



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

## STRATEGI PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) PEMERINTAH KABUPATEN BOJONEGORO MELALUI OPTIMALISASI BARANG MILIK DAERAH

Elvina Apriyanti<sup>1,2</sup> ; Provita Wijayanti<sup>1</sup> ; Muhammad Ja'far Shodiq<sup>1</sup> ; Chrisna Suhendi<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Department of Accounting, Faculty of Economics, Universitas Islam Sultan Agung

<sup>2</sup> Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bojonegoro

E-meil : [elvinaaprya@gmail.com](mailto:elvinaaprya@gmail.com)

### Abstract

*Local Own-source Revenue (PAD) is one of the sources of regional income. PAD can be assessed by how well a region can finance government activities and local development. One of the sources of PAD is income from the leasing of regional assets (BMD). The realization of PAD from BMD leasing has shown a decline over the years: 138.7% in 2020, 42.9% in 2021, 29.44% in 2022, and 28.62% in 2023. This study aims to analyze strategies for optimizing idle regional assets (BMD) in the form of land to increase PAD in Bojonegoro Regency. Formulating and selecting the right strategies can provide practical contributions to the utilization of idle BMD in the form of land, impacting PAD growth. This research employs a qualitative methodology, utilising data collection techniques such as interviews, observations, literature reviews, and Focus Group Discussions. The findings of the study indicate that the optimisation of idle BMD can be achieved through the inventory of non-operational idle potential BMD, rapid and quality asset assessment, asset optimisation analysis via a Highest and Best Use Study, and the development of an asset leasing information system. It is anticipated that this research will provide both academic and practical contributions to the management of regional assets concerning the optimisation strategies for idle BMD in the Government of Bojonegoro Regency, which can enhance fiscal independence and support regional development.*

**Keywords:** *Regional Assets (BMD), Local Own-source Revenue (PAD), Strategy*

### Abstrak

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah. PAD dapat dinilai sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan daerahnya. Salah satu sumber PAD adalah pendapatan sewa BMD. Realisasi PAD dari sewa BMD dari tahun ke tahun mengalami penurunan. Pada tahun 2020 sebesar 138,7%, tahun 2021 sebesar 42,9%, tahun 2022 sebesar 29,44%, dan tahun 2023 sebesar 28,62%. Penelitian ini bertujuan menganalisis strategi optimalisasi Barang Milik Daerah (BMD) idle berupa tanah untuk meningkatkan PAD Kabupaten Bojonegoro. Perumusan dan pemilihan strategi yang tepat dapat memberikan kontribusi praktis pemanfaatan BMD idle berupa tanah yang berdampak pada peningkatan PAD. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengambilan data menggunakan wawancara, observasi, studi literatur, dan *Focus Group Discussion*. Hasil penelitian



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

menunjukkan bahwa optimalisasi pemanfaatan BMD idle dapat dilakukan melalui Inventarisasi BMD Non Operasional Idle Potensial, Penilaian Aset yang Cepat dan Berkualitas, Analisis Optimalisasi Aset melalui *Highest and Best Used Study*, dan Pengembangan Sistem Informasi Penyewaan Aset. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademik dan praktis dalam pengelolaan aset daerah mengenai strategi optimalisasi BMD idle berupa tanah pada Pemerintah Kabupaten Bojonegoro yang dapat meningkatkan kemandirian fiskal dan mendukung pembangunan daerah.

**Kata Kunci:** Barang Milik Daerah (BMD), Pendapatan Asli Daerah (PAD), Strategi

## PENDAHULUAN

Penyelenggaraan otonomi daerah di Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, membagi kewenangan pemerintahan menjadi dua jenis: kewenangan absolut yang menjadi tanggung jawab Pemerintah Pusat dan kewenangan konkuren yang diberikan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan prinsip otonomi. Otonomi daerah memberikan kebebasan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengelola urusan pemerintahan secara mandiri melalui inisiatif, kreasi, dan partisipasi aktif dalam pembangunan daerahnya (Affandi, 2001). Dalam kerangka ini, setiap daerah diharapkan mampu mengelola urusan pemerintahan serta mencari dan mengoptimalkan sumber pendapatan untuk mendukung proses pembangunan dan kemajuan daerah.

Salah satu komponen strategis dalam struktur penerimaan daerah adalah PAD, yang bersumber dari pemanfaatan secara optimal atas potensi ekonomi lokal. Besaran PAD yang diperoleh suatu daerah menjadi indikator penting dalam menilai tingkat kemandirian fiskal, karena mencerminkan kapasitas daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan secara mandiri, tanpa ketergantungan yang tinggi terhadap transfer dari pemerintah pusat. Salah satu komponen penting dalam PAD adalah pendapatan dari sewa Barang Milik Daerah (BMD).

Di Kabupaten Bojonegoro, nilai aset tetap berdasarkan Neraca Audited Tahun Anggaran 2023 mencapai Rp11.293.945.000.957,40, setara dengan 80% dari total neraca daerah tersebut. Potensi besar ini, bagaimanapun, belum termanfaatkan secara optimal. Pendapatan dari sewa tanah dan bangunan tercatat hanya sebesar 0,36% dari total kategori "Lain-lain PAD yang sah",



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>

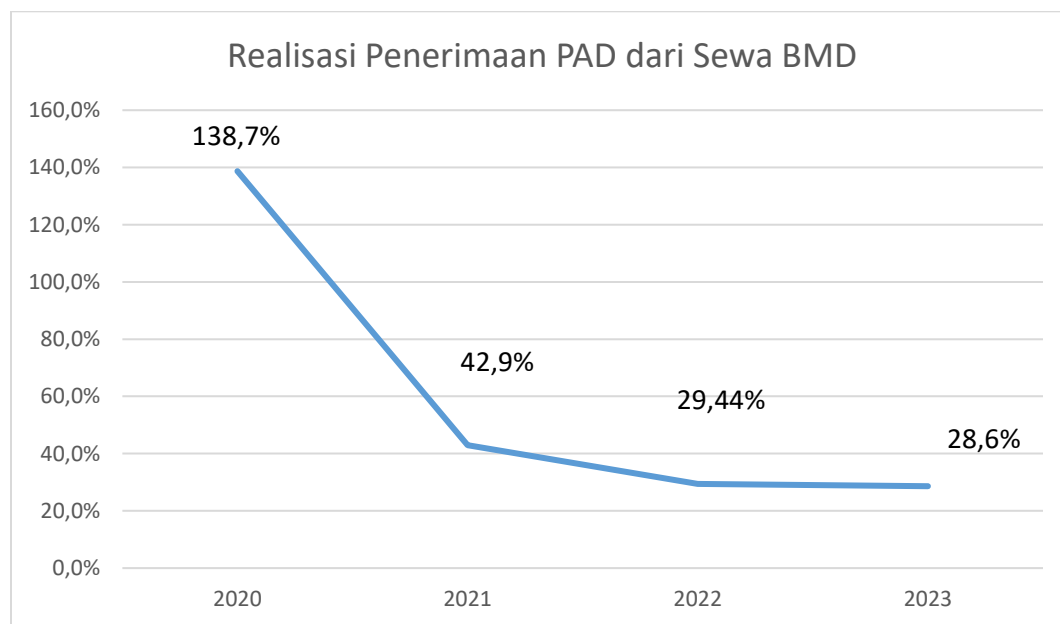


IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

menunjukkan bahwa pemanfaatan aset daerah masih rendah. Selain itu, tren realisasi pendapatan sewa BMD sejak tahun 2020 hingga 2023 terus menurun dari tahun ke tahun, tren penurunan dapat tercermin pada grafik berikut:

## Grafik 1

### Realisasi Penerimaan PAD dari Sewa BMD



Sumber: Diolah Penulis dari Data BPKAD Kabupaten Bojonegoro

Hasil pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) Tahun 2023 menyoroti perlunya Pemerintah Kabupaten Bojonegoro untuk segera melakukan penilaian dan penetapan nilai sewa terhadap tanah eks bengkok, toko, dan bidak di pasar burung. Ditemukan pula aset idle yang berpotensi menghasilkan PAD namun belum dapat disewakan karena belum adanya penetapan nilai sewa. Optimalisasi pemanfaatan aset idle tersebut dinilai penting untuk mendorong peningkatan PAD, khususnya dari sektor sewa BMD.

Penelitian ini memiliki kebaruan dibandingkan penelitian terdahulu yang cenderung membahas optimalisasi seluruh jenis BMD, seperti tanah, bangunan, dan peralatan mesin. Fokus penelitian ini adalah pada optimalisasi pemanfaatan BMD berupa tanah idle di Kabupaten Bojonegoro. Hal ini menjadi relevan mengingat Kabupaten Bojonegoro merupakan daerah dengan



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

kapasitas fiskal yang besar, dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) mencapai Rp8,2 triliun, terbesar kedua di Provinsi Jawa Timur.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek-aspek penting dalam pengelolaan aset tanah daerah, yang mencakup kegiatan identifikasi dan inventarisasi nilai serta potensi aset, penerapan sistem informasi manajemen aset daerah, mekanisme pengawasan dan pengendalian terhadap pemanfaatan aset, proses penilaian aset daerah, serta perumusan strategi untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah yang belum dimanfaatkan (idle). Diharapkan, hasil dari penelitian ini dapat memberikan kontribusi berupa rekomendasi kebijakan yang bersifat strategis bagi Pemerintah Kabupaten Bojonegoro dalam rangka meningkatkan efektivitas pemanfaatan aset daerah sebagai upaya memperkuat kemandirian fiskal melalui peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

## LITERATUR REVIEW

### A. *Barang Milik Daerah*

Pengertian Barang Milik Daerah (BMD) seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Pasal 3 adalah barang yang diperoleh menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau cara lain yang sah. Kepala Daerah memiliki wewenang atas BMD ini dan pengelolaannya biasanya diserahkan kepada Sekretaris Daerah sebagai Pengelola Barang. Dalam praktiknya, pengelolaan BMD tidak hanya dilakukan oleh Pengelola Barang, tetapi juga melibatkan Pengguna Barang di dalam Organisasi Perangkat Daerah (OPD) masing-masing.

Barang Milik Daerah (BMD) memiliki 11 (sebelas) siklus kegiatan yang dijelaskan dalam gambar berikut:



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK



**Gambar 1.**  
**Siklus Pengelolaan BMD**  
Sumber: Diolah Penulis

Salah satu langkah dalam pengelolaan aset adalah optimalisasi aset, yang berupaya memaksimalkan potensi aset dalam hal lokasi, atribut fisik, nilai, volume, status hukum, dan keekonomian (Siregar, 2004, p. 519). Sesuai definisi Hariyono (2007), manajemen aset terdiri dari serangkaian proses aktivitas terorganisir yang mencakup semua aset, berfungsi sebagai sumber daya untuk memfasilitasi penyediaan layanan. Baik dunia usaha maupun pemerintah memerlukan manajemen aset untuk membantu mereka mengambil pilihan terbaik guna memaksimalkan keuntungan atau manfaat dari aset yang mereka miliki. Karena setiap aset mempunyai nilai yang berbeda, maka aset yang dikelola dengan baik akan meningkatkan kinerja keuangan pemerintah daerah dan membantu pemerintah dalam mencapai tujuan kemandirian fiskal.

## **B. Pendapatan Asli Daerah**

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, menerangkan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh dan dipungut oleh daerah sesuai peraturan daerah dan perundang-undangan. Menurut Pratiwi (2018:35), PAD adalah penerimaan yang berasal dari wilayah



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

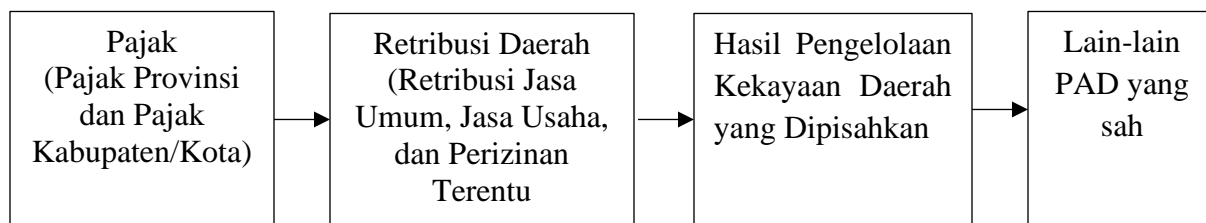
<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

daerah itu sendiri, dipungut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Peningkatan penerimaan daerah sangat diperlukan guna mendukung pembiayaan sebagian besar belanja pemerintah dan berbagai kegiatan pembangunan yang terus berkembang setiap tahunnya. Dengan demikian, otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab dapat tercapai secara efektif.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 mengacu pada Pasal 30 sampai dengan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2019, menerangkan bahwa PAD dibagi menurut jenis pendapatan yang terdiri dari 4 (empat) yaitu:



**Grafik 2**  
**Jenis Pendapatan PAD**  
Sumber: Diolah Penulis

### C. Strategi Peningkatan Pendapatan Daerah

Jauch dan Gluek (2003:12) menyebutkan bahwa strategi merupakan sarana penting dalam mencapai tujuan akhir atau sasaran organisasi. Namun, strategi tidak dapat dipahami hanya sebagai rencana biasa, melainkan sebagai suatu rencana terpadu yang menyatukan berbagai elemen organisasi ke dalam satu kesatuan yang kohesif. Strategi memiliki karakteristik yang menyeluruh, mencakup seluruh aspek krusial dalam organisasi, serta memastikan bahwa setiap bagian dari perencanaan saling mendukung dan berjalan secara harmonis untuk mencapai hasil yang diinginkan.

Saat ini pengelolaan Barang Milik Daerah daerah berkembang pesat, sehingga diperlukan strategi yang tepat pula untuk mengimbangi perkembangannya agar dapat menghasilkan nilai tambah dan berkontribusi lebih untuk menghasilkan pendapatan daerah. Menurut Mardiasmo (2002:241) strategi pengelolaan pengelolaan aset daerah meliputi:

1. Identifikasi dan inventarisasi nilai dan potensi aset daerah



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

Pemerintah daerah perlu memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai total kekayaan yang dimiliki, mencakup aset yang telah dikelola maupun potensi sumber daya yang belum dimanfaatkan. Oleh karena itu, diperlukan pelaksanaan kegiatan pencatatan dan pemetaan aset serta potensi daerah secara sistematis. Tujuan dari langkah ini adalah untuk menghimpun informasi yang valid, menyeluruh, dan terbaru mengenai kepemilikan aset oleh pemerintah daerah. Data tersebut akan menjadi landasan dalam penyusunan laporan neraca kekayaan daerah, yang selanjutnya digunakan sebagai bentuk transparansi dan akuntabilitas kepada publik.

2. Adanya sistem informasi manajemen aset daerah

Dalam rangka mewujudkan pengelolaan aset daerah yang lebih efektif, efisien, serta mendukung prinsip transparansi dalam kebijakan pengelolaannya, pemerintah daerah perlu mengembangkan dan menerapkan sistem informasi manajemen aset yang terintegrasi dan terpercaya. Keberadaan sistem ini berfungsi sebagai sarana pendukung dalam proses pengambilan keputusan yang berbasis data dan informasi yang akurat

3. Pengawasan dan pengendalian pemanfaatan aset

Pengawasan dan pengendalian yang ketat terhadap pemanfaatan aset daerah merupakan langkah krusial guna mencegah terjadinya kesalahan dalam pengelolaan, kehilangan aset, atau ketidaktergunaan aset secara optimal. Dalam hal ini, keberadaan auditor internal memiliki peranan strategis dalam memperkuat fungsi pengawasan, sehingga pengelolaan aset dapat berjalan secara akuntabel dan terhindar dari penyimpangan.

4. Melibatkan berbagai profesi keahlian yang terkait seperti auditor internal dan *appraisal*

Setiap peningkatan aset daerah yang terjadi dari tahun ke tahun perlu dilakukan pemutakhiran data dan dinilai oleh penilai yang bersifat independen. Keberadaan profesi penilai memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan aset daerah, di antaranya:

- a. Identifikasi dan inventarisasi aset daerah
- b. Memberikan informasi mengenai status hukum kekayaan daerah



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

- c. Penilaian kekayaan daerah baik yang berwujud maupun tak berwujud
- d. Analisis investasi dan set-up investasi/pembiayaan
- e. Pemberian jasa konsultasi manajemen aset daerah

## **METODE PENELITIAN**

### ***Design Penelitian***

Penelitian ini menggunakan desain penelitian studi kasus dengan analisis kualitatif deskriptif. Penelitian ini akan mendeskripsikan identifikasi dan inventarisasi nilai serta potensi aset daerah di Kabupaten Bojonegoro, Mendeskripsikan sistem informasi manajemen aset daerah di Kabupaten Bojonegoro, Mendeskripsikan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan aset di Kabupaten Bojonegoro, Mendeskripsikan penilaian aset daerah di Kabupaten Bojonegoro, juga Menganalisis strategi untuk mengoptimalkan BMD idle potensial berupa tanah dalam meningkatkan PAD Kabupaten Bojonegoro. Setelah itu akan di lakukan analisis dengan membandingkannya dengan tinjauan literatur.

### ***Teknik Pengumpulan Data***

Penelitian ini menggunakan beberapa metode dalam pengumpulan data, yaitu melalui wawancara, observasi, studi kepustakaan, serta diskusi kelompok terfokus (Focus Group Discussion/FGD). Data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan pejabat yang memiliki tanggung jawab dalam pengelolaan aset dan pencatatan akuntansi. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen resmi berupa Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) Kabupaten Bojonegoro. Kombinasi teknik ini diterapkan untuk memperoleh informasi yang komprehensif dan relevan dengan tujuan penelitian. Pertama, observasi langsung terhadap aktivitas di lapangan untuk memperoleh data primer. Kedua, wawancara kepada pihak terkait dengan pendekatan tatap muka. Wawancara ini menggunakan pedoman pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya namun tetap memberikan ruang bagi eksplorasi lebih lanjut sesuai dinamika saat wawancara berlangsung. Ketiga, studi literatur melalui penelaahan buku, jurnal ilmiah, catatan internal objek penelitian, dan analisis Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro. Keempat, *Focus Group Discussion* (FGD)



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

dengan pejabat yang menangani aset dan pencatatan akuntansi, dan analisis LKPD Bojonegoro untuk mendiskusikan ide dan gagasan peneliti tentang hasil wawancara dan analisis peneliti.

### *Teknik Pengolahan Data*

Pada penelitian ini peneliti menyusun informasi yang diperoleh dari data primer yaitu wawancara observasi dan hasil FGD dengan pejabat yang membidangi topik penelitian ini dikombinasikan dengan data sekunder yaitu analisis Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro. Kemudian peneliti melakukan analisis dan penarikan kesimpulan sehingga dapat tersusun jawaban sistematis atas rumusan masalah pada penelitian ini, yaitu memberikan gagasan mengenai strategi yang dapat diterapkan oleh Pemerintah Kabupaten Bojonegoro untuk Meningkatkan PAD melalui Optimalisasi BMD.

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bagian analisis dan Pembahasan, peneliti membandingkan teori dengan kondisi aktual di Pemerintah Kabupaten Bojonegoro untuk menganalisis permasalahan penelitian. Fokus penelitian ini adalah Bidang Pengelolaan Aset Daerah pada BPKAD, yang berperan penting dalam optimalisasi aset untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Strategi pemanfaatan aset daerah menjadi hal krusial guna memperbesar kontribusi aset terhadap penerimaan daerah.

#### ***A. Identifikasi dan Inventarisasi Nilai dan Potensi Aset Daerah***

Pemerintah Kabupaten Bojonegoro berupaya meningkatkan PAD melalui optimalisasi pemanfaatan BMD berbasis prinsip otonomi daerah. Salah satu langkah strategis yang dilakukan adalah inventarisasi BMD secara fisik dan legal sesuai dengan Permendagri Nomor 47 Tahun 2021 dan Peraturan Bupati Bojonegoro Nomor 3 Tahun 2021. Pada Neraca Pemerintah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2023, nilai aset tetap dapat dijabarkan pada tabel berikut:



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

Tabel 1

Nilai Aset Tetap Kabupaten Bojonegoro Tahun Anggaran 2023

NAMA BARANG	NILAI
Tanah	Rp2.321.128.718.349,80
Peralatan dan Mesin	Rp1.900.951.062.781,73
Gedung dan Bangunan	Rp2.917.729.813.591,24
Jalan, Jaringan, dan Irigasi	Rp7.881.146.459.713,66
Aset Tetap Lain	Rp122.550.122.907,15
Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rp260.955.675.453,25
Akumulasi Penyusutan	(Rp4.110.516.851.839,46)
<b>TOTAL ASET TETAP</b>	<b>Rp11.293.945.000.957,40</b>

Sumber: BPKAD Kabupaten Bojonegoro

Mardiasmo (2002, p. 241) menjelaskan bahwa salah satu strategi dalam mengoptimalkan pengelolaan aset daerah adalah dengan mengidentifikasi dan inventarisasi nilai dan potensi aset daerah. Inventarisasi fisik meliputi pendataan kodifikasi, lokasi, luas, kondisi, dan spesifikasi teknis aset. Sementara itu, inventarisasi legal bertujuan memperjelas status kepemilikan aset dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hingga akhir tahun 2024, sebanyak 1.406 bidang tanah telah bersertifikat hak pakai, dari total 1.462 bidang yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Bojonegoro.

Inventarisasi BMD pada Pemerintah Kabupaten Bojonegoro terakhir dilaksanakan pada tahun 2021 dan akan dilaksanakan kembali pada tahun 2026. Sejalan dengan rekomendasi Badan Pemeriksa Keuangan, Bidang Aset BPKAD Kabupaten Bojonegoro mulai melaksanakan labelisasi barang-barang yang ada dalam penguasaan BPKAD untuk menunjang kegiatan inventarisasi di tahun 2026. Sampai dengan April 2025 ini, jumlah aset milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro yang telah dilakukan pemanfaatan dalam bentuk sewa ada 11 (sebelas) aset berupa tanah serta tanah dan bangunan.

Inventarisasi ini penting untuk mengidentifikasi aset idle potensial yang dapat dimanfaatkan serta aset rusak berat yang perlu dihapuskan. Hasil inventarisasi disinkronisasi



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

dalam aplikasi e-BMD untuk menunjang akurasi data aset. Pengelolaan dokumen kepemilikan aset secara terpusat di BPKAD mendukung penguatan pengamanan aset daerah. Kesimpulan yang dapat peneliti ambil dari penelitian ini, inventarisasi fisik dan legal terhadap BMD milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro sudah dilaksanakan dengan baik sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventarisasi, dan Pelaporan Barang Milik Daerah serta Peraturan Bupati Bojonegoro Nomor 3 Tahun 2021 tentang Prosedur Operasional Standar Inventarisasi/Sensus Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Bojonegoro.

Meskipun demikian, pelaksanaan inventarisasi menghadapi hambatan, seperti ketidaktahuan pengguna barang terhadap lokasi aset dan terbatasnya jumlah sumber daya manusia. Selain itu, sejumlah tanah belum dapat disertifikasi akibat kekurangan dokumen alas hak dan ketidaktahuan pengguna barang atas objek tanah yang dikuasai. Kondisi ini menyebabkan sebagian aset rawan sengketa dan belum dapat dioptimalkan pemanfaatannya. Oleh karena itu, penguatan kapasitas aparatur dan percepatan sertifikasi menjadi hal mendesak. Inventarisasi yang terstruktur dan berkelanjutan akan memperjelas potensi aset serta meningkatkan kontribusi PAD dari sektor pemanfaatan aset. Pengelolaan BMD yang efektif menjadi salah satu indikator kemandirian fiskal daerah. Dengan demikian, optimalisasi BMD merupakan langkah strategis untuk mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan.

## ***B. Sistem Informasi Manajemen Aset Daerah***

Untuk memastikan pengelolaan aset daerah yang efektif dan efisien serta mewujudkan transparansi dalam kebijakan pengelolaannya dapat berguna untuk memastikan pengelolaan aset daerah yang efektif dan efisien serta mewujudkan transparansi dalam kebijakan pengelolaannya (Mardiasmo, 2002, p. 241). Pemerintah Kabupaten Bojonegoro telah menerapkan sistem informasi manajemen aset daerah secara bertahap untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD). Awalnya menggunakan aplikasi SIMDA BMD sejak 2011, pengelolaan aset daerah mencakup seluruh siklus administrasi, mulai dari perencanaan hingga pelaporan. Namun, menindaklanjuti rekomendasi BPK, pada



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

tahun 2024 Kabupaten Bojonegoro beralih menggunakan aplikasi e-BMD yang berbasis online dan akrual serta disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sistem e-BMD menawarkan keunggulan dalam kecepatan, ketepatan laporan, dan efisiensi pengelolaan aset, sehingga mendukung transparansi dan akuntabilitas publik. Data yang dihasilkan dari aplikasi ini berfungsi sebagai dasar analisis strategis, khususnya dalam mengidentifikasi aset idle dan mengoptimalkan pemanfaatannya untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Berdasarkan temuan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Kabupaten Bojonegoro telah menerapkan sistem informasi manajemen aset daerah secara efektif dalam proses pengelolaan asetnya. Pelaksanaan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta sejalan dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Penggunaan sistem informasi manajemen aset daerah yakni e-BMD juga bertujuan untuk menyajikan laporan BMD secara akurat, efektif, efisien, serta dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, mendukung proses pengambilan keputusan yang lebih holistic, dan pemerintah daerah dapat memastikan bahwa pengelolaan aset dilakukan secara berkelanjutan dan berorientasi pada pencapaian tujuan pembangunan daerah. Kendati demikian, keterbatasan sumber daya manusia dalam pengoperasian sistem masih menjadi hambatan, sehingga diperlukan program pelatihan intensif bagi pengelola barang dan operator untuk mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dalam manajemen aset daerah secara berkelanjutan.

### ***C. Pengawasan dan Pengendalian***

Pengawasan dan pengendalian aset daerah merupakan upaya sistematis untuk memantau, menertibkan, dan mengendalikan penggunaan, pemanfaatan, pemindahtanganan, serta pemeliharaan BMD agar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan mendukung optimalisasi pelayanan publik. Menurut Mardiasmo (2002, p. 241), pengawasan ini penting untuk menghindari salah urus, kehilangan aset, serta meningkatkan efektivitas pengelolaan.

Di Kabupaten Bojonegoro, pengawasan dilakukan secara intensif sejak tahap perencanaan hingga penghapusan aset, melibatkan peran aktif masyarakat, DPRD, serta



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

auditor internal dan eksternal. Hasil audit BPK tahun 2022 yang memberikan predikat Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) kepada Kabupaten Bojonegoro mencerminkan keberhasilan dalam pengawasan aset daerah. Secara teknis, pengawasan dilakukan melalui penyusunan Berita Acara Rekonsiliasi oleh masing-masing unit kerja disertai dokumen pendukung, kemudian dilaporkan ke BPKAD untuk dilakukan monitoring dan evaluasi berkala, yang juga menjadi indikator dalam MCP KPK.

Pengendalian yang diimplementasikan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro adalah mengimplementasikan aplikasi e-BMD, melalui e-BMD transparansi kinerja dalam pengelolaan BMD dapat terdata secara rinci dan pelaksanaannya dapat diawasi dengan jelas, serta mempermudah para Pengurus Barang Pengguna pada OPD dalam mengelola BMD yang berada pada penguasaannya. Selain itu, tindakan pengendalian lain yang dilakukan adalah terpusatnya penyimpanan bukti kepemilikan aset seperti sertipikat dan BPKB pada BPKAD. Hal ini dilakukan agar menghindari penyimpangan dalam penggunaan dan pemanfaatan BMD.

#### ***D. Penilaian Aset Daerah***

Penilaian Barang Milik Daerah (BMD) merupakan tahapan penting dalam pengelolaan aset daerah sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, bertujuan memberikan opini nilai atas aset pada waktu tertentu. Menurut Mardiasmo (2002, p. 241), penilai memiliki peran strategis, meliputi identifikasi aset, penilaian kekayaan daerah, analisis investasi, hingga konsultasi manajemen aset. Di Pemerintah Kabupaten Bojonegoro, kegiatan penilaian BMD awalnya dilaksanakan oleh KPKNL Madiun. Namun, sejak tahun 2021, telah diangkat Pejabat Fungsional Penilai Pemerintah pada BPKAD yang bertugas melaksanakan penilaian, meskipun tetap harus melakukan kaji ulang hasil penilaiannya kepada Kantor Vertikal DJKN Jawa Timur.

Kegiatan penilaian untuk pencatatan pada neraca Pemerintah Kabupaten Bojonegoro selama telah memiliki Fungsional Penilai Pemerintah, baru satu kali dilaksanakan yaitu pada tahun 2022. Penilaian tersebut dilaksanakan sebagai tindak lanjut temuan BPK RI Tahun 2021 untuk 68 bidang tanah SD yang bernilai 0 pada neraca. Selanjutnya beliau juga menjelaskan



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

bahwa kegiatan penilaian per tahunnya rata-rata menghasilkan 15-20 laporan penilaian, namun jumlah ini tidak dapat dijadikan patokan dikarenakan menyesuaikan dengan permintaan dan kondisi lapangan.

Keberadaan Penilai Pemerintah ini mempercepat dan meningkatkan efektivitas penilaian aset, khususnya dalam pencatatan neraca, sewa, dan pemindahtanganan aset. Adapun proses penilaian meliputi tahapan pengajuan permohonan disertai dokumen pendukung, verifikasi kelengkapan dokumen, survei lapangan, pengumpulan data pembanding, analisis nilai, hingga penyusunan dan pengesahan laporan penilaian.

Penilaian BMD di Pemerintah Kabupaten Bojonegoro dapat dikatakan telah berjalan secara optimal, efektif, dan efisien dengan adanya Fungsional Penilai Pemerintah pada BPKAD Kabupaten Bojonegoro. Meskipun demikian, hambatan berupa keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten di bidang penilaian masih menjadi tantangan. Oleh sebab itu, diperlukan upaya peningkatan kapasitas melalui pelatihan teknis agar kegiatan pemanfaatan aset seperti sewa dan pemindahtanganan dalam bentuk lelang dapat dilakukan lebih cepat dan optimal. Dengan demikian, diharapkan pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Kabupaten Bojonegoro dapat terus ditingkatkan secara berkelanjutan.

## ***E. Strategi Peningkatan PAD Melalui Optimalisasi Barang Milik Daerah***

Dalam perencanaan pelaksanaan target pekerjaan, diperlukan strategi yang tepat guna mencapai sasaran dengan penggunaan sumber daya manusia, waktu, dan biaya seminimal mungkin namun menghasilkan output maksimal. Jauch & Gluek (1993, p. 12) mendefinisikan strategi sebagai alat untuk mencapai tujuan akhir yang bukan sekadar rencana biasa, melainkan rencana terintegrasi yang menyatukan seluruh bagian organisasi dalam satu kesatuan yang saling mendukung. Strategi bersifat komprehensif, mencakup seluruh aspek penting dari organisasi untuk memastikan harmonisasi setiap bagian rencana. Boyd et al. (1998) menegaskan bahwa strategi memiliki lima komponen utama, yaitu ruang lingkup (scope), sasaran dan tujuan (goal and objective), penyebaran sumber daya (resource deployment), keunggulan kompetitif berkelanjutan (sustainable competitive advantage), dan sinergi, yang kesemuanya harus terintegrasi secara sistematis dalam pelaksanaan



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

perencanaan. Berikut adalah beberapa strategi hasil analisis peneliti yang dapat digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Bojonegoro:

### 1. Inventarisasi BMD Non Operasional Idle Potensial

Barang Milik Daerah (BMD) Pemerintah Kabupaten Bojonegoro dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu aset operasional dan aset non-operasional. Aset operasional mencakup barang milik daerah yang digunakan langsung dalam menunjang pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pemerintahan daerah, seperti kantor, kendaraan dinas, dan peralatan kerja, yang berfungsi untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Sementara itu, aset non-operasional adalah aset yang tidak digunakan dalam kegiatan operasional sehari-hari pemerintahan, melainkan dapat dimanfaatkan untuk keperluan lain, seperti investasi atau sebagai sumber pendapatan bagi daerah. Pemerintah Kabupaten Bojonegoro mulai mencatat pendapatan asli daerah (PAD) dari sewa BMD sejak tahun 2020, diawali dengan penyewaan tanah kepada PT. Pertamina Gas untuk jalur pipa. Namun, dari tahun ke tahun realisasi penerimaan PAD dari sumber sewa BMD selalu menurun. Data perolehan PAD dari sewa BMD Pemerintah Kabupaten Bojonegoro sejak tahun 2020 sampai dengan 2024 dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 2**

**Tabel Realisasi Pendapatan Sewa BMD**

Tahun	Anggaran	Realisasi
2020	0	Rp138.746.834
2021	Rp7.758.275.290	Rp3.328.313.395
2022	Rp9.855.258.440	Rp2.901.683.754
2023	Rp10.923.021.362	Rp3.125.988.056

Sumber: BPKAD Kabupaten Bojonegoro

BMD yang telah dilakukan pemanfaatan dengan mekanisme sewa serta proses sewanya melalui Bidang Aset BPKAD Kabupaten Bojonegoro sampai dengan akhir Desember 2024 dapat digambarkan pada tabel dibawah:

**Tabel 3**

**Data BMD yang disewakan**



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

No	BMD yang Disewakan	Lokasi	Luas	Identitas Penyewa	Masa Sewa	Penggunaan	Tarif Sewa
1.	Sebagian Tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Kelurahan Jetak, Ledok Wetan, Kepatihan, Sumbang, Ngrowo	4.648,05 m <sup>2</sup>	PT. Pertamina Gas	5 Tahun (02 April 2019 s/d 02 April 2024 Diperpanjang 5 tahun lagi (03 April 2024 s/d 03 April 2029))	Jalur Pipa	Masa sewa 2019-2024: Rp. 1.439.286.534 Masa sewa 2024-2029: Rp1.445.200.000
2.	Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Jalan Diponegoro, Kecamatan Bojonegoro	Tanah 1.145 m <sup>2</sup> Bangunan 274 m <sup>2</sup>	PT. Bojonegoro Bangun Sarana	5 (lima) tahun (01 Maret 2024 s/d 01 Maret 2029)	Kantor PT. Bojonegoro Bangun Sarana	Rp. 586.250.000
3.	Tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Jalan Raya Baureno (Pojok Depan Puskesmas Baureno)	6 m <sup>2</sup>	PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Cabang Bojonegoro	2 (dua) tahun (01 Januari 2024 s/d 31 Desember 2025)	ATM Bank Jatim	Rp8.220.000
4.	Tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Jalan Trunojoyo (Depan Gedung Pemkab)	10,5 m <sup>2</sup>	PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Cabang Bojonegoro	5 (lima) tahun (01 Januari 2020 s/d 31 Desember 2024)	ATM Bank Jatim	Rp20.550.000
5.	Tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Jalan Mastrip	755 m <sup>2</sup>	PD. Bank Perkreditan Rakyat	3 (tiga) tahun (01 September 2023 s.d 31 Agustus 2026)	Kantor PD. Bank Perkreditan Rakyat	Rp307.852.012
6.	Tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Jalan Panglima Polim	450 m <sup>2</sup>	Partai Persatuan Pembangunan	5 (lima) tahun (01 Januari 2021 s.d 31 Desember 2025)	Kantor Partai Persatuan Pembangunan	Rp13.720.000



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>

7.	Area ruang milik jalan Kabupaten Bojonegoro	Ruas Jalan wilayah Kecamatan Bojonegoro Kab. Bojonegoro	40 Ruas Jalan	PT. Supra Primatama Nusantara (Biznet)	5 (lima) tahun (01 November 2022 s/d 31 Oktober 2027)	Untuk pembangunan dan penempatan jaringan utilitas	Rp138.210.000
8.	Tanah dan bangunan milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Jalan Imam Bonjol, Kecamatan Bojonegoro	116 m <sup>2</sup>	Pos Bantuan Hukum Perkumpulan Pengacara Indonesia Kabupaten Bojonegoro	5 (lima) tahun (01 Maret 2024 s/d 05 Maret 2029)	Kantor Lembaga Bantuan Hukum	Rp2.816.250
9.	Tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	Jalan Dr. Wahidin	9 m <sup>2</sup>	PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Cabang Bojonegoro	5 (lima) tahun (10 Juli 2024 s/d 10 Juli 2029)	ATM Bank Jatim	Rp38.695.000
10.	Tanah	Jalan Raya Kedewan	9 m <sup>2</sup>	PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu	2 (dua) tahun (01 Mei 2022 s/d 30 April 2024)	ATM Bank BRI	Rp15.698.000
11.	Tanah	Jalan Raya Kalitidu	1.044 m <sup>2</sup>	CV. Tanjung Ria	12 (dua belas) hari 13 Juni 2024 s/d 24 Juni 2024	Hiburan pasar malam	Rp1.500.000
12.	Sebagian tanah	Ruas Jalan Wilayah Kabupaten Bojonegoro	18 ruas jalan	PT. Linknet Tbk dengan Mitra PT. Merbau Tbk	5 (lima) tahun	Tanah Koridor untuk Penempatan Jaringan Fiber Optik	Rp68.830.000
13.	Sebagian tanah	Ruas Jalan Wilayah Kabupaten Bojonegoro	11 ruas jalan	PT. Linknet Tbk dengan Mitra PT. ZTE Tbk (Batch 1)	5 (lima) tahun	Tanah Koridor untuk Penempatan Jaringan Fiber Optik	Rp63.660.000
14.	Sebagian tanah	Ruas Jalan Wilayah	49 ruas jalan	PT. Linknet Tbk dengan Mitra PT.	5 (lima) tahun	Tanah Koridor untuk Penempatan	Rp98.405.000



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>

		Kabupaten Bojonegoro		ZTE Tbk (Batch 2)		Jaringan Fiber Optik	
15.	Sebagian tanah	Ruas Jalan Wilayah Kabupaten Bojonegoro	2 ruas jalan	PT. Perusahaan Gas Negara	5 (lima) tahun	2 (Dua) Titik Tanah Koridor untuk Penempatan Jaringan Gas	Rp145.000

Sumber: BPKAD Kabupaten Bojonegoro

Aset lain yang merupakan komponen penghasil sewa BMD pada Laporan Arus Kas Pemerintah Kabupaten Bojonegoro adalah sewa bidak, los, dan kios pada pasar kota di seluruh wilayah bojonegoro, pasar wisata, pasar hewan, dan pasar burung. Terkait sewa asset tersebut diatas, pengelolaannya melalui Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Kabupaten Bojonegoro. Berdasarkan Laporan Arus Kas Dinas tersebut diatas, dapat diketahui pemasukan sewa BMD pada tabel berikut:

**Tabel 4**

**Pendapatan sewa BMD pada Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Kabupaten Bojonegoro**

Tahun	Anggaran	Realisasi
2020	Masih menggunakan tarif retribusi	
2021	Rp5.258.275.290	Rp2.678.101.863
2022	Rp7.355.258.440	Rp2.887.461.254
2023	Rp8.298.021.362	Rp2.818.136.044

Sumber: BPKAD Kabupaten Bojonegoro

Saat penulis melakukan penelitian dan wawancara kepada para narasumber dari Bidang Aset, didapatkan informasi bahwa masih terdapat beberapa BMD non operasional berupa tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro yang masih idle. Asset idle tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 5**

**Aset Idle Potensial**

No	UNIT PENGGUNA	ASET YANG RENCANA DISEWAKAN	ALAMAT	LUAS(M2)	KONDISI EKSISTING
----	---------------	-----------------------------	--------	----------	-------------------



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

1	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Pengelola Barang)	Tanah	Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk	214	Lahan Kosong
2	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Pengelola Barang)	Tanah	Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk	244	Lahan Kosong
3	RSUD Kelas B Dr. R. Sosodoro Djatikoesoemo Bojonegoro	Tanah	JL. DR. WAHIDIN 40 BOJONEGORO	± 25	Sebagian tanah kosong di dalam komplek perkantoran pemkab bojonegoro
4	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah	Tanah	Jalan Trunojoyo Nomor 12a	± 35	Space kosong disebelah parkir motor
5	Sekretariat DPRD	Tanah	Jalan Veteran	± 20	Space kosong di samping kantor DPRD
6	Kecamatan Bojonegoro (Seluruh Kelurahan)	Sawah (Tanah Eks Bengkok)	Kelurahan Kadipaten	333 Bidang	Tanah sawah kosong
7	Bagian Umum Setda Bojonegoro	Tanah	Jalan Trunojoyo	± 12	Space kosong didalam parkir basement dan parkir outdoor gedung baru Pemerintah



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>

					Kabupaten Bojonegoro
--	--	--	--	--	-------------------------

Sumber: Wawancara dengan Narasumber dari Bidang Aset

Pemanfaatan aset idle milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro dapat dilakukan melalui enam mekanisme sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, yaitu sewa, pinjam pakai, Kerjasama Pemanfaatan (KSP), Bangun Guna Serah (BGS), Bangun Serah Guna (BSG), dan Kerjasama Penyediaan Infrastruktur (KSPI).

Namun, dalam praktiknya, Pemerintah Kabupaten Bojonegoro hanya menerapkan sewa, pinjam pakai, dan BGS, di mana hanya sewa yang secara langsung menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu bentuk pemanfaatan BGS pernah dilakukan dengan PT. Pertamina, di mana lahan milik pemerintah dibangun menjadi kantor dan hotel pegawai untuk jangka waktu 20 tahun, dan setelah masa perjanjian berakhir pada tahun 2022, aset tersebut diserahkan dan dicatat sebagai aset tetap.

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa masih terdapat potensi signifikan dari aset idle berupa lahan kosong, baik di sekitar kompleks perkantoran maupun di area rumah sakit, yang seharusnya dapat dioptimalkan untuk meningkatkan PAD melalui mekanisme sewa Barang Milik Daerah (BMD). Optimalisasi pemanfaatan lahan idle ini menjadi peluang strategis untuk mendukung pertumbuhan pendapatan daerah secara berkelanjutan.

Berbagai alternatif pemanfaatan aset daerah di Kabupaten Bojonegoro yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai beragam jenis tempat usaha meliputi beberapa kategori, antara lain menjadi kantin, ATM, pertokoan, lahan sawah dan minimarket sebagaimana tabel berikut:

**Tabel 6**  
**Prospek Pemanfaatan Aset Idle Potensial**

No	UNIT PENGGUNA	ASET YANG RENCANA DISEWAKAN	ALAMAT	LUAS (M2)	KONDISI EKSISTING	PROSPEK PEMANFAATAN
----	------------------	-----------------------------------	--------	--------------	----------------------	------------------------



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

1	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Pengelola Barang)	Tanah	Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk	214	Lahan Kosong	Minimarket, kompleks pertokoan
2	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Pengelola Barang)	Tanah	Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk	244	Lahan Kosong	Minimarket, kompleks pertokoan
3	RSUD Kelas B Dr. R. Sosodoro Djatikoesoemo Bojonegoro	Tanah	Jalan Dr. Wahidin No. 40 Bojonegoro	± 25	Sebagian tanah kosong di dalam kompleks perkantoran pemkab bojonegoro	ATM, Kantin
4	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah	Tanah	Jalan Trunojoyo Nomor 12a	± 35	Space kosong disebelah parkir motor	Kantin
5	Sekretariat DPRD	Tanah	Jalan Veteran	± 20	Space kosong di samping kantor DPRD	Kantin
6	Kecamatan Bojonegoro (Seluruh Kelurahan)	Sawah (Tanah Eks Bengkok)	Kelurahan Kadipaten	333 Bidang	Tanah sawah kosong	Lahan sawah
7	Bagian Umum Setda Bojonegoro	Tanah	Jalan Trunojoyo	± 12	Space kosong didalam parkir basement dan parkir outdoor gedung baru Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	ATM, Kantin

Sumber: Diolah Penulis dari Hasil Analisis



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

Pemanfaatan tanah eks bengkok berupa lahan sawah di Kabupaten Bojonegoro harus mempertahankan fungsi asalnya sebagai lahan sawah, karena termasuk dalam kategori lahan yang dilindungi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubbid Pengamanan dan Pemanfaatan Aset Daerah, Ibu Sinta Rahmawati, rencana pemanfaatan tanah eks bengkok melalui mekanisme sewa didasarkan pada rekomendasi Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) dalam pemeriksaan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Tahun 2023, yang menyarankan perubahan dari mekanisme retribusi menjadi sewa. Selain itu, terdapat animo tinggi dari masyarakat, khususnya petani, untuk menyewa tanah eks bengkok dengan harga terjangkau, mengingat Bojonegoro dikenal sebagai lumbung padi dan sebagian besar penduduknya berprofesi sebagai petani. Di samping tanah eks bengkok, bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) lainnya sebagaimana tercantum dalam tabel sebelumnya juga memiliki prospek pelaksanaan yang menjanjikan, sehingga dapat semakin mendorong optimalisasi pendapatan daerah.

## 2. Penilaian Aset yang Cepat dan Berkualitas

Penilaian merupakan salah satu langkah penting dalam pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) di Kabupaten Bojonegoro. Proses penilaian ini dilakukan untuk mengestimasi dan memberikan pendapat mengenai nilai ekonomi dari objek yang dinilai pada waktu tertentu, dengan mengikuti Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2018). Melalui penilaian, nilai wajar tanah dan bangunan dapat ditetapkan secara profesional, menjadi landasan dalam menentukan tarif sewa yang rasional dan kompetitif di pasar.

Penilaian yang objektif, transparan, dan dilakukan oleh penilai pemerintah atau penilai publik yang ditunjuk oleh Bupati memberikan legitimasi terhadap proses penyewaan, sekaligus mencegah praktik penyimpangan. Penilaian yang cepat dan berkualitas memungkinkan estimasi nilai sewa akurat, mencegah tarif sewa undervalued maupun overvalued, serta mempercepat pemanfaatan aset untuk menghindari potensi kerugian daerah akibat idle asset. Akurasi nilai juga memperkuat penyusunan neraca keuangan daerah, meningkatkan kredibilitas pemerintah daerah, dan membuka peluang



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

pembiayaan pembangunan. Penilaian berkala yang adaptif terhadap dinamika pasar dan regulasi mendukung keberlanjutan pengelolaan aset. Penilaian yang dilakukan secara cepat dan akurat tidak hanya mempercepat pemanfaatan aset idle, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta memperkuat kredibilitas laporan keuangan daerah. Namun demikian, tantangan muncul dari keterbatasan sumber daya manusia, mengingat saat ini Kabupaten Bojonegoro hanya memiliki satu Fungsional Penilai Pemerintah. Untuk menjawab tantangan ini, diperlukan upaya sistematis berupa peningkatan kapasitas ASN di bidang penilaian melalui pelatihan yang terstruktur dan sertifikasi profesional bekerja sama dengan MAPPI. Dengan memperbanyak jumlah penilai yang kompeten, pengelolaan aset daerah di masa depan dapat dilaksanakan lebih cepat, tepat, dan akuntabel, mendukung tujuan pembangunan daerah yang berkelanjutan dan berdaya saing.

### 3. *Analisis Optimalisasi Melalui Highest and Best Use Study*

Analisis optimalisasi aset merupakan langkah evaluatif untuk menilai sejauh mana aset daerah telah dimanfaatkan secara produktif, dengan fokus pada penerimaan yang dihasilkan. Ketika suatu aset teridentifikasi dalam kondisi idle atau kurang optimal, diperlukan kajian lanjutan berupa Highest and Best Use Study (HBU Study).

HBU Study bertujuan menentukan bentuk pemanfaatan aset yang secara fisik memungkinkan, legal, layak secara finansial, dan menghasilkan nilai ekonomi tertinggi. Melalui pendekatan ini, Pemerintah Daerah dapat menetapkan kebijakan sewa BMD secara objektif, transparan, dan berbasis analisis pasar, sekaligus meningkatkan kontribusi aset terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, HBU Study mencegah keputusan berbasis asumsi semata dan memperkuat posisi pemerintah dalam bernegosiasi dengan calon penyewa atau investor. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan literatur akademik terkait pengelolaan aset publik yang menekankan pentingnya evaluasi berkelanjutan dan profesional.

Hingga saat ini, Pemerintah Kabupaten Bojonegoro belum mengimplementasikan HBU Study atas aset-aset idle yang dimiliki. Oleh sebab itu, diperlukan penguatan



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

kompetensi penilai pemerintah melalui pelatihan profesional yang bekerjasama dengan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), agar ke depan analisis HBU dapat diterapkan secara sistematis untuk mendukung optimalisasi pemanfaatan aset dan memperkuat kinerja fiskal daerah. Seiring dengan pentingnya penerapan Highest and Best Use Study dalam optimalisasi aset, langkah strategis selanjutnya yang perlu dibahas adalah bagaimana implementasi teknis, tantangan, serta dukungan sumber daya yang dibutuhkan untuk mempercepat pemanfaatan aset daerah secara efektif dan berkelanjutan.

#### 4. Sistem Informasi Penyewaan Aset

Penerapan Sistem Informasi Penyewaan Aset merupakan instrumen strategis yang esensial dalam mendukung optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) yang belum produktif (idle) melalui mekanisme sewa. Sistem ini berfungsi sebagai basis data terintegrasi yang memastikan akurasi, konsistensi, dan ketersediaan informasi aset secara real-time, meliputi status hukum, kondisi fisik, lokasi geografis, hingga rekam jejak penyewaan. Dengan demikian, sistem informasi ini tidak hanya mendukung proses inventarisasi aset yang komprehensif, tetapi juga memitigasi risiko kesalahan administratif dan potensi penyimpangan dalam pengelolaan aset publik.

Ketersediaan data yang akurat dan terstruktur melalui sistem informasi mempercepat proses pengambilan keputusan yang berbasis bukti (evidence-based decision making), baik dalam penetapan nilai sewa yang berorientasi pasar, pemilihan mitra penyewa yang kredibel, maupun evaluasi kinerja pemanfaatan aset. Konsekuensinya, pemerintah daerah dapat secara optimal memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor pemanfaatan BMD, tanpa mengesampingkan prinsip keberlanjutan dan kepatuhan regulatif. Selanjutnya, sistem ini memperkuat prinsip transparansi dan akuntabilitas publik dengan membuka akses informasi kepada auditor, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya, sehingga mendorong terciptanya pengelolaan aset daerah yang bebas dari konflik kepentingan, maladministrasi, dan praktik koruptif.



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

Implementasi sistem informasi penyewaan aset juga menjadi fondasi bagi evaluasi kinerja pengelolaan aset secara periodik, memungkinkan pemerintah daerah untuk melakukan analisis longitudinal terhadap tren penerimaan aset, mendeteksi permasalahan struktural dalam pengelolaan, serta merancang kebijakan adaptif berbasis data aktual. Studi kasus Jakarta Asset Management Centre (JAMC) di Provinsi DKI Jakarta membuktikan bahwa keberadaan sistem informasi terbuka dapat meningkatkan keterlibatan publik, mendorong investasi, serta memperluas kontribusi sektor swasta terhadap pertumbuhan PAD melalui skema pemanfaatan aset pemerintah.

Dalam konteks Kabupaten Bojonegoro, ketiadaan sistem informasi penyewaan aset saat ini mencerminkan adanya kelemahan struktural dalam strategi optimalisasi aset daerah. Keterlambatan dalam pembentukan sistem ini berpotensi menyebabkan stagnasi dalam pemanfaatan BMD, menurunkan efisiensi fiskal daerah, serta memperbesar peluang terjadinya idle asset yang tidak produktif. Oleh karena itu, inisiasi dan pengembangan Sistem Informasi Penyewaan Aset di Kabupaten Bojonegoro merupakan imperative strategis yang harus segera diimplementasikan guna memastikan tata kelola aset daerah berjalan secara profesional, efektif, akuntabel, dan berkelanjutan, sejalan dengan prinsip good public governance dan praktik pengelolaan keuangan daerah yang modern.

## SIMPULAN

Optimalisasi Barang Milik Daerah (BMD) idle di Kabupaten Bojonegoro menghadapi kendala pada aspek informasi, SDM, dan kapasitas teknis meskipun sistem e-BMD telah meningkatkan akurasi data. Pengawasan yang didukung audit dan pengawasan sosial memperkuat akuntabilitas, namun dokumentasi dan transparansi masih perlu ditingkatkan. Penilaian aset oleh pejabat fungsional efektif secara administratif, tetapi validitas masih dipengaruhi keterbatasan kompetensi. Strategi optimalisasi meliputi pemetaan aset idle, penilaian berbasis kompetensi, penerapan analisis HBU, dan pengembangan sistem penyewaan aset yang terintegrasi. Keberhasilan optimalisasi menuntut reformasi struktural, penguatan kapasitas institusional, serta pemanfaatan teknologi berbasis data.



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

Disarankan peningkatan kapasitas teknis pengelola BMD melalui pelatihan intensif dan optimalisasi e-BMD. Perlu kerja sama dengan MAPPI untuk mempercepat dan meningkatkan kualitas penilaian aset. Pengembangan aplikasi daring penyewaan aset perlu dilakukan untuk meningkatkan transparansi dan partisipasi publik. Penelitian lanjutan dengan pendekatan kuantitatif diperlukan guna menguji validitas dan generalisasi temuan ini.

## REFERENSI

- Affandi, N. A. (2001). *Isu-isu Strategis Penataan Otonomi Daerah. Dalam: B. Dewantoro: Strategi Pemberdayaan Daerah Dalam Kontek Otonomi: Visi Sosial, Ekonomi, dan Budaya Legislatif Eksekutif DIY*. Yogyakarta: Philosophy Press.
- Adhi, S. (2017, Oktober). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Sebagai Sumber PAD di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang Tahun 2013-2015. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 2 No. 1, 38-43. doi:<https://doi.org/10.14710/jiip.v2i1.1633>
- Amalia, R., & Pratama, Y. (2019). Pemanfaatan Sistem Informasi Manajemen Aset dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah. *Jurnal Administrasi Publik*, 7 (2), 145-158.
- Amidu, M., & Hinson, R. (2011). Public Asset Management and Economic Development. *International Journal of Public Sector Management*, 345-360. doi: <https://doi.org/10.1108/09513551111136602>
- Aprianti, R., & Rachmina, D. (2018). Strategi Peningkatan Implementasi Penatausahaan Aset Tetap Pada Pemerintah Kota Bogor. *Jurnal Manajemen Pengembangan Daerah*, 15. doi:[https://doi.org/10.29244/jurnal\\_mpd.v10i-.22695](https://doi.org/10.29244/jurnal_mpd.v10i-.22695)
- Boyd, H. W., Walker, O. C., & Larreche, J.-C. (1998). *Marketing Management: A Strategic Approach With A Global Orientation*. Boston: The Macmillian Press.
- Firzada, M. I. (2021, Agustus 26). *Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*. Retrieved from <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-biak/baca-artikel/14179/Perspektif-Pengelolaan-Barang-Milik-Daerah-BMD-Sebagai-Modal-Awal-Pembangunan-Nasional.html>
- Halim, A. (2004). *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Halim, A. (2007). *Akuntansi Sektor Publik: Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Halim, A. (2011). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Harahap, N. (2020). *Penelitian Kualitatif*. Medan: Wal Ashri Publishing.
- Haryono, A. (2007). *Modul Prinsip dan Teknik Manajemen Kekayaan Negara*. Tangerang: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Pusdiklat Keuangan Umum.
- Jauch, L., & Glueck, W. (1993). *Manajemen strategis dan kebijakan perusahaan : Lawrence R. Jauch, William F. Glueck; terj. Murad (ed. 3)*. Jakarta: Erlangga.
- Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventarisasi, dan Pelaporan Barang Milik Daerah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2024). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang*



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

- Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Mahmudi. (2010). *Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta: Erlangga.
- Mardiasmo. (2002). *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. (2018). *KEPI & SPI Edisi VII*. Jakarta: Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia MAPPI.
- Pemerintah Kabupaten Bojonegoro. (2021). *Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2020 Audited*. Bojonegoro: Pemerintah Kabupaten Bojonegoro.
- Pemerintah Kabupaten Bojonegoro. (2022). *Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2021 Audited*. Bojonegoro: Pemerintah Kabupaten Bojonegoro.
- Pemerintah Kabupaten Bojonegoro. (2023). *Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2022 Audited*. Bojonegoro: Pemerintah Kabupaten Bojonegoro.
- Pemerintah Kabupaten Bojonegoro. (2024). *Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2023 Audited*. Bojonegoro: Pemerintah Kabupaten Bojonegoro.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2004). *Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah*. Jakarta: Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2008). Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008. *Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Pemerintah Republik Indonesia.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2014). *Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Pratiwi, Y. (2018). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan, dan Belanja Modal Terhadap Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Dan Kota Di Provinsi Jawa Tengah Tahun Anggaran 2012-2016. *Jurnal Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta*, 35. Retrieved from <https://eprints.uny.ac.id/60408/>
- Putri, C., & Susiloadi, P. (2023). Optimalisasi Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD). *Jurnal Mahasiswa Wacana Publik*, 3 No. 2, 327-342. doi:<https://doi.org/10.20961/wp.v3i2.78273>
- Runiawati, N. (2017). Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu Pendekatan Teoritis dan Praktis Dalam Menentukan Metode Pemanfaatan Aset). *Jurnal Manajemen Pelayanan Publik*, 1 (1). doi:<https://doi.org/10.24198/jmpp.v1i1.13553>
- Sanjaya, N., & Jumanah. (2018). Strategi Peningkatan PAD Melalui Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) Pada Pemerintah Daerah Provinsi Banten Tahun Anggaran 2018. *Journal of Indonesian Public Administration and Governance Studies (JIPAGS)*, 2 No. 2. doi:<http://dx.doi.org/10.31506/jipags.v2i2.4052>
- Sari, A. N. (2022, November 23). *Penerapan Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dalam Pemanfaatan BMN Berdasarkan PMK 115/2020*. Retrieved from Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15640/Penerapan-Analisis-Penggunaan-Tertinggi-dan-Terbaik-dalam-Pemanfaatan-BMN-Berdasarkan-PMK-1152020.html>
- Siregar, D. D. (2004). *Management Asset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sundari, M., & Ma'rif, S. (2013, Juni). Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Aset Pemerintah Kota Semarang di Kecamatan Banyumanik. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 9 No. 2, 163-173.



# PROSIDING KONFERENSI RISET AKUNTANSI RIAU

<https://konrariau-iaikapd.web.id/index.php/konra/>



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
KOMPARTEMEN AKUNTAN PENDIDIK

doi:<https://doi.org/10.14710/pwk.v9i2.6532>

- Wicaksana, M. (2023). Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Jawa Tengah. *Repository IPDN*. Retrieved from [http://eprints.ipdn.ac.id/14606/1/Repository%20Skripsi\\_Jalu%20Wicaksana.pdf](http://eprints.ipdn.ac.id/14606/1/Repository%20Skripsi_Jalu%20Wicaksana.pdf)
- Widiantiari, N., & Jayantiari, I. (2021). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar. *Jurnal Kertha Negara*, 05 No. 04. doi:<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthanegara/article/view/33224>
- Widiastuti, W., & Risandewi, T. (2020). Strategi Peningkatan Pendapatan Daerah Melalui Pemberdayaan Aset Daerah Provinsi Jawa Tengah. *Jurnal Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian, dan Pengembangan Daerah*, 17 No. 2. doi:<https://doi.org/10.36762/jurnaljateng.v17i2.793>