

STRATEGI OPTIMALISASI PENGAMANAN ASET TETAP TANAH PEMERINTAH KABUPATEN BUTON

Rahmawati¹, La Didi^{2*}, La Ode Muhamad Fitrah³

Universitas Dayanu Ikhsanuddin, Indonesia^{1,2,3}

Email: rahma.wty9408@gmail.com¹, ladedidid27@gmail.com^{2*}, fitrahkdt@gmail.com³

Abstrak

Pengamanan aset tetap tanah pemerintah daerah menjadi isu penting dalam pengelolaan keuangan dan pembangunan daerah. Kabupaten Buton menghadapi tantangan dalam pengamanan aset tetap tanah yang melibatkan berbagai faktor, seperti ketidaklengkapan sertifikasi dan penguasaan oleh pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan strategi optimalisasi pengamanan aset tetap tanah dengan menggunakan analisis SWOT. Metode yang digunakan adalah pendekatan campuran (mixed methods) dengan desain parallel convergent yang menggabungkan data kuantitatif dan kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan kuisioner dengan melibatkan 30 responden yang terdiri dari pejabat pengelola aset daerah dan pegawai terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kabupaten Buton berada pada posisi strategi agresivitas, yang berarti kekuatan internal dapat dimaksimalkan untuk memanfaatkan peluang yang ada. Beberapa alternatif strategi yang dirumuskan antara lain memaksimalkan penggunaan anggaran pengamanan untuk sertifikasi aset tanah, melibatkan berbagai pihak terkait dalam pengamanan, serta meningkatkan koordinasi dan kerjasama antar pihak terkait. Strategi terbaik adalah memaksimalkan anggaran pengamanan untuk sertifikasi aset melalui kemitraan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton, yang melibatkan program kerja seperti inventarisasi aset, penetapan timeline sertifikasi, serta pemanfaatan teknologi. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam merumuskan strategi yang dapat meningkatkan pengamanan aset tetap tanah dan mengoptimalkan pengelolaan aset daerah di Kabupaten Buton.

Kata kunci: Pengamanan Aset Tetap Tanah, Strategi Optimalisasi, SWOT, Kabupaten Buton, Sertifikasi Aset

Abstract

The security of regional government fixed assets is a critical issue in financial management and regional development. Buton Regency faces challenges in securing its fixed land assets, involving factors such as incomplete certification and unauthorized possession by others. This study aims to formulate a strategy for optimizing the security of fixed land assets using SWOT analysis. The research uses a mixed methods approach with a parallel convergent design, combining both quantitative and qualitative data. Data was collected through interviews, observations, and questionnaires involving 30 respondents, including asset management officials and relevant employees. The results show that Buton Regency is in an aggressive strategy position, meaning its internal strengths can be maximized to take advantage of available opportunities. Several alternative strategies were formulated, including maximizing the security budget for land asset certification, involving related parties in asset security, and enhancing coordination and cooperation among stakeholders. The best strategy is to maximize the security budget for certification through partnerships with the Buton Regency Land Office, involving work programs such as asset inventory, setting certification timelines, and utilizing technology. This study contributes to formulating strategies to enhance the security of fixed land assets and optimize regional asset management in Buton Regency.

Keywords: *Fixed Land Asset Security, Strategy Optimization, SWOT, Buton Regency, Asset Certification*

Pendahuluan

Penyelenggaraan pemerintahan daerah yang efektif dan efisien sangat membutuhkan tersedianya sarana dan prasarana yang memadai. Di dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, aset daerah atau barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Sementara itu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, PSAP 07 Akuntansi Aset Tetap, aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Lebih lanjut di dalam PSAP 07 Akuntansi Aset Tetap ditetapkan kriteria aset tetap, yaitu aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset tetap sering merupakan suatu bagian utama aset pemerintah, dan karenanya signifikan dalam penyajian neraca. Aset tetap diklasifikasikan berdasarkan kesamaan dalam sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi entitas. Termasuk dalam klasifikasi aset tetap adalah aset tetap tanah.

Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu sektor utama dalam penyusunan neraca pemerintah daerah. Adapun neraca pemerintah daerah adalah bagian dari penyusunan laporan keuangan pemerintah daerah yang merupakan bentuk pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja daerah dari pemerintah daerah kepada masyarakat. Laporan keuangan pemerintah daerah secara berkala diawasi dan diperiksa oleh lembaga terkait untuk menilai kewajaran serta menentukan opini dalam pengelolaannya. Demikian aset daerah sebagai bagian penting dalam pengelolaan keuangan daerah.

Keuangan daerah merupakan prasyarat kapasitas suatu daerah. Kapasitas daerah dimaksud merujuk pada bagaimana kemampuan daerah dalam menyediakan layanan publik yang efektif. Oleh karena itu aset daerah merupakan konsep yang sangat penting dalam konteks pemerintahan dan pembangunan daerah.

Dalam pelaksanaannya, pengelolaan aset daerah yang semakin berkembang dan kompleks belum dapat dilaksanakan secara maksimal karena adanya beberapa permasalahan yang muncul serta adanya praktik pengelolaan yang penanganannya belum memadai. Hal ini dapat dilihat dari catatan atas hasil pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) terhadap laporan keuangan di beberapa daerah yang setiap tahunnya masih didominasi masalah pengelolaan aset tetap yang belum memadai. Data Monitoring Center for Prevention (MCP) KORSUPGAH Komisi Pemberantasan Korupsi juga menunjukkan pengelolaan aset di beberapa daerah masih terdapat banyak permasalahan. Hal inilah yang mendasari mengapa aset daerah saat ini menjadi salah-satu area intervensi dalam pencegahan korupsi yang dilakukan oleh Komisi Pemberantasan Korupsi.

Kabupaten Buton adalah salah satu daerah otonom di Provinsi Sulawesi Tenggara yang terbentuk sejak tahun 1959. Kabupaten Buton merupakan daerah induk yang cukup tua dan memiliki nilai aset yang cukup besar. Berdasarkan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) Kabupaten Buton Tahun Anggaran 2023 yang peneliti peroleh di Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Buton, diketahui bahwa nilai aset tetap Pemerintah Kabupaten Buton per 31 Desember 2023 tercatat senilai Rp1.598.713.854.180,47,- (Satu Triliun Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Miliar Tujuh

Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Seratus Delapan Puluh Koma Empat Puluh Tujuh Rupiah).

Berdasarkan hasil observasi awal yang peneliti lakukan di BKAD Kabupaten Buton diperoleh informasi bahwa dalam mengelola keuangan daerah Pemerintah Kabupaten Buton telah beberapa kali mendapatkan opini dengan predikat Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) dari Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. Namun demikian, hasil pemeriksaan menunjukkan masih terdapat beberapa catatan terkait pengelolaan aset tetap, khususnya terkait pengamanan aset tetap tanah yang kurang memadai. Adanya kelemahan dalam sistem pengendalian interen terhadap pengelolaan aset tetap terungkap dalam Laporan Hasil Pemeriksaan BPK RI atas LKPD Pemerintah Kabupaten Buton Tahun Anggaran 2022. Beberapa temuan itu antara lain terdapat sejumlah aset tetap tanah yang saat ini belum memiliki bukti kepemilikan, terdapat aset tanah yang dikuasai pihak lain, dan informasi aset tanah dalam kartu inventaris barang belum memadai. Serupa dengan temuan tersebut, sesuai data capaian laporan MCP KPK Pemerintah Kabupaten Buton pada tahun 2024 juga terdapat persoalan yang sama terkait pengamanan aset tetap tanah yang belum memadai. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan empiris dalam pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton.

Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pengamanan aset tetap tanah, di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah secara normatif telah memberikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan pengamanan aset tetap tanah. Terdapat 3 (tiga) bentuk pengamanan yang dapat dilakukan, yaitu pengamanan fisik, pengamanan administrasi, dan pengamanan hukum. Pengaman fisik dilakukan dengan memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas atau pembangunan patok penanda batas tanah, memasang tanda kepemilikan tanah, dan melakukan penjagaan. Pengamanan administrasi dilakukan dengan cara menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman, melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah, membuat kartu identitas barang, melaksanakan inventarisasi/sensus barang milik daerah sekali dalam 5 (lima) tahun serta melaporkan hasilnya, dan mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/ Pengguna Barang/Kuasa Pengguna. Adapun pengamanan hukum tanah dilakukan melalui pengajuan sertifikat tanah atas nama pemerintah daerah kepada Kantor Pertanahan, memperoleh dokumen awal kepemilikan tanah seperti riwayat tanah, dan mengajukan permohonan perubahan nama sertifikat hak atas tanah kepada kantor pertanahan menjadi atas nama pemerintah daerah.

Berdasarkan pengamatan peneliti, terdapat kesenjangan normatif dalam pelaksanaan pengamanan aset tetap Pemerintah Kabupaten Buton. Beberapa kegiatan pengamanan aset tetap tanah sesuai ketentuan perundang-undangan di atas belum sepenuhnya dilakukan. Untuk kegiatan pengamanan fisik, diketahui pada beberapa aset tetap tanah khususnya yang berstatus *idle* belum seluruhnya dilakukan pemagaran dan penjagaan. Sementara untuk kegiatan pengamanan administrasi salah satunya kegiatan inventarisasi/sensus, hanya dilakukan pada beberapa Organisasi Perangkat Daerah (OPD) saja antara lain Dinas Kesehatan dan Dinas Pendidikan sedangkan pada OPD lainnya sampai saat ini belum dilakukan. Adapun untuk kegiatan pengamanan hukum juga belum dilakukan secara maksimal, masih banyak terdapat aset tetap tanah yang belum bersertifikat, belum dilengkapi dokumen awal kepemilikan tanah, dan terdapat pula aset tanah yang masih atas nama pihak lain dan belum diajukan permohonan perubahan balik nama kepada kantor pertanahan.

Kondisi di atas menggambarkan pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton belum berjalan dengan baik. Berbagai faktor yang mungkin berpengaruh dalam pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah perlu dianalisis untuk menemukan strategi yang paling tepat dalam lingkungan yang setiap saat berkembang dan dinamis baik perkembangan yang terjadi di lingkungan internal maupun lingkungan eksternal.

Menurut Rangkuti (2017), strategi adalah tujuan jangka panjang dari suatu perusahaan, serta pendayagunaan dan alokasi semua sumber daya yang penting untuk mencapai tujuan tersebut. Strategi memiliki peran krusial dalam membantu organisasi mencapai tujuan jangka panjang dan beradaptasi dengan perubahan lingkungan. Strategi membantu organisasi dalam merencanakan langkah-langkah yang terstruktur, yang memungkinkan manajemen untuk membuat keputusan yang lebih baik dan berfokus pada prioritas yang penting. Sejalan dengan itu Chandler (1962) mengungkapkan bahwa strategi sebagai alat untuk mencapai tujuan perusahaan dalam kaitannya dengan tujuan jangka panjang, program tindak lanjut, serta prioritas alokasi sumber daya.

Menurut Tjiptono (1997) strategi memiliki peranan yang sangat penting dalam berbagai aspek kehidupan, terutama dalam bidang bisnis, manajemen, dan pengembangan organisasi. Strategi merupakan sekumpulan cara keseluruhan yang berkaitan dengan pelaksanaan gagasan, sebuah rencana dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Sedangkan Salusu (2015) mendefinisikan strategi sebagai suatu seni menggunakan kecakapan dan sumber daya suatu organisasi untuk mencapai sasarannya melalui hubungannya yang efektif dengan lingkungan dalam kondisi yang paling menguntungkan.

Menurut Lawrence dan Gluek (1989) strategi adalah sarana yang digunakan untuk tujuan akhir (sasaran). Tetapi strategi bukanlah sekedar suatu rencana. Strategi ialah rencana yang disatukan, strategi mengikat semua bagian perusahaan menjadi satu. Strategi itu menyeluruh, strategi meliputi semua aspek penting perusahaan. Strategi itu terpadu, semua bagian rencana serasi satu sama lain dan bersesuaian. Sementara itu menurut Hamel et al. (1995) strategi sebagai tindakan yang bersifat *incremental* (senantiasa meningkat) dan terus menerus dan dilakukan berdasarkan sudut pandang tentang apa yang diharapkan oleh para pelanggan dimasa depan.

Dalam merumuskan sebuah strategi, dibutuhkan alat analisis manajemen ilmiah yang komprehensif untuk menganalisis lingkungan internal dan eksternal organisasi. Terdapat beberapa ragam alat analisis yang dapat digunakan dalam melakukan kegiatan analisis manajemen ilmiah yang komprehensif, salah-satunya dengan menggunakan teknik analisis SWOT.

Menurut Yunus (2016) SWOT adalah singkatan dari kekuatan (*strength*) dan kelemahan (*weakness*) intern perusahaan serta peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threat*) dalam lingkungan yang dihadapi perusahaan. Analisis SWOT merupakan cara sistematis untuk mengidentifikasi faktor-faktor dan strategi yang menggambarkan kecocokan paling baik diantara mereka. Analisis ini didasarkan pada asumsi bahwa suatu strategi yang efektif akan memaksimalkan kekuatan dan peluang meminimalkan kelemahan dan ancaman. Bila diterapkan secara akurat, asumsi sederhana ini mempunyai dampak yang sangat besar atas rancangan suatu strategik yang berhasil.

Menurut Kurtz dan David (2008), analisis SWOT adalah suatu alat perencanaan strategik yang penting untuk membantu perencana untuk membandingkan kekuatan dan kelemahan internal organisasi dengan kesempatan dan ancaman eksternal.

Lebih lanjut Friesner (2011) mengungkapkan bahwa pendekatan SWOT melibatkan penentuan tujuan yang spesifik dari spekulasi bisnis atau proyek dan mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang mendukung dan yang tidak dalam mencapai tujuan tersebut. Analisis SWOT dapat diterapkan dengan cara menganalisis dan memilah berbagai hal yang mempengaruhi keempat faktornya, kemudian menerapkannya dalam gambar matrik SWOT, dimana aplikasinya adalah bagaimana kekuatan (*strengths*) mampu mengambil keuntungan dari peluang (*opportunities*) yang ada, bagaimana cara mengatasi kelemahan (*weaknesses*) yang mencegah keuntungan dari peluang (*opportunities*), selanjutnya bagaimana kekuatan (*strengths*) mampu menghadapi ancaman (*threats*) yang ada, dan terakhir adalah bagaimana cara mengatasi kelemahan (*weaknesses*) yang mampu membuat ancaman (*threats*) menjadi nyata atau menciptakan sebuah ancaman baru.

Berdasarkan beberapa pendapat di atas, analisis SWOT dapat digunakan untuk merumuskan strategi optimalisasi pengamanan aset tetap tanah pemerintah daerah. Dengan mengidentifikasi berbagai faktor yang berpengaruh dalam pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah, analisis ini dapat memaksimalkan kekuatan (*strengths*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threats*) sehingga dengan mudah dirumuskan strategi yang terbaik dalam pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah.

Beberapa penelitian terdahulu telah dilakukan untuk merumuskan strategi pengamanan aset tetap tanah pemerintah daerah. Penelitian yang dilakukan oleh Simanjuntak et al. (2024) terkait pengamanan aset tetap tanah milik pemerintah daerah melalui sertipikasi di Kota Tanjungbalai (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai) dengan menggunakan analisis yuridis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengamanan aset tanah milik pemerintah daerah dilakukan dengan memaksimalkan manfaat dari sumber daya barang milik daerah agar tujuan penyelenggaraan pemerintahan daerah tercapai.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Rizkianta dan Djasuli (2023) terkait optimalisasi pengamanan aset tetap (strategi untuk meningkatkan pengakuan tanah dan bangunan sebagai aset yang sah) dengan menggunakan triangulasi data sebagai alat analisisnya. Hasil penelitian ini menunjukkan optimalisasi pengamanan aset tetap dan pengakuan tanah dan bangunan sebagai aset yang sah di Kabupaten Bangkalan belum cukup optimal. Hal ini dikarenakan masih banyaknya hambatan yang dialami untuk pengamanan aset tanah dan bangunan diantaranya tanah dan bangunan yang masih dalam proses pengajuan pensertifikatan, tanah dan bangunan yang diakui hak milik oleh pihak lain, dan tanah percaton. Saat ini semua aset tanah harus bersertifikat atas nama Pemerintah Daerah, memasang tanda letak tanah dengan membuat pagar batas, memasang tanda kepemilikan tanah, dan merawatnya sehingga dapat dilakukan upaya untuk memaksimalkan aset menjadi aset yang sah.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Fitria (2019) terkait kebijakan pengamanan aset daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Rokan Hulu. Analisa data yang digunakan adalah teknik analisa kualitatif dengan tipologi. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa tingkat kebijakan pengamanan aset daerah oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Rokan Hulu belum maksimal, perlu diperbaiki dan ditingkatkan lagi terutama pada indikator kebijakan, sumber daya yang mendukung kebijakan, kemampuan aktor, dan strategi yang digunakan.

Penelitian Merianto et al. (2020) terkait penyusunan model pengamanan aset tidak bergerak di Kabupaten Sumenep, dengan menggunakan alat analisis dengan pendekatan *Soft System Methodology* (SSM). Hasil penelitian menunjukkan bahwa model pengamanan administrasi yang dimulai dari permintaan laporan aset tanah dari masing-masing OPD disertai bukti-bukti pendukung semisal sertifikat. Selanjutnya laporan tersebut dilakukan verifikasi dan sinkronisasi oleh Bidang Aset BPPKAD untuk kemudian dituangkan dalam Buku Besar Aktiva Tetap. Jika terdapat aset yang belum lengkap secara administrasi, selanjutnya dilakukan pengamanan hukum. Selanjutnya model pengamanan hukum yang ditawarkan dimulai dari melacak status aset tanah, apabila ditemukan aset yang belum bersertifikat maka dilakukan pensertifikatan tanah ke BPN. Aset tanah yang sudah bersertifikat dilakukan pengamanan hukum dan sudah jelas statusnya kemudian perlu ditindaklanjuti melalui pengamanan fisik yang mencakup lahan/tanah milik pemerintah daerah yang digunakan oleh pihak lain atau disalahgunakan oleh pihak yang melanggar ketentuan perjanjian penggunaan tanah milik pemerintah daerah dengan cara pemasangan atau pemasangan tanda kepemilikan

Beberapa penelitian di atas menunjukkan adanya kesenjangan teoritis dalam pengamanan aset daerah. Perumusan strategi yang dilakukan oleh beberapa penelitian terdahulu belum mengintegrasikan konsep perumusan strategi pengamanan aset tetap tanah

melalui analisis SWOT. Sebagian besar penelitian hanya berfokus pada aspek-aspek tertentu dari pengamanan aset, tanpa mempertimbangkan analisis SWOT secara komprehensif. Penelitian terdahulu belum mengidentifikasi berbagai kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang dihadapi dalam pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bagaimana memanfaatkan berbagai faktor tersebut untuk merumuskan strategi terbaik yang harus dilakukan.

Berdasarkan pengamatan peneliti, pelaksanaan strategi pengamanan aset tetap tanah oleh Pemerintah Kabupaten Buton juga belum melalui analisis SWOT secara optimal. *Pertama* Strategi SO belum diterapkan dengan baik, dimana kekuatan internal yang dimiliki organisasi belum secara maksimal digunakan untuk mengambil peluang dari lingkungan eksternal. Hal ini dapat dilihat dari adanya ketersediaan anggaran pengamanan aset Pemerintah Kabupaten Buton tahun anggaran 2023 namun target penerbitan sertifikat tidak tercapai seratus persen, persentase sertifikat yang berhasil diterbitkan masih cukup rendah. Hal ini mungkin disebabkan koordinasi yang kurang efektif antara pemerintah daerah dan pihak kantor pertanahan. *Kedua* Strategi WT juga belum diterapkan dengan baik. Kekuatan yang dimiliki organisasi belum sepenuhnya mampu mengatasi ancaman eksternal organisasi. Hal ini dilihat dari adanya beberapa aset tanah pemerintah daerah yang telah dilakukan pemasangan plang tanda hak milik namun masih berpotensi diserobot oleh pihak lain yang tidak berhak. Terpantau sejumlah bidang tanah kosong milik pemerintah daerah yang diperkebuni oleh masyarakat dan juga terdapat sejumlah bahu jalan yang digunakan oleh masyarakat untuk kegiatan usaha tanpa izin dari pemerintah daerah. *Ketiga* strategi WO belum diterapkan dengan baik, dimana kelemahan yang dimiliki organisasi belum mampu diminimalkan untuk memanfaatkan peluang yang ada. Hal ini dilihat dari keterbatasan sumber daya manusia pada organisasi pengelola aset yang belum sepenuhnya menguasai teknologi dalam penatausahaan dan pengelolaan aset daerah yang senantiasa mengalami perkembangan. *Keempat* strategi ST juga belum diterapkan dengan baik, kelemahan yang dimiliki organisasi belum dapat diminimalisir untuk mengatasi ancaman. Hal ini dilihat dari kurangnya pemahaman para pengelola barang terhadap alur pengamanan aset daerah dan kurangnya koordinasi antar pemangku kepentingan yang berpotensi mengakibatkan aset dikuasai pihak lain yang tidak berhak.

Berdasarkan uraian di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk: (1) Mengetahui strategi yang terbaik untuk mengoptimalkan pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton dilihat dari analisis SWOT meliputi strategi SO, ST, WO, WT. Dan (2) mengetahui program kerja yang harus dijalankan oleh Pemerintah Kabupaten Buton untuk melaksanakan strategi tersebut.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan campuran (mixed methods) dengan metode parallel convergent berdasarkan Creswell (2018). Metode ini menggabungkan analisis kuantitatif dan kualitatif secara bersamaan untuk menghasilkan pemahaman yang lebih komprehensif terhadap fenomena yang diteliti. Langkah pertama adalah penentuan tujuan dan pertanyaan penelitian, diikuti dengan pengumpulan data kuantitatif dan kualitatif secara bersamaan. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara terpisah untuk masing-masing jenis data, sebelum hasil analisis kuantitatif dan kualitatif digabungkan untuk mendapatkan kesimpulan yang lebih holistik.

Populasi penelitian ini terdiri dari seluruh pejabat pengelola aset daerah, pegawai BKAD Kabupaten Buton, dan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Buton yang jumlahnya mencapai 143 orang. Sampel diambil menggunakan teknik purposive sampling, yaitu dengan memilih individu yang memiliki kriteria tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian, seperti pengurus barang dan pegawai yang berhubungan langsung dengan pengelolaan aset tanah. Sebanyak 30 responden dipilih untuk dijadikan sampel penelitian, yang mencakup

pengelola barang, pegawai BKAD, dan pegawai Kantor Pertanahan. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, analisis dokumen, dan kuisioner. Dalam analisis data, metode yang digunakan adalah analisis SWOT untuk mengevaluasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi strategi pengamanan aset tetap tanah, serta menggunakan matriks QSPM untuk menentukan strategi terbaik berdasarkan evaluasi tersebut.

Keabsahan data diuji melalui validitas kuantitatif, kualitatif, dan integratif. Validitas kuantitatif diuji menggunakan validitas kriteria, sedangkan validitas kualitatif menggunakan member check. Uji reliabilitas dilakukan dengan memastikan konsistensi data menggunakan triangulasi sumber, dan uji keabsahan data dilakukan dengan memastikan data yang terkumpul bebas dari bias dan subjektivitas, serta konsisten dan dapat diandalkan.

Hasil dan Pembahasan

Matriks SWOT

Analisis kualitatif dilakukan dengan mengidentifikasi pola hubungan antara kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman, serta mengevaluasi dan memprioritaskan penggunaan kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman berdasarkan dampaknya pada organisasi. Matriks SWOT digunakan untuk memvisualisasikan hasil analisis ini. Matriks yang dihasilkan merupakan hasil analisis dan interpretasi peneliti terhadap faktor-faktor kunci. Matriks ini menggambarkan bagaimana peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Buton dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan internal yang dimiliki, sehingga menghasilkan empat kemungkinan alternatif strategi, yaitu strategi SO, strategi ST, strategi WO, dan strategi WT.

Adapun hasil analisis dan interpretasi peneliti terhadap faktor-faktor kunci seperti yang digambarkan dalam Matriks SWOT pada Tabel 1 berikut.

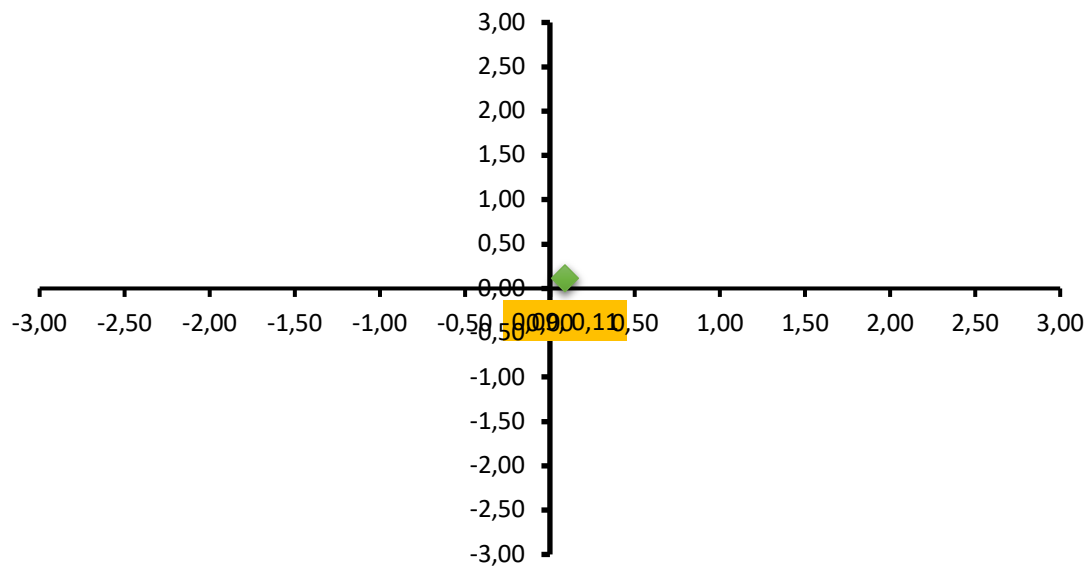
Tabel 1. Matriks SWOT

IFAS EFAS	STRENGTHS						WEAKNESESS					
	S1	S2	S3	S4	S5	S6	W1	W2	W3	W4	W5	W6
OP OR TU NI TIE S	Strategi SO:						Strategi WO:					
	O1	SO1 Memaksimalkan penggunaan anggaran pengamanan barang milik daerah untuk kegiatan pensertifikatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton melalui kemitraan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton					WO1 Menupayakan peningkatkan jumlah aset tetap tanah bersertifikat melalui kemitraan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton					
	O2	SO2 Mengikutsertakan para pejabat pengelola aset dalam kegiatan pembinaan pengelolaan aset secara rutin dan berkala					WO2 Meningkatkan tambahan penghasilan pejabat pengelola aset sesuai regulasi yang ada					
	O3	SO3 Melibatkan para kepala desa, tokoh masyarakat, dan tokoh adat dalam proses pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton					WO3 Menambah jumlah tenaga teknis lapangan dan emngikutsertakan dalam kegiatan pembinaan pengelolaan barang milik daerah					
	O4	SO4 Mengadakan kerjasama dengan pihak Jaksa Pengacara Negara dalam proses penertiban					WO4 Membuat SOP dan melibatkan Jaksa Pengacara Negara dalam proses penertiban dan pemulihan aset tetap tanah yang dikuasai pihak lain					
	O5						WO5 Melengkapi informasi pencatatan aset tetap tanah dan membuat peraturan teknis					

		dan pemulihan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton	pemanfaatan aset tetap tanah oleh pihak lain
	SO5	Mengadakan kerjasama pemanfaatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton dengan pihak swasta	WO6 Melakukan pembinaan kepada Pengguna Barang OPD dan melibatkan Kepala Desa/Lurah, tokoh masyarakat dan tokoh adat dalam pengawasan penggunaan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton
	SO6	Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antara Pengguna Barang pada OPD dengan pihak Kepala Desa/Lurah, tokoh masyarakat, dan tokoh adat dalam kegiatan pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton	
	STRENGTHS		WEAKNESESS
	Strategi ST:		Strategi WT:
	T1	ST1 Mengoptimalkan penggunaan anggaran kegiatan pengamanan barang milik daerah untuk menyelesaikan konflik kepemilikan aset tetap tanah dengan masyarakat atau pihak lain	WT1 Meningkatkan persentase aset tetap tanah yang bersertifikat dan melakukan pengawasan aset tetap tanah secara berkala
	T2	ST2 Memberikan penghargaan dan motivasi lainnya kepada personil pengelola aset dan berupaya meningkatkan potensi penerimaan daerah untuk pemenuhan kesejahteraan pegawai	WT2 Meningkatkan tambahan penghasilan personil pengelola aset daerah melalui peningkatan potensi penerimaan daerah
	T3	ST3 Memaksimalkan penggunaan peralatan yang dimiliki dan melakukan penyesuaian aplikasi dan teknologi dalam kegiatan pengamanan barang milik daerah	WT3 Menambah jumlah tenaga teknis lapangan dan menyesuaikan perkembangan aplikasi dan teknologi dalam kegiatan pengamanan barang milik daerah
TH	T4	ST4 Meningkatkan koordinasi dengan OPD yang memiliki tupoksi bantuan hukum dan menyusun jadwal dan mengefisiensi penggunaan anggaran dalam penyelesaian sengketa tanah	WT4 Membuat SOP kegiatan penertiban dan pemulihan aset tetap tanah dan mengefisiensi penggunaan anggaran dalam penyelesaian sengketa tanah
EA	T5	ST5 Mengoptimalkan kerjasama pemanfaatan aset tetap tanah yang berstatus idle dan meningkatkan pengawasan terhadap penggunaan aset tetap tanah oleh masyarakat dan pihak lain	WT5 Melengkapi informasi pencatatan aset tetap tanah dalam Kartu Identitas Barang dan meningkatkan pengawasan terhadap penggunaan aset tetap tanah oleh masyarakat dan pihak lain
	T6	ST6 Mengoptimalkan pelimpahan tanggungjawab pengamanan aset tetap tanah kepada OPD dan meningkatkan pemanfaatan teknologi dalam kegiatan pengawasan guna mengatasi kendala jarak dan kondisi medan yang sulit	WT6 Melakukan pembinaan kepada Pengguna Barang OPD dan meningkatkan pemanfaatan teknologi dalam kegiatan pengawasan guna mengatasi kendala jarak dan kondisi medan yang sulit

Posisi Koordinat SWOT

Berdasarkan hasil rating faktor internal dan faktor eksternal, maka koordinat SWOT terkait dengan Strategi Optimalisasi Pengamanan Aset Tetap Tanah Pemerintah Kabupaten Buton berada pada titik (0.09, 0.11), atau seperti dalam gambar 1 berikut ini.



Gambar 1. Posisi Kuadran SWOT Pemerintah Kabupaten Buton

Berdasarkan Gambar 1 di atas, maka kondisi Pemerintah Kabupaten Buton terkait dengan Strategi Optimalisasi Pengamanan Aset Tetap Tanah Pemerintah Kabupaten Buton berada pada posisi (0.09, 0.11), yakni agresivitas. Berdasarkan posisi ini, maka strategi pengembangan yang akan ditempuh oleh Pemerintah Kabupaten Buton adalah Strategi SO dimana semua kekuatan yang dimiliki harus bisa dimaksimalkan dengan memanfaatkan peluang yang ada.

Strategi Pengembangan

Berdasarkan posisi koordinat SWOT Pemerintah Kabupaten Buton terkait dengan strategi optimalisasi pengamanan aset tetap tanah, maka strategi yang harus dikembangkan adalah Strategi SO, yaitu semua kekuatan yang dimiliki harus bisa dimaksimalkan dengan memanfaatkan peluang yang ada.

Selanjutnya berdasarkan hasil pemetaan alternatif strategi pada Matriks SWOT, maka beberapa strategi SO untuk optimalisasi pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton antara lain:

- SO1 : Memaksimalkan penggunaan anggaran pengamanan barang milik daerah untuk kegiatan pensertifikatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton melalui kemitraan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton
- SO2 : Mengikutsertakan para pejabat pengelola aset dalam kegiatan pembinaan pengelolaan aset secara rutin dan berkala
- SO3 : Melibatkan para kepala desa, tokoh masyarakat, dan tokoh adat dalam proses pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton
- SO4 : Mengadakan kerjasama dengan pihak Jaksa Pengacara Negara dalam proses penertiban dan pemulihan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton
- SO5 : Mengadakan kerjasama pemanfaatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton dengan pihak swasta
- SO6 : Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antara Pengguna Barang pada OPD dengan pihak Kepala Desa/Lurah, tokoh masyarakat, dan tokoh adat dalam kegiatan pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton

Tahap Pengambilan Keputusan

Untuk menetapkan strategi mana yang terbaik dan prioritas, selanjutnya dilakukan rating terhadap sejumlah strategi pengembangan dengan menggunakan *Quantitative Strategic Planning Matriks* (Matrik QSPM). Rating dilakukan oleh responden yang memiliki keterkaitan dengan perumusan dan penetapan strategi pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton, yaitu terdiri dari Sekretaris Daerah Kabupaten Buton selaku Pengelola Barang, Kepala BKAD Kabupaten Buton selaku Pejabat Penatausahaan Barang, dan peneliti.

Adapun ringkasan hasil rating terhadap strategi pengembangan, yaitu Strategi SO untuk optimalisasi pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton seperti pada Tabel 2 berikut ini.

Tabel 2. Ringkasan Hasil Rating Strategi Optimalisasi Pengamanan Aset Tetap Tanah Pemerintah Kabupaten Buton

Kode	Strategi Pengembangan	Skor
SO1	Memaksimalkan penggunaan anggaran pengamanan barang milik daerah untuk kegiatan pensertifikatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton melalui kemitraan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton	6.99
SO2	Mengikutsertakan para pejabat pengelola aset dalam kegiatan pembinaan pengelolaan aset secara rutin dan berkala	6.14
SO3	Melibatkan para kepala desa, tokoh masyarakat, dan tokoh adat dalam proses pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton	6.06
SO4	Mengadakan kerjasama dengan pihak Jaksa Pengacara Negara dalam proses penertiban dan pemulihan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton	6.00
SO5	Mengadakan kerjasama pemanfaatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton dengan pihak swasta	6.05
SO6	Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antara Pengguna Barang pada OPD dengan pihak Kepala Desa/Lurah, tokoh masyarakat, dan tokoh adat dalam kegiatan pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton	6.19

Berdasarkan data dalam matriks QSPM diatas, maka Strategi SO prioritas (terbaik) yang harus ditempuh oleh Pemerintah Kabupaten Buton untuk mengoptimalkan pengamanan aset tetap tanah adalah memaksimalkan penggunaan anggaran pengamanan barang milik daerah untuk kegiatan pensertifikatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton melalui kemitraan dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Buton.

Rumusan Program Kerja

Untuk mewujudkan strategi prioritas di atas, langkah selanjutnya dalam penelitian ini adalah mendeskripsikan pengembangan strategi yang berisi program kerja yang harus dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Buton untuk menjalankan strategi prioritas yang telah ditetapkan. Untuk merumuskan program kerja tersebut, berbagai data dan informasi serta fenomena yang terjadi dalam pelaksanaan kegiatan pensertifikatan aset tetap tanah pemerintah daerah, dan pola hubungan kemitraan antara Pemerintah Kabupaten Buton dan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton perlu dikumpulkan dan dianalisis secara kualitatif untuk menghasilkan beberapa deskripsi pengembangan.

Hasil wawancara dengan Kasubid Inventarisasi dan Pelaporan Bidang Aset BKAD Kabupaten Buton (Arifin Isman, wawancara tanggal 1 Desember 2024), diperoleh informasi mengenai kendala teknis yang sering dihadapi dalam pelaksanaan pensertifikatan aset tetap tanah pemerintah daerah. Pada tahap pengukuran dan pemetaan tanah, tim mengalami kesulitan dalam pelacakan dan penunjukkan batas tanah. Hal ini disebabkan informasi aset

tetap tanah yang tercatat dalam KIB kurang memadai, baik terkait luas maupun batas-batas tanah sehingga prosesnya membutuhkan waktu. Selanjutnya pada tahap verifikasi dokumen, terdapat aset tetap tanah yang tidak didukung dengan dokumen perolehan awal (alas hak). Selain itu, rentang jarak lokasi tanah yang berada di beberapa kecamatan menyulitkan dalam pemenuhan kelengkapan berkas administrasi yang harus ditandatangani oleh pemerintah desa/kelurahan setempat termasuk oleh pihak-pihak berbatasan. Kurangnya tenaga teknis yang dimiliki BKAD Kabupaten Buton untuk mendampingi pihak Kantor Pertanahan juga menjadi kendala dalam proses pensertifikatan aset tanah pemerintah daerah.

Dalam pelaksanaan kemitraan dengan pihak kantor pertanahan, juga terdapat beberapa kendala teknis yang sering muncul. Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Buton (Ivan Syahzani R, wawancara tanggal 3 Desember 2024) terungkap bahwa masalah yang sering dihadapi pihaknya dalam proses pensertifikatan aset tanah pemerintah daerah adalah terkait pembagian jadwal pelaksanaan kegiatan. Seringkali jadwal yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah bertepatan dengan kegiatan rutin kantor pertanahan, salah satunya adalah kegiatan program Pensertifikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dahulu dikenal dengan istilah prona. Lebih lanjut beliau mengungkapkan bahwa selain menyelesaikan target sertifikasi aset tanah pemerintah daerah, pihaknya juga harus mengejar target rutin penyelesaian program PTSL untuk masyarakat. Sementara dari sisi jumlah personil, pihak kantor pertanahan juga sangat terbatas.

Adapun jika dilihat dari aspek operasional, kemitraan Pemerintah Kabupaten Buton dan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton selama ini cukup berjalan baik. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Bidang Aset BKAD Kabupaten Buton, diketahui bahwa terdapat beberapa peralatan operasional yang dibutuhkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Buton telah disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Buton. Pada Tahun 2023 lalu, Pemerintah Kabupaten Buton telah menghibahkan sejumlah peralatan berupa laptop dan printer sesuai spesifikasi yang dibutuhkan kepada pihak kantor pertanahan. Selain itu juga terdapat sebidang tanah yang telah dihibahkan oleh pemerintah daerah kepada pihak kantor pertanahan untuk lokasi persiapan pengembangan kantor pertanahan. Kondisi ini menunjukkan kemitraan dari aspek operasional relatif berjalan dengan baik. Keterbatasan sumber daya yang ada pada salah-satu pihak dapat diatasi dengan mengakses sumber daya yang ada pihak lainnya, demikian pula sebaliknya.

Dari aspek pemanfaatan teknologi, berdasarkan informasi yang diperoleh dari Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Buton (Ivan Syahzani R, wawancara tanggal 3 Desember 2024), diketahui bahwa untuk memudahkan pelayanan dan pengelolaan pertanahan, saat ini pihak Badan Pertanahan Nasional telah menyediakan Aplikasi Mitra BPN yang dapat diunduh melalui *Google Play Store* atau *App Store*. Aplikasi ini berfungsi untuk meningkatkan efisiensi pelayanan pertanahan, memudahkan akses informasi tanah, mengurangi birokrasi, meningkatkan transparansi, dan membantu dalam pengelolaan tanah yang efektif. Beberapa fitur utama dalam aplikasi ini antara lain, pendaftaran tanah online, pengajuan sertifikat tanah, pengajuan perubahan data tanah, pengajuan penghapusan tanaha, pelayanan informasi tanah, pengaduan dan saran, informasi kegiatan BPN, dan peta lokasi tanah. Beberapa fitur tersebut sudah dapat digunakan untuk proses sertifikasi aset tetap tanah pemerintah daerah.

Namun demikian, sesuai informasi yang diperoleh dari salah seorang anggota tim percepatan pensertifikatan aset tanah Pemerintah Kabupaten Buton (Wahid Purnawan, wawancara tanggal 4 Desember 2024) diketahui bahwa saat ini Pemerintah Kabupaten Buton belum secara maksimal menggunakan Aplikasi Mitra BPN dikarenakan aplikasi ini baru diketahui di Bulan Juli 2024. Untuk pendaftaran tanah Pemerintah Kabupaten Buton saat ini masih dilakukan secara manual. Namun untuk penerbitan sertifikat telah dilakukan secara

elektronik sejak bulan Juli 2024. Diketahui bahwa sampai saat ini telah terdapat sekitar 40 (empat puluh) bidang aset tanah Pemerintah Kabupaten Buton yang telah berhasil disertifikatkan secara elektronik.

Beberapa hal di atas menunjukkan bahwa dalam konteks percepatan pensertifikatan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton, maka kemitraan antara Pemerintah Kabupaten Buton dan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton perlu terus ditingkatkan khususnya dari aspek operasional dan pemanfaatan teknologi.

Berdasarkan hasil analisis terhadap beberapa data dan informasi serta fenomena di atas, dan setelah melalui proses diskusi secara mendalam dengan beberapa informan, maka beberapa deskripsi pengembangan yang dapat dilakukan Pemerintah Kabupaten Buton untuk menjalankan strategi prioritas adalah: [1]. Melakukan inventarisasi aset tetap tanah, [2]. Menetapkan timeline, target, dan rincian anggaran sertifikasi aset tetap tanah, [3]. Membentuk tim terpadu percepatan sertifikasi aset tetap tanah, [4]. Memanfaatkan aplikasi dan teknologi yang tersedia, [5]. Mengadakan rapat koordinasi secara berkala, dan [6]. Membuat laporan capaian sertifikasi aset tetap tanah.

Pembahasan

Hasil penelitian di atas menunjukkan bahwa kondisi Pemerintah Kabupaten Buton terkait dengan pengamanan aset tetap tanah berada pada posisi agresivitas. Berdasarkan posisi ini, maka strategi yang harus ditempuh oleh Pemerintah Kabupaten Buton adalah Strategi SO dimana semua kekuatan yang dimiliki harus bisa dimaksimalkan dengan memanfaatkan peluang yang ada.

Dari beberapa alternatif strategi pengembangan yang ditetapkan pada Strategi SO, strategi terbaik yang harus ditempuh adalah dengan memaksimalkan penggunaan anggaran pengamanan barang milik daerah untuk kegiatan pensertifikatan aset tetap tanah melalui kemitraan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton.

Temuan dalam penelitian ini juga menunjukkan bahwa sertifikasi sangat penting dalam mengoptimalkan pengamanan aset tetap tanah pemerintah daerah. Sertifikasi aset tanah memiliki beberapa manfaat baik dari aspek ekonomi, aspek hukum, aspek administratif, maupun dari aspek sosial. Menurut Prasajo (2019), beberapa manfaat sertifikat tanah antara lain, manfaat hukum adalah untuk mengurangi konflik dan sengketa tanah, meningkatkan kejelasan status kepemilikan tanah, memperkuat pengawasan dan pengendalian aset tanah, dan mengurangi ketidakpastian hak milik. Dari aspek ekonomi, manfaat sertifikat tanah adalah untuk meningkatkan nilai ekonomis tanah, memperluas kesempatan investasi, mengurangi biaya transaksi, dan meningkatkan pendapatan daerah. Dari aspek administratif, manfaat sertifikat tanah adalah untuk memudahkan pengelolaan tanah, meningkatkan efisiensi penggunaan tanah, memperbaiki tata kelola pemerintahan daerah, dan mengurangi birokrasi. Adapun manfaat sosial adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mengurangi ketidakpastian hak milik, meningkatkan kepercayaan investor, dan mengurangi konflik sosial. Dari pendapat ini, maka secara garis besar tujuan sertifikasi aset tanah pemerintah daerah adalah untuk mengurangi konflik lahan dan sengketa tanah, meningkatkan kejelasan status kepemilikan tanah, memperkuat pengawasan dan pengendalian aset tanah, meningkatkan nilai ekonomis tanah, dan memudahkan pengelolaan aset tanah. Demikian sertifikasi ini sangat penting dalam konteks pengamanan hukum aset tetap tanah yang dimiliki pemerintah daerah.

Proses sertifikasi aset tetap tanah pemerintah daerah secara garis besar dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu tahap pengajuan permohonan, tahap pengidentifikasian dan pemetaan, tahap pengumpulan data dan dokumen, tahap verifikasi dan validasi data, tahap penerbitan sertifikat, dan tahap pengelolaan dan pemeliharaan data. Dalam perkembangannya, proses sertifikasi tanah yang semula dilakukan secara konvensional, saat

ini telah digantikan oleh sistem elektronik yang lebih efisien dan transparan. Sejak ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah telah mengatur penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Dokumen elektronik tersebut mencakup sertifikat tanah elektronik, yang merupakan bentuk kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat elektronik ini memiliki beberapa keuntungan seperti efisiensi administrasi, akuntabilitas data, dan perlindungan dari resiko kerugian fisik.

Hasil penelitian terdahulu terkait pengamanan aset tetap tanah yang dilakukan di Kota Cimahi menunjukkan bahwa salah-satu upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Cimahi dalam mengatasi permasalahan pengamanan aset tetap tanah adalah dengan menjalin komunikasi yang lebih baik dengan pihak Badan Pertanahan Nasional, komunikasinya jauh lebih interaktif dari sebelumnya sehingga ketika ada kendala dalam proses sertifikasi, Pemerintah Kota dan BPN akan duduk bersama untuk mencari solusi (Wardhani & Candradewini, 2024).

Penelitian lainnya di Kota Tanjungbalai juga menunjukkan bahwa pengamanan aset berupa tanah dilakukan melalui perjanjian kerja sama dengan Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai Nomor 415.4/8803/2019 dan Nomor 96/12.74/V/2019 tanggal 14 Mei 2019 tentang pendaftaran tanah, penanganan permasalahan aset tanah, dan pengintegrasian data pertanahan dengan PBB dan BPHTB (Simanjuntak et al., 2024).

Beberapa penelitian di atas sangat relevan dengan hasil penelitian ini, dimana salah-satu strategi terbaik dalam pengamanan aset tetap pemerintah daerah adalah melalui sertifikasi aset tetap tanah dan kerjasama dengan kantor pertanahan.

Dalam penelitian ini strategi terbaik yang harus ditempuh adalah memaksimalkan kekuatan yang dimiliki dan memanfaatkan peluang yang ada. Memaksimalkan kekuatan yang dimiliki yaitu dengan menggunakan anggaran pengamanan barang milik daerah untuk kegiatan sertifikasi aset tetap tanah, sedangkan memanfaatkan peluang yang ada yaitu dengan menjalin kemitraan dengan kantor pertanahan.

Dalam memaksimalkan penggunaan anggaran, menurut Siagian (2018) ada beberapa langkah yang harus dilakukan, yaitu dengan menentukan tujuan dan sasaran yang jelas, membuat rencana anggaran yang realistis, dan melakukan pemantauan dan evaluasi penggunaan anggaran. Berdasarkan pendapat ini, maka langkah yang harus dilakukan adalah memprioritaskan penggunaan anggaran pengamanan barang milik daerah untuk kegiatan pengamanan hukum melalui sertifikasi aset tetap tanah. Selanjutnya menentukan sasaran aset tanah yang akan disertifikatkan, membuat rincian biaya untuk setiap bidang aset tanah yang akan disertifikatkan, dan melakukan pemantauan dan evaluasi realisasi penggunaan anggaran, sehingga dapat diketahui komponen biaya mana yang harus dipertahankan atau ditambah dan komponen biaya mana yang harus dihilangkan.

Sebagaimana penjelasan sebelumnya bahwa salah-satu peluang yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Buton dalam pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah adalah menjalin kemitraan dengan kantor pertanahan. Kantor Pertanahan memiliki peran penting dalam proses sertifikasi aset tanah pemerintah daerah. Peran utama yang dimiliki kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah adalah pengidentifikasian dan pemetaan aset tanah pemerintah daerah, pengumpulan data dan dokumen terkait tanah, verifikasi dan validasi data tanah, penerbitan sertifikat tanah, dan pengelolaan dan pemeliharaan data tanah. Dalam pelaksanaan kemitraan ini, masing-masing pihak memainkan peran krusial dalam proses sertifikasi aset tanah pemerintah daerah. Pemerintah daerah berperan menyediakan data dan informasi aset tanah, mengalokasikan anggaran untuk kerjasama, mengkoordinasikan kegiatan dengan kantor pertanahan, mengawasi pelaksanaan kerjasama, dan menyediakan infrastruktur dan sumber daya yang diperlukan. Sementara itu, kantor pertanahan berperan

melakukan proses sertifikasi tanah, memberikan pelatihan dan bimbingan teknis, mengelola dan memelihara data tanah, dan mengawasi pelaksanaan sertifikasi.

Menurut Dyer dan Singh (1998), kemitraan adalah kerjasama yang memungkinkan perusahaan untuk mengakses sumber daya dan kemampuan yang tidak dimiliki secara internal. Beberapa jenis kemitraan antara lain kemitraan strategis, kemitraan operasional, kemitraan teknologi, kemitraan pemasaran, dan kemitraan penelitian dan pengembangan. Berdasarkan pendapat ini, maka pola kemitraan antara Pemerintah Kabupaten Buton dan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton dapat digunakan untuk mengakses sumber daya dan kemampuan yang tidak dimiliki oleh masing-masing pihak, baik dari aspek operasional maupun dari aspek teknologi. Jadi tujuannya adalah untuk saling melengkapi keterbatasan sumber daya.

Untuk melaksanakan strategi prioritas dalam penelitian ini, beberapa deskripsi pengembangan yang telah ditetapkan sebelumnya perlu diimplementasikan dengan baik. Untuk itu pada tahap ini penulis akan melakukan pembahasan lebih rinci terhadap beberapa deskripsi pengembangan yang telah ditetapkan sebagaimana uraian berikut.

Melakukan inventarisasi aset tetap tanah

Sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventarisasi, dan Pelaporan Barang milik Daerah, inventarisasi diartikan sebagai kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan barang milik daerah (BMD). Maksud inventarisasi adalah untuk mengetahui jumlah dan nilai serta kondisi BMD yang sebenarnya. Tujuan inventarisasi adalah tersedianya data barang milik daerah secara baik dalam upaya mewujudkan tertib administrasi dan tertib fisik serta mempermudah pelaksanaan pengelolaan BMD.

Berdasarkan pengertian di atas, maka inventarisasi aset tetap tanah dilakukan untuk mendapatkan informasi yang memadai mengenai aset tetap tanah. Adapun inventarisasi aset tetap tanah dilakukan melalui langkah-langkah berikut:

a) Persiapan;

Pada tahap ini bentuk tim dengan melibatkan pihak terkait. Selanjutnya siapkan data awal, yang terdiri dari dokumen sumber dan dokumen pelaksanaan inventarisasi. Dokumen sumber antara lain berupa daftar barang, KIB, dan dokumen kepemilikan (jika tidak ada dibuatkan riwayat tanah). Sedangkan dokumen pelaksanaan inventarisasi antara lain lembar kerja inventarisasi dan dokumen lain yang diperlukan.

b) Pelaksanaan

Pada tahap ini terdiri dari tahap pendataan dan tahap identifikasi. Tahap pendataan dilakukan dengan cara mengecek keberadaan aset tetap tanah (ada atau tidak ditemukan), menghitung luas dan nilai perolehan, mengecek kesesuaian alamat (jika tidak sesuai sebutkan alamat sebenarnya), mengecek siapa penggunanya dan apa dasar penggunaannya, mengecek apakah aset tetap tanah tercatat ganda, dan ambil titik koordinat tanah. Sedangkan pada tahap identifikasi dilakukan melalui pengelompokan sesuai permasalahan aset tetap tanah berdasarkan lembar kerja inventarisasi. Pengelompokan paling sedikit terdiri dari mengelompokkan aset tetap tanah yang belum tercatat, meneliti kelengkapan eksistensi aset tetap tanah dengan membandingkan antara data hasil inventarisasi dan data aset tercatat/dokumen sumber, terdiri dari aset tetap tanah hilang karena tidak ditemukan, aset tetap tanah digunakan oleh perangkat daerah, aset tetap tanah digunakan oleh pihak lain, aset tetap tanah yang mengalami perubahan data, dan aset tetap tanah yang tercatat ganda.

c) Pelaporan

Pelaporan disusun berdasarkan data lembar kerja inventarisasi dan hasil identifikasi dalam pelaksanaan inventarisasi. Hasil inventarisasi dilaporkan melalui laporan hasil

inventarisasi terdiri dari rekapitulasi aset tetap tanah hilang tidak ditemukan, rekapitulasi aset tetap tanah belum diketahui data induknya, rekapitulasi aset tetap tanah digunakan oleh OPD yang bersangkutan, rekapitulasi aset tetap tanah digunakan oleh pihak lain, rekapitulasi aset tetap tanah terjadi perubahan fisik, rekapitulasi aset tetap tanah terjadi perubahan data, rekapitulasi aset tetap tanah tercatat ganda, dan rekapitulasi aset tetap tanah belum tercatat.

d) Tindaklanjut hasil inventarisasi

Tindaklanjut hasil inventarisasi merupakan tahapan perbaikan dan tindak lanjut penyelesaian atas aset tetap tanah berdasarkan laporan hasil inventarisasi. Adapun tindak lanjut yang dilakukan antara lain berupa koreksi pencatatan, pencatatan, pengalihan status penggunaan, penghapusan, dan tindak lanjut terhadap penggunaan aset tetap tanah sesuai ketentuan perundang-undangan dalam hal aset tetap tanah digunakan oleh pihak lain secara tidak sah.

Menetapkan timeline, target, dan rincian anggaran sertifikasi aset tetap tanah

Menurut Robbins dan Judge (2017) timeline atau garis waktu dalam administrasi adalah suatu representasi visual dari rangkaian kegiatan atau peristiwa yang terjadi dalam waktu tertentu. Ini membantu administrator untuk memantau dan mengatur aktivitas dengan lebih efektif. Sedangkan target atau sasaran (*goal*) didefinisikan sebagai hasil yang ingin dicapai oleh suatu organisasi atau perorangan dalam jangka waktu tertentu.

Berdasarkan definisi di atas diketahui bahwa penetapan timeline dan target sangat penting untuk perencanaan, pengelolaan kegiatan, pengawasan kinerja, pengambilan keputusan, dan peningkatan efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan kegiatan sertifikasi aset tetap tanah. Untuk itu dalam penyusunan timeline dan target sertifikasi aset tanah pemerintah daerah, perlu melibatkan pihak kantor pertanahan. Hal ini dilakukan untuk menyesuaikan jadwal pelaksanaan sertifikasi aset tanah pemerintah daerah agar tidak tumpang tindih dengan kegiatan rutin kantor pertanahan. Setelah menetapkan timeline dan target, langkah selanjutnya adalah menyusun rincian biaya yang dibutuhkan untuk penyelesaian target tersebut secara proporsional dan terukur.

Membentuk tim terpadu percepatan sertifikasi aset tetap tanah pemerintah daerah

Mengingat keterbatasan personil yang ada, maka keanggotaan tim ini harus melibatkan semua pihak terkait. Selain pihak kantor pertanahan, pihak lain yang dapat dilibatkan untuk membantu percepatan sertifikasi aset tetap tanah pemerintah daerah antara lain pihak kejaksaan, inspektorat, bagian hukum, bagian tata pemerintahan, camat, lurah/kepala desa, RT/RW, Kepala Dusun dan pihak terkait lainnya. Anggota tim dipilih berdasarkan kemampuan, pengetahuan, dan pengalaman yang dimiliki berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan sertifikasi aset tetap tanah pemerintah daerah.

Memanfaatkan aplikasi dan teknologi yang tersedia dalam kegiatan sertifikasi aset tetap tanah

Pemanfaatan aplikasi dan teknologi yang tersedia dalam kegiatan sertifikasi tanah bertujuan untuk meningkatkan efisiensi. Melalui penggunaan aplikasi dan teknologi, proses sertifikasi menjadi lebih cepat dan efektif dengan otomatisasi pengolahan data dan pengurangan pekerjaan manual. Selain itu, dengan teknologi yang ada dapat membantu mengurangi kesalahan manusia dalam pengolahan data dan pengukuran tanah. Manfaat lainnya dari penggunaan teknologi adalah dapat mengurangi biaya operasional dan biaya pengolahan data.

Beberapa aplikasi dan teknologi yang tersedia dalam kegiatan sertifikasi tanah, antara lain penggunaan aplikasi mobile (Mitra BPN), penggunaan Sistem Informasi Geografis (SIG), penggunaan teknologi penginderaan jauh, dan penggunaan teknologi lainnya.

Mengadakan rapat koordinasi secara berkala

Secara umum rapat koordinasi dilakukan untuk meningkatkan keselarasan tim dan meningkatkan komunikasi yang efektif. Dari aspek strategis, rapat koordinasi ini dilakukan untuk meningkatkan produktivitas dengan mengurangi duplikasi pekerjaan, pengembangan strategi dan rencana aksi, peningkatan kualitas hasil kerja dengan memastikan keselarasan dan kesepakatan, dan pengembangan tim dengan membangun kepercayaan dan kerjasama tim.

Beberapa agenda yang dapat dibahas dalam rapat koordinasi ini, antara lain terkait progres dan kendala yang dihadapi oleh tim dilapangan serta bagaimana langkah penyelesaiannya. Melalui rapat koordinasi juga dapat dilakukan evaluasi terkait realisasi penggunaan anggaran sehingga diketahui komponen biaya mana yang harus dipertahankan atau ditambah dan komponen biaya mana yang harus dilakukan efisiensi.

Membuat laporan capaian sertifikasi aset tetap tanah pemerintah daerah

Untuk mengukur kinerja tim dalam pelaksanaan sertifikasi aset tetap tanah pemerintah daerah, maka perlu dibuat laporan capaian target. Melalui laporan ini akan dengan mudah diidentifikasi berbagai kekurangan sehingga membantu mengoptimalkan rencana aksi kedepan.

Adapun laporan ini dibuat secara berkala dan dibuat sesuai format pedoman penilaian MCP KPK, terdiri dari: 1]. persentase capaian tanah yang telah dilakukan pengukuran, 2]. persentase capaian tanah yang telah didaftarkan, dan 3]. persentase capaian tanah yang berhasil disertifikatkan.

Melalui pelaksanaan program kerja di atas, diharapkan akan meningkatkan akurasi data aset tetap tanah, mengefisiensi biaya dan waktu, dan mempercepat proses sertifikasi aset tetap tanah sehingga pada akhirnya mampu meningkatkan persentase jumlah aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton yang bersertifikat. Dengan demikian strategi prioritas yang telah ditetapkan dapat berdampak pada optimalisasi pengamanan aset tetap tanah Pemerintah Kabupaten Buton.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Kabupaten Buton berada dalam posisi Agresivitas berdasarkan analisis SWOT, yang menunjukkan bahwa pemerintah memiliki kekuatan dan peluang yang tinggi untuk mengoptimalkan pengamanan aset tetap tanah. Strategi yang disarankan meliputi pemanfaatan kekuatan yang ada untuk memaksimalkan peluang. Beberapa alternatif strategi yang dirumuskan meliputi pemanfaatan anggaran untuk sertifikasi aset tanah, pembinaan pengelola aset, melibatkan masyarakat dalam pengamanan, kerjasama dengan Jaksa Pengacara Negara, serta meningkatkan koordinasi antara OPD, kepala desa, dan tokoh masyarakat. Di antara strategi yang ada, yang terbaik adalah memaksimalkan penggunaan anggaran untuk sertifikasi aset tanah melalui kemitraan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton, dengan langkah-langkah seperti inventarisasi aset, penetapan timeline dan biaya, pembentukan tim terpadu, pemanfaatan teknologi, rapat koordinasi berkala, dan laporan capaian sertifikasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Chandler, A. D. (1962). Strategy and structure: Chapters in the history of the industrial empire. *Cambridge Mass*, 5(1), 12–48.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (5th ed.)*. Sage Publications.
- Dyer, J. H., & Singh, H. (1998). The relational view: Cooperative strategy and sources of interorganizational competitive advantage. *Academy of Management Review*, 23(4), 660–679.
- Fitria, A. (2019). *Kebijakan Pengamanan Aset Daerah Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Rokan Hulu (Studi Pengamanan Aset Tanah Pada Sekretariat Daerah Kabupaten Rokan Hulu)*. Universitas Islam Riau.
- Friesner, T. (2011). History of SWOT analysis. *Marketing Teacher*, 20002010.
- Hamel, G., Prahalad, C. K., & Maulana, A. (1995). *Kompetisi masa depan*. Binarupa Aksara.
- Kurtz, L. E., & David, L. (2008). Pengantar Bisnis Kontemporer. *Jakarta: Salemba Empat*.
- Lawrence, R. J., & Glueck, W. (1989). Manajemen Strategi dan Kebijakan Perusahaan. *Jakarta: Erlangga*.
- Merianto, T., Musyarofah, S., & Haryadi, B. (2020). Penyusunan Model Pengamanan Aset Tidak Bergerak di Kabupaten Sumenep. *Jurnal Ilmu Akuntansi*, 13, 78–84.
- Prasojo, E. (2019). *Hukum Pertanahan Indonesia: Teori dan Praktik*. Kencana.
- Rangkuti, F. (2017). Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis Cara Perhitungan Bobot. *Rating, Dan OCAI, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta*.
- Rizkiatanta, B. K., & Djasuli, M. (2023). Optimizing the Security of Fixed Assets: Strategies to Increase the Recognition of Land and Buildings as Legal Assets. *JAE (Jurnal Akuntansi Dan Ekonomi)*, 8(3), 23–30.
- Robbins, S. P., & Judge, T. A. (2017). *Organizational Behaviour*. Pearson Education India.
- Salusu, J. (2015). *Pengambilan keputusan strategik*. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Simanjuntak, A. P., Eddy, T., & Limbong, D. (2024). Analisis Pengamanan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Melalui Sertifikasi Di Kota Tanjungbalai (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai). *UNES Law Review*, 6(4), 12694–12704.
- Tjiptono, F. (1997). Strategi Pemasaran, edisi kedua, cetakan pertama. *Yogyakarta: Andi Offset*.
- Wardhani, A. K., & Candradewini, C. (2024). Pengamanan Aset Tetap Tanah Oleh Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Cimahi. *JANE-Jurnal Administrasi Negara*, 15(2), 104–112.
- Yunus, E. (2016). *Manajemen strategis*. Penerbit Andi.

Copyright holder:

Rahmawati, La Didi, La Ode Muhamad Fitrah (2025)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

