aplikasi yang dapat diakses melalui link website <https://asetkotasamarinda.com/>, yang dapat menginformasikan aset-aset milik Pemkot mulai dari tanah, kendaraan, bangunan, jalan, irigasi dan bangunan yang terkoneksi dengan peta RTRW Kota. Sayangnya, di beberapa perangkat daerah, khususnya Kecamatan masih banyak yang belum paham terkait aset, termasuk aset yang ada di wilayahnya, serta pencatatannya sehingga pemanfaatan belum maksimal. Hal ini juga terlihat dari tren pertumbuhan pemanfaatan aset di Pemerintah Kota Samarinda yang tidak berjalan bagus.

**c. Inefisiensi;**

Pengelolaan aset pemerintah daerah tidak semata-mata berupa BMD yang dimiliki oleh pemerintah daerah saja, namun juga aset pihak lain yang dikuasai oleh pemerintah daerah. Pemanfaatan secara efisien dan efektif dapat menciptakan pendapatan yang nantinya dapat digunakan sebagai penunjang pembangunan daerah. Inefisiensi terjadi ketika pengelolaan aset dilakukan kurang bijaksana dimana beban pengeluaran untuk biaya perolehan dan pemeliharaan aset akan lebih besar dari manfaat yang bisa diperoleh.

**d. Keterbatasan SDM;**

Proses pengadministrasian pengelolaan aset daerah belum berjalan dengan baik dikarenakan SDM yang terbatas serta penggunaan SIMDA yang belum berjalan dengan baik. Bahwa sebagian besar dari SKPD yang ada di Pemerintah Kota Samarinda masih belum dapat menyusun laporan keuangan dalam kaitan dengan pengurusan manajemen pengelolaan barang milik daerah. Proses Pemanfaatan aset tanah belum optimal diakibatkan dokumen kepemilikan yang kurang lengkap dan terkendala penilaian aset yang akan dilakukan pemanfaatan. Dan penilaian aset kurang maksimal tersebut karena keterbatasan jumlah SDM Penilaian aset.

Pengelolaan aset yang kurang profesional dapat disebabkan karena belum terdapatnya Standar Operasional Prosedur (SOP) yang tepat dalam pengelolaan aset, sehingga dapat mengakibatkan penurunan kualitas pemanfaatan aset dan pendapatan yang dihasilkan (Allamsyah, 2023). Selain itu pergantian pejabat pengelola barang milik daerah

merupakan salah satu faktor penghambat dalam pengelolaan aset dimana setiap perpindahan atau pergantian pejabat pasti akan terjadi penyesuaian lagi dan pasti kebijakan yang di buat tidak akan sama persis dengan kebijakan terdahulu dimana pasti akan ada perubahan maupun perbedaan pola pelaksanaan pada pimpinan yang baru dan pimpinan yang terdahulu. Dalam pergantian dan perpindahan pengelola aset perlu adanya koordinasi yang baik agar terjalinnya hubungan kerja yang baik juga antar pegawai.

**e. Legalitas kepemilikan tanah belum memadai;**

Pengelolaan aset Kota Samarinda belum optimal juga disebabkan karena legalitas kepemilikan tanah yang belum memadai, khususnya bukti surat tanah belum lengkap, atau lahan yang belum bersertifikat, juga adanya permasalahan hukum terkait sengketa kepemilikan tanah serta permasalahan lambannya penyelesaian dokumen kepemilikan. Padahal, adanya alat bukti berupa sertifikat tanah sangat penting untuk pengamanan terhadap aset daerah sehingga tidak dapat diklaim oleh pihak lain (Tsaurah dkk, 2023), serta mengetahui luasan tanah yang dimiliki secara rinci sehingga mempermudah perencanaan penggunaan maupun mengoptimalkan pemanfaatan tanah tersebut (Diroya dan Ubed, 2020).

Kepala Bidang Aset BPKAD Kota Samarinda mengakui bahwa memang masih terdapat tumpang-tindih lahan dengan warga setempat, dan untuk mengamankan aset Pemkot tersbut, BPKAD akan memastikan bahwa lahan yang belum dibebaskan akan diganti rugi.

*“Di dalam perjalanan memang kita ada tumpang tindih dengan warga. Itu ada 3 lokasi kita fokuskan clearkan. Kalau bisa kami selaku leading sektor yang mengamankan aset, juga kecamatan wilayah bisa aktif untuk mengamankan. Karena kalau kita semua lumayan banyak juga”.*  
(kaltim.bpk.go.id, 2023)

Aset tanah yang berhasil diamankan oleh BPKAD Kota Samarinda sebanyak 277 lokasi dan telah dibebaskan, dan bertambah menjadi 322 di triwulan pertama tahun 2023.

Adapun 3 lokasi yang akan diselesaikan tersebut meliputi Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) IA Moeis, Yon Zipur di Makroman, serta SMP 19 Sungai Siring.

f. Akses Menuju Lokasi yang Sulit dan Tidak Strategis

Lokasi aset daerah yang sulit tentu menyulitkan pemanfaatannya. Misalnya di Kecamatan Palaran, dimana lahan aset yang tersedia menjadi sulit dimanfaatkan karena sulitnya jalan menuju lokasi tersebut. Lokasi objek aset yang jauh dari pusat kota dan kontur tanah yang tidak rata juga dapat menjadi penyebab banyaknya aset yang tidak bernilai ekonomis bahkan menjadi terbengkalai. Dengan terbengkalainya aset Kota Samarinda yang terletak di wilayah dengan akses yang sulit tersebut, mengakibatkan terdapat aset yang digunakan untuk fasilitas umum dan kegiatan masyarakat misalnya sekolah.

Selain faktor-faktor diatas, beberapa kendala lain khususnya disampaikan oleh kecamatan adalah belum jelasnya regulasi pemanfaatan aset untuk PAD dan sebagian aset dalam kondisi tidak layak untuk mendapatkan PAD. Dengan tidak termanfaatkannya aset-aset daerah Kota Samarinda, hal ini tentu membebani biaya pemeliharaannya. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah penguatan dengan tetap berpedoman pada asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai (Selang, 2022).

### 3.3. Proyeksi Pemanfaatan Aset dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota Samarinda

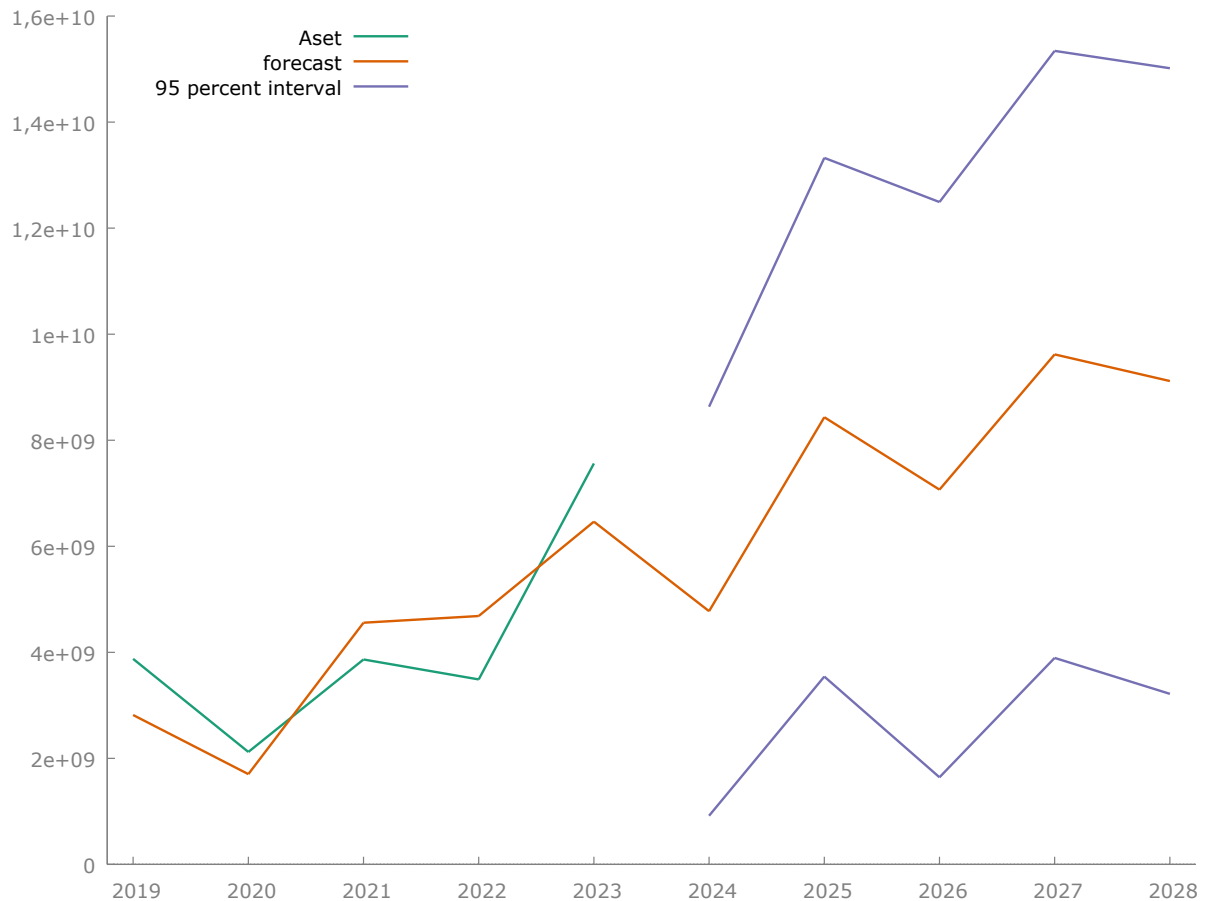
#### Proyeksi 5 Tahun Ke Depan Retribusi Pemanfaatan Aset Dan Kekayaan Daerah

Berdasarkan data series yang tersedia 5 tahun terakhir (2019-2023) dilakukan analisis proyeksi ke depan dengan menggunakan perhitungan *Auto Regressive* (AR) dengan tingkat kepercayaan 95%. Tentu saja dalam perhitungan proyeksi ini mengasumsikan komponen-komponen berpengaruh lainnya berada dalam kondisi konstan (*ceteris paribus*). Selanjutnya, perhitungan ini dijalankan dengan menggunakan aplikasi Gretl dan diperoleh proyeksi retribusi pemanfaatan aset dan kekayaan daerah untuk 5 tahun ke depan (2024-2028) sebagai berikut:

# KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA SAMARINDA

For 95% confidence intervals,  $t(3, 0,025) = 3,182$

| Obs  | Aset      | Prediction   | std. error   | 95% interval                 |
|------|-----------|--------------|--------------|------------------------------|
| 2024 | undefined | 4,77533e+009 | 1,21217e+009 | (9,17665e+008, 8,63300e+009) |
| 2025 | undefined | 8,43389e+009 | 1,53706e+009 | (3,54226e+009, 1,33255e+010) |
| 2026 | undefined | 7,06773e+009 | 1,70457e+009 | (1,64304e+009, 1,24924e+010) |
| 2027 | undefined | 9,61921e+009 | 1,79878e+009 | (3,89468e+009, 1,53437e+010) |
| 2028 | undefined | 9,11621e+009 | 1,85372e+009 | (3,21685e+009, 1,50156e+010) |



Dari hasil proyeksi nilai retribusi pemanfaatan aset dan kekayaan daerah Kota Samarinda lima tahun kedepan terlihat bahwa pada akhir 2024 terjadi penurunan penerimaan Pendapatan Asli Daerah yang bersumber dari pemanfaatan aset daerah. Setelah itu, pada tahun 2025 pemanfaatan aset diproyeksi kembali mengalami penguatan dan memiliki trend positif, sehingga nilainya kembali meningkat. Namun demikian kondisi fluktuatif ini diprediksi kembali terjadi di tahun 2026 hingga tahun 2028, dan cenderung menurun di akhir tahun 2028. Atas dasar proyeksi ini, maka perlu dilihat pula masing-masing prediksi komponen penyumbang nilai pemanfaatan aset dan kekayaan daerah.

Sebagaimana diketahui retribusi pemakaian kekayaan daerah bersumber dari 7 (tujuh) komponen yaitu: Pemakaian Tanah/ Bangunan, Pemakaian Bangunan/ Gedung, Pemakaian Fasilitas/ Perlengkapan Gedung, Pemakaian Rumah Dinas, Pemakaian Kendaraan Alat Berat, Pemakaian Angkutan, dan Pemakaian Ruang. Berdasarkan kelengkapan data yang tersedia secara *series* 5 tahun terakhir (2019-2022), maka dapat dilakukan analisis proyeksi hanya pada 5 komponen pembentuk retribusi pemakaian kekayaan daerah yaitu:

1. Proyeksi pemakaian tanah/ bangunan untuk 5 tahun ke depan (2024-2028)



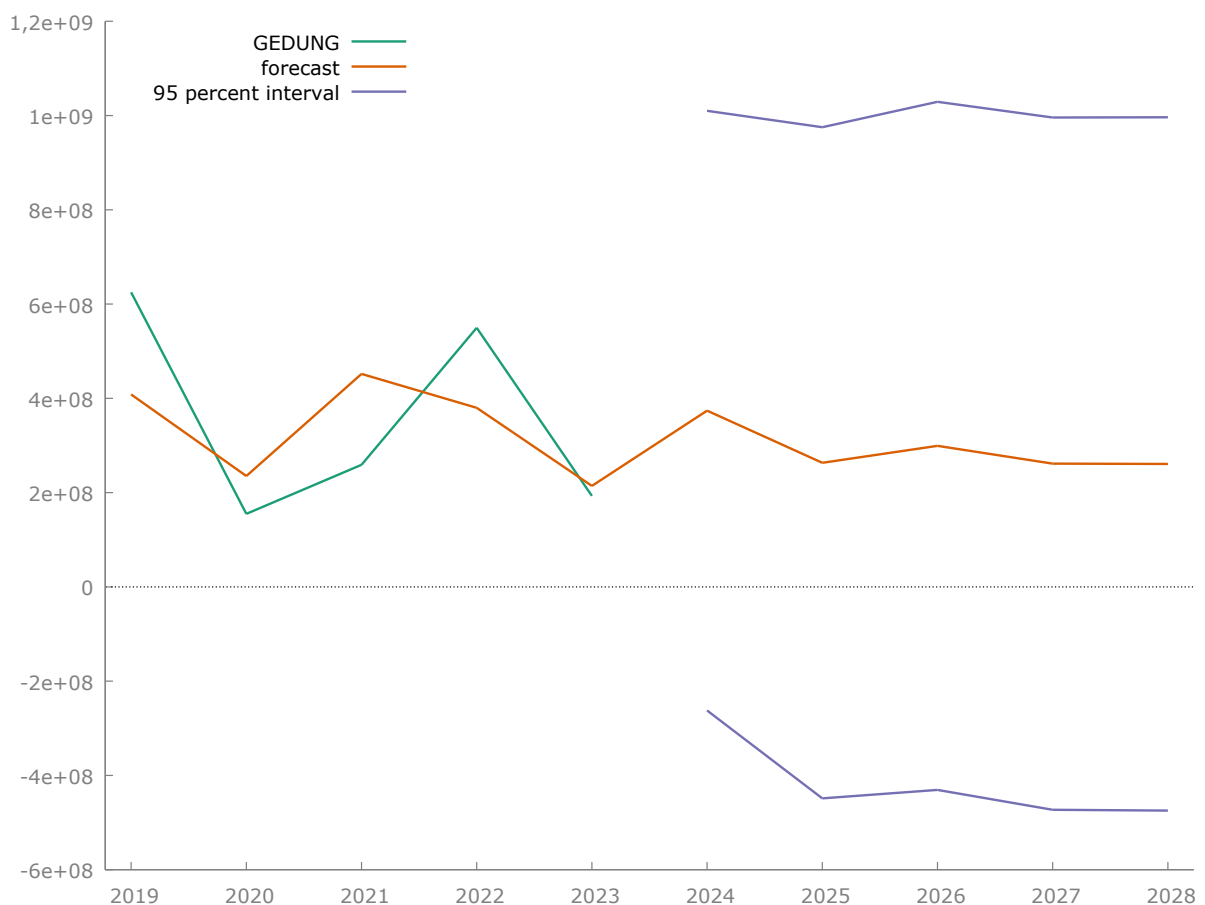
For 95% confidence intervals,  $t(3, 0,025) = 3,182$

| Obs  | TANAH     | prediction   | std. error   | 95% interval                  |
|------|-----------|--------------|--------------|-------------------------------|
| 2024 | undefined | 2,08694e+009 | 9,50053e+008 | (-9,36547e+008, 5,11044e+009) |
| 2025 | undefined | 1,27250e+009 | 1,05504e+009 | (-2,08510e+009, 4,63011e+009) |
| 2026 | undefined | 1,32948e+009 | 1,07805e+009 | (-2,10137e+009, 4,76034e+009) |
| 2027 | undefined | 9,65627e+008 | 1,08335e+009 | (-2,48208e+009, 4,41334e+009) |
| 2028 | undefined | 8,05007e+008 | 1,08458e+009 | (-2,64662e+009, 4,25664e+009) |

Pemakaian tanah/bangunan pada lima tahun terakhir menjadi kontributor terbesar dalam retribusi pemakaian kekayaan daerah. Akan tetapi jika dianalisis lebih lanjut, tingkat pertumbuhan nilai pemakaian tanah/bangunan pada periode tahun 2019 hingga 2023 mengalami fluktuasi. Bahkan pernah mengalami trend pertumbuhan negatif hingga -45% di tahun 2020.

Selanjutnya jika berkaca pada proyeksi lima tahun kedepan, nilai pemanfaatan aset tanah/bangunan akan sedikit mengalami perbaikan di tahun 2027, namun secara umum nilai pemanfaatan tanah/bangunan Kota Samarinda diperkirakan trend nya akan terus menurun sampai tahun 2028. Apabila data realisasi nilai pemakaian tanah/ bangunan lima tahun kebelakang dikaitkan dengan proyeksi lima tahun ke depan, maka Pemerintah Kota Samarinda harus mengambil kebijakan untuk mencegah agar pemanfaatan aset tanah/bangunan tidak terus mengalami pengurangan.

## 2. Proyeksi pemakaian bangunan/ gedung untuk 5 tahun ke depan (2024-2028)



For 95% confidence intervals,  $t(3, 0,025) = 3,182$

| Obs  | GEDUNG    | prediction   | std. error   | 95% interval                  |
|------|-----------|--------------|--------------|-------------------------------|
| 2024 | undefined | 3,73857e+008 | 1,99864e+008 | (-2,62200e+008, 1,00991e+009) |
| 2025 | undefined | 2,63275e+008 | 2,23706e+008 | (-4,48657e+008, 9,75208e+008) |
| 2026 | undefined | 2,99230e+008 | 2,29341e+008 | (-4,30636e+008, 1,02910e+009) |
| 2027 | undefined | 2,61506e+008 | 2,30744e+008 | (-4,72825e+008, 9,95837e+008) |
| 2028 | undefined | 2,60827e+008 | 2,31097e+008 | (-4,74628e+008, 9,96283e+008) |

Nilai proyeksi pemakaian gedung/bangunan pada tahun 2024 mengalami perbaikan, setelah sebelumnya menurun cukup tajam di tahun 2023. Adapun secara umum proyeksi angka kontribusi pemakaian gedung/bangunan milik Pemerintah Kota Samarinda terhadap pendapatan daerah sampai dengan tahun 2028 trend nya menurun. Meskipun perkiraan penurunan nilai manfaat pemakaian gedung/bangunan tidak signifikan, namun Pemerintah Kota Samarinda tetap perlu memetakan upaya yang harus dilakukan agar pemanfaatan gedung/bangunan dapat memberikan dampak positif terhadap pendapatan daerah.

### 3. Proyeksi pemakaian fasilitas/ perlengkapan gedung untuk 5 tahun ke depan (2024-2028)



For 95% confidence intervals,  $z(0,025) = 1,96$

| Obs  | FASILITAS | prediction   | std. error   | 95% interval                 |
|------|-----------|--------------|--------------|------------------------------|
| 2024 | undefined | 8,83091e+008 | 4,73284e+007 | (7,90329e+008, 9,75853e+008) |
| 2025 | undefined | 1,70520e+009 | 1,02518e+008 | (1,50426e+009, 1,90613e+009) |
| 2026 | undefined | 1,31806e+009 | 1,32605e+008 | (1,05816e+009, 1,57796e+009) |
| 2027 | undefined | 2,04930e+009 | 1,53736e+008 | (1,74799e+009, 2,35062e+009) |
| 2028 | undefined | 1,74620e+009 | 1,69736e+008 | (1,41352e+009, 2,07888e+009) |

Pendapatan daerah melalui pemakaian fasilitas/perengkapan gedung merupakan salah satu pemanfaat aset daerah yang tingkat pertumbuhannya paling tinggi di tahun 2023, yakni sebesar 185%. Dua gedung yang menjadi fasilitas andalan pendapatan Kota Samarinda adalah Gedung Olahraga Segiri dan Sirkuit Kalan.

Berdasarkan proyeksi nilai pemakaian fasilitas kedua gedung tersebut, terlihat bahwa terjadi fluktuatif pendapatan hingga akhir tahun 2028. Namun demikian, dari seluruh sumber komponen retribusi pemakaian kekayaan daerah, hanya pemanfaatan fasilitas/perengkapan gedung saja yang secara umum nilainya diperkirakan mengalami peningkatan pada lima tahun kedepan. Kondisi ini tentu harus menjadi catatan Pemerintah kota Samarinda, untuk dapat mengoptimalkan pengelolaan kedua gedung tersebut sehingga dapat meningkatkan nilai tambah pemanfaatannya.

4. Proyeksi pemakaian kendaraan alat berat untuk 5 tahun ke depan (2024-2028)



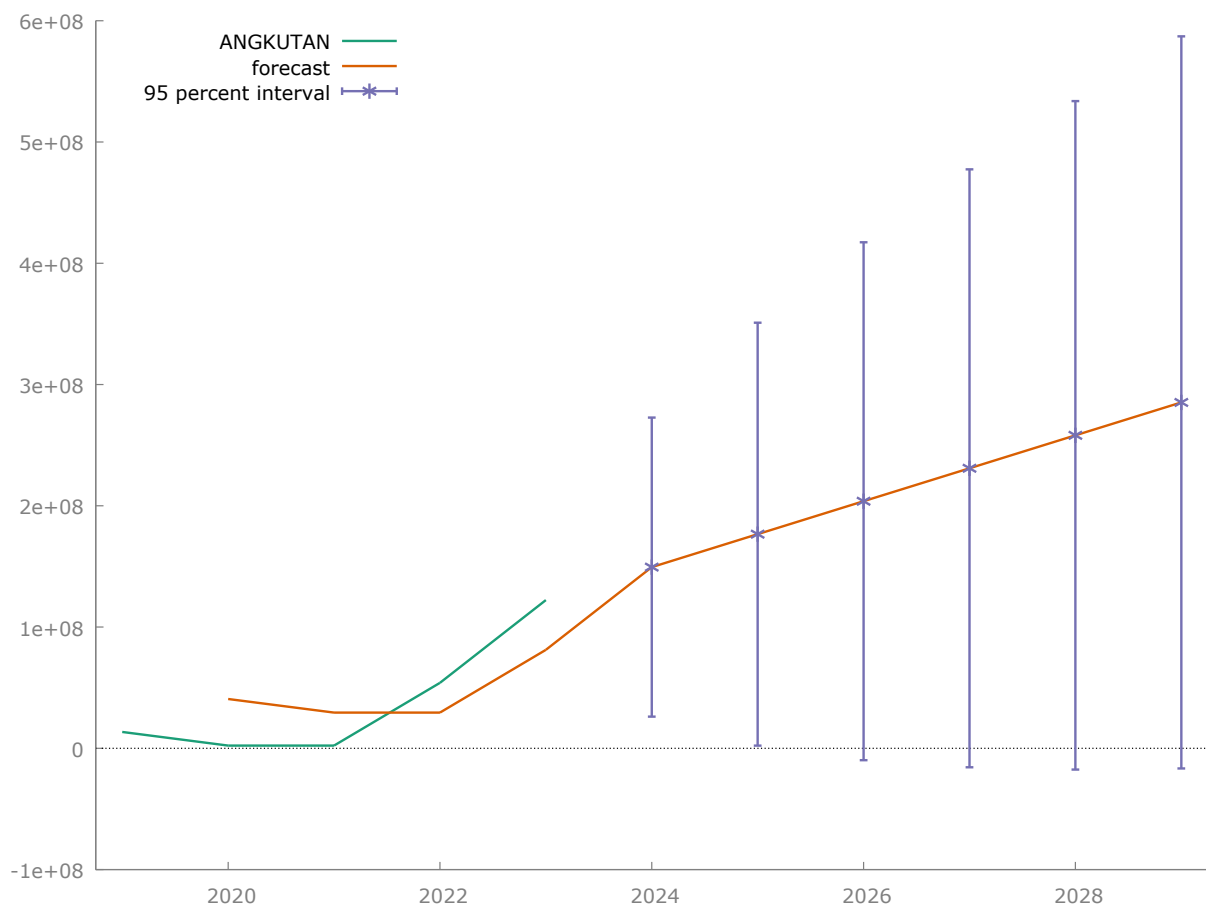
For 95% confidence intervals,  $z(0,025) = 1,96$

| Obs  | ALATBERAT | prediction   | std. error   | 95% interval                 |
|------|-----------|--------------|--------------|------------------------------|
| 2024 | undefined | 3,25933e+007 | 6,33257e+006 | (2,01817e+007, 4,50049e+007) |
| 2025 | undefined | 2,98543e+007 | 9,38729e+006 | (1,14556e+007, 4,82531e+007) |
| 2026 | undefined | 2,94761e+007 | 9,41081e+006 | (1,10313e+007, 4,79210e+007) |
| 2027 | undefined | 2,88714e+007 | 9,41103e+006 | (1,04261e+007, 4,73167e+007) |
| 2028 | undefined | 2,82884e+007 | 9,41103e+006 | (9,84313e+006, 4,67337e+007) |

Realisasi pendapatan daerah melalui pemanfaatan kendaraan alat berat pada lima tahun terakhir terhitung masih sangat kecil. Meski demikian pertumbuhan nilai pemanfaatan kendaraan alat berat pada tahun 2019 hingga 2023 terhitung lebih stabil jika dibandingkan dengan komponen pemanfaatan aset lainnya. Kondisi ini juga tergambar di tahun 2020 pada saat Covid, dimana hanya pemanfaatan kendaraan alat berat yang pertumbuhannya mengalami penurunan paling sedikit, yakni -0,71%.

Kondisi ini juga menjadi gambaran proyeksi nilai pemanfaatan kendaraan alat berat milik Pemerintah Kota Samarinda selama lima tahun kedepan, dimana tren nya cenderung menurun namun tidak terlalu signifikan. Akan tetapi, prediksi penurunan nilai kemanfaatan kendaraan alat berat ini juga masih diatas angka terendah pada lima tahun terakhir, yakni di tahun 2020 sebesar 25.128.000. Dari angka pemanfaatan prognosis tersebut Pemerintah Kota Samarinda diharapkan dapat mengambil langkah konkrit untuk mengoptimalkan penerimaan retribusi daerah dari penyewaan alat berat.

##### 5. Proyeksi pemakaian angkutan untuk 5 tahun ke depan (2024-2028)



For 95% confidence intervals,  $t(3, 0,025) = 3,182$

| Obs  | ANGKUTAN  | prediction   | std. error   | 95% interval                  |
|------|-----------|--------------|--------------|-------------------------------|
| 2024 | undefined | 1,49426e+008 | 3,87539e+007 | (2,60936e+007, 2,72758e+008)  |
| 2025 | undefined | 1,76598e+008 | 5,47980e+007 | (2,20654e+006, 3,50990e+008)  |
| 2026 | undefined | 2,03768e+008 | 6,71035e+007 | (-9,78554e+006, 4,17321e+008) |
| 2027 | undefined | 2,30934e+008 | 7,74729e+007 | (-1,56189e+007, 4,77488e+008) |
| 2028 | undefined | 2,58098e+008 | 8,66043e+007 | (-1,75158e+007, 5,33711e+008) |
| 2029 | undefined | 2,85258e+008 | 9,48561e+007 | (-1,66162e+007, 5,87133e+008) |

Proyeksi komponen retribusi pemakaian aset daerah selanjutnya adalah pemakaian angkutan. Selama lima tahun terakhir angkutan yang dimanfaatkan pemerintah Kota Samarinda masih terbatas pada penyewaan bus besar. Meskipun kontribusinya terhitung paling kecil, namun selama lima tahun terakhir angka pemanfaatnya mengalami kenaikan.

Kondisi tersebut jika dibandingkan dengan proyeksi lima tahun kedepan mengalami kemiripan. Sejak tahun 2024 diperkirakan nilai manfaat dari penyewaaan angkutan milik Pemerintah Kota Samarinda secara konsisten mengalami peningkatan hingga akhir tahun 2028. Kendati nilai pemanfaatnnya masih kecil jika dibandingkan dengan komponen retribusi pemakaian aset lainnya, namun jika dikelola dengan baik maka pemanfaatan angkutan juga dapat menjadi sumber yang menjanjikan bagi kantong daerah.

### Properti Investasi Kota Samarinda

Properti investasi menurut penjelasan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan standar Akutansi Pemerintah Berbasis Akruial Nomor 17 Properti Investasi, merupakan properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya dan tidak untuk digunakan dalam kegiatan pemerintaham, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif; atau dijual dan.atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Pada umumnya entitas pemerintah memiliki aset berwujud berbentuk properti yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Namun, terdapat beberapa keadaan dimana entitas pemerintah memiliki aset properti yang dikelola untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau aset yang dimiliki dengan maksud untuk memperoleh kenaikan nilai.

Properti investasi dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk memperoleh kenaikan nilai, atau keduanya. Oleh karena itu, properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap).

Pemahaman tersebut juga sebagaimana yang tersebut dalam Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 55 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Nomor 69 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa terdapat dua kriteria yang menjadi dasar dalam penetapan properti investasi, yakni:

- a. Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke pemerintah daerah di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
- b. Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.

Tabel 2.2. Daftar Lokasi Lahan Milik Pemerintah Kota Samarinda yang dapat Dimanfaatkan Sebagai Properti Investasi

| No. | Aset        | Letak             | Kecamatan      | Luas (m2)                 | Perencanaan/ Pemanfaatan                         | Legalitas  | Keterangan                                     |
|-----|-------------|-------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|
| 1.  | Plaza 21    | Jl. Niaga Timur   | Samarinda Kota | 1.640                     | Kerjasama Perhotelan                             | Sertifikat | Dalam proses antara Pemkot dan Pihak 3         |
| 2.  | Citra Niaga | Jl. Niaga Selatan | Samarinda Kota | 27.922<br>19.545<br>3.917 | Telah dimanfaatkan oleh Pihak 3 dalam bentuk HGB | Sertifikat | Sudah berjalan dan sudah ada kontribusi ke PAD |
| 3.  | Pergudangan | Jl. Ir Sutami     | Sungai Kunjang | 20.000<br>80.033<br>5.537 | Telah dimanfaatkan oleh Pihak 3                  | Sertifikat | Sudah berjalan dan sudah ada                   |

**KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH DALAM  
MENINGKATKAN PENERIMAAN RETRIBUSI KOTA SAMARINDA**

| No. | Aset                                    | Letak                           | Kecamatan       | Luas (m2) | Perencanaan/<br>Pemanfaatan         | Legalitas  | Keterangan                                                    |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------|-------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                 |                 |           | dalam bentuk HGB                    |            | kontribusi ke PAD                                             |
| 4.  | Tanah                                   | Jl. Poros Palaran – Sanga Sanga | Palaran         | 300.000   | -                                   | SPPT       | Lahan merupakan kawasan pertambangan                          |
| 5.  | Tanah                                   | Jl. Poros Samarinda – Bontang   | Samarinda Utara | 280.000   | Pembangunan kawasan ekonomi terpadu | SPPT       | Tahun 2023 telah dibuat Site Plan RPH dan Pasar Hewan Terpadu |
| 6.  | Gedung (Kantor Sekretariat Golkar Tk I) | Jl. Mulawarman                  | Samarinda Kota  | 950       | -                                   | Sertifikat | Masih digunakan Kantor Sekretariat Golkar                     |
| 7.  | Tanah                                   | Jl. Perjuangan                  | Samarinda Utara | 3.065     | Kost syariah dan bebaya Mart        | Sertifikat | Dalam tahap revitalisasi tahun 2023-2024                      |
| 8.  | Tanah                                   | Jl. P. Antasari                 | Air Putih       | 366       | UMKM Bebaya Mart                    | Sertifikat | Rencana kerjasama dengan Varian Niaga Samarinda               |

Sumber: BPKAD Kota Samarinda, 2024

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa Pemerintah Kota Samarinda telah mencoba memetakan aset tanah/bangunan yang berpotensi untuk dijadikan properti investasi. Pada saat wawancara diakui bahwa hanya nilai pada saat perolehannya aset saja yang sudah dihitung, sedangkan untuk nilai komersilnya akan dihitung setelah ada kesepakatan dengan Pihak Ketiga dengan menggunakan tenaga ahli eksternal.

Dari kedelapan aset tersebut empat diantaranya telah memberikan kontribusi terhadap PAD yakni sebesar Rp 503.478.439.000, sedangkan tiga aset lainnya telah dibuat rencana pemanfaatannya, baik Pihak Ketiga yang akan memanfaatkannya maupun peruntukannya. Adapun satu aset lainnya yakni lahan yang merupakan kawasan pertambangan di Jalan Poros Samarinda-Bontang belum dipetakan pemanfaatannya.

### 3.4. Strategi Pemanfaatan Aset dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Kota Samarinda

Dengan memperhatikan kendala serta kondisi aset Pemerintah Kota Samarinda yang dapat dimanfaatkan, maka disusun beberapa strategi yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan retribusi Kota Samarinda melalui pemanfaatan aset daerah.

#### 1. Mendorong Kerjasama Pemerintah-Swasta (PPP)

Mendorong kerjasama dengan pihak swasta melalui skema PPP (*Public Private Partnership*) untuk pengembangan properti dapat menjadi strategi yang cerdas bagi pemerintah Kota Samarinda untuk menghasilkan pendapatan serta mempercepat pembangunan Kota Samarinda.

Strategi ini juga menjadi jalan keluar bagi Pemerintah Kota Samarinda dalam menghadapi keterbatasan anggaran dalam pembangunan daerah, khususnya infrastruktur. Melalui PPP ini Pemerintah Kota Samarinda dapat mendorong pembangunan daerah dengan anggaran yang minim sembari menghasilkan pendapatan daerah. Beberapa proyek yang dapat dikerjasamakan dalam pemanfaatan aset, khususnya tanah di Kota Samarinda antara lain seperti pembangunan sekolah swasta, rumah sakit swasta, kawasan industri, pusat perbelanjaan, pusat kegiatan ekonomi kreatif, pasar modern, pergudangan modern serta hotel.

Dalam mendorong kemitraan dengan swasta, Pemerintah Kota Samarinda juga dapat membangun Proyek Percontohan di properti tertentu. Hal ini dilakukan untuk menunjukkan potensi pemanfaatan yang sukses dan bertujuan untuk menarik banyak investor ikut terlibat. Selain itu, Pemerintah Kota juga dapat memberikan insentif kepada swasta yang bersedia untuk menjadi proyek percontohan kemitraan Pemerintah Kota Samarinda dan Swasta dalam pemanfaatan aset dengan melakukan pembangunan.

#### 2. Pengembangan Infrastruktur

Investasi dalam pengembangan infrastruktur yang berkualitas terhadap lingkungan sekitar aset maupun aset itu sendiri menjadi penting dalam optimalisasi pemanfaatan aset

Pemerintah Kota Samarinda. Pemerintah Kota Samarinda dapat memprioritaskan pembangunan jalan, penerangan umum serta sarana lainnya bagi aset yang memiliki nilai sewa tinggi. Infrastruktur yang baik akan memfasilitasi konektivitas, mempermudah mobilitas, serta mendorong pertumbuhan ekonomi. Pengembangan infrastruktur juga dapat meningkatkan daya tarik investasi dan mendukung sektor-sektor ekonomi yang ada di Kota Samarinda.

### 3. Diversifikasi Pendapatan Daerah

Pemanfaatan aset yang baik dapat menjadi sumber pendapatan daerah yang berkelanjutan. Diversifikasi pemanfaatan aset daerah merupakan salah satu strategi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan nilai tambah dan keberlanjutan dari aset yang dimiliki oleh daerah. Pemerintah Kota Samarinda dapat menjelajahi model bisnis penyewaan aset lainnya yang bersifat komersil yang mungkin untuk dilakukan.

Mengawali strategi ini, Pemerintah Kota Samarinda dihimbau untuk menginventarisasi properti milik daerah yang cocok disewakan untuk penggunaan komersial. Properti ini bisa berupa tanah kosong, bangunan tidak terpakai atau fasilitas umum lainnya. Untuk tanah kosong, Pemerintah Kota Samarinda juga bisa secara aktif melakukan penawaran kepada pengusaha untuk digunakan sebagai area penyimpanan angkutan maupun alat berat. Pemerintah Kota Samarinda juga dapat menggandeng kelompok tani untuk memanfaatkan lahan kosong sebagai pengembangan pertanian urban, seperti tanaman hidroponik serta kawasan agrowisata. Kemudian, untuk bangunan, pemerintah dapat mengembangkan unit perkantoran modern, *coworking space*, pusat ekonomi kreatif, pusat inkubasi *start-up* dan ruang pameran seni. Selain itu, Pemerintah Kota Samarinda juga dapat mengembangkan gedung olahraga modern, yang menyediakan fasilitas lengkap bagi penggunanya, seperti penyewaan sepeda hingga kamar mandi yang modern.

### 4. Peningkatan Kapasitas ASN

Kapasitas SDM masih menjadi kendala dalam pengelolaan aset di Kota Samarinda. Oleh karena itu perlu dilakukan upaya untuk mengembangkan kapasitas ASN, khususnya yang

bertugas mengelola aset daerah. Langkah-langkah yang dapat diambil untuk meningkatkan kapasitas pengelola aset antara lain adalah dengan memberikan pelatihan dan pengembangan secara rutin. Sistem *sit-in* di BPKAD juga dapat dilakukan kepada pengelola aset yang ada di masing-masing perangkat daerah, sebagai bentuk peningkatan kompetensi pengelola aset.

Selanjutnya upaya lainnya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kapasitas pengelola aset adalah dengan menyusun petunjuk teknis bagi pengelola aset. Pedoman ini mencakup langkah-langkah operasional serta prosedur pengelolaan aset, untuk memastikan konsistensi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset. Adapun kebijakan penetapan pengelola aset harus memperhatikan pengalaman kerja, dalam artian ASN yang akan ditempatkan sebagai pengelola aset minimal harus memiliki pengalaman kerja 1 tahun dalam mengelola aset. Begitu pula pengelola aset yang akan dirotasi, harus lebih dulu melakukan kaderisasi kepada ASN lainnya.

## 5. Sosialisasi Aset Tanah/Bangunan pada Level Kecamatan

Strategi ini untuk meningkatkan pengetahuan kecamatan terkait aset tanah dan/atau bangunan yang ada di wilayah mereka. Hal ini penting dilakukan agar kecamatan dapat berperan dalam pemanfaatan aset tanah dan/atau bangunan milik daerah, melalui pengembangan proyek-proyek yang berdampak pada pendapatan daerah.

Kemudian, kecamatan merupakan perangkat daerah yang bersentuhan langsung dengan masyarakat, sehingga besar kemungkinan bagi mereka untuk secara gencar mempromosikan aset daerah yang ada di wilayah mereka. Selain itu dengan sosialisasi juga dapat meningkatkan kesadaran kecamatan dalam mengawasi aset daerah yang ada di wilayah mereka, sehingga mencegah terjadinya penyalahgunaan aset milik Pemerintah Kota Samarinda. Dengan melakukan sosialisasi aset milik daerah di kecamatan, Pemerintah Kota Samarinda dapat menciptakan pengelolaan aset yang terbuka, partisipatif serta lebih berdaya guna.

Dalam mendorong keterlibatan kecamatan dalam optimalisasi pemanfaatan aset, Pemerintah Kota Samarinda juga dapat memberikan penghargaan bagi kecamatan yang berhasil mempromosikan aset milik daerah yang ada di wilayahnya untuk dikelola oleh Pihak Ketiga dan berimplikasi terhadap penambahan kantong daerah. Penghargaan ini akan menjadi stimulus bagi kecamatan lainnya untuk berfikir inovatif dalam pengelolaan aset milik pemerintah daerah.

#### **6. Kebijakan Penggunaan Alat Berat Milik Pemerintah Kota Samarinda Bagi Proyek yang Bekerja di Kota Samarinda.**

Kebijakan ini dapat dilakukan sebagai upaya mendorong peningkatan nilai retribusi yang bersumber dari Pemakaian Alat-Alat Berat. Pada tahap awal, kebijakan ini dapat diterapkan kepada Perusahaan/Pihak Ketiga yang memenangkan tender proyek pembangunan di Kota Samarinda, khususnya bagi proyek-proyek yang dianggap penting atau strategis. Kemudian, kebijakan ini juga dapat diterapkan bagi pengembang perumahan yang ada di Kota Samarinda.

Agar kebijakan ini dapat memberikan manfaat bagi kedua belah pihak, maka Pemerintah Kota juga harus dapat memberikan layanan setara dengan apa yang diberikan oleh perusahaan swasta. Beberapa hal yang bisa menjadi perhatian Pemerintah Kota Samarinda dalam memanfaatkan alat-alat berat antara lain:

- a. penyediaan alat berat yang memadai, dimana harus dipastikan bahwa alat-alat berat yang disewakan jumlah dan kualitasnya memadai.
- b. penetapan tarif yang kompetitif, dimana harga sewa alat-alat berat dapat bersaing dengan harga pasar yang disewakan oleh penyedia swasta. Selain itu peninjauan harga sewa secara berkala juga perlu dilakukan untuk memastikan bahwa harga sewa tetap relevan dan kompetitif.
- c. variasi layanan, dimana pemerintah daerah dapat memberikan variasi layanan yang diberikan saat Pihak Ketiga menyewa alat-alat berat, seperti penyediaan operator yang terlatih dan berpengalaman (dengan memanfaatkan tenaga kerja lokal), serta servis 24 jam saat ada kerusakan.

- d. sistem penyewaan yang transparan dan efisien, yakni pembuatan sistem yang dapat memastikan proses penyewaan alat-alat berat milik Pemerintah Kota Samarinda dapat dilakukan secara transparan, cepat serta mudah, untuk menarik minat Pihak Ketiga untuk memanfaatkan aset daerah.
- e. Kemitraan dengan swasta, yang bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas dan fleksibilitas dalam penyediaan alat berat. Kemitraan ini dapat dilakukan dalam hal pemeliharaan atau bahkan investasi bersama dalam hal perluasan inventaris alat berat.

## 7. Kampanye Promosi “*Available Asset*”

Strategi yang tidak kalah penting adalah melakukan kampanye promosi aset melalui situs web tersedia melalui berbagai saluran informasi. Langkah ini dilakukan sebagai upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam mempromosikan aset yang dimilikinya untuk dimanfaatkan oleh Pihak Ketiga melalui mekanisme sewa. Sejauh ini website BPKAD belum memisahkan antara aset yang telah dimanfaatkan oleh Pemerintah Kota Samarinda dengan aset yang dapat dimanfaatkan oleh Pihak Ketiga. Oleh karena itu perlu dibuat “*Available Asset*” sebagai bahan promosi di website Pemerintah Kota Samarinda, khususnya pada website BPKAD/DPMPTSP/SETDA (bagian Kerjasama).

Dalam mempromosikan aset Pemerintah Kota Samarinda secara *online*, perlu ditambah informasi detail aset yang dibutuhkan oleh Pihak Ketiga seperti lokasi, luas tanah/bangunan, nilai pemanfaatan, serta kondisi aset. Selain itu, bagi aset tanah/bangunan yang sedang dimanfaatkan oleh Pihak Ketiga juga perlu disertakan informasi terkait jangka waktu pemanfaatan, sehingga Pihak Ketiga lainnya yang berminat terhadap aset yang sama dapat membuat estimasi waktu penggunaan. Upaya ini dilakukan untuk meningkatkan peluang Pihak Ketiga mendapatkan informasi aset Pemerintah Kota Samarinda.

## 8. Akselerasi Legalitas Aset Milik Pemerintah Kota Samarinda

Legalitas aset milik Pemerintah Kota Samarinda merupakan proses penting untuk memastikan bahwa aset-aset tersebut dikelola dengan baik dan sesuai dengan peraturan

yang berlaku. Rencana aksi yang perlu dilakukan oleh pemerintah Kota Samarinda adalah melakukan list prioritas penyelesaian dokumen aset.

Aset yang tidak memiliki sengketa menjadi prioritas pertama, sedangkan aset yang memiliki sengketa maka harus disusun upaya berikutnya untuk menangani dan menyelesaikan sengketa kepemilikan aset, jika perlu dengan melibatkan ahli hukum dan konsultan properti. Selain itu dalam akselerasi penyelesaian dokumen kepemilikan, Pemerintah Kota Samarinda dapat mengoptimalkan kerjasama dengan instansi pemerintah lainnya, antara lain seperti BPN serta instansi hukum untuk mempercepat proses legalitas.

#### **9. Membentuk Badan Layanan Umum Pengelolaan Aset Daerah**

Untuk memaksimalkan penerimaan retribusi yang berasal dari aset daerah, Pemerintah Kota Samarinda dapat mempertimbangkan pembentukan Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) yang diperuntukkan khusus untuk pemanfaatan aset Kota Samarinda. Dengan pembentukan BLUD, pengelolaan aset daerah dapat dilakukan lebih fleksibel, profesional dan efisien, yang diharapkan akan berimbas pada meningkatnya penerimaan retribusi daerah. Opsi ini juga memungkinkan kerjasama dengan pihak ketiga untuk optimalisasi pemanfaatan aset daerah.

Namun, pengelolaan aset daerah melalui BLUD ini juga perlu didukung oleh regulasi yang diterbitkan kepala daerah, yang sifatnya khusus sebagai landasan hukum operasional BLUD Pengelola Aset. Salah satu poin dalam peraturan tersebut adalah diperkenankan mengangkat pegawai Non PNS asal profesional dan efisien. Hal ini akan membuat kinerja BLUD lebih produktif, karena memiliki pegawai Non PNS yang direkrut atau diangkat karena kompetensinya.

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil temuan dan pembahasan yang telah dilakukan, maka kajian ini telah mencapai beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan, yaitu:

1. BPKAD selaku instansi pengelola keuangan dan pengelola aset daerah Kota Samarinda telah menjalankan manajemen aset dengan cukup baik, terlihat dari inovasi pengelolaan aset yang dapat diakses secara digital. Namun, fitur website yang masih terbatas serta keterbatasan data terkait aset daerah yang dapat diakses secara publik dapat menyulitkan masyarakat maupun calon investor ke depannya.
2. Beberapa faktor penghambat dalam pemanfaatan aset di Kota Samarinda adalah: (1) Kurangnya partisipasi OPD untuk melaporkan aset yang digunakan oleh pihak lain; (2) Persepsi tradisional yang tidak mengedepankan potensi pemanfaatan aset publik bagi pemasukan daerah; (3) Inefisiensi; (4) keterbatasan SDM; (5) Legalitas kepemilikan tanah belum memadai, dan; (6) Akses menuju lokasi yang sulit dan tidak strategis.
3. Proyeksi retribusi pemanfaatan aset daerah Kota Samarinda 5 tahun ke depan (2024-2028) menunjukkan kondisi fluktuatif, dimana nilainya menurun di tahun 2024 dan meningkat di tahun 2025. Kondisi ini diprediksi kembali terjadi di tahun 2026 hingga 2028, dan cenderung menurun di akhir tahun 2028.
4. Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa Pemerintah Kota Samarinda telah mencoba memetakan aset tanah/bangunan yang berpotensi untuk dijadikan properti investasi. Dari kedelapan aset tersebut empat diantaranya telah memberikan kontribusi terhadap PAD yakni sebesar Rp 503.478.439.000, sedangkan tiga aset lainnya telah dibuat rencana pemanfaatannya, baik Pihak Ketiga yang akan memanfaatkannya maupun peruntukannya. Adapun satu aset lainnya yakni lahan yang merupakan kawasan pertambangan di Jalan Poros Samarinda-Bontang belum dipetakan pemanfaatannya.

#### 4.2. Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka terdapat sembilan strategi dan rekomendasi yang diusulkan dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan aset milik daerah agar meningkatkan penerimaan retribusi Kota Samarinda, antara lain:

1. Mendorong Kerjasama Pemerintah-Swasta melalui skema PPP (*Public Private Partnership*) untuk pengembangan properti demi menghasilkan pendapatan serta mempercepat pembangunan Kota Samarinda. Strategi ini juga menjadi solusi keterbatasan anggaran daerah.
2. Diversifikasi pendapatan daerah untuk meningkatkan nilai tambah dan keberlanjutan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Samarinda. Langkah awal dapat dilakukan dengan menginventarisasi properti daerah yang cocok disewakan, baik berupa tanah kosong, bangunan tidak terpakai, maupun fasilitas umum lainnya.
3. Sosialisasi aset tanah/bangunan pada level kecamatan untuk meningkatkan pengetahuan kecamatan terkait aset tanah dan/atau bangunan yang ada di wilayahnya. Kecamatan sebagai perangkat daerah yang bersentuhan langsung dengan masyarakat juga dapat dilibatkan dalam mempromosikan aset daerah di wilayahnya masing-masing. Lebih lanjut, Pemerintah Kota Samarinda dapat memberikan penghargaan bagi kecamatan yang berhasil mempromosikan aset di wilayahnya dan berimplikasi pada pendapatan daerah.
4. Kampanye Promosi "*Available Asset*", yang dapat dilakukan melalui situs web maupun berbagai kanal media sosial lainnya. Kampanye "*Available Asset*" dapat dimanfaatkan sebagai bahan promosi di website Pemerintah Kota Samarinda, khususnya pada *website* BPKAD/DPMPTSP/SETDA (bagian Kerjasama).

### Daftar Pustaka

- Adisasmita. (2011). Manajemen Pemerintah Daerah. Edisi Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Aituarauw, I. F. A. (2021). Efektifitas Pengelolaan Aset Daerah pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Tanah Datar. *Jurnal Terapan Pemerintahan Minangkabau*, 1(2), 99–110. <https://doi.org/10.33701/jtpm.v1i2.1998>
- Ardiani, S. (2020). Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pemerintah Kota Palembang. *Jurnal Riset Terapan Akuntansi*, 4(1), 20–31. [https://doi.org/10.52062/jurnal\\_aaa.v1i2.10](https://doi.org/10.52062/jurnal_aaa.v1i2.10)
- Basri, H. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pengelolaan Aset Daerah. *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 86–105. <https://doi.org/10.29103/reusam.v9i1.4869>
- Bastian, Indra. (2002). Sistem Akuntansi Sektor Publik. Salemba Empat: Jakarta.
- Cahyaningrum, Y., Sambharakreshna, Y., Akuntansi, J., Ekonomi dan Bisnis, F., Trunojoyo, U., Jln Raya Telang, M., Box, P., Kamal, K., & Jawa Timur, B. (2024). Optimalisasi Pengelolaan Aset Berbasis Web dalam Peningkatan Efisiensi dan Keberlanjutan. *Journal of Information Technology and Computer Science (INTECOMS)*, 7(2).
- Dewantara, D. A., Anwary, I., & Buana, M. S. (2023). Optimalisasi Aset Bangunan Daerah Sebagai Upaya Efisiensi Penggunaan Anggaran Sekaligus Untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah. *JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa ...*, 8(3). <http://jim.usk.ac.id/sejarah/article/view/25308%0Ahttp://jim.usk.ac.id/sejarah/article/view/File/25308/11994>
- Feijar, & Priyono, B. (2023). Pengelolaan Aset Daerah Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Depok. *Journal of Business Administration Economics & Entrepreneurship*, 5(2), 71–82.
- Griffin, Jill. (2002). Customer Loyalty, Menumbuhkan dan Mempertahankan Kesetiaan Pelanggan, Erlangga, Jakarta.
- Hailuddin, H., Kholbi, I., Paranata, A., & Wardah, S. (2019). Strategi Peningkatan Penerimaan Retribusi Aset Tetap Tanah Di Kabupaten Lombok Barat. *Elastisitas - Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 1(2), 91–105. <https://doi.org/10.29303/e-jep.v1i2.12>
- Haryanto. (2019). Sejumput Penggalan Keuangan Daerah. UNDIP Press: Semarang.
- Hasting, Nicholas A. Jhon. (2010). *Psysical Asset Management*.

- Jamal Bake, Muh. Yusuf, & Akbar Wahbi. (2023). Strategi Peningkatan Pendapatan Retribusi Daerah Di Kota Kendari. *Journal Publicuho*, 5(4), 1307–1328. <https://doi.org/10.35817/publicuho.v5i4.78>
- Labasido, E. R., & Darwanis, D. (2019). Analisis Pengelolaan Aset Tetap Daerah Pada Dinas Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (DPKAD) Provinsi Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi*, 4(2), 215–236. <https://doi.org/10.24815/jimeka.v4i2.12233>
- Leanosa, L., Chofa, F., & Gusman, E. (2024). Pengelolaan Tanah Sebagai Aset Daerah Kota Bukittinggi Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Daerah. *Otentik Law Journal*, 2(1), 1–15.
- Lestari, D. (2019). Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap pada Pemerintah Daerah Kota Palopo (Studi Empiris di BPKAD Kota Palopo). *Jurnal Manajemen Informatika*, 1(1), 1–13. <https://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/11/article/view/24297>
- Mahmudi. (2010). Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Edisi 2. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, Yogyakarta.
- Mulyanto, Noch, Y. (m), Zakaria, Pasolo, F., & Sonjaya, Y. (2022). Faktor-faktor Optimalisasi Pengelolaan Aset Barang Milik Daerah di Kabupaten Puncak. *SEIKO : Journal of Management & Business*, 6(1), 161–184.
- Pekuwali, F. R., Tomasowa, T. E. D., & ... (2020). Pengaruh Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Milik Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Daerah Di Kota .... *JAKA-Jurnal Jurusan ...*, 5(2), 19–24. <http://jurnal.pnk.ac.id/index.php/jaka/article/view/983%0Ahttp://jurnal.pnk.ac.id/index.php/jaka/article/download/983/501>
- Rohmah, S. N. M., & Husnurrosyidah. (2022). *Analisis Pengelolaan Aset Tetap Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati*. 7(1), 40–59.
- Romiyati, I., Yulmardi, Y., & Bhakti, A. (2019). Faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan retribusi daerah di Kota Jambi. *Jurnal Paradigma Ekonomika*, 14(2), 83–96. <https://doi.org/10.22437/paradigma.v14i2.8963>
- Sari, R., Harlen, H., & Kornita, S. E. (2022). Analisis Pengelolaan Aset Daerah Dalam Mendukung Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Kuantan Singingi. *Menara Ilmu*, 16(1), 121–134. <https://doi.org/10.31869/mi.v16i1.3575>
- Siregar, Doli D. (2004). *Manajemen Aset*. Jakarta: Gramedia

Selang, K. (2023). Strategi Optimalisasi Aset Daerah untuk Penguatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Pemerintah Provinsi Maluku). *Jurnal Widyaiswara Indonesia*, 3(4), 241–252. <https://doi.org/10.56259/jwi.v3i4.151>

Seran, V. G., Rosari, P. E. De, & Tungga, C. A. (2024). *Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah ( BPKPD ) Di Kabupaten Malaka*. 2(2).

Tsaurah, Z. A., Fuad, F., & Salim, M. N. (2023). Penyelesaian Sertifikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah Bersertipikat Lainnya. *Tunas Agraria*, 6(3), 220–236. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i3.243>

Wahyuni, Sri & Khoirudin, Rifki. (2020). Pengantar Manajemen Aset. Makassar: CV. Nas Media Pustaka.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan

Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrua Nomor 17 Properti Investasi

Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 55 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Nomor 69 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah

Kerja Sama Antara:

Bapperida Kota Samarinda & Puslatbang KDOD - LAN RI



**LEMBAGA  
ADMINISTRASI  
NEGARA  
PUSLATBANG KDOD**

Bapperida Kota Samarinda

Jl. Dahlia No.81, Bugis, Kec. Samarinda Kota, Kota Samarinda, Kalimantan Timur 75121