JIHAD: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi
Vol. 7, No. 4, Desember 2025
p-ISSN : 2745-9489, e-2746-3842
DOI: *10.36312/jime.vxix.xxxx/ https://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JIHAD/issue/archive*

PENGELOLAAN ASET TANAH STUDI KASUS ASET DI PEMERINTAH KABUPATEN GORONTALO

Pandi Djafar[1], Dian Fitriani Karim[2], Muh. Firyal Akbar[3], Frangky Djafar[4]
[1,2.3,4]Universitas Muhammadiyah Gorontalo

Article Info

Article history:

Accepted: 11, December, 2025
Publish: , December, 2025

Keywords:

Asset Management
Land Assets
Planning
Implementation
Supervision

ABSTRACT

Pengelolaan aset tanah di Kabupaten Gorontalo menghadapi berbagai persoalan, di antaranya lemahnya inventarisasi, keterlambatan laporan Organisasi Perangkat Daerah (OPD), serta masih adanya aset yang belum bersertifikat dan tumpang tindih dokumen kepemilikan. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset tanah belum berjalan optimal. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis pengelolaan aset tanah di Pemerintah Kabupaten Gorontalo dengan fokus pada aspek perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Data diperoleh melalui observasi, wawancara mendalam dengan BKAD dan DPRD Komisi II, serta dokumentasi. Analisis dilakukan secara interaktif melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perencanaan belum maksimal karena lemahnya koordinasi dan integrasi data. Pelaksanaan masih terkendala pencatatan, penilaian, dan sertifikasi akibat keterbatasan SDM. Pengawasan telah berjalan melalui pemeriksaan dokumen, tetapi terkendala keterlambatan laporan dan minimnya transparansi. Simpulan penelitian ini menegaskan bahwa pengelolaan aset tanah di Kabupaten Gorontalo belum efektif dan efisien, sehingga perlu diperkuat koordinasi, sistem inventarisasi, kualitas SDM, serta pengawasan yang transparan.

Article Info

Article history:
Diterima: 11, Desember, 2025
Terbit: , Desember, 2025

Abstract

Land asset management in Gorontalo Regency faces various problems, including weak inventories, late reporting by Regional Apparatus Organizations (OPD), and the persistence of uncertified assets and overlapping ownership documents. These conditions indicate that land asset management is not yet optimal. This study aims to describe and analyze land asset management in the Gorontalo Regency Government, focusing on planning, implementation, and supervision. The method used was a qualitative approach with a descriptive approach. Data were obtained through observation, in-depth interviews with the Regional Personnel Agency (BKAD) and Commission II of the Regional People's Representative Council (DPRD), and documentation. Analysis was conducted interactively through data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results indicate that planning is not optimal due to weak coordination and data integration. Implementation is still hampered by recording, assessment, and certification due to limited human resources. Supervision has been carried out through document review, but is hampered by late reporting and a lack of transparency. The conclusions of this study confirm that land asset management in Gorontalo Regency is not yet effective and efficient, necessitating strengthening coordination, inventory systems, human resource quality, and transparent supervision.

This is an open access article under the Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional

Corresponding Author:
Pandi Dja'far
Universitas Muhammadiyah Gorontalo
Email: pandidjafar49@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Aset negara adalah harta kekayaan yang dimiliki oleh negara, mempunyai peraturan yang jelas, dimiliki oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan BUMN/D. Aset negara dapat berupa aset berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak dan juga memiliki peraturan tertulis yang jelas agar tidak di intervensi oleh pihak manapun. Hal ini juga perlu adanya pengaturan jelas dan pengelolaan yang baik

Pengelolaan aset daerah adalah serangkaian kegiatan yang bertujuan untuk mengatur, memanfaatkan, dan mengawasi aset milik daerah, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, agar dapat memberikan manfaat optimal bagi kepentingan masyarakat dan pembangunan daerah. Pengelolaan ini mencakup perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, penghapusan, dan penatausahaan aset. Tujuan Pengelolaan Aset Daerah: 1), Optimalisasi pemanfaatan aset, Memastikan aset daerah digunakan secara efektif dan efisien sesuai peruntukannya. 2), Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD): Mengelola aset untuk menghasilkan pendapatan daerah melalui pemanfaatan yang optimal, seperti penyewaan atau kerjasama dengan pihak ketiga. 3.)Peningkatan kualitas pelayanan publik: Aset yang dikelola dengan baik dapat mendukung penyediaan layanan publik yang lebih baik kepada masyarakat. 4), Mewujudkan *good governance*: Pengelolaan aset yang transparan, akuntabel, dan profesional berkontribusi pada terwujudnya pemerintahan yang baik. 5),Peningkatan kesejahteraan masyarakat: Pengelolaan aset yang baik dapat memberikan dampak positif pada peningkatan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan.

Unsur-unsur Pengelolaan Aset Daerah: 1), Perencanaan: Menyusun rencana kebutuhan aset daerah yang terintegrasi dengan rencana pembangunan daerah. 2) Pengadaan: Melakukan pengadaan aset sesuai dengan kebutuhan dan prosedur yang berlaku. 3), Penggunaan dan Pemanfaatan: Menggunakan aset untuk kegiatan operasional pemerintah daerah dan memanfaatkannya untuk kegiatan yang memberikan nilai tambah. 4). Pengamanan dan Pemeliharaan: Melindungi aset dari kerusakan dan kehilangan serta melakukan perawatan secara berkala. 5), Penilaian: Menentukan nilai aset secara periodik untuk keperluan pelaporan dan pengambilan keputusan. 6), Pemindahtanganan: Melepas kepemilikan aset melalui mekanisme yang sesuai, seperti penjualan atau hibah, jika sudah tidak sesuai peruntukan. 7), Penghapusan dan Pemusnahan: Menghapus aset dari daftar inventaris dan memusnahkannya jika sudah tidak memenuhi syarat. 8), Penatausahaan: Mencatat dan mendokumentasikan seluruh kegiatan pengelolaan aset secara tertib. 9),Pengawasan dan Pengendalian: Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pengelolaan aset dan mengendalikan kegiatan yang terkait.

Dalam hal pengelolaan barang milik negara diatur dengan menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Barang milik negara yang kemudian disingkat sebagai BMN merupakan semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Nugroho mengemukakan bahwa Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Secara etomologi istilah pengelolaan berasal dari kata kelola *(to manage)* dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu. Pertanggungjawaban pengelolaan barang milik negara mulai dari sumber/*input*, proses pengelolaan, hingga pada hasil yang diperoleh harus sesuai

dengan data atau hasil yang telah di capai tanpa mengurangi atau menambahkan sesuatu apapun agar ketika dalam melakukan evaluasi terlihat mana yang harus di tingkatkan dan diperbaiki atas tugas yang sudah di kerjakan. Untuk melakukan atau mengerjakan tugas pengelolaan aset sangat di perlukan rasa tanggung jawab yang tinggi dari setiap individu yang di berikan tugas, mengingat individu atau manusia adalah pemeran utama dalam melaksanakan pengelolaan karena mengingat aset adalah sesuatu yang penting bagi sebuah negara, sehingga di butuhkan pengelolaan dan pencatatan yang baik untuk mengurangi perselisihan.

Dalam pengelolaan aset daerah, amanah ini mencakup tanggung jawab untuk mengelola sumber daya publik dengan baik. Para pemimpin dan pengelola aset daerah harus menjaga kepercayaan masyarakat dengan memastikan bahwa aset yang dikelola digunakan untuk kepentingan umum dan tidak disalahgunakan. Surah ini juga mengajarkan bahwa harta rampasan perang adalah milik Allah dan Rasul-Nya, yang menunjukkan pentingnya transparansi dalam pengelolaan harta. Dalam konteks pengelolaan aset daerah, hal ini berarti bahwa semua transaksi dan keputusan yang diambil harus dilakukan secara terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Masyarakat berhak mengetahui bagaimana aset daerah dikelola dan digunakan.

Pengelola aset harus memiliki rencana yang jelas untuk memaksimalkan manfaat dari aset yang ada, termasuk dalam hal pemeliharaan, pengembangan, dan pengalokasian sumber daya. Surah Al-Anfal menekankan pentingnya kepemimpinan yang baik dalam konteks perang. Dalam pengelolaan aset daerah, pemimpin harus memiliki integritas, visi, dan kemampuan untuk mengelola aset dengan bijaksana. Kepemimpinan yang baik akan menciptakan lingkungan yang kondusif untuk pengelolaan aset yang efektif dan berkelanjutan. Surah ini juga mengingatkan tentang pentingnya persatuan di antara umat Islam. Dalam pengelolaan aset daerah, kolaborasi antara berbagai pihak, termasuk pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta, sangat penting untuk mencapai tujuan bersama. Kerjasama ini dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan aset dan memastikan bahwa semua pihak berkontribusi dalam memajukan kesejahteraan masyarakat. Pengelola aset harus berkomitmen untuk bertindak dengan integritas dan kejujuran.

Dalam proses pengelolaan aset daerah tentu harus di dukung dengan SDM (Sumber daya manusia), yang mampu untuk meengerjakan pengelolaan tersebut Peran Sumber Daya Manusia (SDM) dalam suatu organisasi sangat penting, karena semua potensi yang dimiliki oleh manusia dapat dioptimalkan untuk meraih keberhasilan dalam mencapai tujuan, baik secara individu maupun kolektif dalam organisasi. Potensi ini meliputi waktu, tenaga, dan kemampuan manusia, baik dalam aspek berpikir maupun fisik, yang perlu dikelola secara terpadu dan optimal demi kepentingan organisasi. Sumber Daya Manusia merupakan faktor yang paling utama dalam proses pembangunan dan pencapaian tujuan organisasi. Meski suatu organisasi memiliki modal besar, teknologi canggih, dan sumber daya alam yang melimpah, jika tidak ada SDM yang mampu mengelola dan memanfaatkan semua potensi tersebut, maka kesuksesan dalam mencapai tujuan akan sulit terwujud.

Dalam melaksanakan tugas pengelolaan tentu ada saja masalah yang akan muncul ketika melaksanakan tugas tersebut bisa saja datang dari sistem maupun individu tersebut. Untuk pengelolaan barang milik daerah yang ada di provinsi gorontalo terkhususnya di BKAD (Badan keuangan dan aset daerah). Kabupaten gorontalo, masih memiliki beberapa problem yang belum terselesaikan di bidang aset daerah. Bagian aset sendiri ada beberapa permasalahan yang terjadi. Pemerintah Kabupaten Gorontalo dituntut tidak hanya dapat mengoptimalkan pengelolaan keuangan daerah saja, tetapi juga harus memaksimalkan pengelolaan aset daerah. Namun pengelolaan aset daerah bukan merupakan perkara yang mudah, selama ini pengelolaan aset daerah kurang diperhatikan dengan baik, sehingga pengelolaan aset daerah belum bisa berjalan dengan optimal. Kurang optimalnya pengolahan data aset daerah dalam inventarisasi aset daerah dan masih terdapatnya tanah pemerintah daerah yang belum tersertifikasi. Pemerintah Kabupaten gorontalo

harus dapat mengoptimalkan pengelolaan aset daerah sehingga dapat memberikan penerimaan bagi daerah yang dapat dipergunakan untuk pembangunan daerah.

Dari hasil observasi awal yang di lakukan, peneliti menemukan masalah berupa, Aset tanah tercatat pada sistem aset namun tidak memiliki surat kepemilikan yang sah berupa sertifikat tanah, adanya gugatan atas sertifikat tanah, dan adanya surat kepemilikan ganda pada aset tanah. Apa bila mengacu pada UU No. 1 tahun 2004 pasal 1 ayat 1 dan 2 tentang perbendaharaan negara. Bahwa "Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan", serta "Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib. (Republik Indonesia 2004). Mengamankan suatu aset daerah memerlukan pelaksanaan inventarisasi atau pencatatan yang baik dan akuntabel. Inventarisasi tersebut diperlukan agar menghindari kehilangan aset serta mempermudah pemeliharaan aset daerah. Jika inventarisasi tidak berjalan dengan baik maka akan terdapat perbedaan antara catatan inventarisasi dengan kondisi aset dilapangan, yang jika dibiarkan akan menimbulkan kehilangan aset dan tidak seimbangnya nilai pada laporan keuangan dan aset yang dimiliki suatu daerah saat penyusunan neraca.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis proses proses pengelolaan aset daerah serta permasalahan dalam pengelolaan aset daerah Kabupaten Gorontalo serta faktor-faktor yang menjadi pendukung dan penghambat pengelolaan aset daerah di Kabupaten Gorontalo Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Pengelolaan Aset Tanah studi kasut Aset Tanah di Kabupaten Gorontalo".

1. Administrasi Publik

Istilah "administrasi" secara etimologi berasal dari bahasa Latin, terdiri dari *ad* + *ministrare*, yang secara spesifik berarti melayani, membantu, atau melaksanakan. Sedangkan menurut pendapat A.Dunsire yang dikutip kembali oleh Kevan (2008) "kegiatan pemberian arahan, tata kelola, kegiatan pelaksanaan, kegiatan manajemen, perumusan asas, analisis, pembahasan dan penyampaian keputusan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan" adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan arah, tata kelola, melaksanakan, dan menyampaikan asas-asas yang telah ditetapkan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan". kebijakan. " Hal ini didefinisikan sebagai " , pertimbangan politik, sebagai karya pribadi. Tempat ini berfungsi sebagai forum bagi kelompok dan penelitian akademis serta teoritis dalam produksi barang dan jasa publik. Pengertian publik adalah sejumlah orang yang mempunyai pikiran, perasaan, harapan, sikap dan tindakan yang sama yang benar dan baik berdasarkan nilai-nilai normatif yang dianutnya (Syafi'ie dkk dalam Pasolong, 2011).

Menurut Chandler dan Prano dalam Kevan (2008), administrasi publik adalah proses pengorganisasian dan koordinasi sumber daya dan personel publik untuk merumuskan, melaksanakan, dan mengendalikan keputusan kebijakan publik. Kevan menambahkan bahwa istilah "administrasi" tidak merujuk pada pemerintah yang bertindak sebagai satu-satunya otoritas atau sebagai regulator, bertindak secara proaktif dan selalu mengatur diri sendiri atau melakukan tindakan atau inisiatif apa pun yang dianggap penting. Ia menjelaskan bahwa hal ini menunjukkan bahwa mereka akan bertindak sebagai hal ini merupakan hal yang baik bagi masyarakat karena selama ini masyarakat diasumsikan sebagai orang-orang yang pasif dan tidak kompeten yang harus menaati dan menerima segala sesuatu yang diatur oleh pemerintahan Keban (2008).

Djafar (2024) menegaskan bahwa fungsi utama dari administrasi publik terletak pada pengelolaan pemerintahan dan penyelenggaraan layanan publik. Salah satu aspek pentingnya adalah Pengembangan Sumber Daya Manusia, yang mencakup kemampuan administrasi publik dalam mengelola pegawai negeri serta mengembangkan kapasitas dan keterampilan mereka untuk meningkatkan kinerja dan efektivitas layanan.

2. Good Governance

Pemerintah yang baik adalah pemerintahan yang mampu Ketika mewujudkan konsep pemerintahan yang baik, perlu untuk mensinergikan tiga aktor utama: pemerintah, sektor swasta dan masyarakat sipil. Ketiga aktor ini berperan dalam mengelola lingkungan sumber daya, sosial, ekonomi dan budaya. Definisi Bank Dunia tentang pemerintahan yang baik adalah tentang manajemen atau manajemen pemerintah yang solid dan bertanggung jawab berdasarkan prinsip - prinsip pasar yang efisien dan didefinisikan secara administratif dan politis sebagai mencegah korupsi untuk mencegah korupsi.

Ini berlaku untuk pemerintah atau sektor swasta, tetapi merupakan inovasi atau terobosan terbaru untuk menciptakan kredibilitas yang kredibel untuk kepemimpinan publik. Pemerintah yang sangat baik ini adalah bentuk solusi ketika mengatasi masalah yang muncul di negara ini, dengan Pemerintah yang baik membantu mengintegrasikan peran sektor dan masyarakat efektif dan efisien untuk dipertimbangkan dalam implementasinya untuk mencapai konsensus umum. Dengan mengamati nilai -nilai dan fungsi pemerintahan yang sangat baik, program -program yang ditentukan didasarkan pada keputusan bersama, sehingga mengurangi terjadinya penyimpangan dalam implementasi pedoman.

Ketika sistem pemerintah mendokumentasikan tiga perkembangan mendasar dari pembangunan berkelanjutan: sektor lingkungan, ekonomi dan sumber daya manusia, negara -negara yang berperan dalam penyedia layanan masyarakat untuk mencapai kemakmuran dapat membuat kemakmuran cukup berhasil. Konsep pemerintahan yang sangat baik memiliki hubungan dengan tiga aktor utama: pemerintah sebagai penyelenggara negara bagian dan pemerintah sebagai mobiliser ekonomi dan sosial sebagai *mobiliser*. Para pihak saling mempengaruhi, masing -masing berperan dalam mengimplementasikan tata kelola negara yang baik.

Sinkronisasi dan harmoni di antara para pihak ini sesuai dengan Konsep tata kelola yang baik dapat digunakan dengan upaya untuk sistem antara masyarakat sipil, sektor publik, sektor swasta untuk sumber daya alam, masalah ekonomi, lingkungan dan sosial. Pemerintah yang baik harus setidaknya untuk mencapai persyaratan partisipasi, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas,transparansi dan keadilan. (Handayani dan Nur 2019). Konsep ini ditafsirkan sebagai solusi untuk menerapkan kinerja keadaan yang efektif dan efisien. Selain itu, sebagai agen donor Bank Dunia menyediakan negara untuk menetapkan kapasitas kelembagaan bagi pegawai negeri sipil untuk meningkatkan kemampuan mereka. Keberhasilan konsep tentang tata kelola yang baik dapat dipahami dengan prinsip -prinsipnya. prinsip ini digunakan sebagai tolok ukur untuk kinerja pemerintah dalam manajemen pemerintah.

3. Pengelolaan

Pengelolaan adalah proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan. Secara umum pengelolaan merupakan kegiatan merubah sesuatu hingga menjadi baik berat memiliki nilai-nilai yang tinggi dari semula. Pengelolaan dapat juga diartikan sebagai untuk melakukan sesuatu agar lebih sesuai serta cocok dengan kebutuhan sehingga lebih bermanfaat. Nugroho (2003:119) mengemukakan bahwa Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Secara etomologi istilah pengelolaan berasal dari kata kelola *(to manage)* dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untukmencapai tujuan tertentu. Jadi pengelolaan merupakan ilmu manajemen yang berhubungan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mewujudkan tujuan tertentu yang ingin dicapai. Sedangkan menurut Syamsu menitikberatkan pengelolaan sebagai fungsi manajemen yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengontrolan untuk mencapai efisiensi pekerjaan. Sementara Terry (2009:9) mengemukakan bahwa pengelolaan sama dengan manajemen sehingga pengelolaan dipahami sebagai suatu proses membeda-bedakan atas perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengawasan dengan memanfaatkan baik ilmu maupun seni agar

dapat menyelesaikan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Pengelolaan atau yang sering disebut manajemen pada umumnya sering dikaitkan dengan aktivitas-aktivitas dalam organisasi berupa perencanaan, pengorganisasian, pengendalian, pengarahan, dan pengawasan. Istilah manajemen berasal dari kata kerja to manage yang berarti menangani, atau mengatur. Dari pengertian pengelolaan di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Pengelolan yaitu bukan hanya melaksanakan suatu kegiatan, yang meliputi fungsi-fungsi manajemen, seperti perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. Pengelolaan adalah proses yang melibatkan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian sumber daya untuk mencapai tujuan tertentu secara efektif dan efisien. Pendapat dari Peter Drucker: Drucker, yang dikenal sebagai "bapak manajemen modern," menyatakan bahwa "manajemen adalah melakukan hal-hal dengan benar, sedangkan kepemimpinan adalah melakukan hal yang benar." Ia menekankan pentingnya tujuan dan hasil dalam pengelolaan.

2. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dalam Penelitian ini telah menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu memberikan gambaran tentang sejauh mana pengelolaan aset daerah yang berfokus pada aset tanah di BKAD kabupaten gorontalo terutama di bagian aset daerah. Basrowi & Suwandi, menjelaskan bahwa peneliti dapat mengenali subjek, merasakan apa yang sedang dialami subjek dalam kehidupan sehari-hari. Penelitian kualitatif di dalamnya melibatkan peneliti sehingga paham mengenai sesuatu konteks dengan situasi dan setting fenomena yang di alami sesuai yang sedang diteliti. Dari setiap fenomena merupakan sesuatu yang unik, berbeda dengan yang lainnya karena berbeda konteksnya. maka tujuan penelitian ini yaitu untuk melihat dan menjawab, kenapa Inventarisasi Aset di BKAD Kabupaten gorontalo tidak berjalan dengan baik.

2. Lokasi Dan Waktu Penelitian

Penelitian ini telah dilaksanakan di Kabupaten Gorontalo, dengan fokus utama pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) selaku instansi yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan aset tanah milik pemerintah daerah. Selain di BKAD. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada relevansi peran instansi tersebut dalam mengelola barang milik daerah, khususnya aset tanah, serta adanya permasalahan capaian kinerja dan inventarisasi yang belum optimal. Penelitian ini telah dilaksanakan selama kurang lebih Dua bulan. Jangka waktu tersebut mencakup tahapan persiapan, pengumpulan data melalui wawancara dan observasi, serta verifikasi dan validasi informasi yang diperoleh di lapangan. Pemilihan periode penelitian ini mempertimbangkan ketersediaan data, aksesibilitas responden, serta kelancaran koordinasi dengan pihak-pihak terkait.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

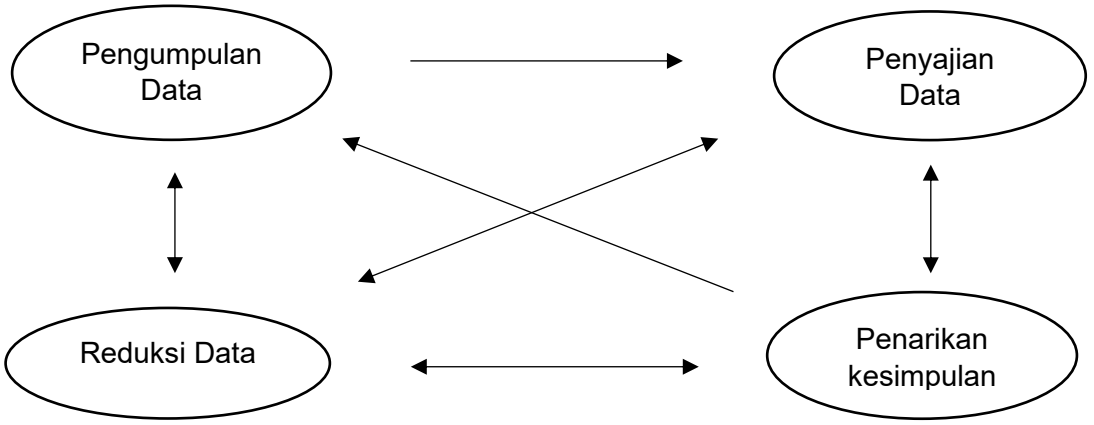
Dalam penelitian ini, menggunakan data primer yang saya peroleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan. karena data primer memberikan informasi yang autentik dan relevan dengan fokus kajian, serta memungkinkan saya untuk menggali detail yang tidak selalu tersedia pada sumber data sekunder. Meskipun prosesnya memerlukan waktu dan tenaga yang cukup besar, saya memandang langkah ini penting untuk memastikan keakuratan, keandalan, dan kesesuaian data dengan tujuan penelitian saya.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di ambil dari sumber yang telah di aplod sebelumnya dalam hal ini merupakan sumber referensi lain yang di ambil dari jurnal, buku dan skripsi.

4. Analisis Data

Pada penelitian ini analisis data dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan. Analisis data (Moleong, 2011) dalam menjelaskan bahwa proses analisis data dalam suatu penelitian dimulai dengan melakukan telaah terhadap seluruh data yang terkumpul dari berbagai sumber. Hasil telaah terhadap seluruh data tersebut menjadi rujukan bagi peneliti untuk dapat melakukan redaksi data. dalam membagi proses analisis data kualitatif kedalam tiga tahapan yaitu, proses reduksi data, proses penyajian data, dan proses penarikan kesimpulan.



Gambar 1. Model Analisis Data

Sumber: Miles, M.B dan Huberman A.M (1982)

5. Reduksi Data

Dari lokasi penelitian, data lapangan dituangkan dalam laporan yang lengkap dan terinci. Selanjutnya, data dan laporan lapangan direduksi dan dirangkum, dengan memfokuskan pada hal-hal pokok. Proses ini melibatkan pemilahan data penting, pencarian tema atau pola melalui penyuntingan, pemberian kode, dan pentabelan. Reduksi data dilakukan secara terus-menerus selama penelitian, dengan tujuan menyederhanakan data, menyortir informasi yang tidak diperlukan, serta memudahkan penampilan dan penyajian data untuk menarik kesimpulan sementara.

6. Penyajian Data

Pada tahap penyajian data, peneliti menampilkan data yang telah melalui proses kondensasi, yaitu proses pemilihan dan penyederhanaan informasi penting. Penyajian data yang baik dan benar merupakan langkah kunci dalam analisis kualitatif yang kuat. Data yang ditampilkan meliputi berbagai bentuk, seperti tabel, bagan, gambar naratif, dan ringkasan. Semua ini diorganisir secara teratur untuk membentuk kumpulan informasi yang bermakna dan tersusun dengan baik, yang kemudian mempermudah penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data diperoleh dengan teknik triangulasi. metode triagulasi yang digunakan untuk meningkatkan keabsahan data dengan memeriksa informasi dari berbagai sumber atau metode. Dalam penelitian ini, triangulasi dilakukan dengan menggabungkan data dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk cross-check data dari berbagai sudut pandang, sehingga memperkuat keabsahan temuan. Triangulasi dapat membantu mengidentifikasi konsistensi dan inkonsistensi dalam data serta mengurangi potensi bias.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini dijelaskan hasil penelitian dan sekaligus diberikan pembahasan yang komprehensif. Hasil dapat disajikan dalam bentuk gambar, grafik, tabel dan lain-lain yang membuat pembaca mudah memahami [2, 5]. Pembahasan dapat dilakukan dalam beberapa sub bab.

3.1 Hasil Penelitian

1. Perencanaan

Perencanaan aset tanah adalah bagian dari siklus pengelolaan aset daerah yang berfokus pada proses identifikasi kebutuhan, penentuan tujuan penggunaan, serta penyusunan langkah-langkah strategis dalam pengadaan, pemanfaatan, dan pengamanan tanah milik pemerintah daerah. Menurut Permendagri No. 7 Tahun 2024, ubahan dari Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, perencanaan merupakan langkah awal dan krusial dalam pengelolaan aset agar seluruh kegiatan selanjutnya tepat sasaran dan sesuai kebutuhan.

Perencanaan pengelolaan aset tanah di BKAD Kabupaten Gorontalo pada dasarnya telah mengacu pada peraturan perundang-undangan seperti Permendagri No. 19 Tahun 2016, Permendagri No. 47 Tahun 2021, dan Permendagri No. 7 Tahun 2024. Prosesnya meliputi pengusulan kebutuhan melalui RKBMD oleh OPD, verifikasi oleh Bidang Aset, penilaian (appraisal) nilai wajar tanah, penganggaran biaya, hingga pencatatan nilai perolehan aset. Namun, implementasinya di lapangan masih menghadapi sejumlah kendala, antara lain:

1. Keterlambatan penyampaian RKBMD oleh OPD, yang menghambat penelaahan dan sinkronisasi perencanaan.
2. Kurangnya akurasi dan analisis usulan—beberapa OPD mengajukan kebutuhan tanpa data lengkap atau tanpa mempertimbangkan optimalisasi aset yang ada.
3. Koordinasi dan komunikasi antarbidang belum optimal, serta keterbatasan integrasi sistem informasi aset, sehingga sebagian proses masih manual.
4. Kendala teknis dan SDM, seperti kurangnya pemahaman prosedur dan keterlambatan pembaruan data kepemilikan tanah.

DPRD Komisi 2 berperan dalam pengawasan dan koordinasi dengan BKAD terkait pemanfaatan dan status aset tanah, seperti yang di katakan oleh bapak (RB) selaku anggota komisi dua. meskipun penguasaan detail lokasi dan kondisi seluruh aset masih terbatas, karena yang benar benar menguasai aset adalah bidang aset itu sendiri dan fungsi pengawasan lebih di tekankan kepada OPD. Secara umum, prinsip akuntabilitas dan kepatuhan pada regulasi sudah dijalankan, tetapi masih diperlukan pembenahan dalam ketepatan waktu, validasi data, koordinasi lintas perangkat daerah, dan optimalisasi penggunaan aset yang ada agar perencanaan benar-benar mencerminkan kebutuhan riil dan mendukung prioritas pembangunan daerah.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan pengelolaan aset daerah, khususnya aset tanah, diukur melalui sejauh mana pemerintah daerah dapat menjalankan pencatatan, penilaian, dan pelaporannya secara tepat waktu, akurat, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini berkaitan dengan tidak tercapainya inventarisasi di bagian aset daerah. Sehingga peneliti melihat apa yang melatarbelakangi sehingga inventarisasi di bagian aset daerah terutama aset tanah belum tercapai.

1. Proses Pencatatan dan Penilaian Aset Tanah

a. Pencatatan dilakukan melalui Sistem Informasi Barang Milik Daerah atau aplikasi seperti SIMDA BMD, dengan memasukkan data lengkap (luas, lokasi, nilai perolehan, status sertifikat, dll.).
b. Sebelum pencatatan, legalitas dokumen diverifikasi; jika belum bersertifikat, proses sertifikasi dibantu melalui kerjasama dengan BPN.

c. Penilaian aset dilakukan secara berkala atau saat ada rencana pemanfaatan/pemindahtanganan, menggunakan KJPP atau KPKNL sebagai pihak penilai bersertifikat, untuk memastikan nilai tercatat sesuai nilai pasar.

2. Pemantauan dan Pengawasan
   a. BKAD berperan dalam pencatatan, penilaian, dan verifikasi dokumen.
   b. DPRD Komisi 2 melakukan pengawasan melalui kunjungan lapangan atau berdasarkan laporan masyarakat, serta mendorong prinsip akuntabilitas dan pemanfaatan aset agar tidak pasif (misalnya disewakan atau dilelang jika tidak digunakan).
3. Kendala dalam Pelaksanaan dan Penyusunan Laporan
   a. Keterlambatan pelaporan dari OPD menjadi hambatan utama.
   b. Dokumen pendukung sering tidak lengkap, terutama sertifikat tanah.
   c. Adanya sengketa lahan atau kondisi lapangan yang tidak kondusif (misalnya premanisme di area tertentu).
   d. Kurangnya SDM terlatih dalam pencatatan dan pelaporan sesuai standar akuntansi pemerintahan.
   e. Kendala teknis pada sistem/aplikasi (lemot atau error).
   f. Identifikasi aset belum optimal sehingga tindak lanjut (pemusnahan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan) juga tidak maksimal.
4. Upaya Mengatasi Kendala
   a. Pendampingan dan sosialisasi ke OPD untuk meningkatkan kepatuhan pelaporan.
   b. Koordinasi intensif dengan OPD pemilik aset dan instansi terkait (BPN, KJPP, KPKNL).
   c. Penilaian ulang secara berkala untuk menjaga akurasi nilai aset di laporan keuangan.

Pelaksanaan pengelolaan aset tanah di Kabupaten Gorontalo sudah mengacu pada aturan resmi (Permendagri No. 47 Tahun 2021) dengan prosedur pencatatan dan penilaian yang jelas, melibatkan pihak penilai bersertifikat, serta sistem aplikasi resmi. Namun, realisasi di lapangan masih menghadapi kendala administratif, teknis, dan sumber daya, yang berdampak pada keterlambatan dan ketidakakuratan laporan. Diperlukan penguatan koordinasi antar-OPD, peningkatan kapasitas SDM, dan optimalisasi sistem informasi untuk memastikan pengelolaan aset yang lebih tertib, transparan, dan akuntabel.

3. Pengawasan

Pengawasan pengelolaan aset daerah adalah proses pemantauan dan evaluasi yang dilakukan untuk memastikan seluruh tahapan pengelolaan aset mulai dari perencanaan, pengadaan, pencatatan, pemanfaatan, hingga penghapusan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, akurat, transparan, dan akuntabel. Tujuannya adalah: Menjamin aset daerah dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan publik.Hal ini sejalan dengan identifikasi masalah mengenai belum tercapai dengan baik pencatatan aset daerah. Dalam hal ini untuk Mencegah kehilangan, penyalahgunaan, atau penurunan nilai aset. Menjaga keakuratan data dan laporan keuangan daerah.

Dalam konteks pengelolaan barang milik daerah, kegiatan pengawasan atau monitoring menjadi elemen penting yang tidak dapat diabaikan. Pengawasan ini merupakan bagian dari proses penatausahaan yang harus dilakukan setelah tahap pengadaan barang atau aset milik pemerintah daerah. Tujuan utama dari pengawasan adalah untuk memastikan bahwa seluruh proses pengelolaan aset, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga pelaporan, berjalan sesuai dengan prosedur, transparan, dan akuntabel. Dengan pengawasan yang baik, potensi penyimpangan atau penyalahgunaan aset dapat diminimalisir sedini mungkin, sekaligus menjaga agar kekayaan milik daerah benar-benar digunakan untuk mendukung pelayanan publik yang optimal.

Salah satu keterlambatan pelaporan biasanya ini terjadi karena ada kendala di lapangan, misalnya ketika kita mau melakukan penelitian atau pengecekan di suatu bidang tanah, ternyata tanah tersebut sedang dalam status sengketa. Ada juga kasus di mana lokasi yang akan dicek berada di area yang cukup rawan, seperti pasar, dan di situ ada gangguan dari oknum tertentu atau preman. Situasi

seperti itu tentu membuat tim kesulitan untuk mengakses lokasi atau mengumpulkan data secara lengkap. Akibatnya, proses pengumpulan informasi jadi memakan waktu lebih lama dari yang direncanakan, dan otomatis laporan yang harusnya cepat selesai juga tertunda. Kendala seperti ini sebenarnya bukan hanya soal teknis lapangan, tapi juga berkaitan dengan koordinasi dan keamanan di lokasi."

3.2 Pembahasan

Dalam penelitian ini, Fokus utama pembahasan terdapat pada sejumlah permasalahan yang berhasil peneliti identifikasi terkait dengan Pengelolaan aset Tanah Studi Kasus Aset di Pemerintah Kabupaten Gorontalo Adapun identifikasi masalah yang peneliti temukan yaitu: (1) Belum tercapainya, capaian kinerja dari bagian aset daerah, (2) Belum terpenuhnya laporan inventarisasi aset tanah di bagian aset daerah., (3) belum terlaksana dengan baik dalam pencatatan aset daerah. Permasalahan-permasalahan di atas kemudian menjadi dasar dari rumusan pertanyaan-pertanyaan penelitian yang mengacu pada Teori Mardiasmo (2002). Penelitian ini bertujuan untuk melihat hal yang melatarbelakangi masalah terkait inventarisasi aset, khususnya Aset Tanah Dan juga untuk menjawab, kenapa Inventarisasi Aset di BKAD Kabupaten gorontalo tidak berjalan dengan baik. Dengan menggunakan 3 indikator utama, yaitu: (1) Perencanaan; (2) Pelaksanaan; (3) Pengawasan. Masing-masing indikator tersebut akan dibahas secara mendalam pada pembahasan berikut ini:

1. Perencanaan

Mardiasmo menjelaskan bahwa perencanaan pengelolaan aset merupakan tahapan awal dalam siklus manajemen keuangan daerah, yang meliputi penetapan tujuan, identifikasi kebutuhan, penyusunan prioritas, hingga perumusan program kerja. Tahap ini sangat penting karena kualitas perencanaan akan menentukan keberhasilan pelaksanaan, pengawasan, hingga pencapaian kinerja aset.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset tanah di Pemerintah Kabupaten Gorontalo belum berjalan optimal. Salah satu faktor utama penyebabnya adalah kurangnya koordinasi antarinstansi yang memiliki tanggung jawab dalam pengelolaan aset daerah. Ketiadaan sinergi yang baik antara BKAD sebagai pengelola aset dengan OPD pengguna barang mengakibatkan informasi terkait kebutuhan, kondisi, maupun pemanfaatan aset tidak tersampaikan secara menyeluruh. Akibatnya, proses perencanaan, pencatatan, hingga pemanfaatan aset tanah tidak dapat dilakukan secara efektif, sehingga berpengaruh pada rendahnya capaian kinerja pengelolaan aset tanah di daerah tersebut.

Dalam penelitian (Fitri Wulandary 2019), Hambatan dari pengelolaan aset daerah atas tanah ada dua yang pertama kurangnya koordinasi, dimana kurangnya kerjasama antara badan pertanahan nasional dengan pengelolaan aset daerah dilihat dari kurang diketahuinya tanah pemerintah tersebut. Menurut Mahmudi (2010), perencanaan pengelolaan aset harus berbasis pada prinsip transparansi, akuntabilitas, dan keberlanjutan. Perencanaan yang lemah akan menghasilkan program yang tidak tepat sasaran, sulit diawasi, dan berpotensi menimbulkan inefisiensi. Jika dikaitkan dengan kondisi di Kabupaten Gorontalo, lemahnya integrasi data dan minimnya koordinasi antarlembaga menunjukkan kurangnya penerapan prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam perencanaan. Hal ini membuat proses pengelolaan aset tanah tidak berkelanjutan serta sulit mencapai target kinerja yang ditetapkan. Halim (2004), menekankan bahwa perencanaan aset harus berorientasi pada ketersediaan data yang akurat sebagai dasar pengambilan keputusan. Tanpa data yang jelas, perencanaan menjadi tidak efektif dan berdampak pada kesalahan dalam menentukan prioritas kebutuhan maupun strategi pemanfaatan aset.

NO	NAMA SKPD	KETERANGAN
1	Bagian Umum	Tidak tepat waktu
2	Dinas Kesehatan	Sda
3	Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang	Sda
4	Dinas Penanaman Modal dan PTSP	Sda
5	Dinas Pendidikan dan Kebudayaan	Sda
6	Dinas Pengendalian Penduduk & KB	Sda
7	Dinas Perindustrian dan Perdagangan	Sda
8	Dinas Pertanian	Sda
9	Dinas Peternakan dan Kesehatan Hewan	Sda
10	Puskesmas Asparaga	Sda
11	Puskesmas Batudaa	Sda
12	Puskesmas Batudaa Pantai	Sda
13	Puskesmas Bilato	Sda
14	Puskesmas Biluhu	Sda
15	Puskesmas Boliyohuto	Sda
16	Puskesmas Bongomeme	Sda
17	Puskesmas Limboto Barat	Sda
18	Puskesmas Lamahu	Sda
19	Puskesmas Mootilango	Sda
20	Puskesmas Talaga Jaya	Sda
21	Puskesmas Telaga	Sda
22	Puskesmas Telaga Puncak	Sda
23	Puskesmas Tolangohula	Sda
24	RS. Boliyohuto	Sda
25	RS. M.M Dunda	Sda

Tabel 4.1 : Daftar Perenanaan (RKBMD) SKPD Yang Belum Sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2020 dan Pemendagri No.19 Tahun 2016
Sumber Data: Badan Keuangan dan Aset Daerah Kab. Gorontalo, 2025

Berdasarkan data pada Tabel 4.4, dapat disimpulkan bahwa terdapat kelemahan signifikan dalam aspek perencanaan pengadaan barang milik daerah di Kabupaten Gorontalo. Tercatat sebanyak 25 Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) melakukan pengajuan rencana pengadaan yang tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.

Perencanaan pengelolaan aset tanah yang lemah karena Keterlambatan SKPD dalam memberikan usulan terkait Pemanfaatan aset Sehingga perlu adanya inovasi dari pemerintah pemangku kepentingan untuk memberikan solusi terkait integrasi data agar perencanaan pengelolaan aset tanah, pelaksanaan dan pengawasan bisa berjalan dengan baik.

2. Pelaksanaan

Mardiasmo (2002) memandang pelaksanaan sebagai tahap penerapan rencana yang telah disusun dalam bentuk kegiatan nyata di lapangan. Pada tahap ini, keberhasilan sangat ditentukan oleh kepatuhan terhadap regulasi, efektivitas koordinasi, serta kemampuan mengendalikan pelaksanaan agar tidak menyimpang dari rencana.

Dalam pelaksanaan pengelolaan pemanfaatan Dalam periode tahun 2023-2024 Penelitian Halim (2008) menunjukkan bahwa salah satu hambatan terbesar dalam pelaksanaan pengelolaan aset adalah keterbatasan sumber daya manusia yang memahami secara teknis prosedur pencatatan dan pelaporan aset. Keterbatasan ini seringkali menyebabkan laporan inventarisasi aset tidak lengkap dan tidak tepat waktu.

Masih banyak aset yang belum tercatat secara resmi atau belum memiliki dokumen legalitas yang sah, seperti sertifikat tanah, sehingga menghambat upaya optimalisasi pemanfaatannya. Kondisi tersebut mencerminkan lemahnya sistem manajemen aset daerah, yang berdampak tidak hanya pada aspek administrasi, tetapi juga pada potensi berkurangnya nilai dan fungsi aset dalam jangka panjang.

Data terkait Inventarisasi Aset yang di ketahui terakhir adanya di tahun 2018 berdasarkan apa yang telah di sampaikan oleh staf BKAD, di situ tertera untuk inventarisasi aset sama skali tidak tercapai hanya berada di angka 0% dari target yang telah di tentukan. Salah satu penyebabnya yaitu dari kualitas SDM itu sendiri. Dari hasil wawancara dengan informan kunci, Faktor paling berdampak dalam pengelolaan aset yaitu kualitas SDM dari eksekutif itu sendiri selaku pengelola aset, hal ini sejalan dengan Penelitian Siregar (2013), Pelaksanaan pencatatan dan inventarisasi aset belum sesuai ketentuan, karena masih ditemukan perbedaan antara kondisi fisik dengan data administrasi. Selain itu, keterbatasan SDM dan kurangnya sistem informasi aset menghambat pemenuhan laporan inventarisasi. Zahra Azmisani (2023), mengatakan bahwa pelaksanaan pengelolaan aset tanah tidak akan optimal jika masih ada keterbatasan kualitas SDM.

Sedarmayanti (2017) mengungkapkan bahwa kualitas merupakan ukuran seberapa jauh suatu kegiatan atau produk memenuhi spesifikasi, standar, serta harapan pengguna. Dengan demikian peneliti menemukan bahwa, untuk menciptakan pelaksanaan pengelolaan aset yang optimal, pemerintah daerah perlu meningkatkan kapasitas aparatur, baik melalui pelatihan, pendampingan teknis, maupun melalui penguatan sistem pengawasan internal.

Dalam pelaksanaan pengelolaan dan juga pemanfaatan aset daerah sudah di lakukan berdasarkan standar atau SOP Pengamanan Aset Daerah Kabupaten Gorontalo, Tahapan pengamanan berdasarkan SOP dari BKAD sebagai berikut, (SOP pengamanan BMD 2023).

a) Penyerahan Dokumen oleh Pengguna Barang
   Proses dimulai ketika pengguna barang atau kuasa pengguna barang menyerahkan dokumen perolehan serta dokumen kepemilikan BMD kepada Pengelola Barang di Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD). Penyerahan ini menjadi dasar pengamanan administratif dan fisik atas aset daerah.
b) Penelitian Dokumen oleh Pengelola Barang
   BKAD melakukan pemeriksaan terhadap dokumen perolehan dan kepemilikan yang diserahkan. Tujuannya untuk memastikan keabsahan data, kelengkapan dokumen, serta kesesuaian dengan ketentuan pengelolaan aset daerah.
c) Pengamanan Administratif
   Setelah dokumen diverifikasi, dilakukan pengamanan administratif dengan mencatat data aset ke dalam aplikasi SIMDA BMD. Pencatatan ini memastikan bahwa setiap aset memiliki identitas dan riwayat kepemilikan yang jelas dan terdokumentasi secara digital.
d) Pengamanan Fisik Aset Tanah
   Langkah berikutnya adalah pengamanan fisik terhadap aset tanah. Ini dilakukan dengan cara

pemasangan pagar serta papan tanda kepemilikan yang menunjukkan bahwa tanah tersebut merupakan milik Pemerintah Kabupaten Gorontalo. Tindakan ini bertujuan untuk mencegah penyerobotan atau penyalahgunaan lahan.

e) Pengamanan Hukum
Untuk memperkuat kepemilikan secara legal, BKAD melakukan pengurusan sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Gorontalo ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pengamanan hukum ini menjamin bahwa setiap aset memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

f) Pencatatan dan Pendataan
Seluruh hasil kegiatan pengamanan dicatat dan diarsipkan dalam sistem administrasi BMD. Data aset yang telah diperbarui akan menjadi bagian dari laporan resmi pengelolaan barang milik daerah.

g) Selesai: Proses dinyatakan selesai setelah semua tahapan — administratif, fisik, dan hukum — telah terlaksana, serta seluruh dokumen telah tercatat dalam aplikasi dan arsip aset daerah.

Pelaksanaan pengelolaan aset tanah di Kabupaten Gorontalo sudah mengacu pada aturan resmi (Permendagri No. 47 Tahun 2021) dengan prosedur pencatatan dan penilaian yang jelas, melibatkan pihak penilai bersertifikat, serta sistem aplikasi resmi. Namun, realisasi di lapangan masih menghadapi kendala administratif, teknis, dan sumber daya, yang berdampak pada keterlambatan dan ketidakakuratan laporan. Diperlukan penguatan koordinasi antar-OPD, peningkatan kapasitas SDM, dan optimalisasi sistem informasi untuk memastikan pengelolaan aset yang lebih tertib, transparan, dan akuntabel.

3. Pengawasan

Mardiasmo (2002) mendefinisikan pengawasan sebagai proses untuk memastikan bahwa pelaksanaan kegiatan berjalan sesuai rencana, kebijakan, dan peraturan yang berlaku. Mahmudi (2010), menjelaskan bahwa pengawasan dalam pengelolaan aset daerah merupakan instrumen penting untuk menjaga kepatuhan terhadap peraturan dan mencegah penyimpangan. Bastian (2006),menegaskan bahwa pengawasan aset daerah tidak hanya mencakup pemantauan administratif, tetapi juga pemeriksaan fisik dan rekonsiliasi antara data aset dengan laporan keuangan daerah.

Dalam penelitiannya, Harun mengidentifikasi lemahnya fungsi pengawasan sebagai akar permasalahan pengelolaan aset daerah di Indonesia. Akibatnya, banyak aset yang tidak tercatat, tercatat ganda, atau tidak sesuai dengan bukti fisik. Masalah yang ditemukan Harun ini relevan dengan kondisi Kabupaten Gorontalo, yang menghadapi hambatan serupa dalam proses pencatatan aset tanah. Berdasarkan hasil penelitian terlihat jelas bahwa indikator pengawasan memiliki peran sentral dalam memastikan tertib administrasi pengelolaan aset daerah, khususnya aset tanah. Namun, pada studi kasus di Kabupaten Gorontalo, fungsi pengawasan tersebut belum berjalan optimal. Hal ini tercermin dari belum terlaksananya pencatatan aset tanah dengan baik, yang menyebabkan laporan inventarisasi aset daerah tidak akurat dan sulit dijadikan dasar pengambilan keputusan strategis.

Kondisi ini menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan, baik dari sisi internal maupun eksternal, berdampak langsung pada validitas data aset daerah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa upaya penguatan pengawasan—melalui optimalisasi peran inspektorat, penerapan SPIP yang konsisten, serta rekonsiliasi data secara berkala—sangat diperlukan agar tata kelola aset tanah di Kabupaten Gorontalo dapat lebih akuntabel, transparan, dan mendukung perencanaan pembangunan daerah secara berkelanjutan.

4. KESIMPULAN

Perencanaan pengelolaan aset tanah belum optimal karena lemahnya koordinasi antarinstansi dan minimnya integrasi data. Kondisi ini berdampak pada perencanaan yang tidak tepat sasaran,

pemerintah daerah seharusnya mampu membangun sistem integrasi data dan memperkuat koordinasi lintas instansi agar perencanaan aset lebih akurat, transparan, dan berkelanjutan.

Pelaksanaan pengelolaan aset tanah masih terkendala keterbatasan kualitas sumber daya manusia dan lemahnya sistem informasi aset, sehingga pencatatan serta inventarisasi belum sesuai kondisi riil di lapangan. Dengan demikian seharusnya aparatur pengelola aset diberikan pelatihan teknis, didukung dengan sistem informasi yang modern, agar pelaksanaan pencatatan dan inventarisasi dapat berjalan efektif dan sesuai regulasi.

Pengawasan pengelolaan aset tanah belum berjalan optimal, terlihat dari lemahnya pencatatan serta laporan inventarisasi yang tidak akurat. Seharusnya, pengawasan dilakukan secara konsisten melalui peran Inspektorat, penerapan SPIP, serta rekonsiliasi data berkala agar pengelolaan aset lebih akuntabel, transparan, dan dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan yang tepat.

5. UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pemerintah Kabupaten Gorontalo, dengan fokus utama pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) selaku instansi yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan aset tanah milik pemerintah daerah, atas dukungan dan informasi yang diberikan selama penelitian ini berlangsung.

6. DAFTAR PUSTAKA

Amiri, K., “Secara Akuntable Menuju Good Governance Pengelolaan BMN,” *Potret Pemikiran*, vol. 20, no. 2, pp. 31–44, 2014.

D. A. Moerrin Aufa and H. Priono, “Pengaruh prinsip akuntabilitas dan transparansi terhadap kinerja pegawai,” *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, vol. 4, no. 11, pp. 4857–4868, 2022.

Y. N. Azizah, *Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah Kota Yogyakarta*. Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024.

Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gorontalo, “Laporan Akuntabilitas,” p. 322, 2018.

DJKN, “Identifikasi Masalah Aset Berdasar Riset dan Hasil Pemeriksaan BPK,” [Online]. Available: https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12534/Identifikasi-Masalah-Aset-Berdasar-Riset-dan-Hasil-Pemeriksaan-BPK.html. Accessed: Jun. 22, 2025.

M. R. Fadli, “Memahami desain metode penelitian kualitatif,” *Humanika*, vol. 21, no. 1, pp. 33–54, 2021.

F. A. Handayani and M. I. Nur, “Implementasi Good Governance di Indonesia,” *Publica: Jurnal Pemikiran Administrasi Negara*, vol. 11, no. 1, pp. 1–11, 2019.

A. L. Hidayah, “5 (Lima) prinsip Good Governance dalam Pengurusan Piutang Negara,” DJKN, 2023. [Online]. Available: https://www.djkn.kemenkeu.go.id/. Accessed: Jan. 26, 2025.

Republik Indonesia, “Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah,” [Online]. Available: https://peraturan.bpk.go.id/Details/137669/permendagri-no-19-tahun-2016.

Y. T. Keban, *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik*. Yogyakarta: Gava Media, 2008. Accessed: Jan. 24, 2025.

E. R. Labasido and D. Darwanis, “Analisis pengelolaan aset tetap daerah pada DPKAD Provinsi Aceh,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi*, vol. 4, no. 2, pp. 215–236, 2019.

I. P. Lestari, *Pengaruh Penerapan Anggaran Berbasis Kinerja terhadap Akuntabilitas Kinerja*. Doctoral Dissertation, Universitas Widyatama, 2014.

LPPSDM, “Bimtek Aset Daerah dan Barang Milik Daerah,” 2021. [Online]. Available: www.bimteknas.com/bimtek-aset-daerah-dan-barang-milik-daerah. Accessed: Mar. 12, 2025.

Lembaga Administrasi Negara RI, *Akuntabilitas*. Modul Pendidikan dan Pelatihan Prajabatan Golongan III, 2015. Accessed: Mar. 8, 2025.

Mardiasmo, "Elaborasi Reformasi Akuntansi Sektor Publik: Telaah Kritis Terhadap Upaya Aktualisasi Kebutuhan Sistem Akuntansi Keuangan Pemerintah Daerah," *Jurnal Akuntansi & Auditing Indonesia*, vol. 6, no. 1, pp. 63–82, 2002.

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah*, LN 2005 No. 49, TLN No. 4503, 2009.

J. Paranga, "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengelolaan Aset di Institut Pemerintahan Dalam Negeri Kampus Papua," *Jurnal Kajian Ekonomi & Keuangan Daerah*, vol. 5, no. 1, pp. 54–79, Apr. 2020.

Republik Indonesia, *PP No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, [Online]. Available: https://peraturan.bpk.go.id/Details/5464/pp-no-27-tahun-2014.

H. Pasolong, "Strategi Pengembangan Sumber Daya Manusia Dalam Memasuki Reformasi Birokrasi," *Jurnal Administrasi Negara*, pp. 297–305, 2011.

M. Raharja, R. N. Pratiwi, and A. Wachid, "Pengelolaan keuangan dan aset daerah (studi pada BPKAD Kabupaten Lamongan)," *Jurnal Administrasi Publik*, vol. 3, no. 1, pp. 111–117, 2015.

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara*, *Jurnal Media Hukum*, vol. 1964, no. 1, pp. 1–122, 2004.

Soemarsono, "Tentang SDM (Sumber Daya Manusia): Pilar Penting Atas Keberhasilan dan Kegagalan Organisasi," 2018. [Online]. Available: https://djpb.kemenkeu.go.id/kppn/palangkaraya/id/data-publikasi/berita-terbaru/2825-sdm-sumber-daya-manusia-pilar-penting-atas-keberhasilan-dan-kegagalan-organisasi.

Winaya et al., "Evaluasi Transparansi dan Akuntabilitas Inventarisasi BMD pada Badan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Bangli," 2015. [Online]. Available: media.neliti.com.

F. Wulandari, *Pengelolaan Aset Daerah atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten*, 2019.

M. Yusuf, *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*. Jakarta: Salemba Empat.