

ASET TANAH DAN BANGUNAN PEMERINTAH DAERAH KOTA MANADO.

Oleh:
Meyflin R.K Damopoli¹

ABSTRAK

Pengelolaan aset daerah atas tanah di Kota Manado didalam pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan maupun pembukuan terutama pemanfaatan dan pengamanan masih belum berjalan dengan baik. Permasalahan ini apabila dibiarkan berlarut-larut tentunya akan memunculkan permasalahan di kemudian hari, terutama jika menjadi temuan BPK (Badan Pengelola Keuangan), atau ada pihak-pihak yang melakukan penuntutan terkait kepemilikan asset pemerintah kota Manado. Karena pemerintah Kota Manado akan mengalami kesulitan dalam membuktikan keabsahan kepemilikan asset yang dimiliki. Dan jika itu terjadi bisa mengakibatkan munculnya kasus pencemaran nama baik bukan hanya bagi individu maupun kelompok tetapi nama daerah Kota Manado juga ikut tercemar.

Kata kunci: Pengelolaan; Aset Daerah; Pemerintah Kota Manado

ABSTRACT

Management of regional assets on land in Manado City in terms of utilization, security and maintenance as well as bookkeeping, especially utilization and security, is still not running well. If this problem is allowed to drag on, it will certainly cause problems in the future, especially if it is the finding of the BPK (Financial Management Agency), or there are parties who carry out prosecutions regarding the ownership of assets of the Manado city government. Because the city government of Manado will experience difficulties in proving the validity of ownership of its assets. And if that happens it can result in the emergence of cases of defamation, not only for individuals and groups but also the name of the area of Manado City.

Key words: Management; Regional assets; Manado City Government

PENDAHULUAN

Lahirnya prinsip Good Governance, menuntut bahwa pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah harus membuat laporan keuangan yang transparan dan akuntabel. Tujuan utamanya adalah agar semua yang dilaporkan baik itu Barang Milik Negara (BMN) maupun Barang Milik Daerah (BMD) bisa dipertanggungjawabkan kepada masyarakat secara keseluruhan dan tepat sesuai tujuan. Namun, pengelolaan aset/barang milik negara atau daerah tidak semudah yang dibayangkan, banyak sekali faktor yang menjadi kendala, antara lain, masih banyak instansi yang belum dapat menyajikan data secara pasti, berapa sesungguhnya nilai aset tersebut.

Pencatatan yang ada pada instansi pemakai barang masih banyak yang tidak *up to date* dan sudah ketinggalan zaman karena nilai yang tercatat pada umumnya didasarkan atas nilai perolehan yang tentu tidak mencerminkan nilai sesungguhnya. Belum lagi permasalahan-permasalahan lain di bidang pengelolaan aset daerah seperti tidak jelasnya status hukum aset, pemanfaatan aset oleh pihak lain yang tidak mengikuti prosedur, tukar menukar aset daerah yang cenderung merugikan daerah, pencatatan aset yang tidak tertib dan konflik kepentingan dalam pemanfaatan aset daerah. Faktor lainnya adalah terbatasnya tenaga SDM (Sumber Daya Manusia) yang menyajikan laporan keuangan, kebijakan untuk pengelolaan aset yang belum mengakomodir semua hal yang diperlukan, penguasaan dan pemeliharaan aset agar tidak hilang, rusak, atau dicuri, dan sebagainya. Permasalahan mengenai pengelolaan aset daerah ini harus segera diselesaikan. Walaupun belum sempurna namun harus ada pembenahan dalam

¹ Mahasiswa Program Studi Ilmu Pemerintahan

penataannya karena aset daerah merupakan kekayaan yang harus dipelihara, diamankan, dan dimanfaatkan sebaik mungkin sebagai amanah yang harus diemban untuk masyarakat.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang merupakan peraturan turunan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Hal tersebut merupakan perubahan paradigma baru dalam pengelolaan barang milik negara/daerah dan memunculkan optimisme baru dalam penataan dan pengelolaan barang/aset negara/daerah yang lebih tertib, akuntabel dan transparan. Pengelolaan aset negara dalam pengertian yang dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.6 Tahun 2006 adalah tidak sekedar administratif semata, tetapi lebih maju berfikir dalam menangani aset negara/daerah, dengan bagaimana meningkatkan efisiensi, efektifitas dan menciptakan nilai tambah dalam mengelola aset.

Oleh karena itu, lingkup Pengelolaan Aset Negara mencakup perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Proses tersebut merupakan siklus logistik yang lebih terinci yang didasarkan pada pertimbangan perlunya penyesuaian terhadap siklus perbendaharaan dalam konteks yang lebih luas (keuangan negara).

Aset secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersil (*commercial value*), atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). (Siregar 2004:178)

Aset daerah merupakan sumber daya penting bagi pemerintah daerah sebagai penopang utama pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah daerah untuk dapat mengelola aset secara memadai. Potensi ekonomi bermakna adanya manfaat finansial dan ekonomi yang bisa diperoleh pada masa yang akan datang yang bisa menunjang peran dan fungsi pemerintah daerah sebagai pemberi pelayanan publik kepada masyarakat.

Aset daerah dapat di kategorikan menjadi dua bagian yaitu:

1. Benda tidak bergerak (*real property*) meliputi tanah, bangunan gedung, bangunan air, jalan dan jembatan, instansi, jaringan, serta monumen/bangunan bersejarah.
2. Benda bergerak (*personal property*) meliputi mesin kendaraan, peralatan (seperti alat berat, alat angkat, alat bengkel, alat pertanian, alat kantor dan rumah tangga, alat studio, alat kedokteran, alat laboratorium, dan alat keamanan), buku/perpustakaan, barang bercorak kesenian dan kebudayaan, hewan ternak dan tanaman, persediaan (seperti barang habis pakai, suku cadang, bahan baku, bahan penolong dan sebagainya).

Aset daerah harus dijaga, dikelola, diamankan dan dimanfaatkan dengan sebaik mungkin, selain sebagai amanah yang harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat selaku stakeholder, aset daerah juga merupakan sumber potensial penerimaan daerah serta dapat membantu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu, pemerintah daerah harus pandai dan terampil dalam mengelola aset atau barang milik daerah dan dituntut untuk membenahi sistem pengelolaan aset daerah dengan berpedoman pada regulasi dan undang-undang yang berlaku.

Tanah adalah salah satu bentuk aset yang dimiliki Pemerintah Daerah. Peruntukan dari tanah milik Pemerintah Daerah ada yang digunakan untuk kepentingan umum, misalnya taman terbuka dan ada yang digunakan untuk fungsi pelaksanaan pemerintahan. Aset milik daerah pada dasarnya memiliki dua fungsi yakni fungsi pelayanan dan fungsi *budgeter*. Fungsi pelayanan diartikan sebagai aset digunakan untuk memenuhi kebutuhan organisasi sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya, sedangkan fungsi *budgeter* diartikan bahwa aset dapat menjadi sumber tambahan PAD melalui bentuk sewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah, dan bangun serah guna. (Noorsyamsa, 2007).

Didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan didalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasa Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

Menghadapi persoalan pengelolaan aset daerah perlu proses yang cukup panjang, pemerintah daerah dituntut untuk bekerja keras dalam pelaksanaannya sehingga tujuan tersebut bisa tercapai. Untuk mencapai hal tersebut tentunya bukan perkara yang mudah,

pasalnya banyak hal yang harus diperbaharui dan diperbaiki. Struktur pemerintahan merupakan elemen utama yang harus diperbaiki dan diperbaharui, karena dengan struktur yang baik akan menghasilkan pekerjaan yang baik, begitu pula sebaliknya. Semuanya harus dilihat dari tupoksinya dan harus disesuaikan dengan pejabat yang diperlukan, sehingga tidak terjadi pemerintahan yang kaya struktur tapi miskin fungsi, dan tidak juga terjadi sebaliknya kaya fungsi tapi miskin struktur, harus seimbang antara keduanya. Peraturan perundang-undangan tentang pengelolaan aset daerah juga harus dipertegas, selama ini peraturan yang ada hanyalah mengenai teknis pengelolaan dan tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukuman atau punishment kepada pemerintah yang melalaikan tupoksinya.

Pengelolaan aset daerah atas tanah di Kota Manado didalam pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan maupun pembukuan terutama pemanfaatan dan pengamanan masih belum berjalan dengan baik dilihat dari masalah reklamasi di Manado atas tanah 16 Persen di Kelurahan Malalayang, terkait kabar yang menyatakan ada syarat tak terpenuhi dalam rencana reklamasi tersebut. Serta pengamanan tanah yang masih ada beberapa tanah yang belum diketahui batas tanahnya, dan ada tanah yang belum dipasang papan pelang. Tidak hanya itu didalam pengamanan tanah banyak tanah pemerintah yang belum di sertifikat.

TINJAUAN KEPUSTAKAAN

• Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan berfikir untuk melaksanakan penelitian dan teori yang dipergunakan untuk menjelaskan fenomena sosial yang menjadi objek penelitian. Teori adalah serangkaian asumsi, konsep dan kontruksi, definisi dan proposisi untuk menerangkan fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep (Singarimbun, 2001:47).

Teori berguna menjadi titik tolak atau landasan berfikir dalam memecahkan atau menyoroti masalah. Fungsi teori sendiri adalah untuk menerangkan, meramalkan, memprediksi, dan menemukan keterpatuhan fakta-fakta yang ada secara sistematis (Effendy, 2004: 224).

• Pengertian Pengelolaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pengelolaan adalah:

1. Proses, cara, perbuatan, mengelola.
2. Proses melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain.
3. Proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi.
4. Proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan.

Pengelolaan adalah suatu proses tertentu yang terdiri atas perencanaan, pengorganisasian, penggerakan, dan pengawasan, yang dilakukan untuk menentukan dan mencapai tujuan tertentu dengan cara menggunakan manusia dan sumber-sumber lain (Moekijat 2001:15).

Dalam tulisan Stefanus Sampe, S.Sos, Ph.D (2015: 10) tentang: *Expenditure Restraint in Government Budgets in Australian Financial Management* yang menjelaskan bahwa mengelola sumber daya keuangan publik sangat penting bagi pemerintah untuk mengatur sumber daya keuangan publik. pemerintah harus membuat pendapatan dan neraca pengeluarannya. Namun, prioritas kebijakan pemerintah sering membuat pengeluaran pemerintah tidak terkendali. ini menyebabkan defisit anggaran pemerintah. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah sering memaksakan pembatasan pengeluaran.

Pada dasarnya, anggaran adalah suatu proses pengalokasian dana yang peduli itu artinya pengelolaan adalah sama dengan manajemen sehingga pengelolaan dipahami sebagai suatu proses membedakan atas perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengawasan dengan memanfaatkan baik ilmu maupun seni agar dapat menyelesaikan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya (Terry 2009:9).

Pengelolaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan azas (Pangabeian, 2002:36):

1. Azas fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dibidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa penggunaan barang,

- pengelola barang dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang dan tanggung jawab masing-masing;
2. Azas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;
 3. Azas transparansi, yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar;
 4. Azas efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik daerah diarahkan agar barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar ketentuan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah secara optimal;
 5. Azas akuntabilitas, yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat;
 6. Azas kepastian nilai, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta penyusunan neraca pemerintah daerah.

- **Aset Daerah**

Asset atau Aset (dengan satu s) yang telah di indonesiakan secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai (Yusuf, 2010:28):

1. Nilai ekonomi (*economic value*)
2. Nilai komersial (*commercial value*) atau
3. Nilai tukar (*exchange value*); yang dimiliki oleh instansi, organisasi, badan usaha ataupun individu (perorangan).

Aset daerah merupakan bagian dari harta kekayaan daerah yang terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak yang dimiliki, dan dikuasai oleh Pemerintah Daerah, yang sebagian atau seluruhnya dibiayai dengan dana anggaran dan belanja daerah. Pemerintah Daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi agar aset daerah mampu memberikan kontribusi optimal bagi Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah yang optimal akan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang pada akhirnya akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber pembiayaan daerah. Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu dari kunci keberhasilan pengelolaan ekonomi daerah. Dengan pengelolaan aset negara yang profesional dan modern dengan mengedepankan good governance diharapkan akan mampu meningkatkan kepercayaan pengelolaan keuangan negara dari masyarakat.

Manajemen aset memiliki tahapan-tahapan yang harus dilaksanakan agar aset dapat dikelola dengan baik. Tahapan dalam manajemen aset ada 5 yakni (1) inventarisasi aset; (2) legal audit; (3) penilaian aset; (4) optimalisasi aset, dan (5) pengawasan dan pengendalian (Siregar, 2004).

Aset tanah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah. Kemandirian keuangan daerah adalah kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai sendiri kegiatan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan terhadap masyarakat yang telah membayar pajak dan retribusi daerah sebagai sumber pendapatan yang diperlukan daerah (Halim ed, 2001).

- **Kota Manado**

Kota Manado yaitu ibu kota dari provinsi Sulawesi Utara. Kota Manado seringkali dinamakan menjadi Menado. Motto Sulawesi Utara yaitu Si Tou Timou Tumou Tou, sebuah filsafat hidup warga Minahasa yang dipopulerkan oleh Sam Ratulangi, yang berarti: "Manusia hidup untuk memanusiaikan orang lain" atau "Orang hidup untuk membuat hidup orang lain". Dalam ungkapan Bahasa Manado, sering kali dikatakan: "Baku beking pande" yang secara harafiah berarti "Saling menambah cakap dengan orang lain".

Asal mula Kota Manado menurut legenda dulu berasal dari "Wanua Wenang" sebutan penduduk asli Minahasa. Wanua Wenang telah ada sekitar abad XIII dan didirikan oleh Ruru Ares yang bergelar Dotulolong Lasut yang saat itu menjabat sebagai Kepala Walak Ares, dikenal sebagai Tokoh pendiri Wanua Wenang yang menetap bersama keturunannya. Versi lain

mengatakan bahwa Kota Manado merupakan pengembangan dari sebuah negeri yang bernama Pogidon. Kota Manado diperkirakan telah dikenal sejak abad ke-16. Menurut sejarah, pada abad itu jugalah Kota Manado telah didatangi oleh orang-orang dari luar negeri. Nama "Manado" daratan mulai digunakan pada tahun 1623 menggantikan nama "Pogidon" atau "Wenang". Kata Manado sendiri merupakan nama pulau disebelah pulau Bunaken, kata ini berasal dari bahasa daerah Minahasa yaitu Mana rou atau Mana dou yang dalam bahasa Indonesia berarti "di jauh". Pada tahun itu juga, tanah Minahasa- Manado mulai dikenal dan populer di antara orang-orang Eropa dengan hasil buminya. Hal tersebut tercatat dalam dokumen-dokumen sejarah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. (Moleong, 2010:4). Adapun fokus penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengelolaan aset tanah dan bangunan milik pemerintah Kota Manado yang dilakukan oleh Badan Aset Kota Manado. Untuk mengkajinya digunakan teori dari George R. Terry(2006:342), yang memberikan indicator untuk menilai sebuah manajemen dari organisasi yang baik, yaitu: Perencanaan (*planning*), Pengorganisasian (*organization*), Penggerakan (*actuating*, dan Pengawasan (*controlling*). Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data Primer dan data Sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen dan literatur yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti, dalam hal ini peneliti memperoleh data dari sumbernya. Dalam data sekunder ini peneliti menggunakan yakni data yang di ambil berupa referensi buku-buku yang membahas tentang aset daerah, jurnal dan media sosial (Internet) terkait dengan upaya penatausahaan barang milik daerah berbasis aktual. Data yang diperoleh dianalisis dengan tahapan mereduksi data, menyajikan data, dan menarik kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

• Letak Geografis Kota Manado

Kota Manado adalah ibu kota dari provinsi Sulawesi Utara. Kota Manado memiliki 11 kecamatan serta 87 kelurahan, kota ini sering kali disebut sebagai Kota Manado. Manado terletak di Teluk Manado, dan dikelilingi oleh daerah pegunungan. Kota ini memiliki 408.354 penduduk pada Sensus 2010, menjadikannya kota terbesar kedua di Sulawesi setelah Makassar. Jumlah penduduk di Manado diperkirakan (berdasarkan Januari 2014) adalah 430.790 jiwa dan bertambah menjadi 433.635 jiwa ditahun 2019.

Asal mula Kota Manado menurut legenda dulu berasal dari "Wanua Wenang" sebutan penduduk asli Minahasa. Wanua Wenang telah ada sekitar abad XIII dan didirikan oleh Ruru Ares yang bergelar Dotulolong Lasut yang saat itu menjabat sebagai Kepala Walak Ares, dikenal sebagai Tokoh pendiri Wanua Wenang yang menetap bersama keturunannya. Versi lain mengatakan bahwa Kota Manado merupakan pengembangan dari sebuah negeri yang bernama Pogidon. Kota Manado diperkirakan telah dikenal sejak abad ke-16. Menurut sejarah, pada abad itu jugalah Kota Manado telah didatangi oleh orang-orang dari luar negeri. Nama "Manado" daratan mulai digunakan pada tahun 1623 menggantikan nama "Pogidon" atau "Wenang". Kata Manado sendiri merupakan nama pulau disebelah pulau Bunaken, kata ini berasal dari bahasa daerah Minahasa yaitu Mana rou atau Mana dou yang dalam bahasa Indonesia berarti "di jauh". Pada tahun itu juga, tanah Minahasa- Manado mulai dikenal dan populer di antara orang-orang Eropa dengan hasil buminya. Hal tersebut tercatat dalam dokumen-dokumen sejarah.

Keberadaan kota Manado dimulai dari adanya besluit Gubernur Jenderal Hindia Belanda tanggal 1 Juli 1919. Dengan besluit itu, Gewest Manado ditetapkan sebagai Staatsgemeente yang kemudian dilengkapi dengan alat-alatnya antara lain Dewan gemeente atau Gemeente Raad yang dikepalai oleh seorang Wali kota (Burgemeester). Pada tahun 1951, Gemeente Manado menjadi Daerah Bagian Kota Manado dari Minahasa sesuai Surat Keputusan Gubernur Sulawesi tanggal 3 Mei 1951 Nomor 223. Tanggal 17 April 1951, terbentuklah Dewan Perwakilan Periode 1951-1953 berdasarkan Keputusan Gubernur Sulawesi Nomor 14. Pada 1953 Daerah Bagian Kota Manado berubah statusnya menjadi Daerah Kota Manado sesuai Peraturan Pemerintah

Nomor 42/1953 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 15/1954. Tahun 1957, Manado menjadi Kotapraja sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957. Tahun 1959, Kotapraja Manado ditetapkan sebagai Daerah Tingkat II sesuai Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959. Tahun 1965, Kotapraja Manado berubah status menjadi Kotamadya Manado yang dipimpin oleh Walikotamadya Manado KDH Tingkat II Manado sesuai Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1965 yang disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974. Hari jadi Kota Manado yang ditetapkan pada tanggal 14 Juli 1623, merupakan momentum yang mengemas tiga peristiwa bersejarah sekaligus yaitu tanggal 14 yang diambil dari peristiwa heroik yaitu peristiwa Merah Putih 14 Februari 1946, di mana putra daerah ini bangkit dan menentang penjajahan Belanda untuk mempertahankan kemerdekaan Indonesia, kemudian bulan Juli yang diambil dari unsur yuridis yaitu bulan Juli 1919, yaitu munculnya Besluit Gubernur Jenderal tentang penetapan Gewest Manado sebagai Staatgemeente dikeluarkan dan tahun 1623 yang diambil dari unsur historis yaitu tahun di mana Kota Manado dikenal dan digunakan dalam surat-surat resmi. Berdasarkan ketiga peristiwa penting tersebut, maka tanggal 14 Juli 1989, Kota Manado merayakan HUT-nya yang ke-367. Sejak saat itu hingga sekarang tanggal tersebut terus dirayakan oleh masyarakat dan pemerintah Kota Manado sebagai hari jadi Kota Manado.

Kota Manado terletak di ujung jazirah utara pulau Sulawesi, pada posisi geografis 124°40' - 124°50' BT dan 1°30' - 1°40' LU. Iklim di kota ini adalah iklim tropis dengan suhu rata-rata 24° - 27 °C. Curah hujan rata-rata 3.187 mm/tahun dengan iklim terkering di sekitar bulan Agustus dan terbasah pada bulan Januari. Intensitas penyinaran matahari rata-rata 53% dan kelembaban nisbi ±84 %. Luas wilayah daratan adalah 15.726 hektare. Manado juga merupakan kota pantai yang memiliki garis pantai sepanjang 18,7 kilometer. Kota ini juga dikelilingi oleh perbukitan dan barisan pegunungan. Wilayah daratannya didominasi oleh kawasan berbukit dengan sebagian dataran rendah di daerah pantai. Interval ketinggian dataran antara 0-40% dengan puncak tertinggi di gunung Tumpa. Wilayah perairan Kota Manado meliputi pulau Bunaken, pulau Siladen dan pulau Manado Tua.

Pulau Bunaken dan Siladen memiliki topografi yang bergelombang dengan puncak setinggi 200 meter. Sedangkan pulau Manado Tua adalah pulau gunung dengan ketinggian ± 750 meter. Sementara itu perairan teluk Manado memiliki kedalaman 2-5 meter di pesisir pantai sampai 2.000 meter pada garis batas pertemuan pesisir dasar lereng benua. Kedalaman ini menjadi semacam penghalang sehingga sampai saat ini intensitas kerusakan Taman Nasional Bunaken relatif rendah. Jarak dari Manado ke Tondano adalah 28 km, ke Bitung 45 km dan ke Amurang 58 km.

- **Gambaran Umum Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado**

Pengertian lingkup keuangan daerah mempunyai arti yang cukup penting mengingat istilah dan pengertian keuangan daerah terdapat di berbagai peraturan perundang-undangan yang terkadang menjadi bahan permasalahan yang dihadapi di daerah dan berkaitan dengan keuangan daerah.

Pengelolaan Keuangan adalah keseluruhan kegiatan meliputi: perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, pertanggungjawaban dan pengawasan keuangan daerah (himpunan peraturan perundang-undangan RI pedoman pengelolaan keuangan daerah, 2011).

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik daerah. Dalam pelaksanaan tugas Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado berpedoman pada Peraturan Walikota Nomor 41 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Walikota Manado Nomor 48 Tahun 2014 tentang pedoman penyusutan barang milik daerah berupa aset tetap pada pemerintah kota Manado. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado adalah merupakan unsur penunjang Pemerintah Daerah di Bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berkedudukan di bawah Sekretaris Daerah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado mempunyai tugas menunjang penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah.

B. Tugas dan Fungsi Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Bidang Aset Daerah Kota Manado

Kepala bidang aset mempunyai tugas membantu kepala badan dalam memimpin, mengendalikan dan mengkoordinasikan perumusan kebijakan teknis dan pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan badan yang meliputi mutasi dan inventarisasi, pemanfaatan dan pemberdayaan barang milik daerah dan monitoring dan pengamanan barang milik daerah dengan rincian tugas sebagai berikut :

- a. Memimpin, mengatur, membina dan mengendalikan pelaksanaan tugas sesuai lingkup bidangnya.
- b. Menyusun bahan visi dan misi sesuai bidang tugasnya untuk dirumuskan menjadi konsep visi dan misi Badan.
- c. Menyusun dan merumuskan rencana strategis bidang.
- d. Menyusun serta merumuskan bahan penetapan kebijakan dan atau petunjuk teknik lingkup bidang tugasnya sebagai bahan penetapan kebijakan pimpinan.
- e. Menyusun dan merumuskan pedoman kerja pada lingkup bidang tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Menyusun, merumuskan serta menetapkan program kerja dan rencana bidang sesuai dengan rencana strategis dan kebijakan yang telah ditetapkan oleh kepala badan menurut skala prioritas.
- g. Merumuskan urusan rencana anggaran kegiatan Bidang untuk dirumuskan menjadi rencana anggaran kegiatan badan.
- h. Menyusun dan mengajukan usulan rencana kebutuhan biaya kegiatan rutin sesuai bidang tugasnya kepada kepala badan.
- i. Mengoreksi dan atau menandatangani konsep naskah dinas yang berkaitan kewenangan dalam ketentuan pedoman tata naskah dinas.

Dalam melaksanakan tugas kepala bidang aset menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan program kerja dan rencana kegiatan bidang.
- b. Perumusan kebijakan, petunjuk teknis serta rencana strategis sesuai lingkup bidang tugasnya.
- c. Perumusan kebijakan teknis dan pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan badan yang meliputi pengelolaan aset, yaitu :
 1. Pelaksanaan pencatatan inventarisasi dan pelaporan serta pemusnahan barang milik daerah.
 2. Pelaksanaan pemanfaatan, pemindahtanganan dan penilaian atas barang milik daerah.
 3. Pelaksanaan perencanaan, penggunaan, pengamanan, pembinaan pengawasan dan pengendalian atas barang milik daerah.
- d. Pelaksanaan hubungan kerjasama pelaksanaan tugas dengan SKPD terkait.
- e. Penyiapan bahan laporan pelaksanaan tugas kepada kepala badan.
- f. Pelaksanaan tugas kedinasan lainnya sesuai perintah kepala badan.

C. Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah kota Manado

Proses pengelolaan aset tanah dan bangunan pemerintah daerah dimulai dari membentuk panitia perencanaan kebutuhan dan penganggaran barang. Dan Kepala Sub Bidang Aset yang menjadi penanggungjawab dalam proses tersebut. Kemudian sebelum barang diadakan panitia melihat standar kebutuhan barang yang akan diadakan, hal tersebut meliputi standar jenis, macam, jumlah dan besarnya barang yang dibutuhkan. Setelah itu panitia perencanaan kebutuhan dan penganggaran mulai menyusun RKBU dan RKPBU sesuai dengan RENJA yang telah ditetapkan, selanjutnya RKBU dan RPBUR yang telah disusun disampaikan ke pengelola barang milik daerah dalam jangka waktu yang ditentukan Setelah seluruh RKBU dan RKPBU diterima, maka proses tersebut dapat dilanjutkan ke proses pengadaan barang milik daerah.

Proses dalam Pengadaan Barang Milik Daerah, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah adalah sebagai penanggungjawab, baik tertib administrasi maupun kualitas

barang. Proses ini diawali dengan Kepala BPK-BMD melaporkan pelaksanaan pengadaan barang kepada Kepala Daerah melalui pengelola barang, yang dilengkapi dengan dokumen pengadaan barang. Pengadaan Barang Milik Daerah Pada BPK-BMD Kota Manado dilakukan dengan cara swakelola. Swakelola adalah pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan, dan diawasi sendiri oleh pelaksana swakelola dengan menggunakan tenaga sendiri atau tenaga dari luar baik tenaga ahli maupun tenaga upah borongan dan dapat juga menggunakan metode Penyedia Langsung, hal tersebut dilakukan dengan cara pelelangan umum atau seleksi umum kecuali dalam rangka efisiensi atau dalam kondisi tertentu barang bersifat khusus, dilaksanakan dengan metode lainnya seperti pelelangan terbatas (seleksi terbatas), pemilihan langsung (seleksi langsung) dan penunjukan langsung. Sebelum melakukan pengadaan terlebih dahulu dibentuk Panitia Pengadaan dan Panitia Pemeriksaan Barang, hal ini dilakukan setiap tahunnya dan tim ini bertugas untuk mempersiapkan dan memeriksa dokumen beserta barang yang akan dibeli dan setelah dilakukannya pengadaan maka BPK-BMD Kota Manado selaku pengguna barang melakukan Pelaporan Hasil Pengadaan Barang.

Hasil penelitian tentang Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah Daerah Kota Manado yang dilihat dari indikator yang dikemukakan (Terry 2009), sebagai berikut :

1. Perencanaan (planning).

Perencanaan yaitu sebagai dasar pemikiran dari tujuan dan penyusunan langkah-langkah yang akan dipakai untuk mencapai tujuan. Merencanakan berarti mempersiapkan segala kebutuhan, memperhitungkan matang-matang apa saja yang menjadi kendala, dan merumuskan bentuk pelaksanaan kegiatan yang dimaksud untuk mencapai tujuan. Perencanaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perencanaan mengenai pengelolaan aset tanah dan bangunan pemerintah daerah kota Manado. Keseriusan pemerintah daerah kota Manado dalam mengelola Aset tanah dan bangunan bisa kita lihat dari Peraturan Daerah kota Manado nomor 1 tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik daerah, itu artinya pemerintah daerah kota Manado mempunyai Perencanaan (Planning) dalam mengelola aset tanah dan bangunan. Namun dari hasil temuan di lapangan bahwa dalam identifikasi pengelolaan aset atau barang daerah secara keseluruhan, belum dapat diterapkan dalam seluruh proses pengelolaan aset atau barang milik daerah, disini masih diterapkan dalam proses penatausahaan aset atau barang milik daerah. Meskipun masih diterapkan dalam satu bagian proses pengelolaan aset atau barang milik daerah, dengan pengelolaan yang baik dalam hal penatausahaan, akan tetapi secara tidak langsung mempengaruhi proses dari pengelolaan aset atau barang milik daerah yang lainnya.

Pemerintah daerah kota Manado dalam hal ini badan yang terkait dalam pengelolaan barang milik daerah selalu memperhatikan bagian administrasi yang ada, agar supaya dalam proses pengelolaan dan pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik daerah bisa berjalan dengan baik. Adapun syarat kepemilikan tanah milik daerah yaitu harus memiliki sertifikat atas nama pemerintah yang bersangkutan, dan untuk kepemilikan bangunan harus di lengkapi bukti kepemilikan atas nama pemerintah daerah yang bersangkutan, dalam hal ini ketika pemerintah daerah kota Manado selalu mempersiapkan strategi agar supaya kedepannya pemerintah daerah ketika terjadi masalah kepemilikan tanah atau bangunan, pemerintah daerah punya catatan dan bukti kepemilikan. Pemerintah kota Manado dalam melakukan pengelolaan aset tanah dan bangunan juga mempunyai perencanaan dan penganggaran barang milik daerah. Proses ini dimulai dari membentuk panitia perencanaan kebutuhan dan penganggaran barang. Dan Kepala Sub Bidang Aset yang menjadi penanggungjawab dalam proses tersebut. Kemudian sebelum barang diadakan panitia melihat standar kebutuhan barang yang akan diadakan, hal tersebut meliputi standar jenis, macam, jumlah dan besarnya barang yang dibutuhkan. Setelah itu panitia perencanaan kebutuhan dan penganggaran mulai menyusun RKBU dan RKPBU sesuai dengan RENJA yang telah ditetapkan, selanjutnya RKBU dan RPBUR yang telah disusun disampaikan ke pengelola barang milik daerah dalam jangka waktu yang ditentukan Setelah seluruh RKBU dan RKPBU diterima, maka proses tersebut dapat dilanjutkan ke proses pengadaan barang milik daerah. Penelitian pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah (BPK-BMD) Kota Manado dapat dikatakan bahwa BPK-BMD Kota Manado telah menjalankan prosedur perencanaan kebutuhan dan penganggaran sesuai dengan peraturan yang ditetapkan, hal tersebut dapat dilihat dari data yang telah dilampirkan pada halaman hasil penelitian sebelumnya, yang menjelaskan bahwa BPK-BMD Kota Manado telah melaporkan

Rencana Kebutuhan Barang Unit (RKBU) dan Rencana Kebutuhan Pemeliharaan Barang Unit (RKPBU) kepada Pengelola Barang Milik Daerah. Hal ini dapat berjalan baik dikarenakan Ketua Bidang Aset BPK-BMD Kota Manado menugaskan petugas-petugas ahli yang sebelumnya telah dibina dan dilatih terlebih dahulu. Namun dari prosedur yang telah dijalankan pada Tahun Anggaran 2013 masih saja ada ketidaktaatan dari penyampaian RKBU dan RKPBU, seperti halnya ketepatan waktu yang kurang efisien, sehingga perlu diingatkan kembali karena penyampaian RKBU dan RKPBU sangat penting untuk mengetahui anggaran yang diperlukan untuk tahun yang berjalan.

2. Penggerakan (actuating).

Penggerakan dalam hal ini yaitu menggerakkan organisasi agar berjalan sesuai dengan pembagian kerja masing-masing serta menggerakkan seluruh sumber daya yang ada dalam organisasi agar pekerjaan atau kegiatan yang dilakukan bias berjalan sesuai rencana dan bias mencapai tujuan. Penggerakan di penelitian ini dimaksudkan berupa penggerakan aparatur yang bertugas sesuai dengan tugas yang sudah diberikan sebelumnya oleh masing-masing unit berdasarkan perencanaan yang telah dibuat oleh lembaga.

Dalam menggerakkan sumber daya yang ada di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam pelaksanaan pengadaan barang milik daerah, Proses dalam Pengadaan Barang Milik Daerah, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah adalah sebagai penanggungjawab, baik tertib administrasi maupun kualitas barang. Proses ini diawali dengan Kepala BPK-BMD melaporkan pelaksanaan pengadaan barang kepada Kepala Daerah melalui pengelola barang, yang dilengkapi dengan dokumen pengadaan barang. Pengadaan Barang Milik Daerah Pada BPK-BMD Kota Manado dilakukan dengan cara swakelola. Swakelola adalah pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan, dan diawasi sendiri oleh pelaksana swakeloladengan menggunakan tenaga sendiri atau tenaga dari luar baik tenaga ahli maupun tenaga upah borongan dan dapat juga menggunakan metode Penyedia Langsung, hal tersebut dilakukan dengan cara pelelangan umum atau seleksi umum kecuali dalam rangka efisiensi atau dalam kondisi tertentu barang bersifat khusus, dilaksanakan dengan metode lainnya seperti pelelangan terbatas (seleksi terbatas), pemilihan langsung (seleksi langsung) dan penunjukkan langsung. Sebelum melakukan pengadaan terlebih dahulu dibentuk Panitia Pengadaan dan Panitia Pemeriksaan Barang, hal ini dilakukan setiap tahunnya dan tim ini bertugas untuk mempersiapkan dan memeriksa dokumen beserta barang yang akan dibeli dan setelah dilakukannya pengadaan maka BPK-BMD Kota Manado selaku pengguna barang melakukan Pelaporan Hasil Pengadaan Barang. Dalam penggerakkan ini juga aset daerah pemerintah kota Manado yang terdata yaitu ada tiga bidang tanah Sertifikat Bidang Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Manado, Sertifikat Bidang Tanah Rusunawa dan Kantor Dinas PUPR Kota Manado, dan Sertifikat Bidang Tanah untuk Sarana Umum Jalan. Dan untuk ketiga aset tanah tersebut yang lokasinya tidak berjauhan, dan 55 aset tanah itu merupakan bagian kecil dari aset daerah kota Manado yang bersertifikat atau yang terdata. Adapun tanah pemerintah kota Manado yang harus mempunyai sertifikat sesuai dengan aturan yang ada, yaitu PDAM dan PD pasar, yang dimana untuk sebagian PDAM dan PD pasar sudah mempunyai sertifikat resmi yang ada. Dalam hal ini juga bisa dikatakan PD pasar sebesar 23%, PDAM sebesar 38% dan Tempat Parkir sebesar 1% yang berarti dibawah standar maximum yang ditentukan dalam peraturan yakni sebesar 40%, maka kedua bangunan tersebut layak untuk dibangun.

3. Pengawasan (controlling).

Pengawasan dalam hal ini yaitu untuk mengawasi apakah gerakan dari organisasi sudah sesuai dengan rencana atau belum. Serta mengawasi penggunaan sumber daya dalam organisasi agar bisa terpakai secara efektif dan efisien tanpa ada yang melenceng dari rencana. Maksud dari pengawasan adalah pengawasan yang dilakukan terhadap pelaksanaan tugas oleh petugas dan pengawasan terhadap pengelolaan aset daerah tanah dan bangunan pemerintah daerah kota Manado yang telah berhasil dikumpulkan. Pengawasan, monitoring serta evaluasi dilakukan agar dapat diketahui penatusahaan asset atau barang milik daerah, sesuai dengan kebijakan dan aturan yang telah dibuat sudah berjalan dengan baik atau belum. Kemudian dari hasil pengawasan, monitoring serta evaluasi akan diketahui kekurangan-

kekurangan dalam proses penatausahaan aset atau barang milik daerah dan akan dilakukan perbaikan dan pengembangan sistem baru yang disesuaikan dengan kebutuhan tiap - tiap SKPD di Kota Manado seperti halnya Pengembangan sistem (system development) dapat berarti menyusun suatu sistem yang baru untuk menggantikan sistem yang lama secara keseluruhan atau memperbaiki sistem yang telah ada, sistem yang lama perlu diperbaiki atau diganti disebabkan beberapa kekurangan dari sistem tersebut.

Dalam pengelolaan aset daerah khususnya Tanah dan Bangunan pemerintah kota Manado tentunya harus melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas, tentunya dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah mempunyai pengawas fungsional untuk melakukan audit tindak lanjut hasil pemantauan dan penertiban terhadap aset daerah khususnya tanah dan bangunan. Tujuan utama pengawasan dan pengendalian untuk menjamin kelancaran penyelenggaraan pengelolaan Barang Milik Daerah secara berdayaguna dan berhasilguna. Untuk mencari tujuan itu maka fungsi pembinaan, pengawasan dan pengendalian sangat penting untuk menjamin tertib administrasi pengelolaan Barang Milik Daerah. Pengertian dan ruang lingkup kegiatan pengawasan dan pengendalian Barang Milik Daerah.

Pengawasan usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaantugas dan/atau kegiatan, apakah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan. Lingkup pengawasan Barang Milik Daerah menekankan pada prinsip kesesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengendalian Usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai rencana yang telah ditetapkan. Pengendalian Barang Milik Daerah diperlukan untuk memastikan bahwa pengadaan dan penggunaan Barang Milik Daerah berjalan sesuai dengan perencanaan kebutuhannya.

PENUTUP

Masih banyak aset-aset pemerintah Kota Manado terutama tanah dan bangunan ternyata belum dilengkapi dokumen-dokumen resmi, atau belum didaftarkan dan disertifikasi. Hal ini akan menjadi masalah apabila ada gugatan dari pihak ketiga tentang kepemilikan pemerintah Kota Manado namun pemerintah kota sulit untuk membuktikan kepemilikannya. Untuk itu peran dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado, harus dimaksimalkan terutama dalam hal proses administrasi yang ada, agar supaya setiap aset daerah berupa tanah dan bangunan bias terinventarisasi dengan baik. Bahkan harus di laporkan dan aset daerah tersebut bisa bersertifikat. Dalam proses pengelolaan aset daerah tentunya pemerintah kota Manado harus melakukan pengawasan, objek pengawasan yang dilakukan yaitu pada sumber daya pengelola aset daerah, tujuan dari pengawasan tersebut agar supaya dapat menciptakan pengelolaan aset daerah yang efektif dan efisien tanpa ada yang melenceng dari rencana yang ada. Namun dalam proses pengawasan ini ternyata tidak efektif dan tidak berjalan dengan baik, sehingga terjadi keterlambatan atau ketidaktepatan waktu dan masih ada ketidaktaatan dalam pengelolaan aset daerah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Djumara, Noorsyamsa. 2007, *Prinsip-prinsip Manajemen Aset/Barang Milik Daerah*, Departemen Dalam Negeri dan Lembaga Administrasi Negara: Jakarta.
- Effendy, Onong. 2004, *Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek*, Bandung: Rosdakarya.
- Goenawan, Kian. 2009, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, Best PublisherCet. I Yogyakarta.
- Halim, Abdul. 2001, *Akuntansi Keuangan Daerah*, Jakarta: Selemba Empat.
- Koentjaraningrat. 1993, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, PT. Gramedia
- Moekijat. 2001, *Pengembangan Manajemen dan Motivasi*. Bandung: Pionir Jaya Pustaka Utama. Jakarta.
- Moleong, Lexy J. 2010, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Pangabean. 2002, *Kasus Aset Yayasan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Pustaka Sinar Harapan: Jakarta.

- Sampe Stefanus. 2015, *Expenditure Restraint in Government Budgets In Australian Finacial Management*, Jurnal Administrasi Publik Unsrat: Manado.
- 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*. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Singarimbun. 2001, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Sugiyono. 2013, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Terry, George. 2009, *Prinsip-Prinsip Manajemen*, Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Yusuf, M. 2010, *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, Jakarta: Salemba Empat.

Sumber-sumber Lainnya :

- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
- Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Barang Milik Daerah.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasa Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.
- PSAP (Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah) Nomor 07
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Izin Mendirikan Bangunan