

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kajian Pustaka**

Kajian Pustaka ini akan menjelaskan beberapa teori yang relevan kaitannya dengan variabel penelitian dari hasil penelitian terdahulu dan publikasi umum. Adapun kajian pustaka yang dikemukakan sebagai berikut:

#### **2.2. Teori Tata Kelola Pemerintahan yang baik (Good Governance)**

Optimalisasi aset tetap dalam pemerintahan tidak bisa dipisahkan dari penerapan prinsip-prinsip *good governance* karena pengelolaan aset yang efektif menuntut tidak hanya kemampuan teknis, tetapi juga legitimasi, kontrol, dan keterlibatan. *Good governance* berfungsi sebagai payung konseptual yang membingkai seluruh proses pengelolaan aset, mulai dari inventarisasi, pemanfaatan, pemeliharaan hingga penghapusan, agar berjalan secara transparan, akuntabel, partisipatif, efisien, dan berbasis aturan (UNDP, 1997). Tanpa kerangka tata kelola yang sehat, aset tetap rawan mengalami inefisiensi, penyalahgunaan, distorsi alokasi, dan kehilangan nilai sosial-ekonomi yang seharusnya dihasilkan dari pemanfaatannya (Gisselquist, 2014).

Sebagai akar konseptual, *governance* mulai dipopulerkan dalam lintas konteks pembangunan oleh World Bank yang menekankan bagaimana kekuasaan dijalankan dalam pengelolaan sumber daya publik untuk pembangunan, hal ini melatarbelakangi fokus pada reformasi kelembagaan, pengendalian korupsi, dan

peningkatan kapabilitas administratif. Lebih lanjut, UNDP (1997) merumuskan secara sistematis prinsip-prinsip *good governance* seperti partisipasi, *rule of law*, transparansi, akuntabilitas, efektivitas, dan inklusivitas. Sebagai tolak ukur agar praktik pemerintahan menghasilkan pembangunan manusia yang berkelanjutan.

Dalam konteks Optimalisasi aset tetap pemerintah daerah, *good governance* menjadi payung yang menyinergikan dimensi structural (*public asset management*), perilaku pengelola (*stewardship*), dan adaptasi institusional terhadap regulasi. *Good governance* menciptakan lingkungan di mana *steward* termotivasi untuk menjaga dan mengembangkan aset sebagai Amanah publik, proses teknis pengelolaan aset berjalan dengan sistematis dan terukur, serta ada mekanisme umpan balik melalui audit dan partisipasi untuk perbaikan berkelanjutan. Hasil integratifnya adalah pemanfaatan aset tetap lebih efisien, pengurangan aset menganggur, peningkatan nilai publik (misalnya dalam bentuk peningkatan PAD dan kepercayaan masyarakat), serta legitimasi pengelolaan aset Sebagai bagian dari pelayanan publik yang bertanggung jawab.

### **2.3. Aset**

Aset adalah sumber daya yang dimiliki atau dikendalikan oleh suatu entitas (seperti perusahaan, organisasi, atau individu) yang diharapkan akan memberikan manfaat ekonomi di masa depan. Aset dapat berupa fisik atau non-fisik, dan dapat dimanfaatkan untuk mendukung operasional, menghasilkan pendapatan, atau melindungi hak-hak entitas (Rosidah, Kesumah, Kurniawan, & Gunardi, 2024).

Menurut Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan dari Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI), aset didefinisikan sebagai “sumber daya yang di kendalikan oleh entitas sebagai hasil dari kejadian masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi masa depan diharapkan mengalir ke entitas.” (Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI), 2019)

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah menjelaskan bahwa aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non-keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya (BPK, 2010).

Manfaat ekonomi masa depan yang terwujud dalam aset adalah potensi aset tersebut untuk memberikan sumbangan, baik langsung maupun tidak langsung, bagi kegiatan operasional pemerintah, berupa aliran pendapatan atau penghematan belanja bagi pemerintah. Aset diakui pada saat potensi manfaat ekonomi masa depan diperoleh oleh pemerintah dan mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal. Aset tidak diakui jika pengeluaran telah terjadi dan manfaatnya ekonominya dipandang tidak mungkin diperoleh pemerintah setelah periode akuntansi berjalan.

### **2.3.1. Klasifikasi Aset**

Aset diklasifikasikan ke dalam aset lancar dan nonlancar. Suatu aset diklasifikasikan sebagai aset lancar jika diharapkan segera untuk dapat direalisasikan atau dimiliki untuk dipakai atau dijual dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pelaporan. Aset yang tidak dapat dimasukkan dalam kriteria tersebut diklasifikasikan sebagai aset nonlancar.

Aset lancar mencakup aset yang bersifat jangka panjang, dan aset tak berwujud yang digunakan baik langsung maupun tidak langsung untuk kegiatan pemerintah atau yang digunakan masyarakat umum. Aset nonlancar diklasifikasikan menjadi investasi jangka panjang, aset tetap dana cadangan, dan aset lainnya.

Investasi jangka panjang merupakan investasi yang diadakan dengan maksud untuk mendapatkan manfaat ekonomi dan manfaat sosial dalam jangka waktu lebih dari satu periode akuntansi. Investasi jangka panjang meliputi investasi nonpermanen dan permanen. Investasi nonpermanen antara lain investasi dalam Surat Utang Negara, penyertaan modal dalam proyek pembangunan, dan investasi nonpermanen lainnya. Investasi permanen antara lain penyertaan modal pemerintah dan investasi permanen lainnya.

### **2.4. Aset Tetap**

Aset tetap merupakan aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Aset tetap diklasifikasikan berdasarkan kesamaan sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi entitas (Ujiyantho, 2019).

Menurut PSAP 07, aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Dengan Batasan pengertian tersebut maka pemerintah harus mencatat suatu aset tetap yang dimilikinya meskipun aset tetap tersebut digunakan oleh pihak lain(BPK, 2010).

Definisi menurut PP No. 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah adalah sumber daya ekonomi yang diakui 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 (BPK, 2010).

Menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024, barang milik daerah mencakup semua aset yang diperoleh melalui beban APBD, termasuk barang hasil hibah, sumbangan, kontrak, keputusan pengendalian, atau peroleh hukum lainnya yang sah. Ketentuan ini menggantikan ketentuan sebelumnya pada Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dan memperbarui definisi serta mekanisme pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), mulai dari pendokumentasian bukti kepemilikan hingga proses pemeliharaan, pemanfaatan, penghapusan, dan penatausahaan aset daerah(Kemendagri, 2024).

Berdasarkan berbagai definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa aset tetap dalam konteks pemerintahan adalah aset berwujud yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu, digunakan untuk mendukung

pelaksanaan tugas pemerintahan dan pelayanan publik, serta memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan. Aset ini mencakup sumber daya ekonomi maupun nonkeuangan yang memberikan manfaat ekonomi dan/ atau sosial di masa depan, yang dikelola sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjamin keberlanjutan manfaatnya bagi masyarakat.

#### **2.4.1. Klasifikasi Aset Tetap**

Aset Tetap diklasifikasikan berdasarkan dalam sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi entitas. Klasifikasi aset tetap adalah sebagai berikut:

a. Tanah

Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

b. Peralatan dan Mesin

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

Gedung dan bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

d. Jalan,Irigasi, dan Jaringan

Jalan, irigasi dan jaringan mencakup jalan, irigasi, dan jaringan yang dibangun oleh pemerintah serta dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

e. Aset tetap lainnya

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 dipakai.

f. Konstruksi dalam pengerjaan

Konstruksi dalam pengerjaan mencakup aset tetap yang sedang dalam proses pembangunan namun pada tanggal laporan keuangan belum selesai seluruhnya.

## **2.5.Pengelolaan/Manajemen Aset Tetap**

Berdasarkan Permendagri No 7 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), setiap kegiatan pengelolaan aset daerah harus memiliki dasar hukum yang jelas untuk menciptakan tata kelola administrasi yang tertib dan akuntabel. BMD mencakup seluruh barang yang diperoleh atau dibeli melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) maupun barang yang diperoleh melalui mekanisme perolehan lain yang sah, seperti hibah, perjanjian kerja sama, ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan hasil penyertaan modal pemerintah daerah(Kemendagri, 2024).

Pengaturan ini menegaskan bahwa cakupan BMD tidak hanya terbatas pada barang yang dibeli melalui APBD, tetapi juga mencakup aset yang diperoleh

melalui sumber-sumber legal lain. Dengan demikian, pengelolaan BMD harus dilaksanakan secara menyeluruh, mulai dari tahap perencanaan, pengadaan, hingga penghapusan, dengan berpedoman pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, efektivitas, dan keberlanjutan manfaat aset bagi masyarakat.

### **2.5.1. Tujuan dan Manfaat Pengelolaan/manajemen aset tetap**

Pengelolaan atau manajemen aset tetap merupakan salah satu komponen penting dalam tata kelola keuangan daerah. Tujuan utamanya adalah memastikan bahwa seluruh aset tetap yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang digunakan, dipelihara, dan dimanfaatkan secara optimal untuk mendukung pelaksanaan tugas pemerintahan, pembangunan daerah, dan pelayanan publik. Menurut Permendagri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan aset tetap dilaksanakan untuk menjamin ketertiban administrasi, kepastian hukum atas status kepemilikan, optimalisasi pemanfaatan, serta peningkatan akuntabilitas dan transparansi pengelolaan keuangan daerah (Kemendagri, 2024).

Secara rinci, tujuan pengelolaan/ manajemen aset tetap dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Menjamin Pemanfaatan Aset secara Efektif dan Efisien

Menghindari pemborosan, duplikasi aset, serta keberadaan Idle asset yang tidak memberikan kontribusi terhadap pelayanan publik atau pendapatan daerah.

2. Menjaga keamanan dan keberlangsungan aset

Melalui sistem pengawasan dan pemeliharaan yang terstruktur, aset tetap dapat terhindar dari risiko kehilangan, kerusakan, dan penyalahgunaan, serta mempertahankan umur manfaat aset.

3. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas

Mendukung tersedianya data dan laporan aset yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga meningkatkan kepercayaan publik dan memudahkan proses audit oleh Lembaga pengawas seperti BPK.

4. Mengoptimalkan Nilai ekonomi dan sosial aset

Memanfaatkan aset yang belum digunakan melalui kerja sama, sewa, atau pemindahtanganan untuk menghasilkan pendapatan asli daerah, mengurangi beban biaya, atau memberikan manfaat sosial bagi masyarakat.

5. Mendukung Perencanaan dan Penganggaran yang tepat

Menyediakan data aset yang valid untuk mendukung pengambilan keputusan dalam pengadaan, penghapusan, dan pemanfaatan aset sesuai dengan kebutuhan riil perangkat daerah.

6. Memperkuat Sarana dan prasarana pelayanan publik

Menjamin ketersediaan dan kelayakan fasilitas publik seperti gedung, kendaraan operasional, rumah sakit, sekolah, dan infrastruktur umum lainnya yang berfungsi optimal untuk masyarakat.

### **2.5.2. Prinsip Dasar Pengelolaan/ Manajemen Aset Tetap**

Pengelolaan atau manajemen aset tetap di lingkungan pemerintah daerah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip yang menjamin efektivitas, efisiensi, transparansi, akuntabilitas, dan keberlanjutan pemanfaatan aset. Prinsip-prinsip ini menjadi pedoman bagi setiap perangkat daerah agar aset yang dimiliki dapat memberikan nilai manfaat optimal, baik secara ekonomi, sosial, maupun pelayanan publik.

terdapat tiga prinsip dasar pengelolaan/manajemen aset tetap yakni: adanya perencanaan yang tepat, pelaksanaan/pemanfaatan secara efisien dan efektif, dan pengawasan (monitoring).

#### **1. Perencanaan yang tepat**

Perencanaan merupakan Langkah awal dan krusial dalam pengelolaan aset. Proses ini mencakup indentifikasi kebutuhan aset, evaluasi atas aset yang sudah dimiliki, serta proyeksi kebutuhan di masa mendatang. Perencanaan yang baik harus didasarkan pada data yang valid dan terintegrasi dengan rencana strategis organisasi, sehingga pengadaan atau penggunaan aset benar-benar sesuai dengan prioritas dan tujuan pembangunan daerah.

#### **2. Pelaksanaan atau pemanfaatan secara efisien dan efektif**

Setelah aset diperoleh, pelaksanaan dan pemanfaatannya harus dilakukan secara efisien (menghindari pemborosan dan duplikasi) dan efektif (memberikan hasil optimal bagi pelayanan publik). Efisiensi dan efektivitas ini akan tercapai apabila aset digunakan sesuai peruntukannya, dijaga kondisinya, serta dikelola oleh sumber daya manusia yang kompeten.

### 3. Pengawasan (monitoring)

Monitoring dan evaluasi merupakan prinsip penting untuk memastikan bahwa seluruh proses pengelolaan aset, mulai dari perencanaan hingga pemanfaatan, berjalan sesuai aturan dan tujuan. Pengawasan juga bertujuan untuk mendeteksi dini adanya penyimpangan, kehilangan aset, atau penyalahgunaan, serta menyediakan umpan balik bagi perbaikan pengelolaan aset kedepan. Pengawasan dapat dilakukan secara internal oleh pengelola aset, dan secara eksternal oleh inspektorat atau BPK.

#### **2.5.3. Tahapan Pengelolaan/Manajemen Aset Tetap**

Pengelolaan Aset Tetap atau Barang Milik Daerah (BMD) adalah sebuah proses yang mengatur secara integrative melalui keputusan Kementerian Dalam Negeri . Menurut Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 pada pasal 1 Ayat 28 menegaskan bahwa “ Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran , pengadaan, penggunaan, pemanfaatan , pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian (Menteri Dalam Negeri Republik, 2016).

Tahapan tersebut dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran

Perencanaan kebutuhan adalah kegiatan merumuskan rincian kebutuhan barang milik daerah untuk menghubungkan pengadaan barang yang telah lalu dengan

keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar dalam melakukan tindakan yang akan datang.

Perencanaan kebutuhan barang milik daerah meliputi :

a. Perencanaan pengadaan barang milik daerah ;

Perencanaan pengadaan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dituangkan dalam dokumen RKBMD Pengadaan.

b. Perencanaan pemeliharaan barang milik daerah;

Perencanaan pemeliharaan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dituangkan dalam dokumen RKBMD Pemeliharaan.

c. Perencanaan pemanfaatan barang milik daerah;

Perencanaan pemanfaatan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dituangkan dalam dokumen RKBMD Pemanfaatan.

d. Perencanaan pemindahtanganan barang milik daerah; dan

Perencanaan pemindahtanganan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dituangkan dalam dokumen RKBMD Pemindahtanganan.

e. Perencanaan penghapusan barang milik daerah

Perencanaan penghapusan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dituangkan dalam dokumen RKBMD Penghapusan.

2. Penggunaan

Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengguna barang dalam mengelola dan menatausahakan barang milik daerah yang sesuai dengan tugas dan fungsi SKPD yang bersangkutan.

### 3. Pemanfaatan

Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan atau optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

### 4. Pengamanan dan pemeliharaan

Pengamanan adalah kegiatan tindakan pengendalian dalam pengurusan barang milik daerah dalam bentuk fisik, administratif dan tindakan upaya hukum.

Pemeliharaan adalah kegiatan atau tindakan yang dilakukan agar semua barang milik daerah selalu dalam keadaan baik dan siap untuk digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna. Setiap aset yang dibeli perlu dilakukan pemeliharaan agar aset yang ada tetap terawat dan umur ekonomisnya dapat bertambah.

### 5. Penilaian

Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik daerah pada aset tertentu.

### 6. Pemindahtanganan

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah sebagai tindak lanjut dari penghapusan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan atau disertakan sebagai modal Pemerintah Daerah.

### 7. Pemusnahan

Pemusnahan adalah tindakan memusnahkan fisik dan atau kegunaan barang milik daerah.

#### 8. Penghapusan

Penghapusan adalah tindakan menghapus barang milik daerah dari daftar barang dengan menerbitkan surat keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan pengguna dan atau kuasa pengguna dan atau pengelola yang berada dalam penguasaannya.

#### 9. Penatausahaan dan Pembinaan

Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi dan pelaporan barang milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan pembinaan merupakan usaha atau kegiatan melalui pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, dan supervisi.

#### 10. Pengawasan dan Pengendalian

Pengawasan adalah usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan atau kegiatan, apakah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan. Sedangkan pengendalian merupakan usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

### **2.6. Optimalisasi Aset Tetap**

Optimalisasi aset merupakan satu proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahapan ini, aset-aset yang dimiliki dilakukan diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dan

tidak memiliki potensi. Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang (Siregar, 2004) dalam (Sahid, 2023).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, optimalisasi barang milik negara dalam bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah dapat dilakukan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna, kerja sama penyediaan infrastruktur, dan kerja sama terbatas untuk pembiayaan infrastruktur (Kementerian Keuangan, 2020).

Bentuk- bentuk pemanfaatan BMN yang diatur dalam peraturan tersebut antara lain:

1. Sewa

Sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

2. Pinjam Pakai

Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan Kembali kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang.

3. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

KSP adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan Kembali tanah beserta bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

4. Bangun Guna Serah (BGS) dan Bangun Serah Guna (BSG)

BGS adalah pemanfaatan BMN berupa tanah oleh mitra kerja sama yang membangun sarana dan prasarana, lalu memanfaatkannya selama jangka waktu tertentu sebelum diserahkan Kembali kepada negara. sebaliknya, BSG dilakukan dengan terlebih dahulu menyerahkan hasil pembangunan kepada negara untuk kemudian digunakan oleh mitra dalam jangka waktu tertentu. Kedua skema ini bertujuan untuk mengatasi keterbatasan anggaran dalam pengadaan fasilitas pelayanan publik.

5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

KSPI adalah kerja sama antara Pemerintah dan Badan Usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

6. Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur, yang selanjutnya disingkat KETUPI, adalah optimalisasi Barang Milik Negara untuk meningkatkan fungsi operasional Barang Milik Negara guna mendapatkan

pendanaan untuk pembiayaan penyediaan Infrastruktur lainnya (Kementerian Keuangan, 2020).

## **2.7. Pemodelan**

Model merupakan alat bantu yang digunakan untuk menggambarkan, mengembangkan, dan menjelaskan data dalam suatu proyek penelitian. Tujuan dari penyusunan model adalah untuk menunjukkan keterkaitan antara berbagai elemen atau komponen dalam proyek tersebut. Misalnya, model dapat dimanfaatkan untuk memperlihatkan keterhubungan antar konsep dalam teori yang sedang dikembangkan, mengidentifikasi permasalahan dalam suatu tim kerja, atau menelusuri hubungan antara data dan dugaan awal atau hipotesis. Model yang dihasilkan menjadi bentuk visualisasi dari konsep-konsep yang dikaji, yang relasinya akan semakin terlihat secara jelas setelah proses analisis dilakukan secara mendalam.

## **2.8. Nvivo**

Menurut Bazeley dan Jackson dalam (Hartono, 2025) Nvivo merupakan perangkat lunak yang dirancang untuk mendukung analisis data kualitatif melalui berbagai fitur seperti *coding*, pencarian pola (*pattern detection*), dan visualisasi data. Sementara itu, Richards dalam (Hartono et al., 2025) menekankan bahwa penggunaan Nvivo memungkinkan proses pelacakan data (*audit trail*) yang sistematis, sehingga dapat meningkatkan keterbukaan dan transparansi dalam pelaksanaan penelitian.

Nvivo yang dikembangkan oleh QSR Internasional, telah menjadi salah satu alat bantu paling populer dalam penelitian kualitatif. Aplikasi ini memiliki kemampuan untuk mengimpor dan menganalisis data dari berbagai format, seperti teks, audio, video, dokumen, dan bahkan dari data media sosial. Keunggulan utama Nvivo terletak pada fitur *automated coding*, kueri (*query analysis*), serta visualisasi data melalui *world cloud*, *treemap*, dan diagram hubungan antar tema.

Secara umum, analisis menggunakan Nvivo mencakup proses pengolahan data kualitatif seperti wawancara mendalam, hasil observasi, serta dokumen kebijakan. Nvivo memudahkan peneliti dalam mengelompokkan, mengorganisasi, dan mengidentifikasi tema-tema penting dalam data, serta menampilkan hasil temuan dalam bentuk visual yang memudahkan interpretasi secara mendalam dan komprehensif.

### **2.8.1. Kelebihan Penggunaan Nvivo**

Nvivo menawarkan berbagai keunggulan dalam mendukung proses analisis data kualitatif, khususnya dalam hal efisiensi, strukturisasi, dan visualisasi hasil penelitian. Salah satu kelebihan utamanya adalah kemampuannya dalam mengorganisasi dan mengelola data dalam berbagai format, seperti teks, audio, dan video, ke dalam satu proyek penelitian yang terstruktur. Hal ini mempermudah peneliti mengakses, menelusuri, serta Menyusun data sesuai dengan kategori atau tema yang telah ditetapkan.

Proses *coding* atau pengkodean yang biasanya memakan waktu dalam analisis manual dapat dilakukan lebih cepat dan sistematis melalui fitur pencarian

kata kunci, pengelompokan berdasarkan tema, dan pembentukan *node*. Dengan demikian, Nvivo memungkinkan penelitian untuk mengidentifikasi pola, tren, dan keterkaitan antara data secara lebih mendalam tanpa kehilangan konteks naratif dari data asli.

Dalam hal visualisasi, NVivo menyediakan beragam alat bantu seperti word cloud, diagram, grafik, serta peta hubungan tematik yang memudahkan penyajian hasil penelitian, terutama ketika ditujukan kepada pembaca non-akademik atau pemangku kepentingan praktis. Visualisasi ini tidak hanya memperjelas temuan, tetapi juga memperkuat interpretasi atas data kualitatif.

Selain itu, NVivo juga mendukung berbagai pendekatan analitis seperti analisis tematik, analisis isi (content analysis), serta grounded theory, sehingga memungkinkan peneliti untuk memilih strategi analisis yang sesuai dengan tujuan penelitian.

Secara spesifik, manfaat utama penggunaan Nvivo dapat dirangkum sebagai berikut:

1. Pengelolaan Data yang Efisien: Memudahkan peneliti menangani data dalam jumlah besar dengan sistem pengkodean dan pelaporan yang otomatis.
2. Analisis Tematik Mendalam: Membantu menggali tema dan pola yang mungkin terlewatkan dalam proses analisis manual.
3. Visualisasi Informatif: Menyediakan sarana grafis yang mendukung penyajian data secara lebih komunikatif dan profesional.
4. Dukungan Metodologis yang Luas: Dapat digunakan untuk berbagai jenis pendekatan penelitian kualitatif, sehingga fleksibel dalam implementasi.

Kelebihan lain yang sangat bermanfaat dalam praktik penelitian, di antaranya:

1. Manajemen Volume Data Besar: NVivo dirancang untuk menangani kumpulan data besar secara efisien, memungkinkan peneliti tetap fokus pada substansi analisis.
2. Analisis Mendalam dan Tematik: Proses coding dan query memungkinkan penggalian makna yang lebih detail, yang sering kali sulit dicapai melalui analisis manual.
3. Kolaborasi Peneliti: NVivo memungkinkan kerja tim dengan fitur berbagi data dan hasil analisis secara real-time.
4. Integrasi dengan Aplikasi Lain: Kemampuan integrasi dengan software statistik atau pengolah data lainnya membuat NVivo fleksibel digunakan dalam pendekatan mixed methods.
5. Efisiensi Waktu dan Sumber Daya: Penggunaan NVivo mempercepat proses analisis dan transkripsi, sekaligus meningkatkan akurasi interpretasi data.

Dengan memaksimalkan fungsi-fungsi NVivo, peneliti dapat menghasilkan analisis data kualitatif yang mendalam, sistematis, dan lebih relevan dengan permasalahan penelitian yang diangkat.

## 2.9. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.9 Penelitian Terdahulu

No	Penulis & Tahun	Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian / Temuan Utama
1	Pamungkas et al. (2024)	Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap oleh BPKAD Kabupaten Jember	Kualitatif (evaluasi kinerja: efektivitas, efisiensi, akuntabilitas, transparansi)	Pengelolaan relatif baik namun terhambat sertifikasi tanah, koordinasi OPD, dan fasilitas; rekomendasi: sertifikasi, peningkatan koordinasi, fasilitas gudang, transparansi lebih kuat
2	Simatupang, Mustafa & Widodo (2025)	Optimalisasi Pemanfaatan BMD untuk PAD di Prov. Kalbar (2019–2021)	Kuantitatif	Pemanfaatan BMD melalui sewa/kerja sama dan penertiban aset memperkuat PAD; kendala: pendataan lemah dan promosi aset kurang
3	Selang (2022)	Strategi Optimalisasi Aset Daerah untuk Penguatan PAD	Kualitatif	Perlu penguatan inventarisasi, penilaian nilai aset, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat; transparansi menjadi kunci
4	Apriyanti et al. (2024)	Strategi Optimalisasi Aset Daerah Tingkat Kabupaten Bojonegoro	Studi kasus	Pendekatan highest and best use, sistem informasi penyewaan, dan revisi kebijakan internal meningkatkan transparansi dan efisiensi
5	Silaban et al. (2023)	Optimalisasi Pemanfaatan Aset dalam Meningkatkan PAD	Kuantitatif (multi-kabupaten)	Inventarisasi dan pengamanan berpengaruh signifikan; rekomendasi sistem monitoring digital dan regulasi jelas
6	Sinurat (2025)	Inventarisasi sebagai Moderator Pengaruh Pengamanan terhadap Optimalisasi BMD	Kuantitatif	Inventarisasi akurat memoderasi efek pengamanan; tanpa inventarisasi kuat, pengamanan tidak cukup efektif
7	Arifin et al. (2022)	Pengaruh Manajemen Aset terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah dengan Pengawasan dan Pengendalian sebagai Variabel Mediasi	Kuantitatif, PLS-SEM	Semua variabel signifikan; pengawasan dan pengendalian memediasi hubungan manajemen aset dan optimalisasi
8	Perseveranda et al. (2022)	Pengaruh Manajemen Aset terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah	Kuantitatif, PLS	Terdapat pengaruh langsung dan mediasi dari manajemen aset

No	Penulis & Tahun	Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian / Temuan Utama
				terhadap optimalisasi pengelolaan aset
9	Abu Sahid (2023)	Model Optimalisasi Aset Tetap (Studi pada Satuan Kerja Pengadilan di Wilayah Jawa Tengah)	Kuantitatif, PLS	Inventarisasi dan pengawasan signifikan; kualitas SDM tidak berperan sebagai moderator
10	Eljawati & Nurafdaliana (2024)	Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan dalam Upaya Peningkatan PAD	Kualitatif, studi kasus	Perlu sinergi perencanaan, pengawasan, dan penguatan kapasitas kelembagaan
11	Yusnawati (2023)	Analisis Optimalisasi Aset Pemerintah Daerah DIY	Kualitatif	Kendala utama: data aset rendah kualitasnya dan sinergi kelembagaan lemah
12	Putra (2021)	Faktor Pendukung & Penghambat Pemanfaatan Aset Tetap di BLU (NVivo coding)	Kualitatif eksploratif	Pendukung: kompetensi SDM, struktur organisasi, sistem informasi; penghambat: budaya organisasi, regulasi terbatas, koordinasi lemah
13	Petchrompo & Parlikad (2019)	A review of asset management literature on multi-asset systems	Literature review	Mengkaji literatur manajemen aset multi-aset; tantangan koordinasi dan strategi optimasi
14	Too et al. (2016)	A technologically driven asset management approach to managing physical assets	Literature review	Menyajikan pendekatan berbasis teknologi (IoT, sensor, data analytics) dalam manajemen aset fisik
15	Macchi et al. (2024)	Asset Performance Management: Current Status and Future Development	Review & konseptual	Memetakan status terkini manajemen kinerja aset dan arah pengembangan
16	Nanang, Susilawati & Skitmore (2023)	Toward a Public Sector Asset Optimization Strategy: The Case of Indonesia	Studi kasus	Mengembangkan strategi optimasi aset sektor publik dalam konteks regulasi dan budaya lokal
17	Meo & Made (2021)	Analisis Pengelolaan Aset Tetap dan Penerapan SAP pada BPKAD Kota Malang	Studi kasus	Mengkaji penerapan SAP pada pengelolaan aset tetap
18	Irennia, Sam & Erwati (2024)	The Effect of Fixed Asset Accounting System, Internal Control System on	Kuantitatif	Sistem akuntansi aset tetap & kontrol internal berpengaruh positif pada kualitas laporan keuangan

No	Penulis & Tahun	Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian / Temuan Utama
		the Quality of Financial Statements		
19	Heriyanti & Sulaeman (Tahun tidak disebut)	Analysis of the Implementation of the Internal Control System in Fixed Asset Management	Studi kasus	Menganalisis kontrol internal dalam manajemen aset tetap di institusi pendidikan
20	Esa Unggul University (2024)	Systematic Literature Review: Asset Management System for Educational Institutions	Systematic literature review	Mengulas BIM, IoT, dan digital twin untuk efisiensi pengelolaan aset
21	Investopedia (n.d.)	What Is the Fixed Asset Turnover Ratio?	Artikel konseptual	Menjelaskan rasio perputaran aset tetap untuk mengukur efisiensi aset
22	Investopedia (n.d.)	What Do Efficiency Ratios Measure?	Artikel konseptual	Menjelaskan pengukuran efisiensi operasional melalui rasio-rasio
23	ISO (2024)	ISO 55000: Asset Management – Overview and Guidance	Standar internasional	Panduan dan prinsip manajemen aset fisik secara global

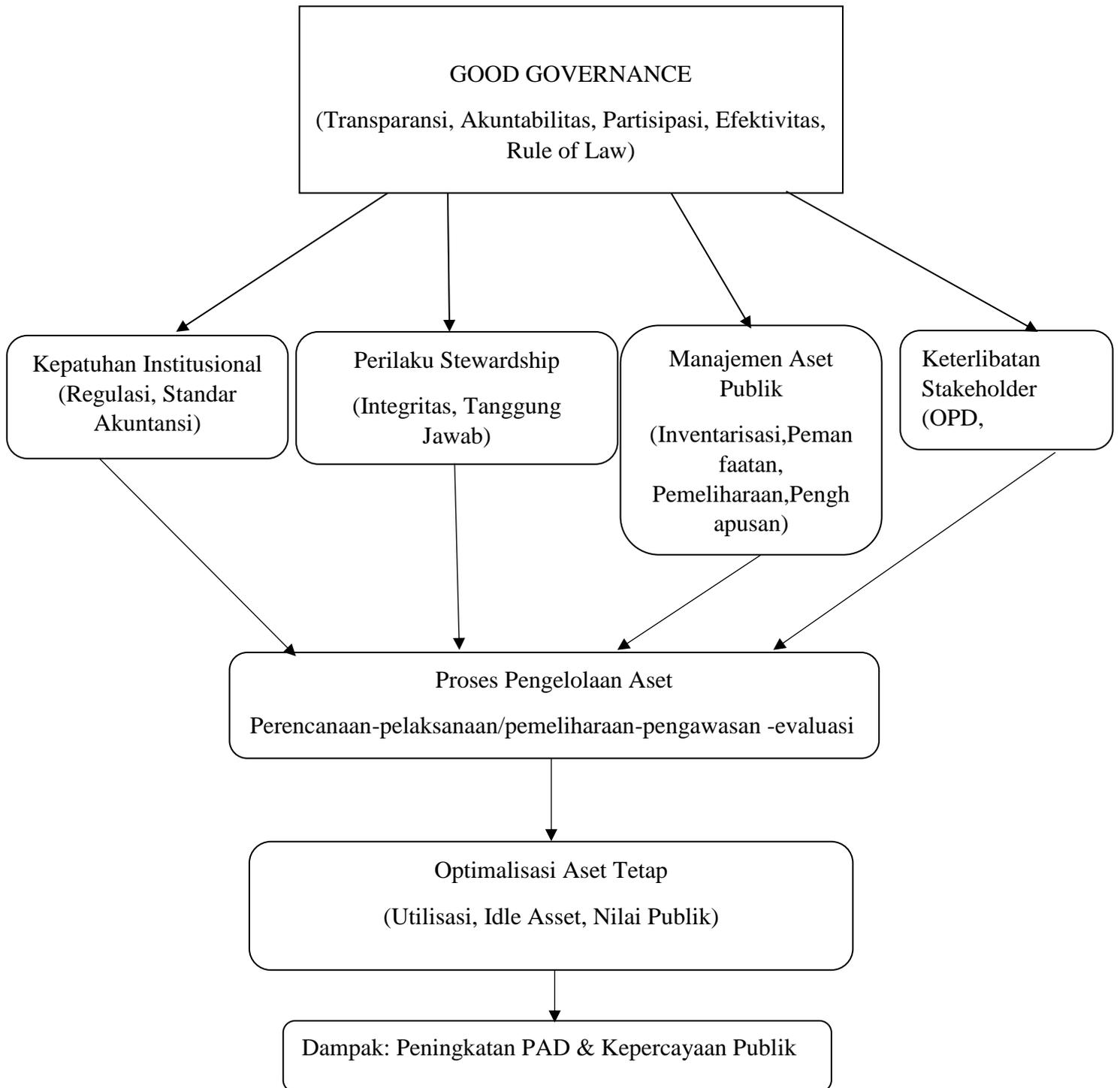
## 2.10. Kerangka Pemikiran

Aset tetap milik pemerintah daerah memiliki peran strategis dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik. Fungsinya tidak sekedar sebagai kekayaan daerah yang tercatat dalam laporan keuangan, tetapi juga sebagai modal penting untuk mendorong pembangunan, meningkatkan efisiensi pembiayaan, serta memperkuat Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, pengelolaan aset ini kerap menghadapi tantangan seperti data inventarisasi yang belum mutakhir, pemanfaatan yang kurang optimal, adanya aset menganggur (*idle asset*), lemahnya koordinasi antar-OPD, serta minimnya transparansi dan akuntabilitas (Krisbiantoro et al., 2024).

Untuk mengatasi kendala tersebut, diperlukan sebuah model optimalisasi yang menggabungkan aspek teknis pengelolaan aset dengan penerapan prinsip *good governance*. Sebagai teori payung, *good governance* mencakup transparansi, akuntabilitas, partisipasi, efektivitas, efisiensi, dan kepatuhan hukum, yang memastikan setiap tahapan pengelolaan aset dilaksanakan secara terbuka, bertanggung jawab, melibatkan pemangku kepentingan, dan selaras dengan tujuan pembangunan daerah (UNDP, 1997).

Kerangka ini menempatkan *good governance* sebagai landasan yang memayungi empat pilar utama optimalisasi aset tetap: kepatuhan institusional (konsistensi terhadap regulasi dan standar akuntansi), stewardship (integritas dan tanggung jawab pengelola), manajemen teknis aset publik (inventarisasi, pemanfaatan, pemeliharaan, dan penghapusan), serta partisipasi pemangku kepentingan (perlibatan OPD, masyarakat, dan Lembaga pengawas). Keempat pilar ini saling menguatkan dari tahap perencanaan hingga evaluasi.

Analisis dilakukan menggunakan *software Nvivo* untuk mengkode data kualitatif, memetakan keterkaitan antara prinsip tata kelola dan praktik pengelolaan aset, serta membangun model konseptual optimalisasi yang dapat diimplementasikan pemerintah daerah. Hasil yang diharapkan adalah peningkatan utilisasi aset, pengurangan aset menganggur, peningkatan nilai publik, dan pada akhirnya peningkatan PAD serta kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah daerah.



Gambar 2.11. 1 Kerangka Pemikiran