KAMPUS AKADEMIK PUBLISING
Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen (JIEM)
Vol.4, No.11 November 2026
e-ISSN: 3025-7859, p-ISSN : 3025-7972, Hal 409-421
DOI : https://doi.org/10.61722/jiem.v4i11.13460

Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah melalui Skema Sewa Tanah dan Bangunan pada BKAD Provinsi NTB

Ni Ketut Ayu Suciningsih[1*], Ni luh Putu Anom Pancawati[2]
[1]Program Studi Ekonomi Hindu, Institut Agama Hindu Negeri Gde Pudja Mataram, Jl. Pancaka No 7 B, Mataram, Nusa Tenggara Barat, 83126
Suci32190@gmail.com , anompancawati84@gmail.com

Abstract. *The suboptimal utilization of regional assets owned by the West Nusa Tenggara (NTB) Provincial Government intended to increase Locally-Generated Revenue (Pendapatan Asli Daerah) is evident from the existence of potential assets that remain unproductive, a shortage of appraisers to determine the economic value of these assets, and the incomplete certification of several land parcels. This study aims to examine efforts to optimize the use of regional assets through land and building lease schemes, as managed by the Regional Financial and Asset Management Agency (BKAD) of NTB Province. A descriptive qualitative research method was employed. The findings indicate that the NTB Provincial Government has sought to optimize the use of regional assets through three primary strategies: inventorying and identifying the potential of these assets, assessing their rental value, and expanding leasing opportunities to third parties. While these strategies are supported by the economic potential of the assets and the commitment of the local government, their optimization remains hindered by administrative and legal challenges, as well as limitations in the authority to manage these assets. In practice, the local government must ensure that the leasing process is conducted transparently and in strict accordance with prevailing laws and regulations to prevent conflicts or disputes regarding authority.*

Keywords: *Buildings; Lease; Land; Optimization; Regional Assets*

Abstrak. Belum optimalnya pemanfaatan aset daerah milik Pemerintah Provinsi NTB untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dapat terlihat dari masih adanya aset potensial yang belum dimanfaatkan secara produktif, keterbatasan tenaga penilai dalam menentukan nilai ekonomis aset, serta belum tuntasnya sertifikasi sejumlah persil tanah.Tujuan penelitian ini adalah mengetahui upaya optimalisasi pemanfaatan aset daerah melalui skema sewa tanah dan bangunan pada BKAD Provinsi NTB. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pemerintah Provinsi NTB telah berupaya mengoptimalkan pemanfaatan aset daerah melalui tiga strategi utama, yaitu inventarisasi dan identifikasi potensi aset, penilaian nilai sewa, serta perluasan peluang penyewaan kepada pihak ketiga. Pelaksanaan strategi tersebut didukung oleh potensi ekonomi aset dan komitmen pemerintah daerah. Namun, optimalisasinya masih menghadapi kendala administrasi, legalitas, dan keterbatasan kewenangan dalam pengelolaan aset. Dalam pelaksanaannya pemerintah daerah perlu memastikan bahwa proses penyewaan dilakukan secara transparan dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan guna mencegah konflik maupun penyalahgunaan kewenangan.

Kata kunci: Aset Daerah; Bangunan; Optimalisasi; Sewa; Tanah

1. LATAR BELAKANG

Aset daerah menjadi salah satu komponen penting dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah karena memiliki nilai yang signifikan dibandingkan dengan komponen neraca lainnya (Qurani & Maulidah, 2023). Aset daerah mencakup seluruh barang milik pemerintah daerah yang diperoleh berdasarkan ketentuan hukum, baik melalui pembelian, pemberian hibah, maupun hasil kegiatan pembangunan. Kondisi

Naskah Masuk: 15 November 2026; Revisi: 16 November 2026; Diterima: 17 November 2026; Terbit: 19 November 2026

tersebut menuntut pemerintah daerah untuk mengelola dan memanfaatkan aset secara optimal agar dapat memberikan kontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Pengelolaan aset daerah secara strategis ditujukan untuk menunjang pelaksanaan kegiatan pemerintahan dan berperan dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah. Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) merupakan perangkat daerah yang memiliki kewenangan dalam mengelola keuangan daerah, termasuk pendapatan dan aset milik pemerintah daerah (Seran, Rosari, & Cicilia A. Tungga, 2024). Dalam pelaksanaannya BPPKAD perlu memastikan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah dilakukan secara tepat, efektif, transparan, dan akuntabel. Untuk menjamin kesesuaian pelaksanaan pengelolaan aset tersebut harus mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana salah satunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016.

BKAD Provinsi NTB saat ini mengalami beberapa masalah dalam pemanfaatan aset daerah. Hal ini dapat terlihat dari laporan bahwa sejumlah aset potensial yang belum memberikan kontribusi maksimal bagi pendapatan daerah. Beberapa aset yang menjadi perhatian meliputi kawasan Serading di Kabupaten Sumbawa, aset di kawasan Gili Trawangan, serta aset pada sektor perikanan, pertanian, pertambangan, dan lingkungan hidup. Kondisi tersebut menunjukkan adanya peluang ekonomi dari aset daerah yang perlu diidentifikasi dan dimanfaatkan secara lebih produktif. Selain itu, ditemukan juga bahwa ribuan persil aset daerah hanya ditangani oleh satu tenaga penilai. Keterbatasan tersebut berpotensi menghambat proses penilaian nilai ekonomis aset terutama ketika pemerintah daerah akan melakukan kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga. Meskipun saat ini BKAD NTB telah memiliki 29 tenaga ahli bersertifikasi, peningkatan kapasitas tersebut tetap perlu diikuti dengan penerapan mekanisme pemanfaatan aset yang tepat dan akuntabel. Selain itu, dari total 1.663 persil aset yang dimiliki, masih terdapat lebih dari 200 persil yang belum memiliki sertifikat sehingga aspek legalitas juga menjadi perhatian dalam pengelolaan aset daerah (NTB Provinsi, 2026).

Penggunaan aset daerah dapat dioptimalkan melalui sejumlah mekanisme dimana salah satunya melalui skema sewa (Tahirs, 2025). Optimalisasi aset memandang tanah dan bangunan adalah sumber daya strategis yang memiliki potensi untuk dikembangkan melalui pengelolaan yang efektif dan efisien. Optimalisasi dilakukan untuk

memaksimalkan potensi aset berdasarkan aspek fisik, lokasi, nilai, kuantitas, legalitas, dan ekonomi (Mose, Arthana, & Mushlih, 2026). Berbagai penelitian terdahulu telah membahas pengelolaan dan optimalisasi aset daerah dari sudut pandang yang beragam. Sebagian besar kajian tersebut berfokus pada aspek administratif seperti tertib pencatatan, inventarisasi, dan penatausahaan aset, atau pada evaluasi kontribusi pemanfaatan aset terhadap Pendapatan Asli Daerah secara umum.

Kajian mengenai skema sewa sebagai salah satu bentuk pemanfaatan aset juga telah dilakukan (Nilla, 2026; Pangkey, Pangerapan, & Poputra, 2025; Shastiana Putri, 2025) . Namun umumnya dibahas pada tataran konsep dan potensi tanpa menelaah secara mendalam kesenjangan antara ketentuan normatif dengan praktik di lapangan. Di sisi lain, kajian optimalisasi aset telah dilakukan pada objek aset tertentu atau pada daerah kabupaten/kota sehingga belum banyak yang menyoroti pemerintah daerah tingkat provinsi dengan karakteristik aset yang beragam dan tersebar pada banyak sektor. Selain itu, kajian yang mengaitkan keterbatasan sumber daya penilai, ketidaklengkapan legalitas aset, dan kepatuhan terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 secara terpadu dalam satu kerangka analisis masih terbatas. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan penelitian yang perlu diisi, yaitu belum tersedianya analisis yang komprehensif mengenai bagaimana pemanfaatan aset daerah melalui skema sewa dapat dioptimalkan oleh BKAD Provinsi NTB. Urgensi penelitian ini bertumpu pada kenyataan bahwa aset daerah di Provinsi NTB yang tidak dimanfaatkan secara optimal merupakan potensi pendapatan yang hilang, sementara kebutuhan pembiayaan pembangunan daerah terus meningkat dan kemandirian fiskal menjadi tuntutan yang semakin mendesak.

2. KAJIAN TEORITIS

Optimalisasi

Optimalisasi merupakan upaya untuk meningkatkan fungsi dan potensi suatu hal agar dapat memberikan hasil yang lebih maksimal, efektif, dan efisien. Sesuatu yang sebelumnya memiliki manfaat terbatas melalui proses optimalisasi dapat dikembangkan sehingga mengalami peningkatan dari segi kuantitas maupun kualitas dibandingkan dengan kondisi sebelumnya (Zaini, 2021).

Pemanfaatan

Aset milik pemerintah pada prinsipnya dapat dimanfaatkan bagi pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan (Pangkey, Pangerapan, & Poputra, 2025). Namun, apabila terdapat aset yang tidak digunakan untuk menunjang kegiatan tersebut atau masih memiliki kapasitas pemanfaatan di luar kebutuhan operasional maka pemerintah dapat mengelolanya melalui mekanisme pemanfaatan yang berpotensi menghasilkan penerimaan bagi daerah.

Aset Daerah

Aset merupakan segala bentuk barang atau kekayaan yang memiliki nilai ekonomi, nilai komersial, maupun nilai tukar (Bahat Nauli, Sitorus, Adi Kurniawan, & Yonathan, 2024) . Dalam perspektif hukum, aset mencakup benda bergerak yang dapat berupa barang berwujud (*tangible*) maupun tidak berwujud (*intangible*). Aset tersebut menjadi bagian dari kekayaan atau harta milik suatu instansi, organisasi, badan usaha, maupun individu.

Mekanisme Sewa

Skema pemanfaatan melalui sewa dinilai lebih menguntungkan dibandingkan alternatif pemanfaatan lainnya karena prosedurnya cenderung sederhana dan tidak membutuhkan pengeluaran modal yang besar dari pemerintah daerah (Mose, Arthana, & Mushlih, 2026). Selain itu, mekanisme ini memungkinkan pemerintah memperoleh penerimaan secara berkala tanpa harus mengalihkan kepemilikan aset yang tetap berada di tangan pemerintah daerah.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif untuk mengkaji upaya optimalisasi aset daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) BKAD Provinsi NTB. Palupi, Ummah, & Larasati (2025) menyatakan bahwa penelitian kualitatif bertujuan memahami fenomena berdasarkan kondisi dan konteks alamiahnya tanpa melakukan manipulasi terhadap fenomena yang menjadi objek pengamatan. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui telaah dokumen dan wawancara. Selanjutnya, analisis data dilakukan dengan menerapkan teknik triangulasi untuk menguji keabsahan data. Triangulasi yang digunakan adalah

triangulasi teknik yaitu dengan membandingkan data yang diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Ketiga teknik pengumpulan daa dalam penelitian ini digunakan untuk memperoleh informasi yang relevan serta memastikan kesesuaian data dengan kebutuhan penelitian.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemerintah daerah secara regulatif telah memiliki landasan regulasi yang mengatur penertiban dan pengelolaan pemanfaatan aset daerah termasuk melalui prosedur perizinan dan kerja sama pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) (Priyono, 2023) . Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah mengatur bahwa penggunaan aset daerah oleh pihak ketiga wajib didasarkan pada perjanjian resmi serta memberikan manfaat bagi keuangan daerah. Meskipun demikian sampai saat ini penerapan regulasi ini masih belum berjalan secara maksimal seperti yang terjadi di BKAD Provinsi NTB. Kondisi ini dipengaruhi oleh lemahnya koordinasi antarpihak, belum optimalnya pendataan dan inventarisasi aset, serta belum tersedianya sistem pengawasan dan pemantauan yang terintegrasi.

A. Strategi BKAD Provinsi NTB dalam Mengoptimalkan Pemanfaatan Aset melalui Skema Sewa

Pemerintah daerah Provinsi NTB telah berupaya meningkatkan produktivitas aset yang belum dimanfaatkan secara maksimal dimana salah satunya tanah kosong milik pemerintah. Upaya ini menjadi bagian dari strategi untuk mendukung agenda pembangunan daerah. Pemanfaatan tanah kosong dilakukan melalui mekanisme penyewaan kepada pihak ketiga maupun masyarakat agar aset tersebut dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah (June, Syafiq, & Yunita Anggraeni, 2026). Kebijakan ini sekaligus mencerminkan komitmen pemerintah daerah dalam menggali dan mengelola potensi aset secara lebih optimal. Strategi optimalisasi pemanfaatan aset melalui skema sewa di BKAD Provinsi NTB dapat dilihat dari beberapa aspek berikut.

1. Inventarisasi dan Identifikasi Potensi Aset Daerah

Inventarisasi merupakan langkah awal yang menentukan keberhasilan optimalisasi pemanfaatan aset daerah (Septiana, 2026). Pemerintah perlu memiliki

informasi yang akurat mengenai jumlah, lokasi, luas, kondisi fisik, serta status kepemilikan tanah dan bangunan. Data tersebut menjadi dasar bagi BKAD Provinsi NTB untuk mengidentifikasi aset yang masih digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan aset yang memiliki peluang untuk dimanfaatkan melalui skema sewa.Identifikasi aset juga perlu mempertimbangkan kondisi aktual di lapangan. Tanah yang belum dimanfaatkan dengan bangunan yang tidak lagi digunakan, maupun aset yang memiliki kapasitas pemanfaatan di luar kebutuhan operasional pemerintah dapat menjadi objek yang berpotensi disewakan. Namun, penentuan aset yang akan disewakan tidak cukup hanya berdasarkan status penggunaannya. Pemerintah juga perlu memperhatikan kelengkapan dokumen kepemilikan, kondisi fisik, lokasi, serta kemungkinan pemanfaatan oleh pihak ketiga.

Tabel 1. Pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik Daerah (BMD) Tahun 2025

No.	Aspek	Uraian
1.	Objek Inventarisasi BMD	Inventarisasi BMD Tahun 2025 difokuskan pada tiga kelompok aset, yaitu: (1) Tanah sebanyak 766 persil; (2) Gedung dan Bangunan sebanyak 399 unit; serta (3) Alat dan Mesin berupa kendaraan roda dua (R2) dan roda empat (R4) sebanyak 1.960 unit.
2.	Pihak yang Terlibat	Pelaksanaan inventarisasi melibatkan: (1) Pengelola Barang; (2) Pejabat Penatausahaan Barang; (3) Pengguna Barang; (4) Pejabat Penatausahaan Pengguna Barang; (5) Kuasa Pengguna Barang; (6) Pengurus Barang Pengelola; (7) Pengurus Barang Pengguna; (8) Pembantu Pengurus Barang; dan (9) Pengurus Barang Pembantu.
3.	Pihak Pendamping	Pelaksanaan inventarisasi objek BMD Tahun 2025 turut didampingi oleh: (1) Unsur Praktisi; (2) Inspektorat NTB; (3) Biro Hukum; (4) Satpol PP NTB; dan (5) BAPPENDA NTB.

Sumber: Informasi pelaksanaan Inventarisasi BMD (2025)

Aset yang belum terdata dengan baik berisiko tidak teridentifikasi sebagai objek yang potensial untuk disewakan. Selain itu, ketidaklengkapan dokumen legalitas dapat memperlambat proses pemanfaatan karena pemerintah harus memastikan kepastian hukum atas aset sebelum melakukan perjanjian dengan pihak penyewa. Oleh sebab itu, BKAD Provinsi NTB perlu memperkuat pembaruan data inventarisasi dan melakukan pemetaan terhadap aset tanah dan bangunan berdasarkan tingkat pemanfaatannya.

Pengelompokan tersebut dapat membantu pemerintah menentukan aset yang masih digunakan, belum dimanfaatkan, sedang disewakan, maupun memerlukan penanganan lebih lanjut. Hasil inventarisasi selanjutnya dapat digunakan sebagai dasar penyusunan prioritas pemanfaatan aset daerah.

2. Peningkatan Nilai Ekonomis Aset melalui Penilaian Sewa

Strategi berikutnya berkaitan dengan penilaian aset untuk menentukan besaran nilai sewa yang sesuai dengan kondisi dan potensi ekonominya (Muhajir & Najih, 2022) . Penetapan nilai sewa menjadi aspek penting karena berhubungan langsung dengan besarnya penerimaan yang dapat diperoleh pemerintah daerah. Tarif yang terlalu rendah berpotensi menyebabkan aset tidak memberikan hasil yang optimal sedangkan tarif yang terlalu tinggi dapat mengurangi minat masyarakat maupun pihak swasta untuk menyewa aset pemerintah. Penilaian nilai sewa perlu mempertimbangkan beberapa aspek seperti lokasi aset, luas tanah atau bangunan, kondisi fisik, aksesibilitas, peruntukan penggunaan, serta nilai wajar berdasarkan ketentuan yang berlaku. Aset yang berada di kawasan strategis dengan aktivitas ekonomi tinggi tentu memiliki karakteristik nilai sewa yang berbeda dibandingkan aset yang berada di lokasi dengan aktivitas ekonomi terbatas. Hal ini telah dilakukan contohnya pada salah satu aset berupa tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) harus dilepaskan setelah pemerintah daerah kalah dalam sengketa perdata. Aset tersebut memiliki lokasi strategis di tepi Jalan Udayana, Kota Mataram, yang saat ini dimanfaatkan sebagai Kantor Bawaslu Provinsi NTB.

Dalam hal ini, peningkatan kompetensi sumber daya manusia yang memiliki keahlian di bidang penilaian aset menjadi salah satu faktor penting. Keberadaan tenaga penilai yang kompeten dapat membantu pemerintah menghasilkan perhitungan nilai sewa yang lebih objektif dan dapat dipertanggungjawabkan. Penilaian yang tepat juga memberikan dasar bagi BKAD dalam menentukan besaran sewa yang tidak hanya memperhatikan kepentingan penerimaan daerah yang juga mempertimbangkan kelayakan ekonomi bagi calon penyewa. Optimalisasi nilai ekonomis aset tidak hanya dilakukan dengan memperbanyak jumlah aset yang disewakan dan juga melalui penetapan nilai sewa yang sesuai dengan karakteristik masing-masing aset. Pendekatan ini diharapkan dapat meningkatkan penerimaan daerah sekaligus menjaga agar aset

pemerintah daerah Provinsi NTB tetap memiliki daya tarik bagi pihak yang membutuhkan.

3. Perluasan Peluang Penyewaan kepada Pihak Ketiga

Pemanfaatan aset melalui skema sewa membutuhkan keterlibatan pihak lain yang memiliki kebutuhan dan kemampuan untuk menggunakan aset tersebut. Dalam hal ini baik masyarakat, pelaku usaha, maupun pihak swasta dapat menjadi calon penyewa tanah dan bangunan milik pemerintah daerah (Nurhasanah et al., 2026). Perluasan peluang penyewaan menjadi salah satu strategi untuk meningkatkan tingkat pemanfaatan aset yang selama ini belum digunakan secara produktif. BKAD Provinsi NTB perlu mengidentifikasi kebutuhan pasar dan menyesuaikannya dengan karakteristik aset yang tersedia. Tanah kosong yang berada di lokasi strategis misalnya berpotensi dimanfaatkan untuk kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan tata ruang dan peruntukannya. Sementara itu, bangunan milik pemerintah yang tidak digunakan untuk kebutuhan operasional dapat dipertimbangkan untuk disewakan sebagai ruang kegiatan usaha atau aktivitas lainnya yang diperbolehkan. Poses penyewaan yang transparan juga diperlukan untuk mencegah praktik penyalahgunaan kewenangan dan memberikan kesempatan yang adil kepada pihak yang berminat (Safriani, 2020).

B. Faktor Pendukung dan Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah oleh BKAD Provinsi NTB

Optimalisasi pemanfaatan aset daerah melalui skema sewa dipengaruhi oleh berbagai faktor yang dapat mendorong maupun menghambat pelaksanaannya.

1. Faktor Pendukung

a. Dorongan Pengawasan Eksternal dan Dukungan Politik Anggaran

Pengawasan dari lembaga eksternal menjadi salah satu faktor yang mendorong BKAD Provinsi NTB untuk memperbaiki tata kelola aset daerah. Keterlibatan DPRD, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) memberikan dorongan bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan tertib administrasi, kepastian hukum, serta optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD). Selain itu, kegiatan studi banding ke pemerintah provinsi lain memberikan kesempatan bagi BKAD Provinsi NTB untuk

mempelajari praktik pengelolaan aset yang dapat diterapkan sesuai dengan kebutuhan daerah.

b. Komitmen Pimpinan Daerah

Komitmen pimpinan daerah menjadi faktor penting dalam mendukung optimalisasi pemanfaatan aset daerah (Anggalia, 2025). Hal ini karena penyelesaian permasalahan aset tidak hanya melibatkan BKAD. Sehingga dalam hal ini sangat membutuhkan koordinasi dengan perangkat daerah, kementerian, dan lembaga terkait. Dukungan pimpinan daerah diperlukan untuk memastikan bahwa proses penataan aset memperoleh perhatian dan tindak lanjut yang jelas. Komitmen initerlihat dari adanya upaya pemerintah daerah untuk menyelesaikan legalitas aset, melakukan pendataan ulang, serta membangun koordinasi lintas instansi. Pendataan aset diperlukan untuk memperoleh informasi yang akurat mengenai jumlah, lokasi, kondisi, dan status pemanfaatan tanah maupun bangunan milik pemerintah daerah. Sementara itu, penyelesaian legalitas menjadi langkah penting agar aset yang memiliki potensi ekonomi dapat dimanfaatkan melalui mekanisme sewa tanpa menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari.

c. Potensi Ekonomi Aset Tanah dan Bangunan

Provinsi Nusa Tenggara Barat memiliki potensi ekonomi yang didukung oleh perkembangan kawasan pariwisata, perdagangan, dan aktivitas ekonomi masyarakat. Kondisi tersebut memberikan peluang bagi aset tanah dan bangunan milik pemerintah daerah untuk dimanfaatkan melalui skema sewa. Aset yang berada di lokasi strategis terutama di sekitar kawasan wisata dan pusat kegiatan ekonomi yang berpotensi memiliki nilai sewa yang lebih tinggi karena didukung oleh aksesibilitas dan kebutuhan pemanfaatan dari masyarakat maupun pelaku usaha. Tanah kosong yang belum digunakan untuk kepentingan pemerintahan dapat dipertimbangkan untuk disewakan kepada pihak ketiga sesuai dengan peruntukan dan ketentuan yang berlaku. Begitu pula bangunan milik pemerintah yang tidak lagi digunakan secara optimal dapat dievaluasi potensi pemanfaatannya. Penyewaan aset tersebut dapat memberikan manfaat ekonomi dibandingkan membiarkannya tidak produktif (Sihombing, 2023).

2. Faktor Penghambat

1. Permasalahan Legalitas dan Status Penguasaan Lahan

Permasalahan legalitas dan status penguasaan lahan menjadi salah satu hambatan utama dalam optimalisasi pemanfaatan aset daerah oleh BKAD Provinsi NTB. Berdasarkan hasil wawancara ditemukan masih terdapat aset yang menghadapi persoalan terkait kepastian kepemilikan, kelengkapan dokumen, maupun status kawasan. Kondisi tersebut menyebabkan sebagian aset belum dapat dimanfaatkan secara maksimal meskipun memiliki potensi ekonomi yang cukup besar. Ketidakpastian legalitas berdampak langsung terhadap kemampuan pemerintah dalam menghasilkan penerimaan dari aset daerah. Tanah yang memiliki nilai ekonomi tinggi belum tentu dapat disewakan apabila status kepemilikannya masih bermasalah. Hal ini berakibat pada potensi penerimaan yang seharusnya diperoleh melalui skema sewa belum dapat direalisasikan.

2. Perjanjian Sewa Lama dengan Nilai yang Tidak Lagi Relevan

Perjanjian sewa yang telah berlangsung dalam jangka waktu panjang menjadi kendala ketika nilai sewa yang tercantum dalam kontrak tidak lagi mencerminkan kondisi ekonomi dan nilai aset saat ini. Perkembangan kawasan, peningkatan aktivitas ekonomi, serta perubahan harga tanah dan bangunan dapat menyebabkan nilai sewa lama menjadi relatif rendah dibandingkan potensi nilai sewanya pada saat ini. Kondisi ini berpengaruh terhadap penerimaan daerah karena pemerintah masih memperoleh pembayaran berdasarkan nilai yang telah disepakati dalam perjanjian sebelumnya. Padahal aset yang sama berpotensi menghasilkan penerimaan lebih besar apabila dilakukan penilaian kembali sesuai dengan kondisi dan nilai ekonominya. Namun, penyesuaian nilai sewa tidak dapat dilakukan secara sepihak karena harus memperhatikan isi perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Risiko Hukum dalam Pemutusan Kontrak Sewa

Risiko hukum menjadi pertimbangan penting bagi Pemerintah Provinsi NTB dalam menangani perjanjian sewa yang dinilai belum memberikan manfaat optimal bagi daerah. Pemerintah tidak dapat secara langsung mengakhiri kontrak hanya karena nilai sewa dianggap terlalu rendah atau pemanfaatannya belum memberikan penerimaan yang maksimal. Setiap tindakan harus memperhatikan isi perjanjian, jangka waktu kontrak, hak dan kewajiban para pihak, serta ketentuan peraturan perundang-undangan (Butar-Butar, 2026) . Kehati-hatian tersebut diperlukan untuk menghindari tuntutan hukum dari pihak

penyewa. Pemutusan kontrak tanpa dasar yang kuat dapat menimbulkan sengketa dan memperpanjang penyelesaian permasalahan aset.

KESIMPULAN DAN SARAN

Optimalisasi pemanfaatan aset daerah terutama berupa tanah, merupakan salah satu upaya strategis yang dapat ditempuh oleh pemerintah daerah Provinsi NTB untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Tanah milik pemerintah yang belum dimanfaatkan secara produktif berpotensi memberikan kontribusi terhadap penerimaan daerah apabila dikelola secara tepat. Berdasarkan hasil wawancara saat ini pemerintah daerah Provinsi NTB telah berupaya mengatasi permasalahan tersebut melalui beberapa strategi. Strategi optimalisasi pemanfaatan aset daerah melalui skema sewa di BKAD Provinsi NTB mencakup tiga aspek utama, yaitu inventarisasi dan identifikasi potensi aset dengan peningkatan nilai ekonomis melalui penilaian sewa serta perluasan peluang penyewaan kepada pihak ketiga. Inventarisasi yang akurat diperlukan untuk memastikan ketersediaan data dan kepastian legalitas aset. Penilaian sewa yang objektif membantu pemerintah menetapkan nilai sewa sesuai dengan potensi ekonomi dan karakteristik masing-masing aset. Sementara itu, perluasan peluang penyewaan dapat meningkatkan keterlibatan masyarakat dan pihak swasta dalam memanfaatkan aset daerah secara produktif.

Ketiga strategi tersebut perlu dilaksanakan secara terpadu agar aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi NTB dapat dimanfaatkan secara optimal, memberikan nilai tambah ekonomi, serta berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Faktor pendukung memberikan peluang bagi BKAD Provinsi NTB untuk meningkatkan produktivitas aset dan penerimaan daerah. Sementara itu, faktor penghambat berkaitan dengan permasalahan administrasi, legalitas, serta keterbatasan kewenangan dalam mengelola aset. Dalam pelaksanaannya pemerintah daerah juga perlu memastikan bahwa proses penyewaan dilakukan secara transparan dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya konflik maupun penyalahgunaan kewenangan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam pelaksanaan penelitian serta penyusunan artikel ini. Artikel ini merupakan pengembangan dari penelitian yang telah dilakukan sebagai bagian dari penyelesaian tugas PKL pada Program Studi Ekonomi Hindu Institut Agama Hindu Negeri.

DAFTAR REFERENSI

Anggalia. (2025). Model Pengaruh Kualitas Kinerja Aparatur dan Kepemimpinan terhadap Pengelolaan Aset Pemerintahan Daerah yang Efektif. *Vionist*, *4*(1).

Bahat Nauli, S., Sitorus, H., Adi Kurniawan, T., & Yonathan, W. (2024). Perancangan Aplikasi Untuk Mengelola Asset Pada Pt Transmarco. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, *3*(9).

Butar-Butar, S. (2026). Analisis Yuridis Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Sistem Hukum Perdata Di Indonesia. *Jurnal Retentum*, *8*(1). Retrieved from https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/retentum

June, C., Syafiq, M., & Yunita Anggraeni, A. (2026). Analisis kinerja pemungutan retribusi pemanfaatan tanah milik pemerintah Kota Malang. *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Perpajakan (BIJAK)*, *8*(2). Retrieved from https://jurnal.unmer.ac.id/index.php/jb/

Mose, Arthana, & Mushlih. (2026). Analisis Pemanfaatan Aset Tanah Melalui Mekanisme Sewa Sebagai Upaya Meningkatkan PAD Pada BKAD Kabupaten Manggarai. *Jurnal Ilmu Manajemen, Ekonomi Dan Kewirausahaan*, *6*(2), 372–385. https://doi.org/10.55606/jimek.v6i2.12139

Muhajir, & Najih, M. (2022). Pembaruan Hukum Penentuan Faktor Penyesuaian Sewa Barang Milik Daerah oleh Pemerintah Daerah. *Media Iuris*, *5*(1), 59–84. https://doi.org/10.20473/mi.v5i1.30707

Nilla, C. Z. (2026). Analisis Pemanfaatan Barang Milik Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada Kabupaten Sarmi). *Jurnal Akuntansi, Audit & Aset*, *5*(1), 1–12.

NTB Provinsi. (2026). Optimalisasi Aset: BKAD NTB Kejar Target Triple Agenda di Tengah Pemangkasan Anggaran. Retrieved November 15, 2026, from https://ntbprov.go.id/post/optimalisasi-aset-bkad-ntb-kejar-target-triple-agenda-di-tengah-pemangkasan-anggaran#

Nurhasanah, D., Khairunisa, N., Audrinaya, V., Putri Hermawan, T., Salwa Amelia, M., & Meidiyustiani, R. (2026). Implementasi Akuntansi Lessee Berdasarkan Psak 116

Serta Dampak Perubahan Dalam Penyajian Laporan Keuangan. *Value Jurnal Ilmiah Akuntansi Keuangan Dan Bisnis*, *6*(2).

Palupi, Ummah, & Larasati. (2025). Konsep dan Praktik Metode Kualitatif untuk Penelitian Sosial. *RISOMA : Jurnal Riset Sosial Humaniora Dan Pendidikan*, *3*(4), 188–198. https://doi.org/10.62383/risoma.v3i4.860

Pangkey, G. I. A. N., Pangerapan, Sonny, & Poputra, A. T. (2025). Analisis pemanfaatan sewa Barang Milik Daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Tomohon. *Riset Akuntansi Dan Manajemen Pragmatis*, *3*(1), 61–74. https://doi.org/10.58784/ramp.336

Priyono, F. (2023). Pengelolaan Aset Daerah Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Depok. *Journal of Business Administration Economic & Entrepreneurship*, *5*(2).

Qurani, M., & Maulidah, N. (2023). Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah (Tanah) Untuk Meningkatkan PAD di Kabupaten Sampang. *Jurnal Riset Akuntansi*, *2*(1), 72–81. https://doi.org/10.54066/jura-itb.v2i1.1319

Safriani, A. (2020). Telaah terhadap Asas Transparansi dalam Pengelolaan Dana Desa. *Jurisprudentie*, *7*(1).

Septiana. (2026). Pengelolaan Aset Peralatan Berat di Dinas Pekerjaan Umum Kota Gunungsitoli. *Unkas*, *1*(1).

Seran, Rosari, & Cicilia A. Tungga. (2024). Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Di Kabupaten Malaka. *Jurnal Manajemen Dan Ekonomi Kreatif*, *2*(2), 116–130. https://doi.org/10.59024/jumek.v2i2.352

Shastiana Putri, F. (2025). Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Untuk Meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Seminar Mansoer*.

Sihombing, R. L. R. S. (2023). Penerapan Prinsip Transparansi Dalam Pelayanan Informasi Publik Dalam Perspektif Jemaat Sebagai Masyarakat. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, *3*(2).

Tahirs, J. P. (2025). Pemanfaatan Aset Daerah sebagai Instrumen Peningkatan PADKabupaten Toraja Utara. *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, *3*(3). https://doi.org/10.5281/zenodo.18397758

Zaini. (2021). Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Pamekasan. *Perspektif*, *26*(3).