**BAB I**

**PENDAHULUAN**

 **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Dalam era otonomi daerah, pemerintah pusat memberikan kewenangan luas, nyata dan bertanggung jawab kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pemerintahanya, maka keberhasilan penyelenggaraan otonomi daerah sangat ditentukan oleh kesiapan dan kemampuan daerah itu sendiri dalam mengelola dan memberdayakan seluruh potensi dan sumber daya yang tersedia di daerah. Begitu pula halnya dengan Pemerintah Kota Banjar yang berusaha menuju kemandirian dalam pembiayaan pembangunan di daerahnya yang salah satunya dengan cara menggali potensi aset tanah dan bangunan yang dimiliki untuk doptimalisasikan pemanfaatannya. Dari hasil optimalisasi pemanfaatan aset tanh dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar ini bisa berkontribusi pada bertambahnya pendapatan asli daerah. Pendapatan asli daerah ini mencerminkan tingkat kemandirian daerah dan merupakan modal penting sebagai penunjang dalam pembiayaan kegiatan pemerintahan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri dari hasil pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan serta pendapatan lain-lain yang sah. Dalam pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan muncul beberapa permasalahan muncul diantaranya : pertama keterbatasan objek aset yang dimiliki Pemerintah Kota Banjar, sehingga aset yang bisa dioptimalkan pemanfaatannya pun menjadi terbatas. Kedua hanya sebagian kecil masyarakat yang mengetahui informasi tentang aset-aset milik Pemerintah Kota Banjar yang bisa dimanfaatkan oleh masyarakat dan yang terakhir belum adanya Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota yang mengatur tentang pelaksanaan optimalisasi pemanfaataan aset sehingga belum ada petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis yang jelas yang memudahkan implementasi pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset di lapangan. sesuatu. Studi ini merekomendasikan, bahwa Pemerintah Kota Banjar dipandang perlu melakukan review dan mendorong terhadap pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan agar kontribusi dari hasil pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan ini bisa lebih meningkat. Sebagai gambaran untuk mengetahui besaran kontribusi dari hasil retribusi jasa usaha, dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.1

**Kontribusi Pendapatan Asli Daerah dari Retribusi Jasa Usaha**

**Periode Tahun 2012 - 2014**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **U r a i a n** | **Penerimaan** | **Penerimaan** | **Penerimaan****(Rp)** |
| **2012** | **2013** | **2014** |
| 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 usahaUsaha Usaha | 808.338.450 | 737.414.750 | 788.818.772 |
| Retribusi Pemakaian Kekayaan DaerahPPemakaian 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 |

Sumber: DPPKA Kota Banjar, Agustus 2015.

Sebagai gambaran Struktur Pendapatan Daerah Kota Banjar terdiri dari : Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan dan Lain-lain Pendapatan Daerah yang syah. Dari data tabel diatas dapat dilihat bahwa Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Banjar dari tahun 2012 sampai tahun 2013 mengalami peningkatan pendapatan sebesar Rp 79.098.942.837,00 , sedangkan dari tahun 2013 ke tahun 2014 terjadi peningkatan pendapatan sebesar rp 52.000.000.000. Pendapatan Asli Daerah terdiri dari Pajak daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan dan Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Syah. Salah satu komponen dari Retribusi Daerah adalah Retribusi Jasa Usaha yang merupakan retribusi dari pemanfaatan aset milik Pemerintah Kota Banjar. Pendapatan dari retribusi jasa usaha dari tahun 2012 sampai tahun 2013 menurun senilai rp 70.923.700, sedangkan dari tahun 2013 sampai tahun 2014 naik sebesar rp 51.404.022. Fluktuatif pendapatan dari hasil retribusi jasa usaha ini menunjukan bahwa pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar ini belum optimal, maka perlu dianalisa apa yang menjadi faktor-faktor penyebabnya dan strategi apa yang harus dilakukan agar hasil dari optimalisasi pemanfaatan aset ini bisa lebih meningkat.

Pelaksanaan otonomi daerah adalah titik fokus penting guna memperbaiki kesejahteraan rakyat. Pengembangan suatu daerah disesuaikan oleh pemerintah daerah itu sendiri dengan potensi yang ada serta ciri khas dari daerahnya masing-masing. Otonomi daerah sudah diberlakukan di Indonesia dengan melalui Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 mengenai Pemerintahan Daerah. Pada tahun 2004, Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 mengenai Pemerintahan Daerah sudah dianggap tidak sesuai dengan adanya perkembangan keadaan dan tuntutan penyelenggaraan otonomi daerah, sehingga sudah digantikan oleh Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 mengenai Pemerintahan Daerah. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 sampai saat ini sudah banyak mengalami perubahan, yaitu dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 mengenai Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 mengenai Pemerintahan Daerah. Terakhir dengan lahirnya Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mana hal ini dapat dijadikan kesempatan yang baik bagi pemerintah daerah guna membuktikan kemampuannya untuk melaksanakan kewenangan yang menjadi hak daerah masing-masing. Maju dan tidaknya suatu daerah ditentukan oleh kemampuan serta kemauan dalam melaksanakannya. Pemerintah daerah dapat bebas berkreasi dalam rangka membangun daerahnya masing-masing, tentu saja masih tidak melanggar dengan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu aspek penting kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi adalah peningkatan pelayanan umum dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat, dan meningkatkan daya saing daerah. Dalam era otonomi daerah, Pemerintah Daerah dituntut melakukan perubahan mendasar dalam mengelola daerahnya. Pemerintah Daerah harus mengenali dan menggali potensi daerah , khususnya yang berkaitan aset daerah agar agar aset-aset daerah itu bisa dimanfaatkan sehingga bisa memberikan kontribusi pada pendapatan asli daerah. Untuk itu diperlukan adanya upaya nyata, sistematis dan menyeluruh dalam Pemanfaatan aset daerah pada masa mendatang. Pelaksanaan desentralisasi tersebut mengurangi peran pemerintah pusat tetapi sebaliknya memperbesar peran Pemerintah daerah dalam pembangunan wilayahnya. Hal ini menuntut kemandirian Pemerintah Daerah dalam mengelola kegiatan pembangunan, dan sekaligus membiayai sebagian besar anggaran pembangunannya.

Optimalisasi sumber-sumber pembiayaan daerah dapat dilakukan diantaranya dengan mengoptimalisasikan Pemanfaatan sumberdaya alam berupa aset daerah yang dikuasai oleh daerah tersebut. Aset atau barang daerah merupakan potensi ekonomi yang dimiliki oleh daerah. Potensi ekonomi bermakna adanya manfaat finansial dan ekonomi yang bisa diperoleh pada masa yang akan datang, yang bisa menunjang peran dan fungsi Pemerintah sebagai pemberi pelayanan publik kepada masyarakat. Aset daerah adalah bagian dari harta kekayaan daerah yang terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak, yang dimiliki dan dikuasai oleh Pemerintah, yang sebagian atau seluruhnya dibiayai dengan dana anggaran dan belanja daerah. Tanah dan bangunan merupakan aset daerah dalam bentuk barang tidak bergerak. Pemanfaatan aset daerah khususnya tanah dan bangunan yang tidak dikelola dan dimanfaatkan dengan optimal, akan memboroskan keuangan daerah karena biaya pemeliharaan atas aset yang tidak sebanding dengan keuntungan (manfaat) yang didapat, sebaliknya Pemanfaatan aset daerah yang optimal akan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang pada akhirnya akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber pembiayaan daerah.

Dasar hukum pengelolaan barang milik negara/ daerah daerah adalah Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Selanjutnya Undang-undang ini ditindaklanjuti dengan aturan turunannya untuk mengatur lebih detil mengenai pengelolaan aset negara / daerah yaitu dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang kemudian terbit Permendagri No.17/2007 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Daerah dan Permendagri sebagai pedoman teknisnya, selanjutnya No.19 Tahun 2016 yang merupakan revisi dari Permendagri No 17 tahun 2007. Perubahan paradigma dalam pengelolaan aset negara/daerah yang ditandai dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 telah memunculkan optimisme baru dalam penataan dan pengelolaan aset negara yang lebih tertib, akuntabel, dan transparan. Pengelolaan aset negara yang profesional dan modern dengan mengedepankan *good governance* di satu sisi diharapkan akan mampu meningkatkan kepercayaan pengelolaan keuangan negara dari masyarakat dan *stake-holder* . Pengelolaan aset negara dalam pengertian yang dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.6 tahun 2006 adalah tidak sekedar administratif semata, tetapi lebih maju berfikir dalam menangani aset negara dengan bagaimana meningkatkan efisiensi, efektifitas dan menciptakan nilai tambah dalam mengelola aset. Oleh karena itu, lingkup pengelolaan aset negara mencakup perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Pelaksanaan tersebut merupakan siklus logistik yang lebih terinci yang didasarkan pada pertimbangan perlunya penyesuaian terhadap siklus perbendaharaan dalam konteks yang lebih luas (keuangan negara).

Pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset daerah merupakan komponen penting dalam penyelenggaraan kegiatan pengelolaan keuangan daerah. Salah satu peraturan yang menjadi dasar terhadap pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset daerah milik Pemerintah Kota Banjar adalah disamping Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah juga terdapat Peraturan Menteri Keuangan No. 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, juga berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) Pemerintah Kota Banjar Nomor.11 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Kota Banjar.

Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Pemerintah (DPPKA) Kota Banjar dalam hal ini Bidang Aset sebagai pembantu pengelola Barang Daerah yang mengkoordinir penyelenggaraan Pemanfaatan aset daerah. Melalui Peraturan Daerah (Perda) No. 9 tahun 2010 tentang Retribusi Jasa Usaha , diatur ketentuan sewa tanah dan bangunan gedung milik Pemerintah Kota Banjar yang kemudian diganti dengan terbitnya Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan atas Peratuaran Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Banjar.

Aset tanah dan bangunan yang dimiliki Pemerintah Kota Banjar berpotensi untuk menghasilkan pendapatan asli daerah dari hasil pemanfaatan aset karena mempunyai beberapa kelebihan bila dibandingkan dengan aset tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh perorangan atau swasta, diantaranya yaitu pertama lokasinya yang strategis, besaran tarif sewanya cukup bersaing dan kondisinya masih baik sehingga tidak memerlukan biaya pemeliharaaan yang besar. Untuk mendapatkan hasil yang optimal perlu dilakukan inventarisasi aset tanah dan bangunan yang berpotensi untuk bisa dimanfaatkan. Oleh karena itu perlu dilakukan analisis yang mendalam tentang Pemanfaatan aset daerah di Pemerintah Kota Banjar agar dalam pelaksanaannya menjadi teratur dan tertib administrasi sesuai aturan yang berlaku, sehingga akan memperoleh hasil yang maksimal. Penelitian ini berjudul **Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar.**

* 1. **Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini dirumuskan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar, baik faktor-faktor pendukung maupun faktor-faktor penghambat dan strategi yang harus dilakukan untuk mengoptimalkan Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banjar.

**1.3 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 :

1. 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
2. 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.
3. Mengkaji dan menganalisis Strategi apa yang harus dilakukan untuk dapat mengoptimalkan pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kota Banjar
	1. **Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

**1.4.1 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

**1.4.2 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 optimalisasi pemanfaatan aset di daerah.
2. Secara Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Kota Banjar dalam rangka memperbaiki dan meningkatkan pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset milik Pemerintah Kota Banjar.