

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kegiatan pengelolaan aset publik dalam hal ini Barang Milik Negara dan Daerah (BMN/D) semakin dituntut untuk lebih profesional. Hal ini disebabkan semakin tingginya tuntutan akuntabilitas, transparansi, dan tata kelola yang baik pada pemerintah dan hal tersebut merupakan bagian dari reformasi keuangan Negara. Merespon hal tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah yang merupakan paradigma baru dalam pengelolaan BMN/D dimana selain diminta untuk dapat mengelola secara akuntabel, pengelolaan BMN/D juga diharapkan berperan aktif membantu Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atau Pendapatan Asli Daerah (PAD), percepatan pembangunan infrastruktur, peningkatan pelayanan kepada masyarakat, dan penghematan belanja Negara/Daerah.

Namun, dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi hampir semua pemerintah daerah terkait dengan pengelolaan aset daerah seperti perencanaan, pencatatan, inventarisasi, pemanfaatan, pengamanan, dan pelaporan yang belum memadai. Berdasarkan Ikhtisar Hasil Pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Semester I Tahun 2015, BPK memberikan opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) atas 251 Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD), opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP) atas 230 LKPD, opini Tidak Wajar (TW) atas 4 LKPD, dan opini Tidak Memberikan Pendapat (TMP) atas 19 LKPD. Permasalahan yang menghambat pencapaian opini WTP LKPD antara lain

pengelolaan dan penatausahaan aset yang kurang memadai, aset berupa tanah, kendaraan, dan aset lainnya dikuasai pihak lain serta tidak diketahui keberadaannya, penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan bidang perlengkapan dan pengelolaan BMD, dan aplikasi Sistem Informasi Manajemen Daerah-Barang Milik Daerah (SIMDA-BMD) yang digunakan dalam menatausahakan BMD belum sepenuhnya siap dalam menunjang pencatatan akuntansi berbasis akrual.

Permasalahanterkait kurang memadainya pengelolaan aset pada Pemerintah Daerah juga terjadi pada Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Hal ini didasarkan pada fakta bahwa dari awal terbentuk pada tahun 2008 hingga tahun 2013, Pemerintah Kota Tangerang Selatan belum berupaya untuk mendayagunakan aset yang dimilikinya guna menopang APBD-nya secara optimal. Hal tersebut dapat diketahui dimana Pemerintah Kota Tangerang Selatan belum mampu menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (RPKD).Tabel I.1 menyajikan lima Kabupaten/Kota dengan nilai aset tetap tertinggi di Indonesia dan Aset Tetap Kota Tangerang Selatan beserta nilai RPKD dan Aset Kemitraan Dengan Pihak Ketiga pada tahun 2013.

Tabel I.1 Lima Kabupaten/Kotamadya dengan Aset Tetap Tertinggi di Indonesia dan Aset Tetap Kota Tangerang Selatan (Dalam Jutaan)

No	Nama Daerah	Aset Tetap (Rp)	RPKD (Rp)	%	Kemitraan Dengan Pihak Ketiga (Rp)
1	Kota Surabaya	33.972.453	35.954	0,11%	186.112
2	Kota Medan	23.698.297	26.577	0,11%	26.731
3	Kab. Bogor	13.424.266	2.610	0,02%	19.961
4	Kota Makassar	8.805.106	9.941	0,11%	144.968
5	Kab. Bengkalis	8.767.220	793	0,01%	-
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
40	Kota Tangerang Selatan	3.632.886	-	-	-

Sumber: Diolah dari Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Tahun 2013.

Melalui Tabel I.1, kita dapat mengetahui bahwa Kabupaten/Kota yang memiliki nilai total aset tetap tertinggi di Indonesia adalah Kota Surabaya. Kondisi tersebut dikuatkan lagi dengan realisasi pendapatan berupa RPKD yang juga paling

tinggi. Dari Tabel I.1 kita juga dapat melihat bahwa Kota Tangerang Selatan meskipun dengan nilai aset tetap yang tidak begitu besar yakni berada pada peringkat ke-40 dari seluruh Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia, namun belum mampu menghasilkan RPKD. Selain itu, Pemerintah Kota Tangerang Selatan juga belum ada upaya dalam melakukan pemanfaatan asetnya yang diketahui dari tidak adanya aset kemitraan dengan pihak ketiga.

Hal tersebut menjadi anomali dalam pengelolaan aset daerah, karena di sisi lain masih terdapat aset *idle* di Kota Tangerang Selatan yang belum dioptimalkan secara maksimal. Sebagai contoh adalah Pasar Jombang yang terletak di Kecamatan Ciputat. Pasar Jombang saat ini difungsikan sebagai pasar tradisional dengan kondisi eksisting yakni berdiri bangunan berupa ruang dagang kios dan los. Kondisi Pasar Jombang yang ada saat ini kurang sesuai sebagai tempat transaksi jual beli untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat. Pasar yang terkesan kumuh, kotor, dan tidak layak menjadi faktor keengganan masyarakat untuk berbelanja sehingga pasar menjadi sepi pengunjung. Hal tersebut menyebabkan adanya kekosongan 18 unit kios dan 7 unit los pada Pasar Jombang saat ini (Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Tangerang Selatan, 2015).

Lokasi Pasar Jombang sebenarnya sangat strategis yakni berbatasan langsung dengan Jalan Jombang Raya sebelah selatan dan Stasiun Sudimara sebelah timur, dengan luas yang memadai yakni 6.095 m² serta termasuk dalam kawasan perdagangan dan jasa menurut rencana tata ruang wilayah, sehingga memiliki potensi untuk menambah penerimaan daerah jika dikelola dengan optimal. Dengan adanya potensi tersebut, pembangunan Pasar Jombang termasuk dalam kegiatan prioritas Tangerang Selatan di bidang perdagangan pada tahun 2016 berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 18 Tahun 2015 tentang Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Tahun 2016. Hal tersebut kemudian didukung dengan adanya pihak swasta yang tertarik mengajukan pemanfaatan dalam rangka pembangunan dan pengembangan lahan Pasar Jombang sebagai pasar tradisional yang sehat, bersih, nyaman, dan bernuansa modern. Namun hingga saat ini belum ada

upaya lebih lanjut dari Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pemanfaatan aset ini (Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, 2016).

Siregar (2004, 51) menyatakan bahwa salah satu tahapan kerja manajemen aset adalah optimalisasi aset. Tahapan ini merupakan suatu proses kerja yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi dari aset tersebut. Optimalisasi aset ini dapat berupa optimalisasi atas aset operasional dan aset non operasional. Optimalisasi atas aset non operasional suatu daerah yang masih *idle* merupakan salah satu contoh yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan penerimaan. Potensi dan nilai manfaat dari aset non operasional ini dapat dimanfaatkan dengan tidak mengganggu kegiatan operasional karena aset ini termasuk kategori aset yang umumnya berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan atau tidak berhubungan secara langsung terhadap operasional pelayanan publik.

Siregar (2004, 523) menyatakan studi optimalisasi aset pemerintah daerah dapat dilakukan dengan identifikasi aset, pengembangan basis data aset, studi penggunaan tertinggi dan terbaik atas aset, dan pengembangan strategi optimalisasi aset. Berdasarkan hal tersebut, studi/analisis penggunaan tertinggi dan terbaik adalah salah satu langkah penting yang harus dilakukan dalam optimalisasi aset. Prawoto (2010, 170) juga menyatakan bahwa analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dapat didefinisikan sebagai kemungkinan yang rasional dan sah atas penggunaan tanah atau properti yang sudah dikembangkan yang secara fisik memungkinkan, mendapat dukungan yang cukup, layak secara finansial, dan menghasilkan nilai yang tertinggi. Selain itu, Suliyanto (2010, 9) juga menyatakan analisis atas investasi juga memperhatikan analisis kelayakan bisnis. Kelayakan bisnis yang dimaksudkan adalah kelayakan investasi pada suatu bisnis yang meliputi aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen dan sumber daya manusia (SDM), aspek lingkungan serta aspek finansial.

Oleh karena itu, sebelum menyetujui usulan tersebut, ada baiknya dilakukan kajian manajemen aset untuk menentukan apakah rencana pembangunan dan pengembangan Pasar Jombang memenuhi analisis penggunaan tertinggi dan terbaik

dan analisis kelayakan bisnis. Dengan demikian analisis kelayakan bisnis terhadap lahan Pasar Jombang meliputi analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dan analisis kelayakan bisnis itu sendiri. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis melakukan penelitian dengan judul: **“ANALISIS ATAS KELAYAKAN BISNIS DALAM RANGKA OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET DAERAH”. (STUDI KASUS PADA LAHAN PASAR JOMBANG CIPUTAT).**

B. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka ruang lingkup penelitian ini befokus pada:

1. Objek yang akan diteliti adalah lahan Pasar Jombang Ciputat yang direncanakan untuk dibangun dan dikembangkan.
2. Alat analisis yang digunakan adalah analisis penggunaan tertinggi dan terbaik, analisis kelayakan bisnis, dan analisis *cashflow*.

C. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan ruang lingkup dimaksud, penulis membagi penelitian ini ke dalam beberapa permasalahan yang akan dianalisis sebagai berikut:

1. Bagaimana pemenuhan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik padarencana pembangunan dan pengembangan lahan Pasar Jombang Ciputat?
2. Bagaimana pemenuhan analisis kelayakan bisnis padarencana pembangunan dan pengembangan lahan Pasar Jombang Ciputat?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. mengetahui pemenuhan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik pada rencana pembangunan dan pengembangan lahan Pasar Jombang Ciputat.
2. mengetahui pemenuhan analisis kelayakan bisnis pada rencana pembangunan dan pengembangan lahan Pasar Jombang Ciputat.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. mengetahui pemenuhan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dan analisis kelayakan bisnis pada rencana pembangunan dan pengembangan lahan Pasar Jombang Ciputat.
2. sebagai bahan masukan bagi unit terkait khususnya Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam pengelolaan Barang Milik Daerah.
3. sebagai bahan masukan bagi penelitian lanjutan di bidang analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dan analisis kelayakan bisnis pada khususnya dan manajemen aset pada umumnya.
4. memperdalam pengetahuan penulis mengenai manajemen aset dan penilaian properti yang nantinya akan berguna di dunia kerja sebagai seorang penilai.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan mencakup uraian ringkas dari penulisan materi yang dibahas dalam penelitian dan disusun dalam bentuk skripsi. Penulisan tersebut dibagi dalam beberapa bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, ruang lingkup penelitian, masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menguraikan teori yang bersifat umum maupun bersifat khusus, terkait dengan permasalahan penelitian yang berasal dari hasil studi literatur.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan alasan menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif, sumber data penelitian dan informan, instrumen penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan pengujian keabsahan data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan gambaran objek yang diteliti, struktur, profil, pembahasan, dan hasil analisis data.

BAB V SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Bab ini mengemukakan simpulan, keterbatasan, dan saran terkait penelitian.

