

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Manajemen Aset

#### 1. Pengertian aset

Pengertian aset secara umum menurut Siregar (2004:178) adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). Lebih jauh dirumuskan bahwa *Asset*:

1. *Thing which belong to company or person, and which has a value.*
2. *Anything having commercial or exchange value that is owned by business, institution, or individual. (Dictionary of finance and investmen term, by John Downes and Jordan Elliot Goodman).*
3. *Something of value (Dictionary of Real Estate Terms).*

Dalam Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan Lampiran I.08 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah (PSAP) 07 tentang Akuntansi Aset Tetap disebutkan bahwa yang dimaksud dengan 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 dimasa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah ataupun oleh masyarakat, serta dapat diukur dengan 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. Terkait dengan pengertian aset berdasarkan PSAP ada beberapa kata kunci mengenai aset yaitu sumber daya ekonomi, dikuasai/dimiliki, akibat peristiwa masa lalu, potensi manfaat ekonomi, serta dapat diukur dengan uang.

## 2. Manajemen aset

yang dimaksud dengan manajemen aset itu sendiri menurut Britton, Connellan, Croft (1989) mengatakan Asset Management adalah “*define good asset management in term of measuring the value of properties (asset) in monetary term and employing the minimum amount of expenditure on its management* (Siregar, 2004:517).

Terkait dengan manajemen aset, Sugiama (2013:15) menyebutkan bahwa:

secara definitif manajemen aset adalah ilmu dan seni untuk memandu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses merencanakan kebutuhan aset, mendapatkan, menginventarisasi, melakukan legal audit, menilai, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien.

Menurut Siregar (2004:518), menyebutkan bahwa:

di dunia internasional manajemen aset telah berkembang cukup pesat, namun di Indonesia hal ini khususnya dalam konteks pengelolaan aset pemerintah daerah sepenuhnya belum dipahami oleh para pengelola daerah. Manajemen aset pemerintah daerah dapat dibagi dalam lima tahap kerja yang meliputi; inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan dan pengembangan SIMA (sistem informasi manajemen aset), di mana kelima tahapan tersebut adalah saling berhubungan dan terintegrasi satu dengan yang lainnya.

Lebih jelas hal tersebut terangkum sebagai berikut (Siregar, 2004: 518-520).

### a. Inventarisasi aset

Inventarisasi Aset merupakan kegiatan yang terdiri dari 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. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/labelling, pengelompokan dan pembukuan/administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

### b. Legal audit.

Demikian menyangkut legal audit sebagai lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset. Selanjutnya identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset. Masalah yang sering dihadapi dalam legal audit,

menyangkut status penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahan aset yang tidak termonitor dan lain lain.

c. Penilaian aset.

Kesatuan kerja lanjutan dari manajemen aset, yaitu berupa kegiatan penilaian aset sebagai upaya penilaian atas aset yang dikuasai pemerintah daerah dan biasanya kegiatan ini dilakukan oleh konsultan penilaian *independent*. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

d. Optimalisasi aset.

Selanjutnya optimalisasi aset merupakan kegiatan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam kegiatan ini aset-aset yang dikuasai pemda diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dan yang tidak memiliki potensi. Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang dapat menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah, maupun jangka panjang. Untuk menentukan hal tersebut harus terukur dan transparan, sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari faktor penyebabnya, apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya, sehingga setiap aset nantinya memberikan nilai tersendiri. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai.

e. Pengawasan dan pengendalian.

Kemudian sebagai kegiatan akhir dari manajemen aset yaitu pengawasan dan pengendalian dan hal ini sering menjadi bahan hujatan terhadap Pemda saat ini. Sarana yang paling efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah. Dalam SIMA, keempat aspek di atas diakomodasi dalam sistem dengan menambah aspek pengawasan dan pengendalian. Demikian setiap penanganan terhadap suatu aset, termonitor jelas, mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggungjawab menanganinya.

Hal ini akan diharapkan meminimalkan KKN dalam pelaksanaan pelayanan oleh Pemda.

## **B. Pengelolaan Barang Milik Negara**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang dimaksud dengan Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Negara yang berasal dari perolehan lain yang sah ini meliputi :

1. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
2. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak,
3. Barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
4. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah tersebut juga disebutkan bahwa Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah meliputi:

1. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
2. Pengadaan
3. Penggunaan
4. Pemanfaatan
5. Pengamanan dan pemeliharaan
6. Penilaian
7. Pemindahtanganan
8. Pemusnahan
9. Penghapusan
10. Penatausahaan
11. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

### **C. Pemanfaatan Barang Milik Negara**

Pemanfaatan Barang Milik Negara menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah adalah pendayagunaan Barang Milik Negara yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun serah guna/bangun guna serah dan kerjasama pemanfaatan infrastruktur dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Pemanfaatan Barang Milik Negara ini merupakan bagian dari proses pengelolaan Barang Milik Negara. Pemanfaatan Barang Milik Negara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 78/PMK.06/ 2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 78/PMK.06/ 2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara Pemanfaatan Barang Milik Negara, jenis pemanfaatan yang bisa dilakukan terhadap Barang Milik Negara adalah:

#### **1. Sewa**

Sewa adalah pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Penyewaan BMN dilakukan dengan tujuan:

- a. Mengoptimalkan pemanfaatan BMN yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara;
- b. Memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang; dan/atau
- c. Mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah.

Penyewaan BMN dilakukan sepanjang tidak merugikan negara dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara. Jangka waktu Sewa BMN paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian dan dapat diperpanjang dengan persetujuan dari Pengelola Barang. Tarif formulasi sewa Pengelola Barang, untuk BMN berupa tanah dan/atau bangunan; atau

Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk BMN berupa selain tanah dan/atau bangunan

## **2. Pinjam Pakai**

Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan barang dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang. Dalam pemanfaatan berupa pinjam pakai ini pihak yang dapat menjadi mitra peminjam pakai BMN adalah Pemerintah Daerah.

Pinjam Pakai dilaksanakan dengan pertimbangan:

- a. Mengoptimalkan BMN yang belum atau tidak dilakukan penggunaan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengelola Barang/Pengguna Barang;
- b. Menunjang pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan daerah.

Peminjam pakai dilarang untuk melakukan Pemanfaatan atas objek Pinjam Pakai. Jangka waktu Pinjam Pakai paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.

## **3. Kerja Sama Pemanfaatan**

Kerja sama pemanfaatan yang selanjutnya disingkat KSP adalah pendayagunaan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya. KSP atas BMN dilaksanakan dengan ketentuan tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap BMN.

KSP BMN dilaksanakan dalam rangka:

- a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna BMN; dan/atau
- b. meningkatkan penerimaan negara

Tanah, gedung, bangunan, sarana dan fasilitas yang dibangun oleh mitra KSP merupakan hasil KSP yang menjadi BMN sejak diserahkan kepada Pemerintah sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian. Pihak ketiga yang dapat menjadi mitra KSP BMN adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dan/atau Swasta kecuali perorangan.

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

Bangun Guna Serah, yang selanjutnya disingkat BGS adalah Pemanfaatan BMN 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. Bangun Serah Guna, yang selanjutnya disingkat BSG adalah Pemanfaatan BMN 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. Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian hasil dari pelaksanaan BGS/BSG harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Republik Indonesia.

BGS/BSG dilakukan dengan pertimbangan:

- a. Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan
- b. Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.

#### **5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)**

Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur, yang selanjutnya disingkat KSPI, adalah kerja sama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Mitra KSPI harus menyerahkan objek KSPI dan barang hasil KSPI kepada pemerintah pada saat berakhirnya jangka waktu KSPI. Barang hasil KSPI menjadi BMN sejak diserahkan kepada pemerintah sesuai perjanjian.

KSPI dilakukan dengan pertimbangan:

- a. Dalam rangka kepentingan umum dan/atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintahan;
- b. Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan infrastruktur; dan

- c. Termasuk dalam daftar prioritas proyek program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan pemerintah.

Mitra KSPI yang telah ditetapkan, selama jangka waktu KSPI:

- a. Dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan BMN yang menjadi objek KSPI;
- b. Wajib memelihara objek KSPI dan barang hasil KSPI; dan
- c. Dapat dibebankan pembagian kelebihan keuntungan sepanjang terdapat kelebihan keuntungan yang diperoleh dari yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai (*clawback*);
- d. Mitra KSPI harus menyerahkan objek KSPI dan barang hasil KSPI kepada pemerintah pada saat berakhirnya jangka waktu KSPI sesuai perjanjian. Barang hasil KSPI menjadi BMN sejak diserahkan kepada pemerintah sesuai perjanjian.

