



LITERATURE REVIEW: PENGARUH INVENTARISASI ASET, LEGAL AUDIT ASET DAN PENILAIAN ASET TERHADAP OPTIMALISASI ASET

Cris Kuntadi¹, Arum Indri Retnoningsih², Dian Asri Finlandia³

¹⁾ Dosen Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, cris.kuntadi@dsn.ubharajaya.ac.id

²⁾ Mahasiswa Politeknik STIA LAN Jakarta, arum.indri28@gmail.com

³⁾ Mahasiswa Politeknik STIA LAN Jakarta, dian.finlandia@gmail.com

Korespondensi Penulis: Cris Kuntadi¹

Abstrak: Optimalisasi aset ialah bagian dari proses siklus manajemen aset dengan tujuan untuk memaksimalkan pemanfaatan potensi aset dengan inventarisasi dan penilaian aset (potensi fisik, nilai, lokasi, volume/jumlah dan ekonomi) dengan proses legal audit untuk mengurangi tingkat resiko pada permasalahan hukum. Kajian *literature review* ini dilakukan untuk mengetahui variabel apa saja yang mempengaruhi optimalisasi aset. Terdapat banyak variabel yang mempengaruhi optimalisasi aset, tetapi kajian *literature review* ini membatasi variabel utama yang dipandang paling mempengaruhi yaitu Inventarisasi Aset, Legal Audit Aset dan Penilaian Aset. Kajian *literature review* ini mereviu variabel-variabel yang mendukung Optimalisasi Aset (y) sebagai variabel dependen yaitu inventarisasi aset (x1), legal audit aset (x2) dan penilaian aset (x3) sebagai variabel Independen. Tujuan kajian *literature review* ini adalah membangun hipotesis tentang pengaruh antar variabel untuk kemudian dapat digunakan pada kajian/penelitian berikutnya. Hasil kajian *literature review* yang kami lakukan menyatakan adanya pengaruh variabel inventarisasi aset (x1), legal audit aset (x2) dan penilaian aset (x3) terhadap optimalisasi aset(y)

Kata Kunci: Optimalisasi Aset, Legal Audit Aset, Penilaian Aset, Inventarisasi Aset

PENDAHULUAN

Aset negara merupakan bagian dari harta kekayaan negara, baik aset bergerak maupun aset tidak bergerak yang dikuasai oleh pemerintah baik pusat maupun daerah dengan sebagian atau keseluruhan pemeliharaan aset dibiayai dengan anggaran Pemerintah. Pengelolaan dan pemanfaatan aset yang optimal dapat menambah pendapatan Pemerintah dalam bentuk Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atau Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tetapi sebaliknya pemanfaat aset yang tidak optimal akan menyebabkan pemborosan untuk pembiayaan aset yang tidak sebanding dengan pemasukan (keuntungan) yang didapatkan dari pemanfaatan aset. Pentingnya implemmentasi pengelolaan aset yang tepat serta berdaya guna dengan menerapkan prinsip efisiensi dan efektivitas mampu menghasilkan pemasukan untuk pembangunan. Pengelolaan Aset yang mengedepankan *good governance* akan mampu

meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada pemerintah untuk mengelola Keuangan Negara.

Data Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) menunjukkan kontribusi dari sisi *public revenue* tahun 2018, LMAN berhasil mencatatkan nilai sebesar Rp 827 miliar yang merupakan penerimaan dari optimalisasi aset properti, kemudian dari sisi *public spending* LMAN selesai melakukan kegiatan konstruksi aset kelolaan sebanyak 25 aset di tahun 2018, serta 20 aset pada tahun 2019. (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2018). Salah satu kendala berulang dalam pengelolaan aset pemerintah adalah ketidak tertiban dalam pencatatan inventarisasi aset, yang kemudian akan menimbulkan kesulitan dalam mendata jumlah aset yang dimiliki pemerintah. (Rochmawati, 2018). Temuan BPK yang diungkap dalam Laporan Tahunan BPK Tahun 2020 mencatatkan hasil temuan yang tentang penginventarisasian aset yang tidak tertib berpengaruh terhadap optimalisasi aset antara lain pada proses pencatatan BMN dari Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS) oleh Pusat Pengelolaan BMN (PPBMN) Kementerian ESDM. Temuan inventarisasi aset yang tidak tertib tersebut diantaranya adalah soal pencatatan BMN yang masih dilakukan manual sehingga menimbulkan data aset yang tidak akurat, penyusunan dan pelaporan BMN yang tidak rinci dan tidak melalui verifikasi data dan rekonsiliasi. Sehingga masih terdapat catatan atas verifikasi aset yang menyebabkan penundaan penyelesaian perolehan nilai BMN sebesar US\$1,85 juta.

Untuk mencapai manfaat optimal pada sebuah aset maka tentu diperlukan implementasi pengelolaan yang baik atas siklus hidup aset tersebut. Pengelolaan siklus hidup aset ini seringkali disebut dengan Manajemen Aset (*life cycle asset management*). (Siregar, 2004) menjelaskan bahwa terdapat lima tahap pengelolaan manajemen aset yang dapat dilaksanakan untuk meningkatkan *value* atas aset-aset yang dimiliki yaitu inventarisasi aset, legal audit aset, penilaian aset, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian aset. Jika kelima tahapan manajemen aset ini dilaksanakan dengan baik maka tentu akan memberi manfaat yang besar bagi pemerintah dalam meningkatkan efisiensi, efektifitas dan memberi nilai tambah dalam mengelola aset yang lebih tertib, akuntabel, dan transparan.

Berbicara soal pemanfaatan aset, Menteri Keuangan Sri Mulyani menyatakan bahwa aset negara adalah salah satu sumber daya ekonomi yang harus menghasilkan manfaat. Aset negara tidak dapat dibiarkan menjadi aset tidak produktif atau *cost of doing nothing* karena hal tersebut hanya akan semakin membebani negara. Memanfaatkan aset yang menganggur untuk menjadi produktif akan memberi nilai tambah secara ekonomi dan dapat mencegah terjadinya pengeluaran negara (*cost saving*) juga dapat menciptakan nilai tambah dan dampak multiplier. Dengan demikian, aset negara akan menjadi aset yang menghasilkan manfaat finansial maupun manfaat sosial dan ekonomi. Dengan inovasi dan determinasi tinggi, satu persatu aset negara mulai dibenahi, ditingkatkan statusnya menjadi clear and free dan didayagunakan.

Selain penertiban inventarisasi aset, legal audit pada aset menjadi salah satu langkah yang perlu dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset. Menurut Siregar (Siregar, 2004) legal aset audit merupakan satu bentuk pekerjaan manajemen aset yang dapat berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, identifikasi dan *problem solving* permasalahan legal, serta strategi untuk menyelesaikan permasalahan legal yang berkaitan dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Legal Audit aset perlu dilakukan setelah tahapan inventarisasi aset agar jelas status kepemilikan aset sehingga mencegah potensi adanya sengketa atau penyerobotan lahan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Dokumen legal kepemilikan aset berupa sertifikat untuk tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk aset bangunan, dan Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) untuk aset peralatan mesin berupa kendaraan.

Menurut (Siregar, 2004) penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melaksanakan penilaian atas aset yang dikuasai. Proses ini dilakukan oleh seorang/badan konsultan penilaian yang independen. Hasil penilaian yang telah dilaksanakan kemudian akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi sebagai dasar penetapan harga bagi aset yang akan dijual.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, Inventarisasi aset, Legal Audit Aset dan Penilaian Aset memiliki keterkaitan yang saling mendukung dalam Optimalisasi Aset. Berdasarkan beberapa sumber jurnal yang telah peneliti baca menunjukkan bahwa Legal Audit Aset menunjukkan hasil yang negatif atau tidak mendukung optimalisasi Aset. Oleh karenanya penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut melalui metode *literature review* untuk penelitian dengan judul Pengaruh Inventarisasi Aset, Legal Audit Aset dan Penilaian Aset terhadap Optimalisasi Aset.

KAJIAN PUSTAKA

Optimalisasi Aset (Variabel Y)

Optimalisasi aset adalah suatu proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi aset ditilik dari kondisi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki suatu aset itu sendiri. Menurut (Sutrisno, 2004) aset-aset yang dimiliki negara perlu diidentifikasi dan dikelompokkan berdasarkan potensi dari masing-masing aset.

Optimalisasi dalam pengelolaan aset harus memaksimalkan ketersediaan penggunaan aset (*maximize asset availability*), memaksimalkan penggunaan aset (*maximize asset utilization*) dan meminimalkan biaya kepemilikan (*minimize cost of ownership*). Suatu aset dapat dioptimalkan dengan melakukan *Highest and Best Use Analysis*. Selanjutnya HBU diidentifikasi sebagai kegunaan yang paling layak, yang paling memungkinkan dan yang paling sah dari tanah kosong atau tanah bangunan yang secara fisik memungkinkan dan tepat didukung, layak secara finansial serta yang menghasilkan nilai tertinggi dari aset tanah itu sendiri. Hal ini dapat dilakukan dengan meminimalisasi atau meniadakan hambatan atau ancaman atas pengelolaan aset-aset tersebut, sehingga optimalisasi suatu aset yang berstatus *idle capacity* bisa dilakukan. (Siregar, 2004). Tujuan dari pengoptimalisasian aset diantaranya sebagai berikut :

- 1) Mengidentifikasi dan Menginventarisasi Semua Aset;
Kegiatan ini merupakan pengukuran bentuk, fisik, legal sekaligus mengetahui nilai pasar atas masing-masing aset yang mencerminkan manfaat ekonominya.
- 2) Pemanfaatan Aset;
Tahapan ini untuk mengetahui apakah aset telah sesuai dengan peruntukannya atau tidak.
- 3) Terciptanya suatu sistem informasi dan administrasi sehingga tercapainya efisiensi dan efektifitas dalam pengelolaan aset.

Menurut (Maulidiah, 2017) optimalisasi aset adalah pelaksanaan pengelolaan aset pemerintahan melalui empat tahap diantaranya perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, pengamanan, pemeliharaan dan pembinaan aset, pengawasan serta pengendalian aset. Sedangkan (Norhina Kurniawaty, 2018) mengungkapkan bahwa optimalisasi aset adalah serangkaian kegiatan administrasi barang milik negara yang berkesinambungan dalam wujud optimalisasi pemanfaatan barang milik negara. Disimpulkan bahwa optimalisasi aset merupakan wujud pemanfaatan dari sebuah aset yang kemudian dapat menghasilkan manfaat lebih atau juga menciptakan pendapatan. Berbicara mengenai optimalisasi aset tentu akan berpengaruh pada pencatatan kekayaan negara, seperti yang disampaikan oleh (Inarto, 2013) bahwa untuk meningkatkan kebijakan pengelolaan kekayaan negara pada masa yang akan datang maka perlu perbaikan terhadap 7 aspek, diantaranya: Kebijakan yang komprehensif; Kebutuhan revisi kebijakan; Penghargaan bagi pejabat aset negara; Memahami prosedur

privatisasi aset; Identifikasi potensi privatisasi aset; Memahami prosedur pembukuan privatisasi aset dan pendapatan pelepasan aset; dan memahami perbedaan antara akuntansi kas dan akrual.

Penelitian mengenai Optimalisasi Aset pernah dilakukan oleh (Maulidiah, 2017) dengan hasil dalam upaya optimalisasi pengelolaan aset daerah pemerintah wajib dilaksanakan secara menyeluruh dalam kurun waktu yang bersamaan pada masing-masing aspek, diantaranya (1) Perencanaan dan penganggaran kebutuhan, (2) Pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran penggunaan, (3) Penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, (4) Penilaian, penghapusan dan pemindahtanganan, (5) Pembinaan, pengawasan dan pengendalian dan (6) Pembiayaan dan tuntutan terhadap ganti rugi masyarakat. Optimalisasi aset juga telah diteliti oleh (Norhina Kurniawaty, 2018) pada Sekretariat KPU Provinsi Jawa Barat dengan hasil inventarisasi dan pelaporan aset tetap berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi aset.

Inventarisasi Aset (Variabel X1)

(Siregar, 2004) menjelaskan bahwa inventarisasi aset terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan inventarisasi legalitas/yuridis. Investigasi fisik meliputi keadaan fisik aset, seperti bentuk aset, luas aset, lokasi dan alamat aset, jenis aset, jumlah aset dan lainnya yang berhubungan dengan keadaan fisik. Sedangkan inventarisasi legalisasi/yuridis meliputi semua hal tentang aset yang berhubungan dengan masalah legalitas, status kepemilikan hingga batas berakhirnya penguasaan aset.

Proses yang perlu dilakukan pada inventarisasi aset meliputi pendataan, kodifikasi/labelling, pengelompokan dan pembukuan/administrasi aset sesuai dengan tujuan pengelolaan manajemen aset. Inventarisasi barang milik negara/daerah dilaksanakan oleh pengguna barang sekurang-kurangnya lima tahun sekali dan hasilnya dilaporkan kepada pengelola barang selambat-lambatnya tiga bulan setelah selesai inventarisasi. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Pasal 1 dan Pasal 69).

Inventarisasi aset dilaksanakan dengan tujuan untuk mendata aset negara/ daerah untuk kemudian dilakukan pencatatan dan dilaporkan dalam Laporan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) yang menjadi bagian dari laporan keuangan. Dengan adanya laporan inventarisasi juga membantu pemerintah untuk mengetahui data aset yang dimiliki sehingga dapat lebih optimal pemanfaatannya untuk disewakan ke pihak lain dengan demikian juga akan meningkatkan pendapatan negara/daerah. Inventarisasi merupakan kegiatan yang meliputi : (Hadinata, 2011)

1) Pengguna Barang;

Pengguna barang wajib melakukan inventarisasi sekurang-kurangnya dalam 5 tahun (kecuali berupa persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan, persediaan ini wajib dilakukan setiap tahun). Kegiatan inventarisasi dalam 5 tahun sekali adalah sensus, sedangkan kegiatan inventarisasi berupa persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan adalah *stock opname* fisik. Pelaksanaan inventarisasi bertujuan agar pengguna barang menyampaikan laporan kepada pengelola barang selambat-lambatnya 3 bulan setelah selesainya inventarisasi.

2) Pengelola Barang.

Pengelola barang wajib melakukan inventarisasi berupa tanah dan/atau bangunan yang berada dalam penguasaan sekurang-kurangnya sekali dalam 5 tahun.

Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 menyatakan bahwa inventarisasi merupakan suatu tindakan dengan melakukan pencatatan data aset dengan perhitungannya, pengelolaan aset, pengarahannya atau pengaturan aset hingga pelaporan dalam pemakaian barang

atau aset yang dimiliki oleh Pemda dengan waktu pemakaian jangka panjang dan setiap pemakaian barang akan dicatat dalam pembukuan inventarisasi.

Pendaftaran dan pencatatan yang dilakukan oleh pengguna dan penguasa aset, sesuai dengan format berikut : Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah; Kartu Inventaris Barang (KIB) B Peralatan dan Mesin; Kartu Inventaris Barang (KIB) C Gedung dan Bangunan; Kartu Inventaris Barang (KIB) D Jalan, Irigasi dan Jaringan; Kartu Inventaris Barang (KIB) E Aset Tetap Lainnya; Kartu Inventaris Barang (KIB) F Konstruksi dalam pengerjaan.

Dalam pencatatan buku inventarisasi memuat informasi data aset antara lain data asal barang, tahun pembelian, harga, lokasi, ukuran, jenis, jumlah, dan sebagainya. Inventarisasi aset mempunyai fungsi dan peran yang sangat penting diantaranya :

- 1) Pengendalian, pemanfaatan, pengamanan dan pengawasan dalam setiap aset;
- 2) Usaha dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset sesuai dengan tujuan dan fungsi aset;
- 3) Membantu kegiatan pemerintah.

Menurut (Sugiama, 2013) inventarisasi aset seharusnya dilaksanakan dengan efektif sehingga tertib administrasi, pengamanan aset, pengendalian dan pengawasan aset terlaksana dengan baik. Dampak Inventarisasi yang dilakukan dengan tidak tertib menyebabkan catatan database aset yang dimiliki pemerintah tidak valid.

Asset inventory is the data collection and data management activities associated with management framework to keep the record of the assets and their values. (Alireza Sassani, 2021). *The asset inventory is the baseline to develop any life-cycle approach to determine the optimal timing for investment.* (Mario Urrea-Mallebrera, 2019).

Penelitian terdahulu yang pernah dilakukan mengenai pengaruh inventarisasi aset terhadap optimalisasi aset oleh (Rochmawati, 2018) pada Pemda Kabupaten Semarang, (Yasdin Yasir, 2020) pada penelitian di satker Kementerian Keuangan Wilayah Sulawesi Selatan dengan, (Arif Wicaksana, 2021) pada penelitian di Pemda kabupaten Malang, (Sherly, 2017) pada pemda Kabupaten Bone Bolango dan (Litasari, 2018) pada pemda Kabupaten Kolaka seluruhnya dengan hasil penelitian yang menyatakan bahwa inventarisasi aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.

Legal Audit Aset (Variabel X2)

Legal audit aset adalah kegiatan dengan kinerja pengauditan pada permasalahan yang berhubungan dengan legalitas seperti dalam permasalahan kepastian kepemilikan aset, penggunaan aset dan bagaimana pemanfaatan aset, permasalahan pada pemindahan atau pengalihan aset sampai permasalahan lain yang bersangkutan dengan hukum melalui bagaimana mencari jalan keluar dari permasalahan tersebut. Kegiatan legal audit aset dapat mengurangi tingkat risiko pada permasalahan hukum, dapat mengoptimalkan pemanfaatan dan pemakaian aset hingga menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan hukum. (Sugiama, 2013)

Dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 didefinisikan legal audit aset adalah tindakan kegiatan pengamanan BMD atau tindakan pengendalian dan penertiban pengurusan BMD secara fisik, administrasi dan tindakan hukum. Pengamanan secara fisik dan administrasi, sehingga barang daerah dapat dimanfaatkan dengan optimal serta terhindar dari pengambil alihan dari pihak lain. Pengamanan secara fisik untuk barang tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan dilakukan dengan cara pemagaran, pemasangan papan tanda kepemilikan dan penjagaan oleh petugas keamanan. Sedangkan pengamanan secara administratif dibuktikan dengan penyelesaian bukti kepemilikan antara lain seperti IMB, Berita Acara Serah Terima (BAST), Surat Perjanjian, Akta Jual Beli dan dokumen pendukung lainnya.

Menurut (Siregar, 2004) legal audit merupakan salah satu bagian dari manajemen aset berupa inventarisasi status aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset,

identifikasi serta mencari pemecahan permasalahan legal, dan permasalahan yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Permasalahan legal audit yang sering terjadi antara lain status kepemilikan aset yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang terdata dengan baik.

Sejalan dengan makna legal audit, dalam PP Nomor 27 Tahun 2014 mengatur tentang pengamanan BMN/D yang wajib dilakukan oleh Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang. Pengamanan BMN/D mencakup pengamanan administrasi, fisik dan hukum. Menurut PP tersebut pengamanan administrasi untuk bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/ Pemda bersangkutan sedangkan BMN/D (selain tanah dan/atau bangunan) harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pengguna Barang. Pengamanan fisik BMN/D berupa memasang tanda kepemilikan berupa papan nama dan pembangun pagar pembatas, pemasangan *Closed-Circuit Television* (CCTV) dan pemasangan stiker kendaraan pegawai yang berlaku 1 tahun. Pengamanan hukum BMN/D untuk tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/ Pemda yang bersangkutan.

Legal audit is a solution to resolve disputes internally/early as an effort, in order to avoid the wasting costs and protracted litigation. (Sudarna, 2020). Dengan pelaksanaan legal audit aset yang baik maka akan meminimalisir masalah hukum yang muncul dari sengketa kepemilikan aset. Aset yang belum bersertifikat maka perlu dilakukan legal audit. (Direktorat Litbang BPK RI, 2018)

Penelitian mengenai pengaruh Legal Audit Aset terhadap optimalisasi aset pernah dilakukan oleh penelitian terdahulu antara lain oleh (Antoh, 2017) pada pemerintah Kabupaten Paniai dengan hasil legal Audit aset terbukti berpengaruh signifikan/positif terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan), (Litasari, 2018) pada pemerintah Kabupaten Kolaka Timur dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan legal audit aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset, kemudian (Suseno, 2018) dengan hasil penelitian variabel legal audit aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi aset *idle* pada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

Penilaian Aset (Variabel X3)

Penilaian aset merupakan kegiatan menilai aset yang dikerjakan oleh ahli penilai aset yang independen dengan tujuan untuk mengetahui nilai dari aset yang dilakukan penilaian. Setelah dilakukan penilaian aset dan mendapatkan hasil maka dari hasil penilaian digunakan untuk melihat nilai kekayaan dan digunakan sebagai penetapan harga aset ketika aset akan dijual. (Siregar, 2004)

Dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 menyatakan bahwa Penilaian barang milik daerah dilakukan untuk penyusunan neraca pemerintah daerah, pemanfaatan, atau pemindahtanganan. Penilaian aset adalah kegiatan perhitungan nilai pada aset dengan memiliki sebuah tujuan tertentu. Penilaian dilakukan oleh lembaga ahli penilaian aset yang telah memiliki sertifikat dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam rangka penyusunan neraca, penetapan nilai BMN/D berpedoman pada Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP). Penilaian BMN/D dapat dilakukan oleh penilai publik, yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Pemda dapat terlebih dahulu berkoordinasi dengan DJKN dalam rangka melakukan penilaian BMN/D. Menyelaraskan aspek penilaian aset, kemudian pemerintah menerbitkan Perpres Nomor 75 Tahun 2017 tentang penilaian kembali BMN/D. Pasal 13 Perpres 75 Tahun 2017 menyatakan bahwa gubernur/bupati/walikota sebagai pemegang kekuasaan BMD menetapkan kebijakan pelaksanaan penilaian kembali aset BMD dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Penilaian Aset adalah gabungan antara seni dan ilmu pengetahuan untuk mengestimasi nilai aset dan properti untuk tujuan dan waktu yang telah ditetapkan dengan mempertimbangkan karakteristik aset dan properti tersebut. (Lustina Fajar Prastiwi, 2020). Kunci utama penilaian aset adalah tertib administrasi, dimana kelengkapan dokumen dan informasi aset akan menjadi penentu keabsahan penilai terhadap penilaian aset dan juga sebagai wujud pelaksanaan inventarisasi yang optimal. (Direktorat Litbang BPK RI, 2018)

Penelitian mengenai Pengaruh penilaian Aset terhadap optimalisasi aset sudah banyak diteliti sebelumnya diantaranya adalah (Antoh, 2017) di Pemda Kabupaten Paniai dengan menggunakan variabel penilaian aset berpengaruh positif/ signifikan terhadap optimalisasi aset, (Yasdin Yasir, 2020) pada satuan kerja kementerian keuangan di wilayah sulawesi selatan dengan hasil optimalisasi pemanfaatan aset signifikan dipengaruhi oleh penilaian aset, (Sherly, 2017) pada pemda Kabupaten Bone Bolango dengan hasil penelitian penilaian aset berkontribusi terhadap optimalisasi pemanfaatan aset, (Jamaludin, 2017) pada pemprov NTB dengan hasil penelitian variabel penilaian aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap (tanah dan bangunan) dan (Litasari, 2018) pada pemda Kolaka Timur dengan hasil penelitian menyebutkan bahwa penilaian aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu yang Relevan

No	Author (tahun)	Hasil Riset Terdahulu	Persamaan Dengan Artikel Ini	Perbedaan Dengan Artikel Ini
1	(Antoh, 2017)	Optimalisasi aset dipengaruhi secara signifikan oleh a). legal audit aset; b). penilaian aset dan c). pengawasan dan pengendalian aset	Legal audit aset dan penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset	Variabel lain yang berpengaruh terhadap optimalisasi aset yaitu pengendalian dan pengawasan.
2	(Rochmawati, 2018)	inventarisasi aset dan perencanaan kebutuhan adalah faktor terpenting dalam optimalisasi aset tetap. Optimalisasi aset tercapai dengan baik jika dimulai dengan perencanaan strategi yang tepat dan selaras dengan tujuan organisasi. Inventarisasi Aset membantu pemda untuk mempunyai database aset yang terkini.	Inventarisasi aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset	Variabel Perencanaan kebutuhan berpengaruh positif terhadap optimalisasi aset
3	(Yasdin Yasir, 2020)	inventarisasi aset, pengawasan, pengendalian dan penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.	variabel inventarisasi aset dan penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset	variabel pengendalian dan pengawasan berpengaruh terhadap optimalisasi aset
4	(Arif Wicaksana, 2021)	manajemen aset berupa inventarisasi, penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset melalui pemanfaatan aset	Inventarisasi aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset	variabel penggunaan, pengamanan, pemeliharaan aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset (y1) melalui pemanfaatan aset (y2)
5	(Jamaludin)	Inventarisasi dan Penilaian Aset	Penilaian aset	Legal Audit Aset (LAA)

No	Author (tahun)	Hasil Riset Terdahulu	Persamaan Dengan Artikel Ini	Perbedaan Dengan Artikel Ini
	, 2017)	(PA) mempunyai arah berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan dan manajemen aset tetap (tanah dan bangunan) sedangkan Legal Audit Aset (LAA) tidak signifikan berpengaruh terhadap optimalisasi aset	berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi aset	tidak berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset
6	(Sherly, 2017)	inventarisasi, legal audit, penilaian dan kondisi aset berkontribusi terhadap optimalisasi pemanfaatan aset	Variabel inventarisasi dan penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset	Variabel kondisi aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi aset
7	(Litasari, 2018)	inventarisasi, legal audit, dan penilaian aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset	Variabel inventarisasi, legal audit dan penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset	variabel kinerja pegawai, target kerja, perencanaan, dan lain-lain berpengaruh positif terhadap optimalisasi aset
8	(Suseno, 2018)	Hasil penelitian faktor sewa, sumber daya manusia, anggaran, legal audit, dan regulasi Optimalisasi Aset Idle Daerah di Provinsi Jawa Tengah	Variable legal audit berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi aset	variabel sewa, sumber daya manusia, anggaran, legal audit, dan regulasi mempengaruhi optimalisasi aset.

METODE PENELITIAN

Metode penulisan artikel ilmiah ini adalah dengan metode kualitatif dan kajian pustaka (*Library Research*). Mengkaji teori dan hubungan atau pengaruh antar variabel dari buku-buku dan jurnal baik secara *online* yang bersumber dari Mendeley, Scholar Google, SINTA Kemendikbud, Proquest dan media *online* lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaruh Inventarisasi Aset terhadap Optimalisasi Aset

Determinasi optimalisasi Aset dipengaruhi oleh Inventarisasi aset dan Perencanaan Aset. Inventarisasi aset wajib dilakukan agar pemerintah daerah memiliki pangkalan data aset-asetnya secara *up to date*. Dalam penelitian ini membuktikan bahwa optimalisasi aset akan tercapai dengan baik salah satunya dengan perencanaan strategis yang tepat disesuaikan dengan tujuan organisasi. (Rochmawati, 2018)

Berdasarkan penelitian oleh (Arif Wicaksana, 2021) inventarisasi aset signifikan berpengaruh terhadap optimalisasi aset, selain itu optimalisasi aset melalui pemanfaatan aset juga dipengaruhi oleh penggunaan aset serta pengamanan dan pemeliharaan aset. Pencatatan aset tanah yang dilakukan secara periodik 5 (lima) tahun sekali dan akan dilakukan update data setiap terjadi perubahan data yang memicu optimalisasi aset. Inventarisasi aset dilakukan dengan rinci dan lengkap sesuai identitas tanah (antara lain : bukti kepemilikan, nilai

perolehan, luas dan alamat. Sehingga semakin banyak inventarisasi aset tanah secara rinci dan berkelanjutan maka aset tanah tersebut akan semakin optimal.

Hasil uji pada penelitian yang dilakukan oleh (Yasdin Yasir, 2020) pada Kementerian Keuangan wilayah Sulawesi Selatan di tahun 2020, membuktikan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara inventarisasi aset terhadap optimalisasi aset. Peningkatan data inventarisasi aset pada satuan kerja kementerian keuangan wilayah Sulawesi Selatan menyebabkan peningkatan optimalisasi pemanfaatan aset.

Pengaruh Legal Audit Aset terhadap Optimalisasi Aset

Penelitian terdahulu tentang pengaruh legal audit aset terhadap optimalisasi aset juga dilakukan oleh (Antoh, 2017) dengan judul *Pengaruh Manajemen Aset Dalam Optimalisasi Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi Di Kabupaten Paniai)* menyimpulkan pelaksanaan legal audit yang baik akan memberikan prediksi adanya optimalisasi aset yang baik, kegiatan legal audit meliputi sistem dan prosedur pengalihan/penguasaan aset, identifikasi solusi atas permasalahan atau tindakan pengamanan, penertiban, pengendalian, dan tindakan hukum akan menguatkan kedudukan aset secara legal sehingga pemanfaatan aset optimal.

Penelitian lain dilakukan oleh (Suseno, 2018) dengan judul penelitian *Strategi Optimalisasi Aset Idle Daerah Provinsi Jawa Tengah* menyebutkan bahwa Legal audit termasuk ke dalam pengamanan dan pemeliharaan aset daerah. Kebijakan yang bisa diterapkan dalam aspek legal audit adalah melegalkan kepemilikan aset secara fisik dan yuridis. Plangisasi adalah salah satu cara untuk melegalkan kepemilikan terhadap aset yang dalam kondisi *idle*. Plangisasi bertujuan untuk menetapkan aset milik pemerintah agar tidak digunakan oleh warga secara ilegal. Selain dengan melegalkan aset secara fisik dan yuridis, kebijakan yang diambil adalah dengan monitoring pengelolaan aset secara terjadwal. Monitoring bertujuan agar pengguna barang yang mengelola barang daerah memiliki program yang berlanjut sehingga potensi aset *idle* bisa berkurang. Hal tersebut sesuai yang disampaikan (Mardiasmo, 2012) menyebutkan bahwa legalitas menjadi faktor dalam pengelolaan aset daerah. Legal Audit Aset sebagai bukti bahwa pemerintah sebagai pemilik aset yang sah. Dalam hal ini faktor yang mempengaruhi pelaksanaannya mencakup komitmen, tingkat pengetahuan, kesediaan, kepribadian, kemampuan dan rasa pertanggungjawaban.

Pengaruh penilaian Aset terhadap Optimalisasi Aset

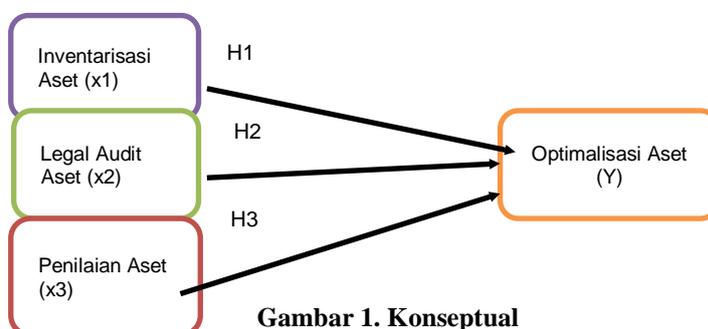
Penelitian mengenai pengaruh penilaian aset terhadap optimalisasi aset dilakukan oleh (Jamaludin, 2017) dalam penelitian yang berjudul *Pengaruh Inventarisasi Aset, Legal Audit Aset, Dan Penilaian Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Milik Pemerintah Provinsi NTB* disimpulkan bahwa dengan penilaian aset yang tepat akan memberikan prediksi optimalisasi pengelolaan aset dan manajemen aset yang baik.

Penilaian aset dilakukan oleh tim penilai independen. Hal ini sesuai dengan teori implementasi kebijakan yang disampaikan oleh (Grindle, 1980), dimana keberhasilan implementasi dipengaruhi oleh isi kebijakan. Isi kebijakan tersebut antara lain a).Kepentingan; b). Jenis manfaat yang dihasilkan;c). perubahan yang diharapkan; d). Kedudukan pembuat kebijakan; e). pelaksana program; f). Sumber daya yang dikerahkan.

Salah satu unsur dari isi kebijakan diatas adalah sumber daya yang dikerahkan. Saat ini banyak Pemerintah daerah belum melakukan penilaian aset sehingga penggunaan dan pemanfaatan aset belum berjalan secara optimal. Dengan dukungan dari tim penilai independen yang kompeten saat melakukan penilaian atas aset akan mendatangkan manfaat bagi kelangsungan aset tersebut. (Sherly, 2017)

Berdasarkan penelitian (Litasari, 2018) dengan judul *Pengaruh Inventarisasi Aset, Legal Audit, Dan Penilaian Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka Timur* disimpulkan bahwa penilaian aset yang dilakukan secara tepat menggunakan metode dan prinsip penilaian aset yang berlaku akan menghasilkan estimasi nilai ekonomis suatu aset. Penilaian aset yang tepat akan memberikan informasi pendukung dalam perencanaan aset sehingga pemanfaatan aset bisa lebih optimal.

Kerangka Berpikir



Gambar 1. Konseptual

H1. Hubungan positif antara inventarisasi aset dan optimalisasi aset

H2. Hubungan positif antara legal audit aset dan optimalisasi aset

H3. Hubungan positif antara penilaian aset dan optimalisasi aset

Berdasarkan gambar konseptual framework diatas, maka disimpulkan bahwa Inventarisasi Aset (x1), Legal Audit Aset (x2) dan penilaian aset (x3) berpengaruh signifikan terhadap Optimalisasi Aset (y).

Selain tiga variabel exogen ini yang mempengaruhi Y, beberapa variabel lain yang mempengaruhi antara lain diantaranya adalah :

- a) x4 = Pengawasan dan Pengendalian Aset (Antoh, 2017)
- b) x5 = Pengamanan dan Pemeliharaan Aset (Arif Wicaksana, 2021)
- c) x6 = Perencanaan Kebutuhan Aset (Rochmawati, 2018)

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisa *literature review* yang telah dilakukan menunjukkan bahwa hasil penelitian yang telah dikaji mendukung konsep tentang manajemen aset yang dikemukakan oleh Siregar, 2004 bahwasannya seluruh tahapan kerja manajemen aset pemerintah ini saling berhubungan dan berkaitan. Tetapi dalam penelitian ini dibatasi hanya untuk tahap inventarisasi, Legal Audit Aset dan penilaian Aset. Secara umum dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan inventarisasi aset, legal audit dan penilaian aset yang sudah diimplementasikan oleh pemerintah dalam mengelola manajemen aset sudah dilakukan cukup baik sehingga dapat meningkatkan optimalisasi aset. Hal ini telah sesuai dengan hasil penelitian terdahulu yang menunjukkan optimalisasi aset dipengaruhi oleh inventarisasi aset, legal audit dan penilaian aset. Hasil kajian *literature review* ini masih belum sempurna. Keterbatasan dalam kajian ini adalah masih minimnya sumber buku bacaan dan teori mengenai manajemen aset. Berdasarkan telaah teori, artikel yang relevan dan pembahasan maka dapat dirumuskan hipotesis untuk riset selanjutnya: 1) Inventarisasi Aset berpengaruh terhadap Optimalisasi Aset 2) Legal Audit Aset berpengaruh terhadap Optimalisasi Aset. 3) Penilaian Aset berpengaruh terhadap Optimalisasi Aset

SARAN

- a) Dibutuhkan dukungan dan komitmen dari pemerintahan baik pusat maupun daerah dalam menghasilkan manfaat lebih dari pengelolaan aset BMN/D;

- b) Peningkatan kualitas SDM dalam mengelola aset sehingga pengelolaan aset menjadi lebih optimal, tepat, benar dan profesional;
- c) Butuh dikaji lebih mendalam untuk variabel- variabel bebas dalam riset ini serta variabel lain yang dapat mempengaruhi optimalisasi aset. Sehingga dimungkinkan didapatkan hasil riset yang berbeda apabila dilakukan penelitian yang lain. variabel lain yang diprediksi mempunyai pengaruh signifikan terhadap optimalisasi aset antara lain merupakan: perencanaan kebutuhan, pemeliharaan, pengamanan, Pengawasan serta Pengendalian aset

DAFTAR RUJUKAN

- Alireza Sassani, O. S. (2021). Developing Pavement Marking Management Systems: A Theoretical Model Framework Based on the Experiences of the US Transportation Agencies. *MDPI's Journal Infrastructures*, 6,18.
- Antoh, A. E. (2017). Pengaruh Manajemen Aset Dalam Optimalisasi Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi di Kabupaten Paniai). *Jurnal Manajemen & Bisnis* 1.2.
- Arif Wicaksana, H. d. (2021). Pengaruh Inventarisasi Aset, Penggunaan Aset, Pengamanan dan Pemeliharaan Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap Tanah Melalui Pemanfaatan Aset Pada Pemerintah Kabupaten Malang. *Publisia: Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 1-14.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2018, December 19). <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>. Diambil kembali dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/16707/Menkeu-Kepedulian-untuk-Mengoptimalkan-Aset-Merupakan-Tantangan-bagi-DJKN-dan-LMAN.html>
- Direktorat Litbang BPK RI. (2018). Pengaruh Inventarisasi Aset Terhadap Legal Audit dan Penilaian Aset (Studi Kasus Pada Pemerintah Kota Bandung). *Jurnal Tata Kelola & Akuntabilitas Keuangan Negara*, 41-62.
- Grindle, M. S. (1980). *Politic and Policy Implementation in The Third World*. New Jersey: Princeton University Press.
- Hadinata, A. (2011). *Bahan Ajar Manajemen Aset*. Jakarta: Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.
- Inarto, K. (2013). Analyzing Implementation of State Asset Management Reform Policy in Indonesia (a Case Study on Surabaya State Asset and Auction Service Office, East Java Province). *Master Thesis Brawijaya University*.
- Jamaludin. (2017). Pengaruh Inventarisasi Aset, Legal Audit Aset dan Penilaian Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Milik Pemerintah Provinsi NTB. *Jurnal SEKURITAS (Saham, Ekonomi, Keuangan dan Investasi) Vol.1 No.1*, 34-58.
- Litasari, R. d. (2018). Pengaruh Inventarisasi Aset, Legal Audit dan Penilaian Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka Timur. *Jurnal Progres Ekonomi Pembangunan (JPEP) Vol.3 No.2*.
- Lustina Fajar Prastiwi, N. S. (2020). Pelatihan Penilaian Aset Bagi Perangkat Desa Pandesari. *CARADDE: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 253-261.
- Mardiasmo, D. (2012). Why Stagnant? The Scenes in Indonesia's Reformed State Asset Management Policies. in *14th International Schumpeter Society Conference (ISS)* . Brisbane, QLD.
- Mario Urrea-Mallebrera, L. A.-G.-B.-L. (2019). Condition Assessment of Water Infrastructures: Application to Segura River Basin (Spain). *MDPI's Journal Water* 11,1169.

- Maulidiah, S. (2017). Optimalisasi Pengelolaan Aset Sebagai Wujud Reformasi Birokrasi di Daerah. *Wedana: Jurnal Pemerintahan, Politik dan Birokrasi*, 233-242.
- Norhina Kurniawaty, M. A. (2018). Administration and Optimization of Fixed Assets at the Secretariat of Election Commission for West Java Province, Indonesia. *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, 87-104.
- Rochmawati, D. R. (2018). Determinan Optimalisasi Penggunaan Aset Tetap Pemerintah. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma, Volume 9 Nomor 2*, 236-247.
- Sherly, H. K. (2017). Pengaruh Inventarisasi, Legal Audit, Penilaian dan Kondisi Aset terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bone Bolango. *Jurnal Riset Akuntansi dan Auditing "Goodwill" 8.2*.
- Siregar, D. D. (2004). *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah Sebagai CEO'S pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sudarna, E. A. (2020). The Implementation of Legal Audit by The Audit Committee: The Case of One Company. *International Journal of Scientific & Technology Research Vol.9*, 3964-3971.
- Sugiama, A. G. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata Bandung*. Bandung: Guardaya Intimarta.
- Suseno, S. M. (2018). Strategi Optimalisasi Aset Idle Daerah Provinsi Jawa Tengah. *Economics Development Analysis Journal 7(1)*, 32-38.
- Sutrisno. (2004). an Investigation of Participation Project Appraisal in Developing Countries Using Elements of Value an Risk Management. *University of Manchester Institute, Volume 1*.
- Yasdin Yasir, A. A. (2020). Determinan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Kementerian Keuangan Pada Satuan Kerja Wilayah Sulawesi Selatan. *Balance Journal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 24-34.