

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Aset**

Menurut Siregar (2018: 178), menyebutkan bahwa “aset adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomis (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu/perorangan”. Pengertian aset yang disebutkan pada dasarnya berlaku pula pada aset yang dikuasai atau dimiliki negara berdasarkan syarat-syarat tertentu. Barang yang dimaksud meliputi barang tidak bergerak (tanah atau bangunan) dan barang bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*).

Menurut Standar Penilaian Indonesia Edisi VI Tahun 2007, disebutkan bahwa “aset adalah barang/benda atau sesuatu barang/benda yang dapat dimiliki/dan yang memiliki nilai ekonomis (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai pertukaran yang dimiliki atau digunakan oleh suatu badan usaha, lembaga atau perorangan”. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa aset adalah semua harta/kekayaan yang secara legalitas dimiliki oleh pemerintah daerah baik itu aset bergerak maupun yang tidak bergerak (aset tetap dan tidak tetap) dan memiliki nilai ekonomis atau tidak.

Aset yang dipandang dari konsep hukum adalah properti. Properti dapat diartikan sebagai *real estate* atau *personality*. *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. Menurut Siregar (2018: 182-183), properti dikelompokkan menjadi empat jenis, yaitu :

**1. *Real Property* (Penguasaan dan Pemilikan Tanah dan Bangunan)**

*Real Property* meliputi semua hak, hubungan-hubungan hukum dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate*. Sebaliknya, *real estate* meliputi tanah dan bangunan itu sendiri, segala benda yang keberadaannya secara alami di atas tanah yang bersangkutan, dan semua benda yang melekat dengan tanah itu, misalnya bangunan dan pengembangan tapak.

**2. *Personal Property* (Benda Bergerak)**

*Personal Property* merujuk pada hak kepemilikan atas suatu benda bergerak di dalam bagian-bagian benda selain dari *real estate* (tanah atau bangunan secara fisik). Benda-benda tersebut dapat berwujud atau tidak berwujud.

**3. *Business* (Kegiatan Usaha)**

*Business* adalah setiap kegiatan di bidang komersial, industry, jasa atau investigasi yang menyelenggarakan ekonomi.

**4. *Financial Interest* (Hak Kepemilikan secara Finansial)**

Hak kepemilikan secara finansial di dalam property berasal dari pembagian hokum atas hak kepemilikan saham dalam kegiatan bisnis dan hak atas penguasaan tanah dan bangunan dari perjanjian.

Menurut Siregar (2018: 517-518) mengatakan “manajemen aset itu sendiri telah berkembang cukup pesat bermula dengan orientasi yang statis, kemudian berkembang menjadi dinamis, inisiatif dan strategis”. Selain itu ada upaya pula untuk melakukan inventarisasi aset-aset pemerintah daerah yang tidak digunakan. Namun dalam perkembangan kedepan, ruang lingkup manajemen aset lebih berkembang dengan memasukkan nilai aset, akuntabilitas pengelolaan aset, land audit yaitu atas pemanfaatan tanah, *property survey* dalam kaitan memonitoring perkembangan pasar properti, aplikasi sistem informasi dalam pengelolaan aset dan optimalisasi pemanfaatan aset, perkembangan yang terbaru, manajemen aset bertambah ruang lingkungnya sehingga mampu memantau kinerja optimalisasi aset dan juga strategi investasi untuk optimalisasi aset.

Manajemen Aset dapat dibagi dalam empat tahapan kerja, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, dan optimalisasi aset. Hal ini juga menjadi variabel dalam penelitian ini. Beberapa model manajemen aset yang dapat dijadikan rekomendasi bagi pemerintah daerah adalah (Bertovic *et al.* 2014).

1. Mengembangkan sistem data base yang baik;
2. Memahami isu-isu transisi;

3. Pengklasifikasian terhadap properti;
4. Adanya penilaian real estate dan penilaian bisnis;
5. Membuat aturan untuk properti yang menghasilkan pendapatan;
6. Analisis finansial secara intensif terhadap proyek, properti dan portofolio;
7. Adanya deregulasi bisnis persewaan;
8. Sistem pelaporan properti;
9. Konsolidasi manajemen; dan
10. Perencanaan strategis.

Harus dipahami oleh Pemerintah Daerah bahwa sasaran akhir atau tujuan utama pengelolaan aset adalah terjadinya optimalisasi dalam pemanfaatan aset daerah. Kenyataan sampai saat ini aset daerah masih dikelola seadanya, sebatas inventarisasi belaka (pencatatan akuntansi). Aset daerah masih dikonsultasikan dengan arus kas negatif, dibanding sebagai aset yang produktif dan memberikan pendapatan. 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 pemerintah daerah di Indonesia belum ada pemahaman pengelolaan aset daerah secara utuh dalam kerangka manajemen aset (*public/ corporate real properti management*).

## **2.2 Optimalisasi Pemanfaatan Aset**

Menurut Siregar (2018: 519) mengemukakan optimalisasi aset sebagai berikut :

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. Dalam tahapan ini, aset-aset yang dikuasai oleh pemerintah daerah 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. menentukan sektor-sektor unggulan tersebut harus terukur dan transparan.

Optimalisasi manajemen aset Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan adanya perantara investasi guna memasarkan aset-aset Pemerintah Daerah yang

potensial melalui kerja sama dengan investor, membuat dan memadukan dalam *Memorandum Of Investment* (MOI) antara Pemerintah Daerah dan investor serta memanfaatkan jasa konsultasi dari konsultan penilai kepada Pemerintah Daerah berkenaan dengan kerjasama dengan investor. Barang daerah/aset Pemerintah Daerah yang belum dimanfaatkan perlu didayagunakan secara optimal sehingga tidak akan membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) khususnya dari segi biaya pemeliharaan dan kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak ketiga yang tidak bertanggungjawab. Manajemen asset/barang daerah yang optimal akan menciptakan sumber pendapatan asli daerah. Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam Manajemen Aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan nilai ekonomi yang dimiliki oleh aset tersebut.

Menurut Siregar (2018: 497), aset daerah yang belum dimanfaatkan dapat didayagunakan secara optimal, dengan tujuan :

- a. agar tidak membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), khususnya biaya dikaitkan dengan segi penyerobotan dari pihak ketiga yang tidak bertanggungjawab.
- b. Jika barang daerah tersebut dimanfaatkan secara optimal akan dapat meningkatkan atau menciptakan sumber pendapatasn asli daerah (PAD)

Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan “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”. Bentuk pemanfaatan barang milik daerah/ aset berupa :

- a. Sewa yaitu pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Dasar pertimbangan penyewaan barang daerah adalah untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang daerah, untuk sementara waktu barang daerah tersebut belum dimanfaatkan oleh unit/satuan kerja yang memiliki/ menguasai. Semua hasil penyewaan barang-barang daerah adalah penerimaan daerah yang harus disetorkan sepenuhnya kepada kas daerah. Jangka waktu

penyewaan maksimal 5 (lima) tahun dan dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang. Penguasaan adalah pendayagunaan barang daerah oleh pihak ketiga dilakukan dalam bentuk BOT, BTO, BT, KSO dan bentuk lainnya (Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11, 2014: 249-250).

- 1) BOT (*build-Operate-Transfer*) yaitu pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai Pemda oleh pihak ketiga dengan cara pihak ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama dalam waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaannya kepada daerah, serta membayar kontribusi sejumlah uang atas pemanfaatannya yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan.
  - 2) BTO (*Build-Transfer-Operate*) yaitu pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai Pemda oleh pihak ketiga dengan cara pihak ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas diatas tanah dan atau bangunan tersebut dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada daerah untuk kemudian oleh Pemda tanah dan bangunan siap pakai dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut diserahkan kembali kepada pihak ketiga untuk didayagunakan selama jangka waktu tertentu, dan atas pemanfaatannya tersebut pihak ketiga dikenakan kontribusi sejumlah uang yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.
  - 3) BT (*Build-Transfer*) yaitu perikatan antara Pemda dengan pihak ketiga dengan ketentuan tanah milik Pemda, pihak ketiga membangun dan membiayai sampai selesai, setelah pembangunan selesai Pihak Ketiga menyerahkan kepada Pemda, Pemda membayar biaya pembangunannya.
  - 4) KSO (Kerja Sama Operasi) yaitu perikatan antara Pemda dengan Pihak Ketiga, Pemda menyediakan barang daerah dan Pihak Ketiga menanamkan modal yang dimilikinya dalam salah satu usaha, selanjutnya kedua belah pihak secara bersama sama atau bergantian mengelola manajemen dan proses operasionalnya, keuntungan dibagi sesuai dengan besarnya *sharing* masing masing.
- b. Pinjam pakai yaitu 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 Gubernur/Bupati/Walikota.

- c. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) yaitu pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan daerah atau sumber pembiayaan lainnya.
- d. Bangun Guna Serah (BGS) yaitu pemanfaatan barang milik 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.
- e. Bangun Serah Guna (BSG) yaitu pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
- f. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI) yaitu kerjasama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **2.3 Inventarisasi Aset**

Menurut Siregar (2018: 518) “tahapan manajemen aset daerah yaitu inventarisasi aset, yang terdiri atas dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain”. Aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/labeling, pengelompokan dan pembukuan/ administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset. Adanya buku inventaris yang lengkap, teratur dan berkelanjutan mempunyai fungsi dan peranan yang sangat penting dalam rangka:

1. Pengendalian, pemanfaatan, pengamanan dan pengawasan setiap barang;
2. Usaha untuk menggunakan, memanfaatkan setiap barang secara maksimal sesuai dengan tujuan dan fungsinya masing-masing;

### 3. Menunjang pelaksanaan tugas pemerintahan.

Dalam usaha tertib administrasi pengelolaan barang daerah, khususnya pelaksanaan inventarisasinya berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah menyatakan “inventarisasi aset dapat dibagi menjadi dua kegiatan yaitu kegiatan atau pelaksanaan pencatatan, dan kegiatan atau pelaksanaan pelaporan”. Pencatatan inventarisasi aset menggunakan buku-buku dan kartu-kartu sebagai berikut.:

1. Buku Induk Inventarisasi (BII).
2. Buku Inventarisasi (BI).
3. Kartu Inventarisasi Barang (KIB).
4. Kartu Inventarisasi Ruangan (KIR).

Isi dari laporan inventarisasi asset adalah :

1. Daftar rekapitulasi (jumlah barang hasil sensus, daftar mutasi barang).
2. Daftar mutasi barang. Buku induk inventarisasi adalah merupakan gabungan/kompilasi dari buku inventarisasi.

Buku Induk Inventaris (BII) adalah merupakan gabungan/kompilasi dari Buku Inventaris. Buku Inventaris adalah himpunan catatan data teknis dan administrasi yang diperoleh dari catatan kartu-kartu inventaris barang sebagai hasil sensus di tiap-tiap unit/satuan kerja yang dilaksanakan secara serempak pada waktu tertentu. Untuk mendapatkan data barang dan pembuatan Buku Inventaris yang benar, dapat dipertanggungjawabkan dan akurat (*up to date*) maka dilakukan melalui sensus barang daerah setiap 5 (lima) tahun sekali. Buku Inventaris Barang adalah kartu untuk mencatat barang-barang inventaris secara tersendiri atau kumpulan/kolektif dilengkapi data asal, volume, kapasitas, merk, tipe, nilai/harga dan data lain mengenai barang tersebut, yang diperlukan untuk inventarisasi maupun tujuan lain dan dipergunakan selama barang itu belum dihapuskan. Kartu Inventaris Barang terdiri dari :

1. Kartu Inventaris Tanah.
2. Kartu Inventaris Gedung.
3. Kartu Inventaris Kendaraan.
4. Kartu inventaris lainnya.

Daftar rekapitulasi inventaris disusun oleh Kepala Daerah yang menguasai barang dengan mempergunakan bahan berasal dari rekapitulasi inventaris barang yang disusun oleh pengurus barang unit. Daftar mutasi barang memuat data barang yang berkurang dan atau bertambah dalam jangka waktu tertentu (1 semester dan 1 tahun).

Untuk mengurus dan menertibkan pencatatan barang dalam proses pemakaian maka Kepala Daerah menunjuk/menetapkan kembali pengurus barang pada masing-masing unit. Dengan mengingat prinsip organisasi dalam rangka tercapainya efektivitas dan efisiensi penyelenggaraan pemerintah di daerah, maka fungsi atau wewenang pengurusan tersebut dilimpahkan kepada aparat pembantunya tanpa mengurangi tanggung jawab Kepala Daerah. Dengan demikian mekanisme pengelolaan barang daerah yaitu adanya fungsi otorisator (Kepala Daerah), ordonatur (Unit Kerja yang berwenang/ dilimpahi tugas) dan Bendaharawan.

#### **2.4 Legal Audit**

Menurut Siregar (2018: 519) menyatakan bahwa :

Legal audit merupakan satu lingkup kerja manajemen asset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan atau pengalihan aset.

Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, dan lain-lain. Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Daerah menyatakan “legal audit merupakan tindakan pengamanan atau tindakan pengendalian, penertiban dalam upaya pengurusan barang daerah secara fisik, administrasi dan tindakan hukum”. Pengamanan tersebut menitikberatkan pada penertiban pengamanan secara fisik dan secara administrasi, sehingga barang daerah tersebut dapat dipergunakan/dimanfaatkan secara optimal serta terhindar dari penyerobotan pengambil alihan atau klaim dari pihak lain. Pengamanan secara fisik terhadap



barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) dapat dilakukan dengan pemagaran, pemasangan papan tanda kepemilikan dan penjagaan. Pengamanan secara administratif dapat dilakukan dengan cara penyelesaian bukti kepemilikan seperti IMB, berita acara serah terima, surat perjanjian, akte jual beli, dan dokumen pendukung lainnya.

## **2.5 Penilaian Aset**

Menurut Siregar (2018: 518) mengatakan bahwa “penilaian aset adalah satu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai”. Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

Berdasarkan Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Daerah menyebutkan “penilaian aset milik daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah, pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah”. Pelaksanaan penilaian aset milik daerah dilakukan oleh tim yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah dan dapat melibatkan dengan lembaga independen bersertifikat dibidang penilaian aset; penilaian aset milik daerah khusus untuk tanah dan/atau bangunan, dilakukan dengan estimasi terendah menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sehingga diperoleh nilai wajar.

Penilaian aset daerah dilakukan dengan salah satu atau kombinasi dari perbandingan data pasar, kalkulasi biaya dan kapitalisasi pendapatan. Perbandingan data pasar berdasarkan estimasi harga pasar pada saat penilaian atas aset yang sejenis. Kalkulasi biaya berdasarkan estimasi biaya pengganti atau biaya reproduksi aset pada saat penilaian dikurangi dengan biaya penyusutan. Kapitalisasi pendapatan berdasarkan aset daerah yang memiliki karakteristik menghasilkan pendapatan. Penilaian aset daerah dilaksanakan oleh lembaga independen yang bersertifikat di bidang pekerjaan penilaian aset, sesuai dengan peraturan perundangan, dan ditunjuk oleh Kepala Daerah. Dalam melakukan penilaian aset daerah, pemerintah menyiapkan buku inventaris asset daerah yang

merupakan himpunan data teknis dan administrasi yang diperoleh dari catatan kartu-kartu inventaris barang sebagai hasil sensus aset daerah di setiap unit/satuan kerja yang dilaksanakan secara serempak pada waktu tertentu. Mekanisme penilaian aset sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Suharno (2016: 3) menyatakan bahwa penilaian aset tanah dan bangunan dapat mengetahui nilai ekonomi seluruh aset properti suatu daerah. Implikasinya secara langsung adalah terhadap penerimaan PBB dan BPHTB yang didasari pada nilai properti. Secara tidak langsung Nilai Aset Properti 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 disuatu 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 dan lainlain; dan
8. mengetahui kemampuan daerah secara utuh dan dasar penyusunan neraca daerah.

Penilaian *Real Property* dengan menentukan nilai pasar suatu property sehingga dapat digunakan untuk berbagai tujuan yaitu:

1. Harga jual beli;
2. Penentuan harga persewaan;
3. Sebagai dasar pengenaan pajak properti;
4. Revaluasi aset tetap untuk laporan keuangan;
5. Penentuan besar saham (penyertaan modal) dalam suatu kerjasama usaha (*franchise, merger, dll*);
6. Besarnya premi asuransi, kebakaran;
7. Jaminan pinjaman;
8. Nilai dasar untuk lelang properti;

9. Menentukan nilai sisa untuk proyek properti (seperti kasus proyek terbengkalai).

## 2.6 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu sebelumnya berkaitan dengan Pembukuan Barang Milik Daerah, Inventarisasi Barang Milik Daerah, Pelaporan Barang Milik Daerah dan Pengamanan Barang Pemerintah Daerah yang uraikan dalam tabel 2.1. tentang Hasil Penelitian Terdahulu.

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama (tahun)	Judul	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Umbora Edwin, dkk / 2018	Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pemerintah Daerah (Studi Pada Pemerintahan Kabupaten Waropen).	X <sub>1</sub> : Inventarisasi Aset X <sub>2</sub> : Legal Audit Aset X <sub>3</sub> : Identifikasi Aset X <sub>4</sub> : Penilaian Aset Y : Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap	Inventarisasi aset dan identifikasi aset tidak berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap. legal audit aset secara parsial tidak berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Sedangkan Penilaian Aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.
2.	Antoh Agustina Ester / 2017	Pengaruh Manajemen Aset Dalam Optimalisasi Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi Di Kabupaten Paniai)	X <sub>1</sub> : Inventarisasi Aset X <sub>2</sub> : Legal Audit Aset X <sub>3</sub> : Penilaian Aset X <sub>4</sub> : Pengawasan dan pengendalian Aset Y : Optimalisasi	Inventarisasi dan penilaian aset berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset. Sedangkan legal audit dan pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif

			Pemanfaatan Aset Tetap	dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.
3.	Jamaludin / 2017	Pengaruh Inventarisasi Aset, Legal Audit Aset, Dan Penilaian Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Milik Pemerintah Provinsi Ntb.	$X_1$ : Inventarisasi Aset $X_2$ : Legal Audit Aset $X_3$ : Penilaian Aset $Y$ : Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap	Inventarisasi aset berpengaruh positif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Sedangkan legal audit dan penilaian aset berpengaruh negatif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.
4.	Sherly, dkk / 2017	Pengaruh Inventarisasi, Legal Audit, Penilaian dan Kondisi Aset terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bone Bolango	$X_1$ : Inventarisasi Aset $X_2$ : Legal Audit Aset $X_3$ : Penilaian Aset $X_4$ : Kondisi Aset $Y$ : Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap	Inventarisasi, penialian dan kondisi aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Sedangkan legal audit tidak berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.
5.	Hasanuddin / 2016	Pengaruh Manajemen Asset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Asset Dinas Pertanian dan Peternakan Di Provinsi Sulawesi Barat.	$X_1$ : Inventarisasi Aset $X_2$ : Legal Audit Aset $X_3$ : Penilaian Aset $Y$ : Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap	Inventarisasi, legal audit, dan penialain aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap

Sumber : Data Diolah, 2019

Penelitian ini merupakan kelanjutan dari penelitian terdahulu seperti yang terlampir diatas akan tetapi pada penelitian ini manajemen aset sebagai variabel dependen yang terdiri dari inventarisasi aset, legal audit aset, dan penialian aset

berdasarkan Permendagri No 19 Tahun 2016. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek penelitian dengan Pemerintah Kota Palembang yang menjadi objek pada penelitian ini.

## **2.7 Kerangka Pemikiran**

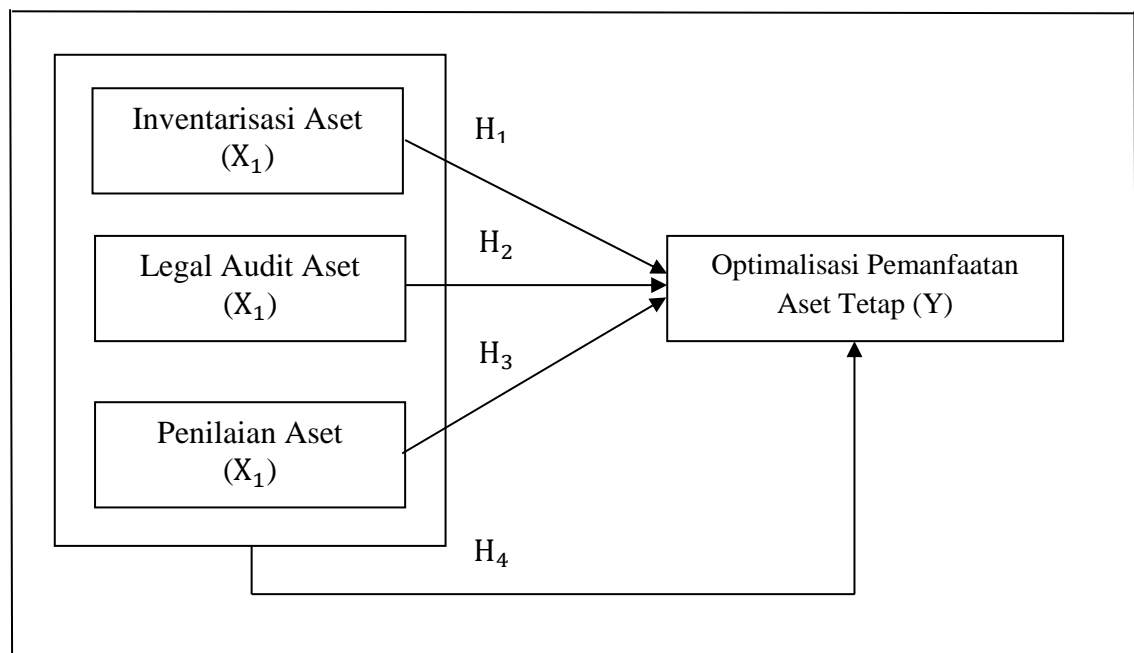
Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah menyatakan “inventarisasi adalah kegiatan atau tindakan untuk melakukan perhitungan, pengurusan, penyelenggaraan, pengaturan, pencatatan data dan pelaporan barang dalam pemakaian”. Dari kegiatan inventarisasi disusun Buku Inventaris yang menunjukkan semua kekayaan daerah yang bersifat kebendaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

Selain proses inventarisasi, maka hal yang sangat penting yang perlu dilakukan adalah legal audit. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, “legal audit merupakan tindakan pengamanan atau tindakan pengendalian, penertiban dalam upaya pengurusan barang daerah secara fisik, administrasi dan tindakan hukum”. Pengamanan tersebut menitikberatkan pada penertiban pengamanan secara fisik dan administrasi, sehingga barang daerah tersebut dapat dipergunakan/ dimanfaatkan secara optimal serta terhindar dari penyerobotan pengambil alihan atau klaim dari pihak lain. Pengamanan terhadap barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) dapat dilakukan dengan pemagaran, pemasangan plang tanda kepemilikan dan penjagaan.

Penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai/dimiliki. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, “penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik daerah pada saat tertentu”. Biasanya ini dilakukan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan bagi aset yang akan dijual.

Siregar (2018: 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”. Dalam tahapan ini, 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.

Berdasarkan penjelasan diatas, peranan setiap variabel dalam penelitian ini sangat penting untuk menggambarkan seberapa besar pengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Berikut merupakan kerangka pemikiran di dalam penelitian ini :



Sumber : Data yang diolah, 2019

**Gambar 2.1**

**Skema Kerangka Konseptual**

Berdasarkan gambar diatas, peranan kerangka pemikiran dalam penelitian ini sangat penting untuk menggambarkan secara tepat objek yang akan diteliti dan untuk menganalisis sejauh mana kekuatan variabel bebas yaitu Inventarisasi Aset, Legal Audit Aset, dan Penilaian Aset secara parsial maupun simultan

mempengaruhi Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap pada Pemerintah Kota Palembang.

## **2.8 Hipotesis**

Hipotesis merupakan jawaban ataupun dugaan sementara terhadap suatu masalah yang dihadapi, yang masih akan diuji kebenarannya lebih lanjut melalui analisa data yang relevan dengan masalah yang terjadi. Dalam penelitian ini, penulis mengemukakan hipotesis sebagai berikut :

H<sub>1</sub> : Inventarisasi aset secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada Pemerintah Kota Palembang.

H<sub>2</sub> : Legal audit secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada Pemerintah Kota Palembang.

H<sub>3</sub> : Penilaian aset secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada Pemerintah Kota Palembang.

H<sub>4</sub> : Inventarisasi aset, legal audit dan penilaian aset secara simultan berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada Pemerintah Kota Palembang.