

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap daerah di Indonesia memiliki potensi dan kekayaan sumber daya yang beragam. Tentunya, sumber daya yang beragam harus dikelola secara optimal agar dapat dirasakan oleh setiap individu yang berada di daerah tersebut. Oleh karena itu, otonomi daerah merupakan suatu keniscayaan yang tidak dapat dibendung dan sudah menjadi kebutuhan demokratisasi. Otonomi daerah menjadi nafas baru bagi daerah untuk mengelola potensi masing-masing daerah. Penerapan otonomi daerah mempunyai konsekuensi bahwa peran Pemerintah Pusat akan semakin berkurang dan sebaliknya peran Pemerintah Daerah semakin besar dalam pembangunan ekonomi secara mikro. Pemerintah Daerah dituntut memiliki kemandirian dalam membiayai sebagian besar anggaran pembangunannya. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah harus dapat melakukan optimalisasi sumber-sumber penerimaan daerahnya.

Pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang telah direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah yang direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004. Kedua undang-undang di bidang otonomi daerah tersebut telah menetapkan pemberian kewenangan otonomi dalam wujud otonomi yang luas, nyata, dan bertanggung jawab kepada daerah, pemerintah daerah diberi wewenang untuk menggali potensi daerahnya dan menetapkan prioritas pembangunan. Otonomi daerah merupakan upaya

pemberdayaan daerah dalam pengambilan keputusan daerah berkaitan dengan pengelolaan sumber daya yang dimiliki sesuai dengan kepentingan, prioritas, dan potensi daerah tersebut. Dengan pemberian otonomi daerah kabupaten dan kota, pengelolaan keuangan sepenuhnya berada ditangan Pemerintah Daerah.

Otonomi daerah yang efektif berlaku mulai 1 Januari 2001, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2001 tentang pengamanan dan pengalihan Barang Milik Negara atau Kekayaan Negara dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah pada tanggal 10 januari 2001. Otonomi daerah memberikan kewenangan seluas-luasnya untuk menyelenggarakan pemerintah di daerah dan tertib administrasi, pemanfaatan Barang Milik Negara atau Kekayaan Negara diperlukan pengaturan yang lebih baik terhadap pengamanan maupun pengalihan. Semuanya perlu dilakukan pengamanan, pengalihan, dan penghapusan. Pengamanan dilakukan oleh pejabat berwenang meliputi mengawasi atau menatausaha Barang Milik Negara atau Kekayaan Negara agar keberadaanya secara administrasi maupun fisik dalam keadaan utuh, tidak rusak dan tidak hilang.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) adalah meliputi pejabat barang milik daerah, perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pengelolaan barang milik daerah, barang milik daerah berupa rumah Negara, ganti rugi dan sanksi.

Dari tahapan dalam pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diuraikan diatas, tahapan pemanfaatan menjadi tahapan yang menarik diteliti. Hal ini disebabkan tahapan pemanfaatan memiliki pengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Saat ini, aset daerah atau yang dikenal sebagai Barang Milik Daerah (BMD) tidak hanya dipandang sebagai sarana dan prasarana agar urusan pemerintah daerah dapat diwujudkan namun aset dapat dioptimalkan guna menggerakkan perekonomian daerah. Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu pendekatan teoritis dan praktis dalam menentukan metode pemanfaatan aset) banyak aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang belum mampu menghasilkan keuntungan bagi daerah. Melalui mekanisme pemanfaatan aset inilah diharapkan dapat menjadi peluang bagi daerah untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki sehingga mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerahnya.

Salah satu Barang Milik Daerah yang harus dimanfaatkan adalah tanah dan gedung. Gedung merupakan aset yang dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah baik gedung kantor, toko maupun gedung pabrik dan dalam kondisi siap pakai. Gedung memiliki masa manfaat yang terbatas dan dapat didepresiasi. Sedangkan, Tanah merupakan aset permanen yang tidak memiliki umur ekonomis, keberadaannya akan melampaui umur semua bangunan dan segala penggunaan yang berada diatasnya. Setiap tanah memiliki nilai ekonomi tergantung dari karakteristik fisik dan jenis pemanfaatannya. Tanah mempunyai karakteristik yang unik karena sifatnya yang terbatas tetapi kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat, sehingga tanah mempunyai nilai. Menurut Mardiasmo (2004; 82-85) mengatakan bahwa nilai tanah dapat dipengaruhi oleh karakteristik fisik, seperti ukuran dan bentuk, pengaruh tanah

sudut, *plottage* akses tanah, topografi, utilitas, pengembangan tapak, lokasi dan lingkungan, sehingga pemanfaatannya pun harus benar-banar diperhatikan untuk menunjang peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki aset, khususnya aset tetap yang nilainya cukup besar. Berdasarkan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Nusa Tenggara Timur menyebutkan bahwa jumlah aset tetap pada posisi 31 Desember 2018 mencapai Rp. 6.351.545.492.499,11. Adapun rekapitulasi aset tetap milik Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Rekapitulasi Aset Tetap Milik Pemerintah Daerah Nusa Tenggara Timur
Tahun 2018

No	Aset Tetap	Jumlah (Rp)
1	Tanah	1.604.798.126.361,48
2	Gedung atau Bangunan	1.455.231.768.585,19
3	Peralatan dan Mesin	500.183.099.079,46
4	Aset Tetap Lainnya	123.683.189.422,48
5	Jalan, Irigasi dan Jaringan	2.483.414.153.141,40
6	Konstruksi dalam Pengerjaan	184.235.155.909,10
	Total	6.351.545.492.499,11

Sumber: Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT, 2019.

Berdasarkan Rekapitulasi aset milik Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur pada Tabel 1.1 diatas, aset tanah memiliki nilai yang cukup besar yaitu Rp.1.604.798.126.361,48 dan juga aset gedung sebesar Rp.1.455.231.768.585,19. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki cukup banyak aset tetap tanah dan gedung yang tersebar hampir diseluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Selain itu dikelola dan dimanfaatkan oleh SKPD, Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur juga melakukan kerja sama dengan pihak ketiga dalam mengoptimalisasikan aset

tanah dan gedung yang tentunya akan berpengaruh besar terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Namun belum semua aset tanah dan gedung milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur telah dimanfaatkan. Berikut data aset tanah dan gedung milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang belum dimanfaatkan adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2
Daftar Tanah dan Gedung Milik Pemerintah Provinsi NTT yang Belum
Dimanfaatkan Tahun 2016-2018

No	Tanah dan Gedung	Lokasi	Luas Tanah (m ²)	Harga Perolehan (Rp)
1	Tanah Asrama Bandung	Jl. Jend. A Yani No 36, Kel. Antapati, Cicadas-Jawa Barat	3,975	3.975.000.000
2	Tanah UMKM Oesapa	Jl. Timor Raya, Oesapa, Kota Kupang	3,545	1.063.500.000
3	Tanah Sisa Hotel Sasando (Lahan Kosong)	Jl. Kartini, Kelapa Lima, Kota Kupang	46,086	9.217.200.000
4	Tanah Hotel Ina Boi	Kel. Fatululi, Kec Kelapa Lima, Kota Kupang	12,920	Tidak Tercatat
5	Tanah UPT Perijinan dan LLAJR	Jl. Jend. Sudriman, Kota Kupang	2,720	2.176.000.000
6	Tanah Lapangan Helikopter	Jl. El Tari(di Samping Rumah Jabatan Gubernur), Kota Kupang	12,225	8.578.500.000
7	Tanah Kosong di Seberang Kantor Gubernur Lama	Jl. Basuki Rahmat, Kel. Naikolan, Kota Kupang	600	Tidak Tercatat
8	Tanah Kosong di Sebelah Eks Hotel Flobamor I	Kel. Naikolan, Kota Kupang	500	Tidak Tercatat
9	Tanah Lapangan Volley	Kel. Kelapa Lima, Kota Kupang (Belakang SMPN 5)	3,220	402.500.000
10	Tanah Eks Gedung CHN III	Kel. Kayu Putih, Kota Kupang	2,000	500.000.000
11	Tanah Gedung Pemuda	Kel. Kuanino, Kota Kupang	20,000	9.280.000.000
12	Tanah Lapangan Basket	Kel. Naikolan, Kota Kupang	2,500	Tidak Tercatat
13	Tanah Kosong di Belakang kantor GMIT	Kel. Kelapa Lima, Kota Kupang	7,100	Tidak Tercatat

Sumber: Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT, 2019.

Berdasarkan Tabel 1.2 diatas, dapat dilihat bahwa terdapat 13 aset tetap tanah dan gedung milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang belum di manfaatkan secara optimal selama tiga tahun berturut-turut yaitu dari tahun 2016-2018. Sedangkan jika dilihat tanah dan gedung tersebut berada pada lokasi

yang cukup strategis walaupun dengan kondisi tanah dan gedung yang kurang baik atau tidak layak digunakan. Hal ini menjadi himbauan kepada Pemerintah Daerah agar aset tetap yang dimiliki ini sebaiknya dimanfaatkan secara optimal sehingga hasil dari pemanfaatannya dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada Pemerintah tersebut. Dari 13 aset tetap tanah dan gedung milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur, tanah dan gedung yang terletak di Jl. Jendral Sudirman Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, menjadi objek yang menarik untuk diteliti. Berikut data tanah dan gedung milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur di Jl. Jenderal Sudirman yang menjadi objek penelitian adalah sebagai berikut:

Tabel 1.3
Tanah dan Gedung di Jl. Jend Sudirman, Kota Kupang Milik
Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur

Tanah dan Gedung	Lokasi	Luas Tanah (m ²)
Tanah UPT Perijinan dan LLAJR	Jl. Jend. Sudirman, Kota Kupang	2.720

Sumber: Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT, 2019.

Berdasarkan Tabel 1.3 diatas, dapat diuraikan bahwa dengan spesifikasi lahan seluas 2.720 m² dan dilihat dari segi lokasi, lokasi tanah dan gedung yang menjadi objek penelitian terletak pada posisi yang sangat strategis, yaitu dekat dengan pusat pertokoan, perkantoran dan juga tepat disisi jalan umum, sehingga lokasi tanah dan gedung tersebut mudah dilihat dan dijangkau oleh masyarakat atau orang-orang yang melintasi lokasi tersebut. Selain strategis sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang Tahun 2011-2031, lokasi tersebut masuk dalam Bagian Wilayah Kota Kupang (BWK) I yang arah pengembangannya sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Dalam tatanan perkotaan seharusnya lahan tanah dan

gedung tersebut tidak boleh dibiarkan kosong dan tidak dimanfaatkan. Suatu lahan harus bisa dijadikan sebagai wadah dalam menampung aktivitas perkotaan serta dapat digunakan untuk kepentingan umum seperti pembangunan sarana dan prasarana yang dapat mendukung Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Secara singkat dapat dikatakan bahwa lokasi tersebut bila dioptimalkan pemanfaatannya, maka akan memberikan kontribusi yang tinggi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“Analisis Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dan Gedung Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Studi kasus Pada Aset Tetap Tanah dan Gedung Milik Pemerintah Provinsi NTT di Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Gedung yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui Bagaimana Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Gedung yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

1. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah keilmuan serta memberikan kontribusi untuk pengembangan disiplin ilmu ekonomi.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk menambah informasi dan wawasan dalam penelitian selanjutnya di bidang masalah yang sama sehingga upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah di masing – masing daerah dapat berjalan maksimal.

b. Manfaat Praktis

- a. Hasil dari penelitian ini bagi peneliti untuk mengembangkan penalaran, serta untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah serta sebagai salah satu syarat untuk dapat menempuh keserjanaan di Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah Daerah dalam menentukan konsep strategis yang dituangkan ke dalam kebijakan, sehingga Pemerintah Daerah dapat meningkatkan kemampuan dalam pengelolaan aset daerah khususnya tanah dan gedung dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.