**OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TANAH DAN BANGUNAN MILIK PEMERINTAH KOTA BANJAR**

**Oleh : Anton Yuliantono \*)**

***Abstract***

The main problem of Optimizing Utilization of Assets Land and Buildings Milk Banjar City Government is the object limitations assets, so that the assets can be optimized utilization is very limited and there is no special regional regulations governing government-owned Assets Utilization Banjar.

This study used a qualitative approach with descriptive analysis, by reason epistemologically qualitative approach is suitable and relevant to the characteristics of specific problems studied (ontology), the disclosure of meaning in depth on the reality of social phenomena, in this case Optimizing the Use of Assets Land and Buildings Owned Banjar City government expected to be able to uncover and provide accurate information so it helps the process of interpretation of the information and data obtained.

Through this process is also expected to appear proposition hypothetical new through the interpretation of the interaction between the attributes and propretise which is then used to build the category and give explanations to the phenomenon under study and through this design can be obtained a description of the phenomenon, the facts, the nature and the relationship of the phenomenon of optimizing the utilization of land assets and buildings owned by the City of Banjar, in order to obtain a model of quality public policy.

The results of this study indicate that: Optimizing the Use of Assets Land and Buildings belonging to the City of Banjar is good but not optimal. With the publication of the Regional Regulation (Perda) No. 9 of 2010 on Business service levies were later replaced by the issuance of Banjar Regional Regulation No. 2 of 2015 on the Amendment on Urban Peratuaran Banja No. 9 of 2010, is expected to increase to optimize the utilization of assets belonging to the City of Banjar. Factors supporting the optimization of the utilization of land and building assets are assets owned by the City of Banjar assets in good condition, situated in a strategic location the amount of the rental rate is also relatively cheap. While inhibiting factor is the limited land and building assets owned and limited information about the assets of the City of Banjar be utilized by the community.

The strategy needs to be done to re-optimize asset utilization of land and buildings owned by the City of Banjar, among others: the strategy of identification and inventory is an asset to the physical and legal, strategic asset valuation, analysis strategy optimization of fixed assets and the development strategy of asset management information system (SIMA), thus for the creation of optimizing utilization of assets land and buildings owned Government of Banjar can be achieved with the inventory and the potential of the assets owned by the City of Banjar so that more assets that can dioptimalkkan utilization, and the results of optimizing the utilization of land and building assets will add to revenue Regional Government of Banjar

1. **Latar Belakang Penelitian**

Dalam era otonomi daerah, Pemerintah Kota Banjar berusaha menuju kemandirian dalam pembiayaan pembangunan di daerahnya sendiri salah satunya melalui optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar yang merupakan kekayaan daerah yang apabila dioptimalkan pemanfaatannya bisa menambah Penghasilan Asli Daeah.

Pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar bisa dioptimalkan, sehingga bisa menjadi potensi untuk menambah pendapatan bagi daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terdiri dari hasil pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan serta pendapatan lain-lain yang sah. Pendapatan asli daerah itu sendiri mencerminkan tingkat kemandirian daerah dan merupakan modal penting sebagai penunjang dalam pembiayaan kegiatan pemerintahan.

Namun demikian, beberapa permasalahan muncul diantaranya : keterbatasan objek aset itu sendiri, sehingga aset yang bisa dioptimalkan pemanfaatannya pun menjadi sangat terbatas. Hal lainnya adalah kurangnya informasi kepada msyarakat tentang aset milik Pemerintah menjadi penghambat optimalisasi pemanfaatan aset dan yang terakhir belum adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur khusus tentang optimlisasi pemanfaataan asset sehingga kontribusi kepada pendapatan asli daerah dari hasil pemanfaaatan aset tanah dan bangunan ini masih rendah.. Studi ini merekomendasikan, bahwa Pemerintah Kota Banjar perlu melakukan review terhadap pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dan bangunan agar pendapatan dari hasil pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dan bangunan ini bisa lebih optimal. Sebagai gambaran dalam memberikan kontribusinya terhadap PAD Kota Banjar, dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel

**KONTRIBUSI PER JENIS PUNGUTAN RETRIBUSI JASA USAHA**

**Tahun Anggaran 2012, 2013 dan 2014**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **U r a i a n** | **Penerimaan** | **Penerimaan** | **Penerimaan**  **(Rp)** |
| **2012** | **2013** | **2014** |
| I. Pendapatan Daerah | 541.818.392,663 | 620.917.335.500 | 672.917.335.500 |
| A. Pendapatan Asli Daerah | 51.181.322.128 | 70.625.135.392 | 118.592.601.620 |
| 2. Retribusi Daerah | 4.295.608.846 | 5.197.610.102 | 5.850.239.282 |
| b. Retribusi Jasa usaha  Usaha  Usaha | 808.338.450 | 737.414.750 | 788.818.772 |
| Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah  P  Pemakaian Kekayaan Daerah | 450.429.950 | 404.718.750 | 446.997.272 |
| Retribusi Terminal | 275.658.500 | 274.440.000 | 257.167.500 |
| Retribusi Tempat Parkir Khusus | 20.015.000 | 2.924.000 | 0 |
| Retribusi Rumah Potong Hewan | 41.335.000 | 42.007.000 | 41.004.000 |
| Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga | 12.050.000 | 1.250.000 | 350.000 |

1. **Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, maka yang menjadi pernyataan masalahnya (*problem statement*) adalah pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik pemerintah Kota Banjar yang belum optimal. Selanjutnya, *problem statement* tersebut diidentifikasikan dengan :Mengkaji dan menganalisis pelaksanaan Optimalisasi Pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar yang dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Banjar

1. Mengkaji dan menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh pada pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar, baik faktor-faktor pendukung maupun faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar tersebut.
2. Mengkaji dan menganalisis Strategi apa yang harus dilakukan untuk dapat mengoptimalkan pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar

**III Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui Bagaimana pelaksanaan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar
2. Mengidentifikasi Faktor-faktor apa saja yang yang menjadi faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pelaksanaan Optimalisasi Pemanfaataan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar.
3. Memformulasikan Strategi yang harus dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar

**IV Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat sebagai berikut ini :

1. Secara Akademis hasil Penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah / wawasan dalam bidang ilmu pengetahuan terutama manajemen aset khususnya pengelolaan aset di daerah.
2. Secara Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Kota Banjar dalam rangka memperbaiki dan meningkatkan pelaksanaan pemanfaatan aset milik Pemerintah Kota Banjar.

**V. Kerangka Pemikiran**

Pengertian aset secara umum menurut Siregar (2004: 178) adalah barang (*thing)* atau sesuatu barang *(anything)* yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). Istilah properti seringkali melekat dengan istilah lain untuk memberikan pengertian yang lebih jelas secara hukum, yaitu *real estate* dan *real property* dimana keduanya mempunyai makna yang berbeda meskipun ada juga yang menyebutnya sebagai sinonim dalam lingkup tertentu. Selanjutnya, *Real estate is the physical land and appurtenances affixed to the land, e.g., structure. Real estate* bersifat tidak bergerak (*immobile*) dan berwujud (*tangibel*), yang termasuk dalam pengertian ini adalah tanah, semua benda yang secara alami sebagai bagian dari tanah, seperti pepohonan dan barang mineral dan juga segala sesuatu yang dibangun oleh manusia seperti bangunan, jaringan dan lain sebagainya. Manajemen Aset Daerah ***Sutaryo, SE, M.Si, Ak-Jurusan Akuntansi FE UNS***

*Real property* merupakan kumpulan atas berbagai macam hak dan *interest* yang ada dikarenakan kepemilikan atas satuan *real estate,* meliputi hak untuk menggunakan, menyewakan, memberikan kepada orang lain atau tidak*.* Properti selain sebagai investasi, juga merupakan aset (Witter et al., 2004). Pengertian aset adalah sesuatu yang memiliki nilai. *Real estate* sebagai komponen utama dari aset daerah, oleh pemerintah daerah selanjutnya harus dapat dimanfaatkan sebagai aset yang produktif dan berguna sehingga berdampak positif dalam pembangunan ekonomi daerah dan kesejahteraan masyarakat. Dalam neraca keuangan daerah aset dapat menjadi modal bila dapat menghasilkan pendapatan. Namun masih banyak daerah yang belum menyadari peran dan potensi pengelolaan aset secara cermat.

Sasaran akhir atau tujuan utama pengelolaan aset adalah terjadinya optimalisasi dalam pemanfaatan aset daerah. Kenyataan sampai saat ini aset daerah masih dikelolah seadanya, sebatas inventarisasi (pencatatan akuntansi). Kondisi pemanfaatan terhadap aset daerah tersebut membuktikan bahwa aset daerah sebagai sumber daya lokal daerah menunjukkan utilitasnya yang masih rendah, hal ini terjadi karena di hampir seluruh Pemerintahan di Indonesia karena belum ada pemahaman pengelolaan aset daerah secara utuh.

Menurut Siregar (2004) bahwa optimalisasi pengelolaan aset itu harus memaksimalkan ketersediaan aset (*maximize asset availability*), memaksimalkan penggunaan aset (*maximize asset utilization*), dan meminimalkan biaya kepemilikan (*minimize cost of ownership*). Untuk mengoptimakan suatu aset dapat dilakukan melalui *Highest and Best Use Analysis,* Siregar (2004). Hal ini dapat dilakukan dengan meminimalisasi atau menghilangkan hambatan atau ancaman atas pengelolaan aset-aset tersebut. Sehingga optimalisasi dari suatu aset yang berstatus *idle capacity* bisa dilakukan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa optimalisasi aset bertujuan untuk mengidentifikasi aset, untuk mengetahui aset yang perlu dioptimalkan dan bagaimana cara mengoptimalkan aset tersebut. Pada akhirnya diperoleh rekomendasi yang berupa sasaran, strategi, dan program untuk mengoptimakan aset yang diteliti. Beberapa hal yang menjadi penyebab kurangnya optimalisasi/pemanfaatan aset daerah adalah:

1. Kurangnya tertib administrasi dalam inventarisasi aset, sehingga pengelola aset sendiri terkadang tidak mengetahui keberadaan asetnya.

2. Kurang lengkapnya bukti kepemilikian aset, terutama untuk tanah dan atau bangunan, sehingga ketika akan dikerjasamakan dengan pihak ketiga akan mempengaruhi minat mitra kerjasama.

3. Kesulitan dalam menilai aset daerah yang akan dikerjasamakan.

4. Regulasi yang mengatur sistem dan prosedur lelang dalam menentukan mitra kerjasama belum diatur dengan detail. Banyak pengelola aset daerah lebih memilih aman daripada berurusan dengan penegak hukum karena masih adanya peraturan lelang yang multi tafsir.

5. Keterbukaan informasi oleh Pemerintah dalam mengoptimalkan aset yang akan dikerjasamakan belum sepenuhnya dapat menggambarkan informasi terhadap potensi kerjasama pemanfaatan aset daerah

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa optimalisasi aset merupakan suatu pelaksanaan kerja manajemen aset dalam rangka penggunaan dan pemanfaatan aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan aset. Untuk dapat mengoptimalkan penggunaan dan pemanfaatan suatu aset, harus dicari faktor penyebab ketidakoptimalan penggunaan dan pemanfaatan aset tersebut.  Faktor-faktor penyebab ini dapat meliputi berbagai aspek diantaranya legal, fisik, nilai ekonomi dan faktor lainnya. Optimalisasi aset ini diharapkan dalam waktu singkat akan menghasilkan penggunaan dan pemanfaatan aset yang efektif dan efisien.

Potensi aset yang dimiliki oleh daerah sebisa mungkin harus dikembangkan, maka dari itu Pemerintah berusaha semaksimal mungkin untuk melakukan pengelolaan dan memanfaatkan aset tetapnya khususnya tanah dan bangunan dengan cara mendayagunakan potensi aset tetap tersebut dengan menfokuskan pada pemanfaatan aset. Hal ini tentunya dapat dilakukan sesuai peraturan yang berlaku. Setiap daerah biasanya memiliki aset yang berada di bawah penguasaannya, namun cukup banyak aset yang belum dioptimalkan dalam rangka meningkatkan pendapatan Pemerintah.

Kerjasama pemanfaatan dilakukan melalui pelaksanaan tender (lelang) kecuali untuk keperluan pelaksanaan kegiatan khusus seperti penggunaan tanah milik daerah untuk kebun binatang (pengembangbiakan dan pelestarian satwa langka). Dalam kata kunci kedua disebutkan adanya jangka waktu pelaksanaan kerja sama pemanfaatan. Ketentuan jangka waktu kerja sama pemanfaatan ini memberikan kepastian bahwa setelah perjanjian kerja sama ini berakhir maka aset daerah (tanah dan bangunan) tersebut harus dikembalikan kepada Pemerintah

**Model Pendekatan Sistem Penelitian**

**Optimalisasi Aset**

**Kebijakan**

**Pemerintah**

**Djumara (2007)**

**Langkah langkah dalam optimalisasi :**

**1. Identifikasi aset,**

**inventarisasi fisik dan legal**

**2.   Penilaian aset tetap**

**3.  Analisis optimalisasi**

**pemanfaatan *fixed assets.***

**4. Sistem Informasi Manajemen**

**Aset**

**Optimalisasi Pemanfaataan aset**

**Hasil dari Pemanfaatan aset akan menambah**

**Pendapatan Asli Daerah**

**Nugent : 2010**

.

**VI. Obyek Penelitian**

Obyek penelitian yang diambil oleh peneliti adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Banjar yang berlokasi di Komplek Perkantoran Purwaharja, Jl Brigjen M.Isa,SH km.2 Kota Banjar – Jawa Barat Tlp.(0265)742661-742664.

**VII Populasi Penelitian**

Populasi penelitian ini adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Banjar. Dalam hubungannya dengan obyek penelitian ini, maka yang menjadi anggota populasi adalah

1. Stake Holder , dalam hal ini yang berhubungan langsung dengan Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Kota Banjar adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Dimana berdasarkan catatan di Bidang Aset terkait data aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar, maka Bidang Pendapatan dapat melakukan pemetaan mana aset milik pemerintah dan aset yang bukan milik pemerintah, selanjutnya diklasifikasikan lagi mana aset operasional mana aset idle, sehingga Bidang Pendapatan bisa menggali potensi dari aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar yang bisa menghasilkan pendapatan bagi daerah. Selanjutnya Selanjutnya pendapatan yang diperoleh dari hasil pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota akan masuk kas daerah, dan transaksi ini akan dicatat oleh Bidang Akuntansi sehingga bisa diketahui berapa besar pendapatan asli daerah dari hasil pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar. Populasi penelitian ini adalah Bidang Aset, Bidang Pendapatan dan Bidang Akuntansi.
2. Aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar yang menghasilkan pendapatan dari hasil pemanfaatan, tersebar di wilayah Kota Banjar, dan aset tanah dan bangunan ini tercatat di Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berbeda, maka sebagian dari SKPD ini juga menjadi bagian dari populasi penelitian yaitu Dinas Perhubungan, Komunikas, Informasi dan Pariwisata dan Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi
3. Inspektorat Kota Banjar membantu mengawasi dalam pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dan Bangunan Milik Kota Banjar.

Maka untuk menggali informasi tentang aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar dilakukan wawancara dan yang menjadi informan untuk penelitian ini mulai dari Inspektur Inspektorat Kota Banjar Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Banjar, , Kepala Dinas Perhubungan , Kepala Dinas Perindutrian, Perdagangan dan Koperasi, Kepala Bidang Pendapatan DPPKA, Kasi Pendataan dan Penilaian, Kasi Penetapan dan Keberatan, Kasi Penagihan, Evaluasi dan Pelaporan Selanjutnya Kepala Bidang Akuntansi DPPKA, Kepala Seksi Akuntansi DPPKA dan Kepala Seksi Verifikasi DPPKA, dan Kepala Bidang Aset DPPKA, Kepala Seksi Pengamanan dan Penghapusan DPPKA, Kepala Seksi Inventarisasi dan Mutasi.

**VIII Metode Penelitian**

Penelitian deskriptif ini tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis, namun merupakan gambaran terhadap objek yang diteliti dalam rentangan waktu sekarang atau rentangan waktu yang teringat oleh responden. Sehingga pemecahan masalah juga pada masa sekarang dan untuk objek yang diteliti, tidak dimaksudkan untuk generalisasi. Rancangan atau jenis penelitian deskriptif menggambarkan secara cermat terhadap suatu fenomena sosial dalam jangka waktu tertentu.

Metode **penelitian merupakan suatu pendekatan terhadap penerapan tata cara penelitian yang dilakukan secara tersusun dan sistematik untuk mencapai tujuan penelitian yang dirumuskan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif, yaitu suatu metode penelitian yang hanya merupakan pendeskripsian dari apa yang diperoleh peneliti di lapangan yang disertai bukti-bukti untuk menganalisa yang kemudian dijelaskan sehingga menjadi suatu kesimpulan.**

**Hal tersebut sejalan dengan yang dikemukakan oleh Nawawi 1996 : 66, yaitu :**

**“Metode ini dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian seseorang, lembaga, masyarakat, dan lain-lain pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya”.**

**Dari uraian diatas metode ini untuk mencari penyelesaian masalah dengan menggambarkan keadaan objek penelitian berdasarkan fakta yang ada. Pendapat yang berbeda dikemukakan oleh Sugiyono, 2005 : 11 yang menyebutkan bahwa**

**metode penelitian deskriptif adalah :**

**“Peneitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan antara variabel satu dengan yang lainnya”.**

Perbedaan dari kedua pandapat diatas adalah pendapat Nawawi lebih pada mencari solusi berdasarkan fakta yang ada sedangkan Sugiyono lebih fokus pada variabel mandiri tanpa mencari hubungan antar variabel.

**IX Proporsi dan Desain Penelitian**

**11.1 Proporsi Penelitian**

Berdasarkan Identifikasi masalah dan kerangka pemikiran yang telah dikemukakan diatas, maka proporsi penelitian adalah optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar, ini ditentukan oleh faktor-faktor : Identifikasi aset, inventarisasi fisik dan legal, Penilaian aset tetap, Analisis optimalisasi pemanfaatan *fixed assets.* dan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) .

**11.2 Desain Penelitian**

**Penelitian merupakan suatu proses mencari sesuatu secara sistematik dalam waktu yang lama dengan menggunakan metode tertentu. Penerapan metode tersebut dalam praktek penelitian diperlukan desain penelitian yang sesuai dengan kondisi dan situasi penelitian. Menurut Nasir (2011 : 84)**

**“Desain Penelitian adalah semua proses yang diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan penelitian”. Dengan demikian jelas terlihat bahwa proses penelitian terdiri dari perencanaan penelitian dan pelaksanaan penelitian atau proses operasional penelitian.**

**Perencanaan penelitian, desainnya dimulai dengan mengadakan penyelidikan dan evaluasi terhadap penelitian yang sudah dikerjakan dan diketahui dalam memecahkan masalah. Sedangkan pelaksanaan penelitian meliputi proses membuat percobaan atau pengamatan serta memilih pengukuran-pengukuran variabel, memilih prosedur dan teknik sampling, alat-alat untuk mengumpulkan data kemudian membuat *coding*, *editing* dan memproses data yang dikumpulkan.**

**X Variabel dan Parameter Penelitian**

**10.1 Variabel Penelitian**

Penelitian ini meliputi satu variabel, yaitu Pemanfaatan Aset. Dimana Pemanfaatan Aset ini lebih fokus pada aset tetap Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Kota Banjar yang dioptimalkan pemanfaatannya dengan maksud untuk menambah Pendapatan Asli Daerah

* 1. **Parameter Penelitian**

Parameter penelitian dirumuskan untuk mendukung pemahaman operasional dari variabel yang digunakan, variabel tersebut dirumuskan sebagai berikut. Variabel Pemanfaatan Aset : Identifikasi aset, inventarisasi fisik dan legal, Penilaian aset tetap, Analisis optimalisasi pemanfaatan *fixed assets dan S*istem Informasi Manajemen Aset

**Tabel Operasional Parameter**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Parameter** | **Aspek** | **Indikator** |
| Pemanfaatan Aset | 1. Identifikasi Inventarisasi fisik aset. | 1.Pendataan aset yang dimiliki mencakup : ukuran, fisik, legal status, dan kondisi aset.  2.Identifikasi kelengkapan dokumen-dokumen legalnya |
|  | 2.PeniPelaian aset tetap | 1. Untuk mengetahui nilai pasar (market value) atas tanah dan bangunan |
|  | 1. Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap | 1. mengidentifikasi dan memilah aset yang masuk ke dalam aset opersasional atau aset non operasional |
|  | 1. *S*istem Informasi Manajemen Aset | 1. Sistem informasi manajemen aset (SIMA) sebagai alat untuk optimalisasi dan efisiensi pengelolaan aset |

Sumber : Djumara (2007:23)

**XI Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data kualitatif yaitu dapat diperoleh dari kuesioner, wawancara, catatan pengamatan, pengambilan foto, perekaman audio dan video.

1. Dokumen Kuesioner ,

Merupakan salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif. Kuesioner menggunakan pertanyaan untuk mendapatkan informasi yang bermanfaat yang mendukung teori dan informasi yang dibutuhkan untuk proyek anda

1. Dokumen Wawancara

Wawancara ialah salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif. Dalam penelitian dilakukan wawancara dengan pertanyaan, sehingga responden dapat memberikan informasi yang tidak terbatas dan mendalam dari berbagai perspektif. Semua wawancara dibuat transkip dan disimpan dalam file teks.

1. Catatan pengamatan,

Catatan pengamatan merupakan salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif. Pengamatan untuk memperoleh data dalam penelitian memerlukan ketelitian untuk mendengarkan dan perhatian yang hati-hati dan terperinci pada apa yang dilihat. Catatan pengamatan pada umumnya berupa tulisan tangan.

1. Rekaman audio

Rekaman audio ialah salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif. Dalam melakukan wawancara tidak jarang dibuat rekaman audio. Untuk menangkap inti pembicaraan diperlukan kejelian dan pengalaman seseorang yang melakukan wawancara. Anda dapat merekam audio wawancara sehingga dapat digunakan untuk menggali isi wawancara lebih lengkap pada saat pengolahan data dilakukan.

1. Rekaman video

merupakan salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif. Dalam penelitian sering dibuat rekaman video untuk melengkapi data. Rekaman video dapat digunaan untuk menggali isi video lebih dalam pada saat pengolahan data dilakukan.

1. Data dari Buku

Mengambil data dari buka merupakan salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif. Dalam penelitian sering digunakan data yang berasal dari halaman tertentu dari suatu buku. Data dari halaman buku tersebut dapat digunaan dalam pengolahan data bersama data yang lainnya.

1. Mengambil data dari halaman web merupakan salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif. Dalam penelitian sering digunakan data yang berasal dari halaman suatu website. Seperti halnya data dari buku, data dari halaman web tersebut dapat digunakan dalam pengolahan data bersama data yang lain.

Menurut Arikunto (2009:172) tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam melaksanakan penelitian ini sebagai berikut :

1. Penelitian Kepustakaan (Library Research) adalah tehnik yang dilakukan dengan mempelajari, meneliti dan menelaah berbagai literatur yang bersumber dari buku-buku teks, jurnal ilmiah, majalah-majalah ilmiah, maupun penelitia-penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian yang dilakukan
2. Penelitian Lapangan (Field Research) adalah tehnik yang bertujuan untuk mendapatkan data primer mengenai masalah yang diangkat oleh peneliti yang dilakukan dengan meninjau secara langsung objek peneliti. Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan cara :
3. Observasi yaitu pengumpulan data dengan mengadakan pengamatan langsung terhadap obyek yang diteliti

b. Wawancara yaitu dengan mewawancarai beberapa orang informan yang berhubungan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar

**XII Teknik Analisis Data**

Analisis data dilakukan melalui tehnik analisis data kualitatif. Menurut **Miles** dan **Huberman**, terdapat tiga teknik analisisi data kualitatif yaitu :

1. Reduksi Data, Reduksi data merupakan salah satu dari teknik analisis data kualitatif. Reduksi data adalah bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasi data sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat diambil. Reduksi tidak perlu diartikan sebagai kuantifikasi data.

2. Penyajian Data, Penyajian data merupakan salah satu dari teknik analisis data kualitatif. Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan. Bentuk penyajian data kualitatif berupa teks naratif (berbentuk catatan lapangan), matriks, grafik, jaringan dan bagan.

3. Penarikan Kesimpulan, Penarikan kesimpulan merupakan salah satu dari teknik analisis data kualitatif. Penarikan kesimpulan adalah hasil analisis yang dapat digunakan untuk mengambil tindakan. Proses ini berlangsung terus-menerus selama penelitian berlangsung, bahkan sebelum data benar-benar terkumpul

Pengertian Analisis Data Kualitatif adalah proses analisis kualitatif yang mendasarkan pada adanya hubungan semantis antar variabel yang sedang diteliti.  
Tujuan Analisis Data kualitatif yaitu agar peneliti mendapatkan makna hubungan variabel-variabel sehingga dapat digunakan untuk menjawab masalah yang dirumuskan dalam penelitian. Hubungan antar semantis sangat penting karena dalam analisis kualitatif, peneliti tidak menggunakan angka-angka seperti pada analisis kuantitatif. Prinsip pokok teknik analisis data kualitatif ialah mengolah dan menganalisis data-data yang terkumpul menjadi data yang sistematik, teratur, terstruktur dan mempunyai makna

**XIII Pembahasan Hasil Penelitian**

Hasil penelitian dilapangan yang telah diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Banjar sebagaimana judul thesis yang peneliti teliti yaitu mengenai, “Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Banjar”.

Data diperoleh dengan menggunakan teknik pengumpulan data yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan yang mencangkup observasi dan wawancara kepada informan yang terlibat langsung dalam Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar. Untuk mengetahui apakah pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar telah optimal, peneliti menggunakan dimensi langkah langkah dalam optimalisasi aset, yaitu ; Identifikasi Inventarisasi fisik asset, Penilaian aset tetap, Analisis Optimalisasi dan *S*istem Informasi Manajemen Aset.

Dari hasil pengumpulan data di lapangan diperoleh data pendapatan daerah, yang salah satu komponennya dari hasil retribusi jasa usaha termasuk dari pemanfaatan kekayaan daerah.

**Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik**

Dalam upaya mengoptimalkan pemanfaatan aset aset nya, maka Pemerintah Kota Banjar melalui Peraturan Daerah (Perda) No. 9 tahun 2010 tentang Retribusi Jasa Usaha , yang mengatur tentang ketentuan sewa , alat berat, tanah, dan bangunan gedung milik Pemerintah Kota Banjar menjadi dasar hukum dan pedoman dalam pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan. Potensi Aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar yang berpotensi untuk menghasilkan pendapatan asli daerah diinventarir dan terus digali sehingga dapat mengoptimalkann pemanfaatan dari aset aset yang ada..

Adapun Peraturan Daerah (Perda) No. 9 tahun 2010 tentang Retribusi Jasa Usaha, yang secara substansi mengatur ketentuan sebagai berikut :

1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, atas objek :
   1. Pelayanan penyediaan fasilitas gedung serbaguna;
   2. Pelayanan penyediaan fasilitas kendaraan / alat berat;
   3. Pelayanan penyediaan fasilitas laboratorium konstruksi;
   4. Pelayanan penggunaan tanah dan bangunantanah.
2. Retribusi Terminal, atas objek :
   1. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir kendaraan penumpang dan bis umum;
   2. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat kegiatan usaha;
   3. Pelayanan penyediaan tempat parkir kendaraan non umum.
3. Retribusi Tempat Khusus Parkir, atas objek pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir di lokasi Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD), GOR Basket, Terminal Banjar serta Graha Banjar Idaman.
4. Retribusi Rumah Potong Hewan, atas objek pelayanan penyediaan fasilitas rumah pemotongan hewan ternak, kandang/lokasi penampungan serta pelayanan pemeriksaan kesehatan hewan sebelum dan sesudah dipotong.
5. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga, atas objek pelayanan penyediaan fasilitas sarana olahraga Gedung Basket.

A Objek retribusi kekayaan daerah adalah :

1. Pelayanan penyediaan fasilitas Gedung Serba Guna Graha Banjar Idaman dan Gedung pertemuan di lokasi Sekretariat Daerah Kota Banjar
2. Pelayanan penyediaan fasilitas kendaraan / alat berat
3. Pelayanan penyediaan fasilitas Laboratorium Konstruksi
4. Pelayanan penyediaan fasilitas penggunaan tanah

Yang disediakan, dimiliki dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah

B. Objek retribusi terminal, adalah :

1. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir kendaraan pnumpang dan bis umum
2. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat kegiatan usaha dan
3. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir kendaraan non umum

C. Objek retribusi tempat parkir khusus meliputi :

1. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir di gedung basket
2. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir di Graha Banjar Idaman
3. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir di lokasi Rumah Sakit Umam Daerah (RSUD) Kota Banjar
4. Pelayanan penyediaan fasilitas tempat parkir di Terminal Banjar

D. Objek retribusi Rumah Potong Hewan adalah pelayanan penyediaan fasilitas rumah pemotongan hewan ternak , kandang/lokasi penampungan dan pelayanan pemeriksaaan kesehatan hewan sebelum dan sesudah dipotong

E. Objek retribusi tempat rekreasi dan olahraga adalah Pelayanan penyediaan fasilitas sarana olahraga Gedung Basket yang disediakan , dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah

Seanjutnya pada tahun 2015 terbit Peraturaran Daerah Kota Banjar Nomor 2 tahun 2015 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Banjar.

Adapun perubahan yang mendasar adalah mengenai besaran tarif retribusi yang mengalami kenaikan tarif dan adanya penambahan objek, yaitu

1. Objek rretribusi Pemakaian Daerah yaitu Pelayanan penyediaan fasilitas Pusat Kegiatan Dakwah/Islamic Centre serta Aula di lingkup Pemerintah Kota Banjar
2. Objek rretribusi tempat parkir khusus yaitu pelayanan penyediaan fasilitas stempat parkir di Lapang Bhakti dan Pusat Dakwah Islam/ Islamic Centre
3. Objek rretribusi tempat rekreasi dan olahraga yaitu pelayanan penyediaan fasilitas sarana olahraga yaitu Lapangan Bhakti
   1. **Langkah –langkah dalam Optimalisasi Pemanfaatan Aset**

**13.1.1 Identifikasi aset, inventarisasi fisik dan legal**

Salah satu informan yang telah peneliti wawancara pada bulan Februari 2016 yaitu Inspektur Inspektorat Kota Banjar mengemukakan pendapat tentang identifikasi dan inventarisasi aset yang telah dilakukan Pemerintah Kota Banjar adalah sebagai berikut :

“Pemerintah Kota Banjar telah melakukan kegiatan Sensus Aset yang pertama pada tahun 2008, selanjutnya pada tahun 2011 melakukan kegiatan penertiban aset , yang dilanjutkan dengan kegiatan inventarisasi aset 2012 dan kemudian pada tahun 2013 dilakukan sensus aset. Selain itu inventarisasi aset merupakan kegiatan rutin seluruh SKPD setiap karena setiap semesternya membuat laporan mutasi aset. Hasilnya adalah terinventarisrinya aset yang nantinya dikelompokkan berdasarkan klasifikasinya. Selanjutnya aset itu bisa diidentifikasi berdasarkan kondisi aset, umur ekonomis dan lainnya, sehingga bisa dilihat apakah aset itu masih bisa memberikan manfaat yang optimal atau tidak,”

Dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Kota Banjar telah beberapa kali melakukan inventarisasi aset, hal itu menunjukan keseriusan Pemerintah Kota Banjar dalam penatausahaan aset-asetnya.

Masih menurut beliau bahwa

“Hasil dari inventarisasi aset itu secara garis besar yaitu pertama adanya barang yang catatannya masih ada tetapi barangnya sudah tidak ada, kedua ada juga barang yang tidak tercatat tapi barangnya ada, ketiga barangnya ada dan tercatat tapi kondisinya sudah rusak berat, keempat barangnya ada dan tercatat tapi keberadaannya sudah berpindah tempat, kelima ada aset yang dikuasai dan digunakan tapi bukan aset milik Pemerintah Kota Banjar, dan yang keenam yaitu masih Banyak Aset Tanah yang belum tersertifikatkan.”

Berdasarkan data diatas bahwa aset-aset yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah diidentifikasi dan dikelompokan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi. Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Tentunya kriteria untuk menentukan sektor-sektor unggulan tersebut harus terukur dan transparan. Siregar (2004:519), maka peneliti mnganalisis :

Bahwa pengelompokan aset milik Pemerintah Kota Banjar kedalam 6 jenis kelompok aset yaitu aset tanah , aset peralatan dan mesin , aset gedung dan bangunan, aset tetap lainnya, dan aset konstruksi dalam pengerjaan adalah merupakan hasil kegiatan inventarisasi aset secara fisik, sedangkan inventarisasi aset secara legal berupa identifikasi kelengkapan dokumen-dokumen legalnya inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan atau pengalihan aset yang pada akhirnya dapat memberikan *legal opinion* atas aset –aset yang bermasalah. Hasil dari inventarisasi aset secara fisik dan legal itu kemudian diidentifikasi berdasarkan kondisi fisik aset, agar bisa diketahui apakah aset itu masih dalam kondisi baik, atau sudah rusak sehingga bisa apakah aset itu masih memberikan manfaat yang optimal atau tidak.

* + 1. **Penilaian aset tetap**

Penilaian barang daerah dilaksanakan oleh lembaga independen yang bersertifikat di bidang pekerjaan penilaian barang atau bisa juga oleh Pihak Internal Pemerintah yang berkompeten di bidang Penilaian. Mekanisme penilaian barang sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Suharno (2001 : 3) menyatakan bahwa penilaian dapat mengetahui nilai ekonomi seluruh aset properti suatu daerah. Penilaian aset berguna untuk:

1    Mengetahui modal dasar milik daerah dalam usaha privatisasi;

2.      Mengetahui nilai jaminan untuk memperoleh pinjaman;

3.      Mengetahui nilai penyertaan (saham) dalam melakukan suatu kerjasama usaha dengan pihak swasta;

4.      Memberikan informasi kemampuan nilai ekonomi properti di suatu daerah untuk mengundang investor;

5.      Mengetahui nilai aset untuk kepentingan tukar guling (*ruislag*);

6.      Mengetahui nilai dalam rangka penerbitan obligasi daerah;

7.      Mengetahui dasar nilai dalam pembebasan tanah, pembelian tanah.

Dalam suatu wawancara yang dilakukanpada bulan Mei 2016 dengan Kepala Bidang Aset DPPKA Kota Banjar ,mengatakan bahwa:

**“**Bidang Aset telah melakukan penilaian yang tujuannya untuk mengetahui nilai terkini dari suatu aset, kareana sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah Berbasis akrual, maka semua aset peralatan mesin, aset gedung bangunan , dan aset jalan ,jembatan & irigasi terkecuali aset tanah dan aset tetap lainnya harus dihitung nilai penyusutannya, dengan demikian akan diperoleh nilai sisa atau nilai ekonomis dari suatu aset. Khusus untuk tanah harus direvaluasi nilai tanah tersebut berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) atau dari harga pasaran. Dari hasil penilaian aset ini akan membantu dalam penghapusan aset, pemindahtanganan aset dan penyusunan neraca aset tetap”

Penilaian adalah sebuah perkiraan/ estimasi nilai dari sesuatu kepentingan atas sebuah properti/harta untuk sesuatu tujuan tertentu (Hidayati dan Harjanto, 2003 : 12). Penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai/dimiliki maka berdasarkan data diatas peneliti menganalisis bahwa:

Untuk dapat melaksanakan penilaian barang daerah, sebelumnya harus dilaksanakan identifikasi dan inventarisasi aset terlebih dahulu, karena dengan identifikasi dan inventarisasi aset akan tersaji laporan hasil inventarisasi aset yang dituangkan dalam bentuk Buku Inventaris. Buku Inventaris ini merupakan total kekayaan yang dimiliki suatu daerah yang kemudian asetnya diklasifikasikan lagi berdasarkan kelompok asetnya, sehingga akan tersaji informasi aset yang lengkap dan terperinci. Apabila kegiatan identifikasi dan inventarisasi aset ini tidak dilakukan makatidak mungkin bisa melaksanakan penilaian aset karena memang tidak ada data aset yang bisa digunakan sebagai bahan untuk penilaian aset. Manfaat dari Penilaian aset ini adalah untuk mendapatkan nilai ekonomis dari suatu aset, yang kemudian nilai ini bisa menjadi dasar dalam kegiatan penghapusa aset, penjualan ataupun menentukan besaran tarif sewa atau retribusi dari suatu aset.

**13.1.3 Analisis optimalisasi pemanfaatan *fixed assets.***

Siregar (2004:519) menyatakan bahwa optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Analisis optimalisasi penggunaan dan pemanfaatan aset digunakan untuk mengidentifikasi dan memilah aset yang masuk ke dalam aset opersasional atau aset non operasional (Siregar, 2004). Untuk aset operasional, dilakukan kajian yang lebih mendalam untuk mengetahui apakah aset operasional tersebut sudah optimal atau belum penggunaan dan pemanfaatannya. Sedangkan untuk analisis terhadap aset non operasional yang dilakukan terhadap kondisi eksisting suatu aset. Untuk mengetahui pemanfaatannya sudah optimal, dilihat dari penggunaan aset dari aspek ekonomis.

Dalam suatu kesempatan wawancara dengan Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada bulan Mei tentang amalisi optimalisasi aset milik Pemerintah Kota Banjar adalah sebagai berikut :

‘ Untik menganalis suatu aset itu sudah optimal atau belum bisa dilihat secara ekonomis apakah biaya pemeliharaan yang dikeluarkan sebanding dengan manfaat yang didapat atau tidak, atau bila aset itu dimanfaatkan apakah hasil dari pemanfaatan itu lebih besar atau lebih kecil dari biaya operasionalnya, sehingga mudah untuk menganalisis optimalisasi dari suatu aset, bila belum optimal bisa dicari sebab-sebabnya untuk dicarikan solusinya.”

Berdasarkan data diatas peneliti menganalisis bahwa optimalisasi aset tetap bisa dilakukan setelah tahapan identifikasi dan inventari aset dan tahapan penilaian dilakukan , karena tidak akan bisa menganalisis optimalisasi aset bila data hasil inventarisasi aset dan identefikasi serta data hasil penilaian asetnya tidak ada. Untuk itu setelah melakukan tahapan identifikasi dan inventarisasi aset secara fisik dan legal dan tahapan penilaian aset Pemerintah Kota Banjar menganalisis aset mana yang masih bisa dioptimalkan pemanfaatannya baik berupa aset tanah maupun bangunan milik Pemerintah Kota Banjar dan secara ekonomis aset itu masih bisa dioptimalkan. Hasil dari analisis optimalisasi aset tetap yang dilakukan Pemerintah Kota Banjat adalah bertambahnya objek aset baik aset tanah maupun aset bangunan gedung yang bisa dioptimalisasikan pemanfaatannya, sehingga semakin banyak objek aset milik Pemerintah Kota Banjar yang ditawarkan baik kepada masyarakat ataupun investor untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan kerjasama pemanfaatan aset antara Pemerintah Kota Banjar dengan investor . Peneliti menganalisi bahwa masih ada objek aset milik Pemerintah Kota Banjar yang bisa dioptimalkan pemanfaatannya yaitu lahan sawah yang dimiliki semua kecamatan dan kelurahan se Kota Banjar yang masih bisa dioptimalkan pemanfatannya dengan cara kerjasama pengelolaan dengan penggarap dan nantinya dari hasil panen akan ada kontribusi bagi pemerintah sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Begitu juga dengan lahan emplasemen atau lahan parkir yang dimiliki komplek perkantoran di Kota Banjar, itu bisa dimanfaatkan untuk event event bisnis tertentu, seperti diperuntukan untuk kegiatan jual beli mobil bekas yang diorganisir seperti di lahan parkir TVRI Bandung, Lapang Persib dan Metro Soekarno Hatta yang nantinya Pemerintah Kota Banjar menunjuk suatu pihak untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Tentunya dari hasil Optimalisasi aakan menambah pendapatan bagi daerah.

* + 1. **Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA)**

Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) merupakan sistem informasi manajemen pendataan aset (inventaris dan ruang) secara terintegrasi seluruh instansi dalam rangka melaksanakan tertib administrasi pengelolaan dan pendataan barang. Aturan yang kami jadikan acuan dalam perancangan SIM Aset ini, salah satunya adalah Permendagri No. 19 Tahun 20016. [Sistem Informasi Aset](http://www.airmediapersada.com/sistem-informasi-manajemen-aset.html) berfungsi untuk melakukan pencatatan mengenai pengadaan, pengesahan, penggunaan, perawatan, status, serta kondisi aset tersebut. Aset dapat meliputi inventarisasi tanah, inventarisasi gedung, inventarisasi peralatan dan mesin, inventarisasi jaringan, aset tetap lainnya, konstruksi dalam pengerjaan. Aset-aset yang dimiliki dapat dipantau keberadaan, nilai, perpindahan dan kondisinya.. SIM Aset dikembangkan mengikuti alur mulai dari pengadaan barang hingga distribusi barang. Dengan menggunakan Sistem Manajemen Aset Ini akan memudahkan dalam penatausahaan aset, karena setelah input data selesai selanjutnya semua telah tersajikan oleh sistem. Dari hasil pengamatan peneliti yang tersaji dalam sistem EZSimbada ini diantaranya :

1. Data Referensi
   * Referensi Unit Kerja, digunakan Kode masing-masing Unit untuk menyatakan suatu barang berada di Unit Kerja sesuai Kode
   * Referensi Kelompok Barang, digunakan kode masing-masing kategori kelompok barang untuk menyatakan suatu barang masuk ke dalam kategori kelompok barang sesuai kode
   * Referensi Lokasi, digunakan untuk menyatakan suatu Lokasi Kota/Kabupaten, Propinsi, dan Negara.
   * Referensi Lainnya, meliputi Data Pegawai yang berhubungan dengan struktur pengurusan aset. Data Status Barang barang: ada, dipinjam, dihibahkan, hilang, dan sejenisnya, Data Kondisi Barang kondisi barang: baik, rusak, dan sejenisnya, Data Cara Perolehan hibah, pembangunan, pembelian, dan sejenisnya), Data Dasar Perolehan: taksiran, perolehan, dan sejenisnya).
2. Inventarisasi Perekaman Data Barang untuk dikelompokkan ke dalam Kategori Barang dan Unit Kerja yang bertanggung jawab terhadap barang tersebut. Hasil dari perekaman tersebut secara otomatis membentuk Kode Barang. Perekaman Data Barang kemudian dapat dikelompokkan ke dalam inventarisasi, seperti di bawah ini:
   * Inventarisasi Tanah, meliputi: Harga, Tanggal Perolehan, Lokasi, Luas, Surat Tanah, Unit Pemakai, Pengadaan, Catatan Pengisi, Pengesahan, dan Mutasi.
   * Inventarisasi Gedung, meliputi: No. KIB Tanah yang ditempati, Luas, Lokasi, Tahun Guna, Harga, Tanggal Perolehan, Lokasi, Luas, Surat Tanah, Unit Pemakai, Pengadaan, Catatan Pengisi, Pengesahan, dan Mutasi.
   * Inventarisasi Kendaraan Bermotor / Alat Angkutan (Motor), meliputi: Detail Mesin (Merk, Tipe, Perakitan, Daya Mesin, dan lainnya), Harga, Tanggal Perolehan, Kelengkapan Motor (helm, jaket, stnk, dll), Unit Pemakai, Pengadaan, Catatan Pengisi, Pengesahan, dan Mutasi.
   * Inventarisasi Ruang, perekaman Inventarisasi Barang yang meliputi: Peralatan Kantor, Komputer, Alat-alat, dll. Barang yang menempati suatu ruang tertentu akan di masukkan dalam Inventarisasi Ruang.
   * Pencarian Inventaris, pencarian inventaris suatu barang dapat dilakukan pada seluruh aset yang ada, atau per kategori kelompok, dan atau per unit kerja tempat barang itu berada, dan atau kondisi barang, dan atau status barang.
   * Cetak Daftar Inventaris, cetak daftar inventaris dapat dilakukan dengan 2 model, yaitu: model Cetak Kartu Inventaris tiap barang, dan Cetak Daftar Inventaris, untuk digunakan sebagai Pelaporan atau Arsip.
3. Laporan
   * Laporan Daftar Barang Saat ini atau periode tertentu per kelompok barang atau secara keseluruhan.
   * Laporan Status dan atau Kondisi Barang Saat ini atau periode tertentu.
   * Laporan Mutasi/Penghapusan barang.
   * Laporan Jumlah aset total atau per kelompok barang.
   * Laporan Jumlah nilai/harga aset total atau per kelompok barang.
   * Laporan Perawatan/pemeliharaan barang.
   * Laporan Peringatan barang-barang yang sudah masuk Masa Perawatan berkala.

Hasil wawancara pada bulan Mei 2016 dengan Kepala Seksi Inventarisai dan Mutasi DPPKA Kota, mengatakan bahwa:

“ Pemerintah Kota Banjar menggunakan sistem EZSimbada sebagai sistem informasi manajemen aset yang digunakan untuk membantu dalam penatausahaan aset, karena seiring perkembangan Kota Banjar aset yang dimiliki dari awal berdiri sampai sekarang sudah semakin bertambah, sehingga bila dikerjakan secara manual maka akan kerepotan. Dengan penggunaan sistem ini, maka pengerjaan aset ini akan sesuai dengan alur siklus hidup aset yaitu mulai dari tahap perencanaan, pengadaan, pendistribusian, pencatatan, penggunaan dan pemanfaatan, penghapusan, pemindahtangan sampai pemusnahan aset. Selain itu juga dengan penggunaan sistem ini akan memudahkan dalam menyusun neraca aset Pemerintah Kota Banjar yang merupakan salah satu komponen penting dalam penyusunan Lapoan Keuangan Pemerintah Kota Banjar ”

Berdasarkan data diatas menurut pengamatan peneliti bahwa penggunaan sistem informasi manajemen aset sangat membantu dalam penatausahaan aset –aset milik Pemerintah Kota Banjar, tetapi sistem informasi ini bisa digunakan setelah tersedia data data aset yang harus diinput sebagai bahan untuk pengolahan data.. Data-data yang harus diinput pada sistem itu adalah data data hasil dari identifikasi dan inventarisasi aset secara fisik dan legal, data-data dari hasil penilaian aset, dan data- data dari hasil analisis optimalisasi pemanfaatan aset, sehingga data yang diinput menjadi lengkap, dan nantinya informasi yang disajikan menjadi lengkap dan akurat . Jadi penggunaan sistem ini bisa digunakan setelah tahapan-tahapan sebelumnya dilaksanakan. Tanpa adanya data-data aset yang diperlukan diatas maka penggunaan sistem informasi aset ini tidak akan ada gunanya. Keuntungan dengan menggunakan sistem ini adalah ketika memerlukan data suatu aset, maka pada saat itu juga bisa disajikan secara real time dan dengan tersedianya data aset itu secara cepat akan memudahkan dalam mencari data aset yang sudah dioptimalkan pemanfaatannya, data aset yang berpotensi untuk bisa dioptimalkan pemanfaatannya. Keuntungan lainnya adalah dengan sistem ini bisa digunakan utuk mengetahui aset apa aja yang dipinjampakaikan, disewakan, atau dikerjasamakan dan bisa diketahui batas akhir dari masa perjanjian sewa, pinjam pakai atau kerjasama pengelolaan aset dan bisa diketahui kapan masa berakhir dari perjanjian pinjam pakai, sewa atau kerjasama pengelolaan aset ini.

**13.2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar**

Sebagaimana disebutkan oleh Siregar (2004) bahwa untuk mengoptimalkan suatu aset harus dibuat sebuah formulasi strategi untuk meminimalisasi dan menghilangkan ancaman dari faktor lingkungan dan untuk aset yang tidak dapat dioptimalkan harus dicari penyebabnya.Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan dipengaruhi oleh berbagai faktor. Ada Faktor pendukung dan faktor penghambat.Faktor pendukung dan faktor penghambat dalam optimalisasi aset ini perlu dianalisis agar bisa diketahui sebab-sebabnya sehingga bisa dicarikan solusi untuk mengatasi masalah yang muncul.

**13.2.1. Faktor Pendukung**

Berikut Faktor Pendukung dalam Optimalisasi Pemanfaatan Aset tanah dan Bangunan yaitu diantaranya :

Berikut wawancara dengan Kepala Dinas Perindustrian Perdagangan dan pada bulan Februari 2016 :

“ Pemerintah Kota Banjar Khususnya Dinas Perindustrian Perdagangan dan Koperasi berusaha memberikan layanan yang baik kepada para penyewa kios di pasar, dengan cara merenovasi bangunan pasar agar lebih tertata, menjadi representatif, dan secara estetika menjadi lebih bagus dan rapi, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai. Diharpakan dengan bangunan baru tersebut bisa menggairahkan transaksi jual beli di pasar yang akan meningkatkan pendapatan para penjual. Dengan demikian diharapkan pembayaran retribusi nya pun lancar dan bisa memenuhi target yang telah ditetapkan.”

Dari hasil wawancara dengan Kasi Kepala Seksi Penagihan, Evaluasi dan Pelaporan pada bulan Mei 2016 mengatakan bahwa

“ Adanya permintaan masyarakat atau kebutuhan berupa tanah maupun gedung dan bangunan untuk baik untuk keperluan bisnis, untuk mengadakan pertemuan atau rapat,resepsi, kegiatan keagamaan, kegiatan sosial, lainnya, sehingga ini menjadi peluang yang bisa ditangkap oleh pemerintah, untuk selanjutnya menawarkan aset tanah dan bangunan gedung milik Pemerintah Kota Banjar untuk dimanfaatkan oleh masyarakat dengan cara disewa, sehingga akan menghasilkan Pendapatan bagi daerah dari pemanfaatan aset.”

Berdasarkan data diatas peneliti menganalisis bahwa aset aset tanah dan bangunan gedung Milik Pemerintah Kota Banjar pada umumnya dalam kondisi baik dan siap pakai, sehingga menguntungkan pihak penyewa karena tidak perlu mengeluarkan biaya pemeliharaan yang besar. Faktor pendukung lainnya adalah dari besaran tarif sewa juga relatif murah bila dibandingkan dengan tarif yang ditawarkan pihak swasta, sehingga lebih bisa bersaing dan menjadi daya tarik tersendiri. serta lokasi yang strategis dan mudah dijangkau akan sangat menunjang bagi kegiatan bisnis atau keperluan lainnya. Kebutuhan masyarakat akan bangunan gedung yang representatif untuk keperluan resepsi atau kebutuhan lainnya menjadi peluang yang ditangkap oleh Pemerintah Kota Banjar.

**13.2.2 Faktor Penghambat**

Ada beberapa faktor penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset. Dalam suatu wawancara dengan Kepala Bidang Aset DPPKA Kota pada bulan Februari 2016, beliau berpendapat

“Yang menjadi faktor penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset diantaranya keterbatasan objek aset itu sendiri, sehingga aset yang bisa dioptimalkan pemanfaatannyapun menjadi sangat terbatas, hal ini disebabkan karena Kota Banjar merupakan Daerah Otonom baru yang usianya baru menginjak 13 tahun, sehingga pada awal berdiri aset yang dimiliki hanya merupakan warisan dari Kabupaten induk yaitu Kabupaten Ciamis.”

Dalam suatu wawancara pada bulan Maret 2016 dengan Kepala Dinas Perhubungan Komunikasi Informasi dan Pariwisata

‘Kurangnya informasi tentang aset-aset milik Pemerintah Kota Banjar yang bisa digunakan masyarakat atau disewa menjadi salah satu faktor kurang optimalnya pemanfaatan aset. Pada umumnya masyarakat hanya tahu Gedung Graha Banjar Idaman saja yang bisa dipakai acara resepsi pernikahan, padahal masih ada alternatif gedung lainnya yang bisa dipakai”

Berdasarkan data diatas peneliti menganalisis bahwa pada awal Kota Banjar berdiri memang memiliki aset yang terbatas, tetapi seiring dengan berjalannya waktu, Kota Banjar terus membangun infrastruktur baru sehingga aset-aset yang dimiliki Kota Banjar semakin bertambah. Dengan bertambahnya aset yang dimiliki, sehingga semakin bertambah aset yang bisa dioptimalkan pemanfaatannya. Tetapi kurangnya informasi tentang aset tanah dan bangunan milik Pemerintah yang bisa dimanfaatkan masyarakat sehingga masyarakat pada umumnya hanya mengetahui Gedung Graha Banjar Idaman saja yang bisa disewa untuk kepentingan resepsi tapi padahal masih banyak alternatif gedung lainnya seperti gedung Pusat Dakwah Islam (Pusdai), Gedung Olahraga, Aula Kantor di lingkup Pemerintah Kota Banjar selain itu juga ada Lapang Bakti yang bisa digunakan untuk kegiatan outdoor.

* 1. **Strategi Yang Perlu Dilakukan Untuk bisa Mengoptimalkan Pemanfaaatan aset.**

Bahwa di era otonomi daerah ini dituntut kemandirian daerah dengan cara menggali sumber2 pendapatan asli daerah, dan dari pemanfaatan aset ini berpotensi untuk menambah penghasilan bagi daerah, maka sebaiknya Kepala Daerah mengajak dan menyuarakan optimalisasi pemanfaatan aset milik pemerintah kepada semua jajaran di lingkup pemerintah, agar aset yang dimiliki tidak hanya digunakan untuk kegiatan rutin operasional tapi, jika memungkinkan aset itu diotimalkan pemanfaatannya untuk menambah pendapatan asli daerah, terutama aset-aset yang idle atau menganggur. Untuk mengoptimalkan suatu aset harus dibuat sebuah formulasi strategi untuk meminimalisasi dan menghilangkan ancaman dari faktor lingkungan dan untuk aset yang tidak dapat dioptimalkan harus dicari penyebabnya Siregar (2004).

Untuk bisa mengoptimalkan pemanfaatan aset perlu ada strategi untuk dapat mencapai tujuan yang ingin dicapai. Menurut Siregar (2004:520) menyatakan studi optimalisasi aset Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan :

**13.3.1. Strategi Identifikasi aset-aset Pemerintah Daerah yang ada,**

Pemerintah daerah perlu mengetahui jumlah dan nilai kekayaan daerah yang dimiliknya, baik yang saat ini dikuasai maupun yang masih berupa potensi yang belum dikuasai atau dimanfaatkan. Untuk itu pemerintah daerah perlu melakukan identifikasi dan inventarisasi nilai dan potensi aset daerah. Kegiatan identifikasi dan inventarisasi dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang akurat, lengkap dan mutakhir mengenai kekayaan daerah yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah daerah.

* + 1. **Strategi Pengembangan data base aset Pemerintah Daerah,**

Untuk mendukung pengelolaan aset daerah secara efisien dan efektif serta menciptakan transparansi kebijakan pengelolaan aset daerah, maka pemerintah daerah perlu memiliki atau mengembangkan sistem informasi manajemen yang komprehensif dan handal sebagai alat untuk pengambilan keputusan. Sistem informasi manajemen aset daerah juga berisi data base aset yang dimiliki daerah. Sistem tersebut bermanfaat untuk menghasil laporan pertanggungjawaban. Selain itu, sistem informasi tersebut juga bermanfaat untuk dasar pengambilan keputusan mengenai kebutuhan pengadaan barang dan estimasi kebutuhan belanja (modal) dalam penyusunan APBD. Dengan tersedianya database aset secara lengkap maka akan memudahkan dalam menggali aset yang bisa dioptimalkan pemanfaatannya, terutama aset tanah dan bangunan, sehingga diharapkan bisa menjadi potensi penghasil Pendapatan Asli Daerah

* + 1. **Strategi untuk menentukan pemanfaatan aset dengan nilai terbaik (*highest and best use*)**

Studi untuk menentukan pemanfaatan aset dengan nilai terbaik atas aset-aset Pemerintah Daerah dan memberikan hasil dan laporan kegiatan baik dalam bentuk data-data terkini maupun dalam bentuk rekomendasi, Melibatkan berbagai profesi atau keahlian yang terkait seperti auditor internal dan *appraisal* (penilai). Pertambahan aset daerah dari tahun ke tahun perlu didata dan dinilai oleh penilai sehingga bisa disajikan data aset dengan nilai yang valid. Hasil dari Penilaian ini nantinya bisa digunakan untuk besaran tarif sewa atau retribusinya, Djumara (2007) menjelaskan pendekatan dan metode penelitian yaitu :

a. Pendekatan data pasar (market data approach) dengan metode perbandingan langsung (direct comparison),

b Pendekatan biaya (cost approach) dengan metode biaya pengganti baru yang disusutkan (depreciated replacement cost),

c. Pendekatan pendapatan (income approach) dengan metode arus kas terdiskonto (discounted cash flow),

d. Pendekatan pengembangan tanah (land development approach) dengan land residual method.

* + 1. **Strategi Pengembangan strategi optimalisasi aset-aset milik Pemerintah Daerah.**

Optimalisasi pemanfaatan aset Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan adanya perantara investasi guna memasarkan aset-aset Pemerintah Daerah yang potensial dan kerja sama dengan investor, membuat dan memadukan dalam MOI (*memorandum of invesment*) antara Pemerintah Daerah dan investor, dan memberikan jasa konsultansi kepada Pemerintah Daerah berkenaan dengan kerjasama dengan investor. Untuk itu Pemerintah Kota Banjar seharusnya lebih intens menginformasikan aset-aset tanah dan bangunan yang bisa dimanfaatkan baik oleh masyarakat ataupun oleh investor untuk kepentingan bisnis dalam skala menengah dan besar. Diharapkan bila investor telah menanamkan modalnya maka akan membuka lapangan kerja dan bisa menyerap banyak tenaga kerja dari Kota Banjar yang artinya akan mengurangi jumlah pengangguran.

**XIV Kesmpulan dan Saran**

**14.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka penulis mengambil beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Pemerintah Kota Banjar berusaha menggali sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah, dianataranya dengan mengoptimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan aset dengan tujuan untuk meningkatkan penerimaan/pendapatan bagi daerah. Untuk mendukung kegiatan optimalisasi pemanfaatan aset ini, Pemerintah Kota Banjar menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 yang kemudian direvisi dengan terbitnya Peraturan Daerah Nomor 2 tahun 2015 . Dengan Optimalisasi Pemanfaatan aset ini memberikan manfaat nyata karena bisa menekan biaya pemeliharaan dan, berdampak pada peningkaan pendapatan asli daerah
2. Langkah – langkah untuk mencapai Optimalisasi pemanfaatan aset menurut Djumara (2007) adalah : (1). Identifikasi aset, inventarisasi fisik dan legal. (2).  Penilaian aset tetap (3). Analisis optimalisasi pemanfaatan *fixed assets.*(4). Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA), dan Pemerintah Kota Banjar melaksanakan langkah-langkah diatas untuk tercapainya Optimalisasi pemmanfaatan aset tanah dan bangunan, yaitu
3. Hasil dari Identifikasi dan Inventarisasi aset yaitu terinventarisirnya aset aset yang dimiliki Pemerintah Kota Banjar dan bisa teridentifikasi mana sehingga bisa dipetakan mana aset aset yang bisa dioptimalkan
4. Dari Kegiatan Penilaian Aset ini hasilnya adalah diperolehnya opini nilai atas aset tanah dan bangunan gedung yang dinilai ini atau yang kita kenal dengan istilah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), selanjutnya setelah diperoleh nilai aset bisa dihitung berapa besaran tarif sewanya atau tarif retribusinya.
5. Analisi optimalisasi pemanfaatan aset ini digunakan untuk mengidentifikasi dan memilah aset yang masuk ke dalam aset opersasional atau aset non operasional. Untuk aset operasional, dilakukan kajian yang lebih mendalam untuk mengetahui apakah aset operasional tersebut sudah optimal atau belum penggunaan dan pemanfaatannya. Sedangkan untuk analisis terhadap aset non operasional yang dilakukan terhadap kondisi eksisting suatu aset. Untuk mengetahui pemanfaatannya sudah optimal, dilihat dari penggunaan aset dari aspek ekonomis. bahwa untuk mengoptimalkan suatu aset harus dibuat sebuah formulasi strategi untuk meminimalisasi dan menghilangkan ancaman dari faktor lingkungan dan untuk aset yang tidak dapat dioptimalkan harus dicari penyebabnya.
6. [Sistem Informasi Aset](http://www.airmediapersada.com/sistem-informasi-manajemen-aset.html) berfungsi untuk melakukan pencatatan mengenai pengadaan, pengesahan, penggunaan, perawatan, status, serta kondisi aset tersebut. Aset dapat meliputi inventarisasi tanah, inventarisasi gedung, inventarisasi peralatan dan mesin, inventarisasi jaringan, aset tetap lainnya, konstruksi dalam pengerjaan. Sistem Informasi Aset dipersiapkan untuk Kebutuhan Perencanaan dalam Utilisasi Ruang dan sharing Fasilitas antar Departemen atau Pihak tertentu. Dengan menggunakan Sistem Manajemen Aset Ini akan memudahkan dalam penatausahaan aset, karena setelah input data selesai selanjutnya semua telah tersajikan oleh sistem.
7. Faktor pendukung dan Penghambat Optimalisasi Implementasi Kebijakan Penataan Ruang di Kota Banjar, antara lain :
8. Faktor Pendukung dalam Optimalisasi Pemanfaatan Aset tanah dan Bangunan yaitu diantaranya aset aset tanah dan bangunan gedung Milik Pemerintah Kota Banjar pada umumnya dalam kondisi baik dan siap pakai, besaran tarif sewa juga relatif murah bila dibandingkan dengan tarif yang ditawarkan pihak swasta, lokasi aset tanah dan bangunan gedung itu berada pada posisi yang strategis dan mudah dijangkau sehingga sangat menunjang bagi kegiatan bisnis atau keperluan lainnya.
9. Faktor Penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset diantaranya : Pertama aset yang dimiliki Pemerintah Kota Banjar memiliki terbatas, sehingga aset yang bisa dioptimalkan pemanfaatannya pun menjadi terbatas. Kedua kurangnya informasi tentang aset milik Pemerintah yang bisa dimanfaatkan atau digunakan oleh masyarakat. Ketiga belum adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur khusus tentang optimlisasi pemanfaataan asset ini, menyebabkan isu tentang optimalisasi pemanfaatan aset ini belum prioritas.

**14.2 Saran**

Setelah disimpulkan hasil penelitian ini, selanjutnya disampaikan saran-saran kepada obyek penelitian sebagai kontribusi hasil penelitian untuk optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan mulik Pemerintah Kota Banjar. Saran-saran tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut :

* + 1. **Saran bagi Pengembangan Ilmu**

1. Mengingat ilmu pengetahuan dan teknologi yang berkembang semakin cepat, penggunaan perangkat dalam memonitor optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan dengan bantuan teknologi system.
2. Bagi pengembangan akademik dan peningkatan ilmu pengetahuan, sebaiknya dilakukan penelitian lebih lanjut bagi peningkatan ilmu administrasi publik yang berkaitan dengan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan dalam konteks lokus dan masalah yang berbeda dalam penelitian ini.
3. Penelitian yang dilakukan ini menggunakan teori yang masih cukup relevan dan aktual, oleh karena itu disarankan kepada peneliti lain untuk menguji kembali hasil penelitian ini serta dapat mengembangkan konsep-konsep yang berhubungan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan.
   * 1. **Saran Praktis Bagi Pemerintah Kota Banjar**
4. Dalam upaya optimalisasi pengelolaan barang/aset daerah Pemerintah perlu melakukan identifikasi dan inventarisasi terhadap aset yang memiliki potensi ekonomis dan aset yang tidak, guna meningkatkan pendapatan asli daerah. Selanjutnya bidang Aset untuk mengupayakan kejelasan status pemanfaatan aset milik daerah dengan legalitas yang jelas dan informasi yang memadai.
5. Perlu kegiatan peningkatan kerjasama dengan pihak swasta dalam mengembangkan aset daerah agar menjadi salah satu sumber pendapatan Pemerintah. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan cara kerjasama BOT (*Build Operate and Transfer*) dengan pembagian royalti bagi Pemda dan keuntungan bagi pihak investor yang jelas dan saling menguntungkan antara kedua belah pihak.
6. Perlu sinergi dan langkah bersama antar *stakeholder* dan Pemerintah Daerah dalam meningkatkan kinerja dalam pengembangan aset daerah dan peningkatan saran dan prasarana sehingga mampu menarik investasi dari pihak swasta.
7. Pemerintah Kota Banjar perlu menginformasikan kepada masyarakat secara luas tentang objek aset tanah dan bangunan yang bisa digunakan masyarakat yang bisa digunakan untuk memenuhui kebutuhan masyarakat, baik untuk kepentingan bisnis, sosial, pribadi ataupun keperluan lainnya.
8. Pemerintah daerah harus banyak-banyak keluar mempromosikan daerahnya agar dapat menarik investor untuk menurunkan modalnya didaerah.

**5.2.3 Saran Akademis Bagi Peneliti.**

1. Sehubungan dengan optimalisasi pemanfaatan aset telah memberikan dampak terhadap bertambahnya pendapatan asli daerah, maka dalam rangka meningkatkan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan, maka peneliti menyarankan agar optimalisasi pemanfaatan aset ini mendapat perhatian, khususnya ditinjau dari dimensi inventarisasi dan identifikasi aset, penilaian, analisis optimalisasi aset, dan sistem informasi manajemen aset agar optimalisasi pemanfaatan aset ini ini dapat meningkat.
2. Agar optimalisasi pemanfaaatan aset yanah dan bangunan ini dapat berjalan, diupayakan agar pimpinan melakukan evaluasi secara rutin terhadap optimalisasi pemanfaatan aset ini.

**DAFTAR PUSTAKA**

Arikunto, Suharsimi. 1996. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* Bandung: Tarsito.

Danim. 1997. *Teori* *Kebijakan Publik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Dunn, William N. 2003. *Anarsis Kebijakan Publik* Terjemahan Muhajir Darwin. Yogyakarta: Hanindita.

Dye, Thomas R. 2002. *Understanding Public Policy*. Eaglewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.

Edward III, George C. 1989. *Implementing Public Policy (Implementasi Kebijakan Publik)*. Terjemahan Winarno. Jakarta: PT. Gramedia.

Gie, The Liang. 1982. *Ensiklopedi Administrasi*. Jakarta: Gunung Agung.

Handayaningrat, Soewarno. 1995. *Studi Ilmu Administrasi dan Manajemen*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Hidayat, Sucherly. 1986. *Peningkatan Produktivitas Organisasi Pemerintahan*. Jakarta: LP3ES.

Hoogerwerf, A. 1983. Ilmu Pemerintahan. Jakarta: Erlangga.

Islamy, M. Irfan. 2002. *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, Jakarta: Bumi Aksara.

Jones, Charles O. 1994. *An Introduction to Study of Public Policy*. Terjemahan Ricky lstamto. *Pengantar Kebijakan Publik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Nigro, Felix A. and Nigro, Lloyd G. 1983. *Modern Public Administration*. California: Harper and Row.

Nugoho Dwijowijoto, Riant. 2004. *Kebijakan Publik :* *Formulasi, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan*. Yogyakarta: UGM Press.

Siregar, D. Doli, 2004, *Manajemen Aset,* Satyatama Graha Tara, Jakarta.

Suparmoko., 1987, *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek,* Ed-4, BPFE, UniversitasGadjah mada, Yogyakarta.

**Peraturan-Peraturan**

Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Permendagri No.17/2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Permendagri No.19 Tahun 2015 Tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Daerah Kota Banjar No 11 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Kota Banjar

Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Banjar Tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Banjar.

Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas

***\*) Penulis adalah alumni Program Magister Administrasi Publik (MAP) Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung***