

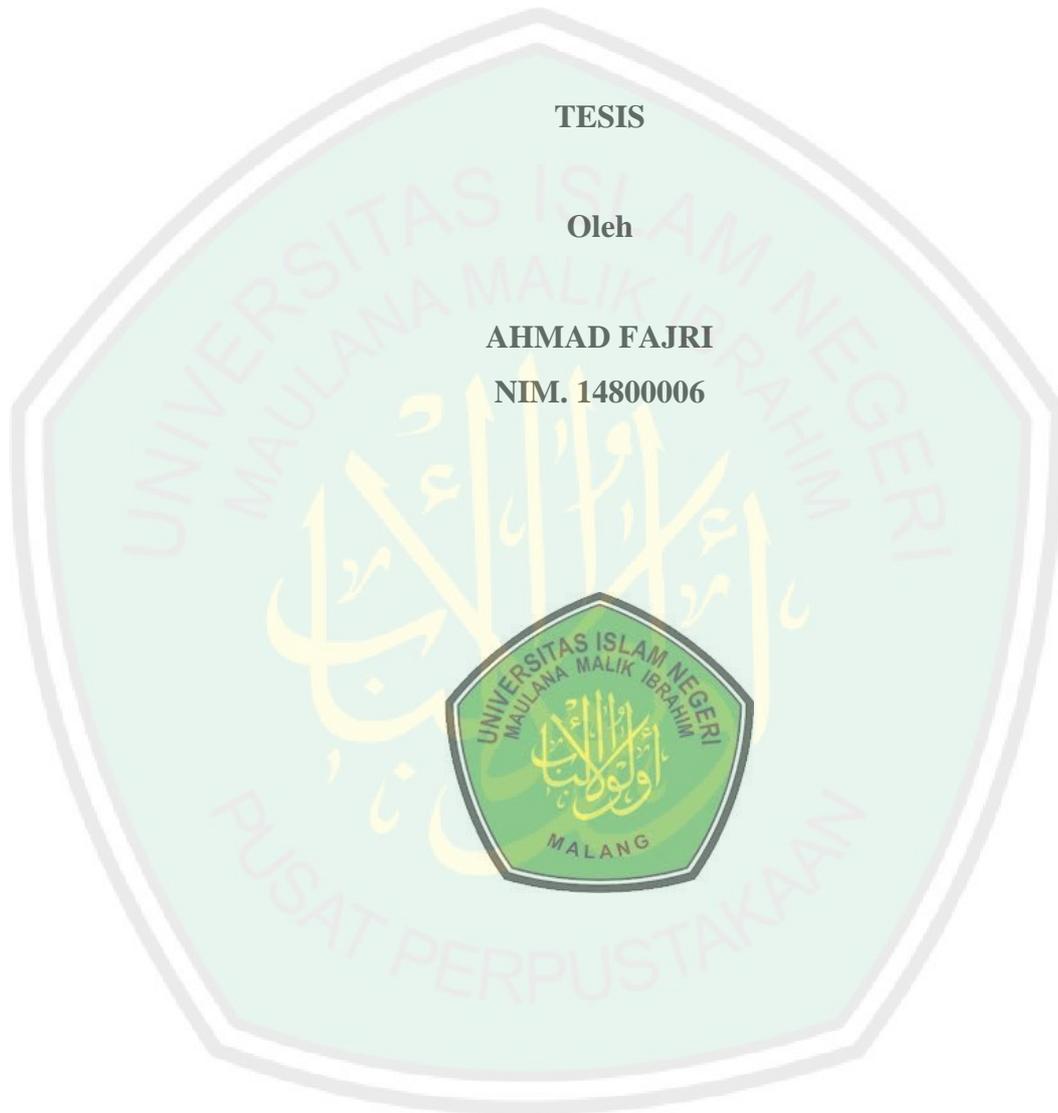
**PENGELOLAAN ASET TANAH DAERAH UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MALANG
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

TESIS

Oleh

AHMAD FAJRI

NIM. 14800006



**PROGRAM MAGISTER EKONOMI SYARI'AH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2017**

**PENGELOLAAN ASET TANAH DAERAH UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MALANG
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

TESIS

Oleh

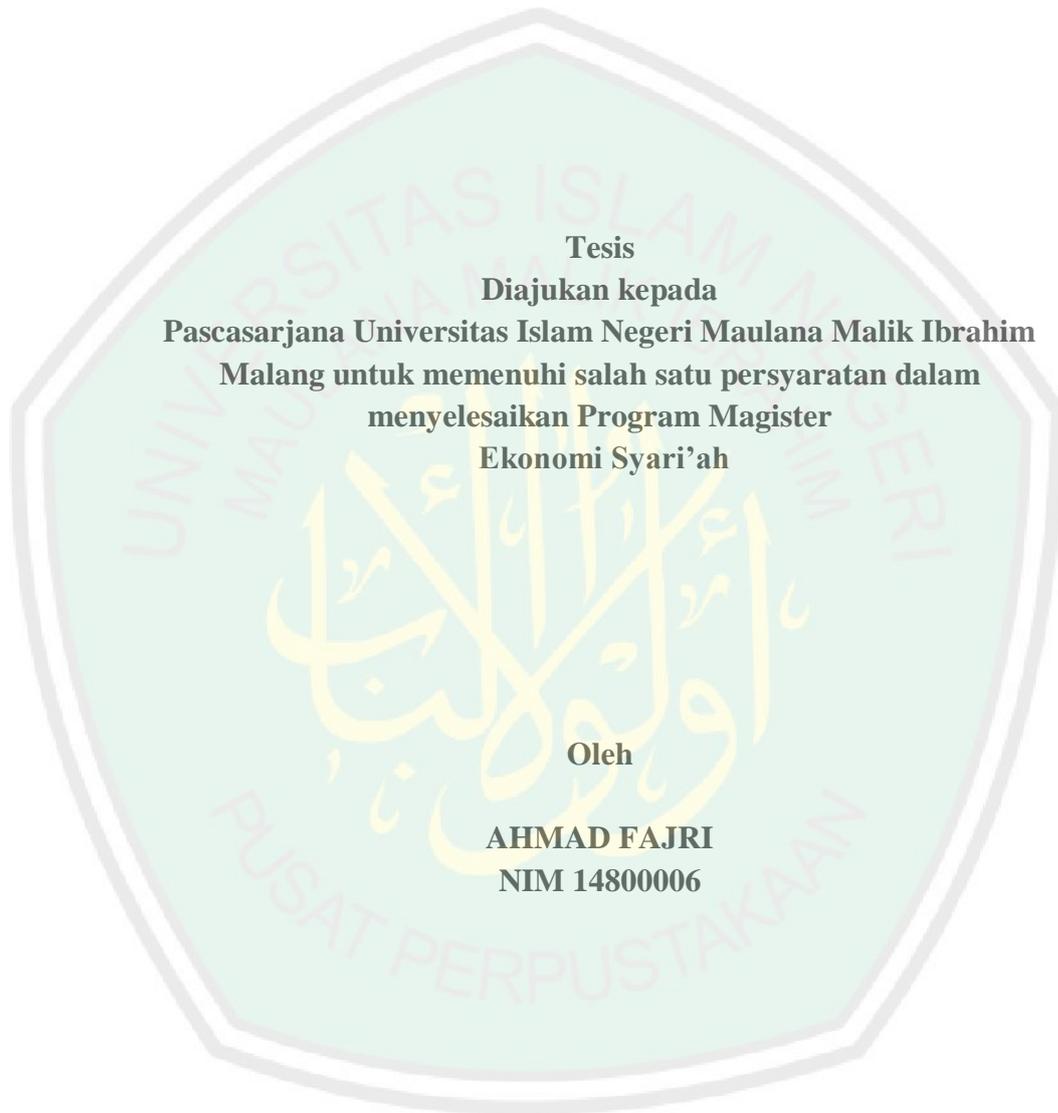
AHMAD FAJRI

NIM 14800006



**PROGRAM MAGISTER EKONOMI SYARI'AH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2017**

**PENGELOLAAN ASET TANAH DAERAH UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MALANG
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**



**Tesis
Diajukan kepada
Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
Malang untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam
menyelesaikan Program Magister
Ekonomi Syari'ah**

Oleh

**AHMAD FAJRI
NIM 14800006**

**PROGRAM MAGISTER EKONOMI SYARI'AH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2017**

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Tesis dengan judul “Pengelolaan Aset Tanah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam” ini telah diuji dan dipertahankan di depan sidang dewan penguji tanggal 14 Juni 2017

Dewan Penguji,


Dr. H. Misba'ul Munir, Lc, M.E.I
NIP. 1975070720050 1 003

Ketua


Dr. H. Nur Asnawi, M. Ag
NIP. 19711211199903 1 003

Penguji Utama


Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA
NIP. 19730719 200501 1 003

Anggota


Dr. Siswanto, SE., M.Si
NIP. 19750906 200604 1 001

Anggota


Mengetahui
Direktur Pascasarjana,

Prof. Dr. H. Baharuddin, M.PdI
NIP. 195612311983031032

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini;

Nama : Ahmad Fajri
NIM : 14800006
Program Studi : Magister Ekonomi Syari'ah
Judul Penelitian : Pengelolaan Aset Tanah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian saya ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batu, 30 Juni 2017




Ahmad Fajri
14800006

MOTTO

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi (pula) kamu menyukai sesuatu, padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui”

(Q.S Al-Baqarah 216)

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain”

(Q.S Al-Insyirah 6-7)

PERSEMBAHAN

Karya ini, kupersembahkan untuk:

1. Ibu dan Bapakku, yang selalu mendukungku, memberiku motivasi dalam segala hal, memberikan curahan kasih sayang yang teramat besar, serta segala pengorbanan dan do'a yang tiada henti yang tak mungkin bisa ku balas dengan apapun.
2. Adikku tercinta, yang selalu memberikan dukungan serta kasih sayangnya dan selalu menjadi penghibur dikala sedih datang.
3. Seluruh Guru-guruku, yang selalu membimbingku dan mendoakanku agar diriku menjadi orang yang bermanfaat dan selamat dunia akhirat.
4. Sahabat-sahabatku yang senantiasa memberikan semangat serta dorongan.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah 'ala kulli haal, penulis ucapkan atas limpahan nikmat dan rahmat Allah Swt, tesis yang berjudul “*Pengelolaan Aset Tanah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam*” dapat diselesaikan dengan baik. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi nusa dan bangsa, terutama untuk agama.

Tak lupa pula penulis haturkan sholawat serta salam semoga tetap tercurah-limpahkan kepada junjungan Nabi Muhammad Saw yang telah membawa manusia dari alam kejahilan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulis akui bahwa banyak pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, penulis haturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor UIN Maulana Malik Ibrahim Malang; Bapak Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si., serta segenap Wakil Rektor atas segala layanan dan fasilitas yang telah diberikan selama penulis menempuh studi.
2. Direktur Pascasarjana UIN Maulana Malik Ibrahim Batu; Bapak Prof. Dr. H. Baharuddin, M.Pd.I., atas segala usaha dan doa beliau demi kesuksesan kami.
3. Ketua Program Studi Magister Ekonomi Syariah; Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M. Ag., atas motivasi, arahan, dan kemudahan pelayanan selama studi.
4. Sekretaris Program Studi Magister Ekonomi Syariah; Bapak Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA., atas motivasi, arahan, dan kemudahan pelayanan selama studi.
5. Dosen Pembimbing I; Bapak Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA., atas bimbingan, saran, kritik, dan koreksinya dalam penulisan tesis.
6. Dosen Pembimbing II; Bapak Dr. Siswanto, SE., M.Si., atas bimbingan, saran, kritik, dan koreksinya dalam penulisan tesis.
7. Seluruh dosen Program Studi Magister Ekonomi Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Batu yang telah banyak memberikan wawasan keilmuan pada penulis.

8. Segenap staf TU Sekolah Pascasarjana UIN Maulana Malik Ibrahim Batu yang telah banyak membantu kelancaran penyelesaian tesis ini.
9. Seluruh civitas Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Malang; Bapak Muarib, Ibu Titik, Bapak Tjaja, Bapak Anam dan masih banyak yang lainnya yang tidak mungkin penulis sebut satu persatu yang telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi dalam penelitian ini.
10. Kedua Orang Tua yang tidak henti-hentinya memberikan doa, motivasi, dan materil sehingga menjadi dorongan dalam menyelesaikan studi. Semoga perjuangan beliau menjadi *'amal jariyah* yang dapat mengantarkan beliau menuju *jannah*-Nya. Aamiin.
11. Semua keluarga, ponakan, sahabat dan teman-teman yang telah memberi inspirasi, *support*, dan motivasi untuk penulis.

Batu, 30 Juni 2017
Hormat Saya,

Ahmad Fajri

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
مستخلص البحث	xvii
 BAB I PENDAHULUAN	
1. Konteks Penelitian	1
2. Fokus Penelitian.....	15
3. Tujuan Penelitian	15
4. Manfaat Penelitian	15
5. Orisinalitas Penelitian	16
6. Definisi Istilah.....	17
7. Sistematika Pembahasan	18
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengelolaan Aset Tanah Daerah	
1. Aset Tanah	19
2. Pengelolaan Aset Tanah	22
3. Tujuan Pengelolaan Aset Tanah.....	26

4. Pemanfaatan Aset Tanah.....	27
B. Pendapatan Asli Daerah	29
C. Retribusi	31
1. Obyek Retribusi Daerah.....	33
2. Subyek Retribusi Daerah.....	34
D. Pengelolaan Aset Tanah Daerah Perspektif Ekonomi Islam.....	34
1. <i>Iqtho'</i>	36
2. Bagi Hasil.....	38
3. <i>Ijarah</i>	40
E. Kajian Penelitian Yang Relevan	43
F. Kerangka Berpikir.....	45

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	48
B. Kehadiran Peneliti.....	49
C. Latar Penelitian	50
D. Data dan Sumber Data Penelitian	50
E. Teknik Pengumpulan Data.....	51
F. Teknik Analisis Data.....	55
G. Pengecekan Keabsahan Data.....	58

BAB IV PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data	
1. Struktur Aset Tanah Kota Malang	61
2. Potensi Aset Tanah Pemerintah Kota Malang	62
B. Hasil Penelitian	66
1. Inventarisasi Aset merupakan Pendataan/Sensus Aset	68
a. Kendala Inventarisasi	69
b. Hasil Inventarisasi.....	69
2. Pemanfaatan Aset Tanah Melalui Mekanisme Ijin Pemakaian Kekayaan Daerah	70

a. Prosedur Ijin Pemakaian Kekayaan Daerah.....	73
b. Penilaian atau Penetapan Tarif Retribusi	73
3. Pengawasan dan Pengendalian Pemakaian Kekayaan Daerah.....	75
4. Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.....	78

BAB V PEMBAHASAN

A. Inventarisasi Aset Tanah Merupakan Pendaatan/Sensus Aset.....	82
B. Pemanfaatan Aset Tanah Melalui Pemakaian Kekayaan Daerah	86
C. Pengawasan dan Pengendalian Pemakaian Kekayaan Daerah.....	92
D. Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.....	95

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Implikasi	99
C. Saran-saran	100

DAFTAR PUSTAKA	101
-----------------------------	------------

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian	16
Tabel 4.1 Rekapitulasi Aset Tanah Pemerintah Kota Malang	61
Tabel 4.2 Pendapatan Bidang Aset Tanah Tahun 2014-2016.....	64
Tabel 4.3 Data Aset Tanah Pemerintah Kota Malang yang Bersertifikat.....	66
Tabel 4.4 Tarif Retribusi Sewa Tanah	75



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Klasifikasi Aset	21
Gambar 2.2 Kerangka Berpikir	47



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Penelitian



ABSTRAK

Ahmad Fajri. 2017. *Pengelolaan Aset Tanah Daerah untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam*. Tesis, Program Studi Magister Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Malang, Pembimbing: (1) Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA (2) Dr. Siswanto, SE., M.Si.

Kata Kunci; Pengelolaan, Aset Tanah Daerah, Pendapatan Asli Daerah, Ekonomi Islam

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis pengelolaan aset tanah daerah melalui mekanisme izin pemakaian kekayaan daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang serta pandangan Ekonomi Islam. Penelitian ini dilakukan di Pemerintah Daerah Kota Malang. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan model pendekatan studi kasus. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Dengan menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah analisis data model interaktif yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Pemerintah Daerah Kota Malang dapat dilakukan melalui jalur pengelolaan. Pengelolaan aset tanah daerah pertama inventarisasi, dalam proses inventarisasi menemukan kendala yaitu objek inventarisasi banyak sedangkan tenaga terbatas dan anggaran terbatas. kedua pemanfaatan aset tanah dengan bentuk izin pemakaian kekayaan daerah untuk membangun rumah, toko, gedung pendidikan maupun untuk bisnis akan tetapi dalam hal tidak dapat dikatakan sewa disebabkan status tanah oleh Pemerintah Daerah Kota Malang merupakan hak kuasa bukan hak milik. Kemudian pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah dengan tujuan apabila ada penyalahgunaan aset tentu akan mudah terdeteksi walaupun tidak dapat di akomodir secara keseluruhan. Selain itu, dapat melalui kebijakan dengan penetapan tarif yang tertuang dalam peraturan daerah akan tetapi dalam hal ini belum dilakukan oleh Pemerintah Kota Malang.

Dalam konteks ekonomi Islam, pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Malang sejalan dengan konsep ekonomi Islam, walaupun literatur masih bersifat global. Seperti adanya inventarisasi aset atau pendaataan aset, pemanfaatan aset menggunakan mekanisme sewa walaupun penyebutannya tidak sama dengan yang ada di Kota Malang akan tetapi pada intinya sama. Serta pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah. Benang merah dengan kontek sekarang yaitu pemanfaatan oleh masyarakat dengan tanpa merubah status aset Negara/Daerah.

ABSTRACT

Ahmad Fajri. 2017. *Management of Local Land Assets to Increase Local Revenue of Malang City Perspective of Islamic Economy*. Thesis, Master Program of Post Graduate Syariah Economics, State Islamic University of Malang, Supervisor: (1) Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA (2) Dr. Siswanto, SE., M.Si.

Keywords: Management, Local Land Assets, Local Original Income, Islamic Economics

This study aims to describe and analyze the management of local land assets through the mechanism of permitting the use of local wealth in increasing the local revenue of Malang City and the view of Islamic Economics. This research was conducted in Local Government of Malang City. This research uses qualitative method with case study approach model. Data collection technique is done by library research and field research. By using the method of observation, interview and documentation. The data analysis used is interactive data model analysis developed by Miles and Huberman.

The results showed that the management of local land assets to increase local revenue in the Local Government of Malang City can be done through the management channel. The management of land assets of the first area of inventory, in the inventory process finds constraints that are many inventory objects while limited power and limited budget. both utilization of land assets with the form of permit for the use of regional wealth to build houses, shops, educational buildings and for business but in the case of not be said the rent due to the status of land by the Local Government of Malang is the right of power rather than property rights. Then supervision and control of the use of local kekeyaan with the aim if there is misuse of the asset will certainly be easily detected even though can not be in overall akomordir. In addition, it can be through the policy with the determination of tariffs contained in local regulations but in this case has not been done by the Government of Malang.

In the context of Islamic economics, the management carried out by Malang City Government is in line with Islamic economic concept, although the literature is still global. Such as the inventory of assets or asset ownership, utilization of assets using the mechanism of rent although the mention is not the same as in the city of Malang but in essence the same. As well as supervision and control of the use of local wealth. Red thread with the current context is the utilization by the community without changing the status of State / Region assets.

مستخلص البحث

أحمد فجري. 2017. إدارة الأصول المحلية المحلية لزيادة الإيرادات المحلية لمدينة مالانغ منظور الاقتصاد الإسلامي. البحث العلمي، قسم الاقتصاد الإسلامي للمجستير كلية الدراسات العليا جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامي الحكومية بمالانغ، المشرفة الأولى (1): د. أحمد جلال الدين الماجستير والمشرفة الثانية (2) د. سيسوانتو الماجستير.

الكلمات المفتاحي: الإدارة، الأصول المحلية المحلية، الدخل الأصلي المحلي، الاقتصاد الإسلامي

وتهدف هذه الدراسة إلى وصف وتحليل إدارة أصول الأراضي المحلية من خلال آلية السماح باستخدام الثروة المحلية في زيادة الإيرادات المحلية من مدينة مالانغ وجهة نظر الاقتصاد الإسلامي. وقد أجري هذا البحث في الحكم المحلي لمدينة مالانغ. يستخدم هذا البحث الطريقة النوعية مع نموذج منهج دراسة الحالة. وتتم عملية جمع البيانات من خلال بحوث المكتبة والبحوث الميدانية. باستخدام طريقة المراقبة والمقابلة والتوثيق. تحليل البيانات المستخدمة هو تحليل نموذج البيانات التفاعلية التي وضعتها مايلز وهوبرمان.

وأظهرت النتائج أن إدارة أصول الأراضي المحلية لزيادة الإيرادات المحلية في الحكومة المحلية لمدينة مالانغ يمكن أن يتم من خلال قناة الإدارة. وتجد إدارة أصول الأراضي في منطقة الجرد الأولى، في عملية الجرد، قيودا تنطوي على العديد من الأشياء المتعلقة بالمخزون في حين أن القدرة المحدودة والميزانية المحدودة. على حد سواء استخدام أصول الأراضي مع شكل تصريح لاستخدام الثروة الإقليمية لبناء المنازل والمحلات التجارية والمباني التعليمية والأعمال ولكن في حالة لا يقال الإيجار بسبب وضع الأرض من قبل الحكومة المحلية من مالانغ هو حق السلطة بدلا من حقوق الملكية. ثم الإشراف والسيطرة على استخدام كيكيان المحلية مع الهدف إذا كان هناك سوء استخدام الأصول بالتأكيد سيتم الكشف بسهولة على الرغم من أنه لا يمكن أن يكون في أكواموردير بشكل عام. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يكون من خلال السياسة بتحديد التعريفات الواردة في اللوائح المحلية ولكن في هذه الحالة لم تقم به حكومة مالانغ.

وفي سياق الاقتصاد الإسلامي، تتماشى الإدارة التي تقوم بها حكومة مدينة مالانغ مع المفهوم الاقتصادي الإسلامي، على الرغم من أن الأدبيات لا تزال عالمية. مثل جرد الأصول أو ملكية الأصول، واستخدام الأصول باستخدام آلية الإيجار على الرغم من أن الإشارة ليست هي نفسها كما في مدينة مالانغ ولكن في جوهر نفسه. فضلا عن الإشراف والرعاية على استخدام الثروة المحلية. الخيط الأحمر مع السياق الحالي هو استخدام المجتمع دون تغيير حالة أصول الدولة / المنطقة.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Aset daerah merupakan suatu potensi ekonomi dan merupakan sumber daya yang mutlak diperlukan dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, karena apabila aset dikelola dengan baik maka dapat memberikan kontribusi bagi Pemerintah Daerah sebagai sumber pendapatan sekaligus dapat menunjang peran dan fungsi Pemerintah Daerah sebagai pemberi pelayanan daerah kepada masyarakat.

Setiap daerah di Indonesia memiliki potensi dan kekayaan sumber daya yang beragam. Tentunya, sumber daya yang beragam harus dikelola secara optimal agar dapat dirasakan oleh setiap individu yang berada di daerah tersebut. Oleh karena itu, otonomi daerah merupakan suatu keniscayaan yang tidak dapat dibendung dan sudah menjadi kebutuhan demokratisasi. Otonomi daerah menjadi nafas baru bagi daerah untuk mengelola potensi masing-masing daerah.

Penerapan otonomi daerah mempunyai konsekuensi bahwa peran Pemerintah pusat akan semakin berkurang dan sebaliknya peran Pemerintah Daerah semakin besar dalam pembangunan ekonomi secara mikro. Pemerintah Daerah dituntut memiliki kemandirian dalam membiayai sebagian besar anggaran pembangunannya. Oleh karena itu Pemerintah Daerah harus dapat melakukan optimalisasi sumber-sumber penerimaan daerahnya.

Kota Malang sebagai Kota terbesar kedua dan menuju Kota Metropolitan di Provinsi Jawa Timur juga belum sepenuhnya mandiri dalam membiayai sebagian besar anggaran pembangunannya walaupun dari tingkat kemandirian keuangan dan efektivitas pendapatan asli daerah cenderung meningkat sebagaimana di ungkapkan oleh Mentari dkk dalam penelitiannya;

Kinerja keuangan Kota Malang dari tahun 2008 hingga 2012 mengalami kecenderungan peningkatan yang positif dengan rata-rata tingkat kemandirian keuangan 16,43%, efektivitas PAD 107,7%, prioritas alokasi belanja masih pada belanja rutin, pertumbuhan rasio PAD.¹

Pendapatan asli daerah Kota Malang sebagian besar dari pendapatan pajak daerah disusul pendapatan retribusi daerah, pendapatan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sebagaimana tabel berikut;

Tabel 1.1
Pendapatan Asli Daerah Kota Malang
Tahun 2015

No.	Uraian	Total Realisasi
1	Pendapatan pajak daerah	Rp 278.885.189.548,87
2	Pedapatan retribusi daerah	Rp 35.281.817.931,00
3	Pendapatan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan	Rp 14.649.144.871,14
4	Lain-lain PAD yang sah	Rp 58.324.901.549,12
Total pendapatan asli daerah		Rp 316.682.891.173,76

Sumber; Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan Dan Belanja Tahun 2015

Salah satu kontribusi pada pendapatan retribusi yaitu retribusi pemakaian kekayaan daerah. Retribusi pemakaian kekayaan daerah yaitu berupa tanah yang dipakai oleh masyarakat untuk membangun gedung atau bangunan baik untuk

¹ Mentari Yosephen Sijabat, *Analisis Kinerja Keuangan Serta Kemampuan Keuangan Pemerintah Daerah Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah*

tempat tinggal maupun bisnis. Apabila dibandingkan dengan retribusi lainnya retribusi izin pemakain daerah masih jauh kata proposional resiko besar seperti kehilangan aset akan tetapi kontribusi terhadap pendapatan daerah kecil. Seperti tabel dibawah ini;

Tabel 1.2
Retribusi Jasa Perizinan
Tahun 2016

No.	Perizinan	Jumlah
1	HO (Izin Gangguan)	Rp. 765.176.000
2	IMB	Rp. 3.734.280.400
3	IUA (Izin Usaha)	Rp. 35.040.000
4	Retribusi Ijin Pemakain tanah	Rp 3.127.796.858

Sumber; Badan Pelayanan Perizinan Terpadu

Salah satu sektor yang dapat diharapkan menjadi penopang perekonomian daerah terutama di perkotaan yaitu melalui aset tanah daerah yang dimiliki/dikuasai oleh daerah. Potensi sektor aset tanah daerah tidak hanya dalam pembangunan aset saja, namun juga menyangkut strategi pengelolaan aset tanah yang sudah dimanfaatkan ataupun yang belum dimanfaatkan secara optimal.

Namun dalam perkembangannya untuk menghadapi otonomi daerah, Pemerintah Daerah tidak hanya mengoptimalkan pada potensi aset, tetapi juga harus mengetahui jumlah dan sejauh mana pemanfaatan aset-aset tanah yang dimiliki Pemerintah Daerah saat ini.

Pemerintah Daerah dituntut mampu memanfaatkan potensi aset tanah untuk kepentingan publik dalam rangka pelaksanaan pembangunan jangka panjang. Pemerintah Daerah juga dituntut mampu mengembangkan visi dan misi pembangunan salah satunya dengan mengembangkan strategi pengelolaan aset.

Sedangkan infrastruktur sendiri harus saling terintegrasi dengan perencanaan pembangunan daerah, perencanaan tata ruang, sistem informasi dan pemberdayaan masyarakat.

Aset daerah merupakan 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.²

Aset daerah dapat diperoleh atas beban APBD dan aset yang berasal dari perolehan lainnya yang sah meliputi: Aset yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis; aset yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak; aset yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang; aset yang diperoleh berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³

Pemanfaatan aset milik daerah dalam hal ini tanah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara/daerah dan kepentingan umum. Sedangkan bentuk-bentuk pemanfaatan

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Hal 17.

³ Perda Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Aset Milik Pemerintah Daerah, pasal 6.

aset milik daerah berupa: sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna dan kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI).⁴

Pemanfaatan aset milik daerah dilaksanakan oleh pengelola aset dengan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk aset milik daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna aset, dan selain tanah dan/atau bangunan. Sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan Pemerintahan daerah pemanfaatan aset milik daerah dapat dilakukan dan begitu juga sebaliknya. Pemanfaatan aset ini, dilakukan tanpa memerlukan persetujuan DPRD.⁵

Kemudian mitra pemanfaatan meliputi Penyewa, untuk pemanfaatan aset milik daerah dalam bentuk sewa; Peminjam pakai, untuk pemanfaatan aset milik daerah dalam bentuk pinjam pakai; Mitra kerjasama pemanfaatan (KSP), untuk pemanfaatan aset milik daerah dalam bentuk kerjasama pemanfaatan (KSP); Mitra BGS/BSG, untuk pemanfaatan aset milik daerah dalam bentuk BGS/BSG; dan Mitra dan kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI), untuk pemanfaatan aset milik daerah dalam bentuk dan kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI).⁶

Sedangkan objek pemanfaatan aset milik daerah meliputi: tanah dan/atau bangunan; dan selain tanah dan/atau bangunan. Dalam hal objek pemanfaatan aset milik daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan luas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pemanfaatan aset milik daerah adalah sebesar luas bagian tanah dan/atau bangunan yang dimanfaatkan.

⁴ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Aset Milik Daerah, pasal 81.

⁵ Ibid. pasal 78.

⁶ Ibid. Pasal 82.

Pemanfaatan aset Pemerintah Daerah merupakan salah satu fungsi penting dalam kelangsungan kegiatan ekonomi daerah. Pemanfaatan ini dapat berbentuk fasilitas umum yang dapat dimanfaatkan dalam kegiatan ekonomi salah satunya berupa pasar baik pasar tradisional maupun modern. Selain hal tersebut, pemanfaatan aset memberikan sumbangan pada pendapatan asli daerah dari bentuk-bentuk pemanfaatan antara lain sewa, bagi hasil sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2016.

Pengelolaan aset dapat dibagi dalam lima tahapan kerja, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset dan pengembangan SIMA (sistem informasi pengelolaan aset). Kelima tahapan kerja ini saling berhubungan dan terintegrasi. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut;⁷

Pertama, inventarisasi aset terdiri dari atas dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan sesuai dengan tujuan aset.

Kedua, legal audit merupakan satu lingkup kerja pengelolaan aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara

⁷ Doli D. Siregar, *Pengelolaan Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 518-520

lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindah tanganan aset yang tidak termonitor.

Ketiga penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

Keempat, optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam pengelolaan aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahapan ini, aset-aset yang dikuasai Pemerintah Daerah diidentifikasi dan dikelompokan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi. Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Tentunya kriteria untuk menentukan hal tersebut terukur dan transparan.

Sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari faktor penyebabnya. Apakakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai.

Kelima, pengawasan dan pengendalian pemanfaatan dan pengalihan aset merupakan satu permasalahan yang sering menjadi hujatan kepada Pemerintah

Daerah saat ini. Satu sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah.

Kemudian Pejabat Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat PPKD adalah kepala satuan kerja pengelola keuangan daerah yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan APBD dan bertindak sebagai bendahara umum daerah. Sedangkan pengelola aset milik daerah yang selanjutnya disebut pengelola adalah sekretaris daerah, sebagai pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan aset milik daerah.⁸

BPKAD dipimpin oleh Kepala Badan yang dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. Kepala BPKAD bertindak selaku PPKD (pejabat pengelola keuangan daerah), BUD (bendahara umum daerah) dan pembantu pengelola.⁹

Tugas pokok dan fungsi BPKAD selaku lembaga pengelola aset daerah antara lain, penyusunan perencanaan dan pelaksanaan program di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah; pelaksanaan kegiatan bidang pemanfaatan tanah dan/atau bangunan negara yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah; pengelolaan pemanfaatan gedung perkantoran terpadu pemerintah Kota Malang; pelaksanaan pengelolaan, pemanfaatan dan penatausahaan aset daerah; pelaksanaan penghapusan dan pemindahtanganan aset daerah; pelaksanaan

⁸ Peraturan Walikota Malang Nomor 24 Tahun 2014 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi Dan Tata Kerja Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah, Pasal 1.

⁹ Ibid. Pasal 2.

penyelesaian sengketa pemanfaatan tanah dan/atau bangunan; pemberian dan pencabutan perizinan pemanfaatan tanah dan/atau bangunan yang menjadi kewenangannya; pelaksanaan penyidikan tindak pidana pelanggaran di bidang pemanfaatan tanah dan/atau bangunan negara yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; pelaksanaan pembelian/pengadaan atau pembangunan aset tetap berwujud yang akan digunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi; pelaksanaan pemeliharaan aset milik daerah yang digunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi; pelaksanaan kebijakan pengelolaan aset milik daerah yang berada dalam penguasaannya; pelaksanaan kebijakan pengelolaan aset milik daerah yang berada dalam penguasaannya; pelaksanaan pendataan potensi retribusi daerah.¹⁰

Pengelolaan aset daerah merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan dengan baik agar dapat memberikan gambaran tentang kekayaan daerah, adanya kejelasan status kepemilikan, pengamanan barang daerah, peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dari pemanfaatan aset daerah. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah wajib melakukan pengamanan terhadap aset daerah yang meliputi pengamanan fisik, pengamanan administratif dan pengamanan hukum. Sedangkan kebijakan pemanfaatan tanah di Kota Malang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Malang melalui proses perijinan peruntukan penggunaan tanah, sedangkan urusan administrasinya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional.

¹⁰ Ibid. Pasal 3.

Berdasarkan laporan pertanggungjawaban Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Malang, dalam legalisasi lahan aset capaian target yaitu dengan prosentase bidang lahan aset daerah yang bersertifikat pada tahun 2015 adalah sebesar 10,49% dari total aset atau (837 + 30 bidang = 867/8.256 bidang), dengan penambahan penerbitan sertifikat sebanyak 30 bidang.¹¹ Sedangkan tahun tahun 2016 mencapai 900 bidang dari total aset keseluruhan 8.256 bidang. Hal ini menunjukkan bahwa adanya peningkatan dalam legalisasi bidang aset pemerintah kota malang.

Walaupun legalisasi aset daerah dari tahun 2015 sampai 2016 menunjukkan peningkatan, akan tetapi hal tersebut belum bisa memenuhi target sampai pada akhir tahun 2018 yaitu 1.200 bidang. Tentu hal legalisasi ini dapat mempengaruhi pemanfaatan dan pendayagunaan aset, sebagaimana dikemukakan oleh Hernando de Soto, seorang ekonom dari Peru dalam bukunya *The Mistery of Capital* mengemukakan bahwa permasalahan utama dalam pengelolaan suatu aset untuk dijadikan modal yaitu berdasarkan hal-hal yang bersifat legal seperti sertifikat tanah, izin usaha dan sebagainya. De soto mencontohkan hal-hal tersebut seperti memiliki rumah tetapi tidak mempunyai sertifikat tanah, memiliki usaha tetapi tidak mempunyai perusahaan.¹²

Jusmin juga mempertegas bawah aspek legal suatu aset dapat mempengaruhi terhadap optimalisasi aset. Dalam penelitiannya menyatakan

¹¹ Laporan Akuntabilitas Kinerja BPKAD Tahun 2015, Hal 112

¹² Doli D. Siregar, *Pengelolaan Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 69.

bahwa ada pengaruh yang positif dan signifikan antara legal audit aset terhadap tingkat optimalitas aset tetap (tanah dan bangunan).¹³

Sejalan dengan meningkatnya legalisasi aset, bidang lahan aset daerah sebagai penyumbang pendapatan asli daerah (PAD) dari retribusi ijin pemakaian kekayaan dan tempat tempat tertentu yang dikuasai Pemkot Malang dengan totalnya sebanyak 6.221 bidang.¹⁴ Hal ini menunjukkan bahwa pemanfaatan aset lahan Pemkot Malang yang memberikan kontribusi pada pendapatan asli daerah.

Pemanfaatan aset Kota Malang tentu dilandasi dari beberapa faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset sebagaimana Yusuf Simunapendi menyatakan dalam penelitiannya di Pemerintah Daerah Kabupaten Waropen menemukan bahwa secara statistik inventarisasi, identifikasi, legal audit, dan penilaian terbukti mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pemanfaatan aset tetap, baik secara parsial maupun simultan.¹⁵

Sedangkan jumlah kontribusi pemanfaatan aset melalui sewa tempat-tempat tertentu pada pendapatan asli daerah tahun 2016 sebesar Rp 3.127.796.858 Sedangkan jumlah kontribusi pemanfaatan aset terhadap pendapatan asli daerah tahun 2016 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2015 dengan realisasi sebesar Rp 3.250.451.895 dari target sebesar Rp 3.600.000.000.¹⁶

¹³ Jusmin, Tesis Magister, *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Tingkat Optimalitas Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Kota Baubau*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2013), hal, 63.

¹⁴ Laporan Akuntabilitas Kinerja Pemerintah BPKAD Tahun 2016, hal 97.

¹⁵ Yusuf Simunapendi, Tesis Magister, *Pengaruh Faktor-Faktor Manajemen Aset Tetap Terhadap Pemanfaatan (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi Kasus Kantor Bupati Kabupaten Waropen)*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2015), hal 70

¹⁶ Laporan Akuntabilitas Kinerja Pemerintah BPKAD Tahun 2015, hal 4.

Kontribusi pemanfaatan aset tidak hanya berdampak pada pendapatan asli daerah melalui sewa tempat-tempat tertentu, akan tetapi juga berdampak pada sektor-sektor yang lain dari penerimaan pendapatan asli daerah dan membuka lapangan pekerjaan walaupun tidak berdampak secara signifikan. Akan tetapi pada pelaksanaannya pengelolaan mengalami kendala dengan belum adanya legalitas/kepastian hukum pada aset sehingga mempengaruhi pemanfaatan dan dapat menimbulkan sengketa.

Selain pemanfaatan, pengelolaan aset daerah pada tahun 2014 mulai melaksanakan inventarisasi aset daerah dengan inventarisasi di dua Kecamatan, yaitu Kecamatan Klojen dan Kecamatan Lowokwaru, selanjutnya pada tahun 2015 dilaksanakan di dua Kecamatan, yaitu Kecamatan Klojen (lanjutan) dan Kecamatan Sukun. Dari target 1.650 titik izin pemakaian yang tersebar di dua Kecamatan tersebut terinventarisasi (1.050 bidang di Kecamatan Sukun dan 500 bidang di Kecamatan Klojen).¹⁷ Output yang diharapkan dari inventarisasi ini untuk mendapatkan data wajib retribusi pemanfaatan tanah.

Berkaitan dengan inventarisasi aset. Jusmin menyatakan dalam penelitiannya, bahwa adanya pengaruh yang positif dan signifikan antara inventarisasi aset terhadap tingkat optimalitas aset tetap (tanah dan bangunan). Dalam penelitiannya, jusmin membuktikan adanya atau memiliki pengaruh yang positif dan signifikan antara inventarisasi aset terhadap tingkat optimalitas aset.¹⁸

¹⁷ Laporan Akuntabilitas Kinerja Pemerintah BPKAD Tahun 2015, hal 145.

¹⁸ Jusmin, Tesis Magister, *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Tingkat Optimalitas Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Kota Baubau*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2013), hal, 63.

Selain pencapaian di atas tentu masalah yang serius yaitu sengketa lahan yang dapat menimbulkan berkurangnya pendapatan bahkan hilangnya sebuah aset daerah serta menguras tenaga dan anggaran untuk memfasilitasi sengketa tersebut. Berdasarkan Laporan BPKAD Tahun 2014 Pemerintah Kota Malang memfasilitasi sengketa lahan sebanyak 20. Kemudian tahun 2015 Pemerintah Kota Malang hanya dapat memfasilitasi 15 sengketa lahan. Sedangkan tahun 2016 sengketa lahan yang berhasil difasilitasi sebanyak 7 sengketa lahan. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya pengendalian dan pengawasan terhadap pemanfaatan lahan.

Dalam ekonomi islam juga mengenal persewaan atau disebut dengan *ijarah*. Menurut Amir Syarifuddin *ijarah* secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* (sewa menyewa); seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarat al- zimmah* (upah mengupah) seperti upah menjahit pakaian.¹⁹

Pada dasarnya setiap transaksi barang atau jasa dari satu pihak ke pihak yang lain akan menimbulkan kompensasi. Dalam terminologi fiqih mu’amalah, kompensasi dalam transaksi antara barang dengan uang disebut dengan *saman* (harga), sedangkan uang dengan tenaga kerja manusia disebut dengan *ujrah* (upah). Seseorang yang bekerja pada dasarnya melakukan suatu transaksi jasa,

¹⁹ Amir Syarifudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, (Jakarta; Prenada Media, 2003), hal 215-216.

baik jasa intelektual atau fisik, dengan uang. Bekerja dapat dilakukan untuk kegiatan sendiri atau kegiatan pihak lain.²⁰

Terkait penentuan kompensasi, Islam tidak memberikan ketentuan yang rinci secara tekstual, baik dalam ketentuan al-Qur'an maupun sunah Rasul. Secara umum ketentuan al-Qur'an yang ada kaitannya dengan penentuan kompensasi/upah adalah surat al-Nahl, ayat 90:59.²¹ Oleh karena itu, secara umum penentuan kompensasi harus sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak.

Mengingat pentingnya pengelolaan aset sebagaimana diuraikan diatas yang berpotensi menimbulkan masalah dimasa akan datang apabila peruntukan lahan dan pemanfaatan lahan aset tidak memiliki hak legalitas, maka kegiatan inventarisasi aset daerah menjadi sangat mutlak untuk dilaksanakan. Selain pengamanan administrasi dan pengamanan hukum yang harus dilaksanakan atas aset-aset daerah, maka selanjutnya peruntukan dan pemanfaatan aset baik untuk penyelenggaraan pemerintahan dan untuk mendorong perekonomian dan mensejahterakan masyarakat akan dapat terwujud. Mengingat tujuan pengelolaan kekayaan Negara/Daerah sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat dan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk itu, peneliti berniat untuk meneliti tentang Pengelolaan Aset Tanah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam.

²⁰ M.B. Hendri Anto, *Pengantar Ekonomi Mikro Islam*, (Yogyakarta: Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2003), hal, 224.

²¹ Ibid, hal, 228.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan konteks penelitian yang telah diuraikan di atas, maka penulis memfokuskan beberapa masalah sebagai berikut ;

1. Bagaimana pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang?
2. Bagaimana pandangan ekonomi islam terhadap pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang?

C. Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan penelitian ini yaitu untuk;

1. Mendeskripsikan dan menganalisis pengelolaan aset tanah daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang.
2. Mendeskripsikan dan menganalisis pandangan ekonomi islam terhadap pengelolaan aset tanah daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritik

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dibidang pemikiran dan pengetahuan terhadap perkembangan ilmu ekonomi Islam.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi umum: penelitian ini di harapkan dapat memberikan wawasan mengenai pengelolaan aset tanah daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah.

- b. Bagi peneliti: penelitian ini dapat memperluas pengetahuan serta memberikan pengalaman secara langsung tentang fakta di lapangan dengan teori yang telah diperoleh selama di bangku perkuliahan.
- c. Bagi kalangan akademis: penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi, masukan dan menambah wacana Ilmu Ekonomi Islam.

E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian dengan topik pengelolaan aset daerah dan merupakan aset milik Pemerintah Daerah telah beberapa kali dilakukan peneliti lainnya. Perbedaan dalam penelitian ini terletak pada lokasi penelitian, objek penelitian, metode penelitian. Beberapa penelitian dimaksud ialah sebagai berikut;

Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian

No.	Nam, Judul, dan Tahun Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Orisinalitas Penelitian
1.	Mihaela Grubisic, <i>Towards Efficient Public Sector Asset Management,</i>	pengelolaan aset	Objek penelitian dan pengkajian efisiensi manajemen aset sektor daerah	Subtansi kajian menitikberatkan pada pengelolaan aset tanah daerah untuk menunjang atau meningkatkan pendapatan asli daerah dari retribusi ijin pemakaian tempat-tempat tertentu yang dikuasai/dimiliki oleh Pemerintah Kota Malang.
2.	Sugeng Riyono, <i>Pemanfaatan Aset Daerah (Studi tentang pola kemitraan aset tanah Pemerintah Provinsi Jawa Timur), 2013</i>	Sub kajian tentang pengelolaan aset	Objek penelitian dan pola pemanfaatan aset tanah	
3.	Endang Widayanti, <i>Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap Pemerintah Kabupaten (Studi Kasus Di Kabupaten</i>	Manajemen aset daerah	Objek penelitian dan optimaliasi aset tetap.	

	<i>Sragen</i>), 2010			
4.	Kristianus Heru Kristianto, <i>Analisis Dan Usulan Perbaikan Sistem Informasi Manajemen Aset Bergerak Di Pemerintah Daerah Kabupaten Sanggau</i> ,(2012)	Pengelolaan aset Pemerintah Daerah	Objek penelitian serta analisis dan usulan perbaikan sistem informasi pengelolaan aset bergerak	

F. Definisi Istilah

1. Pengelolaan merupakan suatu kegiatan terdiri inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, pengawasan dan pengendalian²² yang dilakukan oleh pemerintah Kota Malang dalam suatu periode tertentu yang dilimpahkan pada instansi/lembaga terkait di Kota Malang dalam penelitian pengelolaan aset ini dilimpahkan pada badan pengelolaan keuangan dan aset daerah (BPKAD).
2. Aset tanah daerah adalah benda berwujud yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan atau dimanfaatkan oleh pengguna aset. Pada penelitian ini, kami fokus pada aset tanah yang disewakan pada masyarakat dengan merujuk pada konteks penelitian.
3. Pendapatan asli daerah (PAD) merupakan semua penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam daerahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendapatan asli daerah dalam

²² Doli D. Siregar, *Pengelolaan Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 518-520

kerangka penelitian ini yaitu retribusi dari pemanfaatan aset tanah dari ijin tempat-tempat tertentu yang dikuasai oleh pemerintah kota malang.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab yaitu; Bab I Pendahuluan, materi bahasan meliputi; konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan Teori, yang menjadi dasar keilmuan dalam penelitian ini meliputi; landasan teoritik terkait penelitian, kajian teori dalam prespektif islam, dan kerangka berpikir.

Bab III Metode Penelitian, membahas tentang alat analisis yang digunakan meliputi; pendekatan dan jenis penelitian, kehadiran peneliti, latar penelitian, data dan sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan pengecekan keabsahan data.

Bab IV Paparan data dan hasil penelitian, menjelaskan data yang diperoleh meliputi; paparan data penelitian, dan hasil penelitian.

Bab V Pembahasan, menguraikan yang mengaitkan atau mendialogkan hasil penelitian dengan landasan teori dan pustaka. Pada bagian ini juga dapat merumuskan teori baru atau model baru yang diperoleh dari penelitian.

Bab VI Pentutup meliputi; simpulan, implikasi, dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengelolaan Aset Tanah Daerah

1. Aset Tanah

Secara umum aset adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersil (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu. Pengertian ini pada dasarnya berlaku pula untuk aset yang dikuasai atau dimiliki oleh Negara berdasarkan syarat-syarat tertentu.²³

Aset juga merupakan barang/benda, yang terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*Intangible*), yang tercakup dalam aktiva/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu instansi, organisasi, badan usaha atau individu perorangan. Aset berwujud dapat berupa tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan. Sedang aset tidak berwujud meliputi hak paten, hak cipta, hak merek dagang, budaya, reputasi.²⁴

Dalam pembahasan ini, aset merupakan sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial dimasa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh Pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk

²³ Doli D. Siregar, *Manajemen Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 178.

²⁴ Tim Penulis PKKOD-LAN, *Manajemen Aset Daerah*, (Jakarta; PKKOD-LAN, 2008), hal, 411

penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.²⁵

Manfaat ekonomi masa depan yang terwujud dalam aset adalah potensi aset tersebut untuk memberikan sumbangan, baik langsung maupun tidak langsung, bagi kegiatan operasional Pemerintah, berupa aliran pendapatan atau penghematan belanja bagi Pemerintah dan dapat berdampak positif terhadap ekonomi masyarakat.

Adapun jenis aset sebagai berikut;²⁶

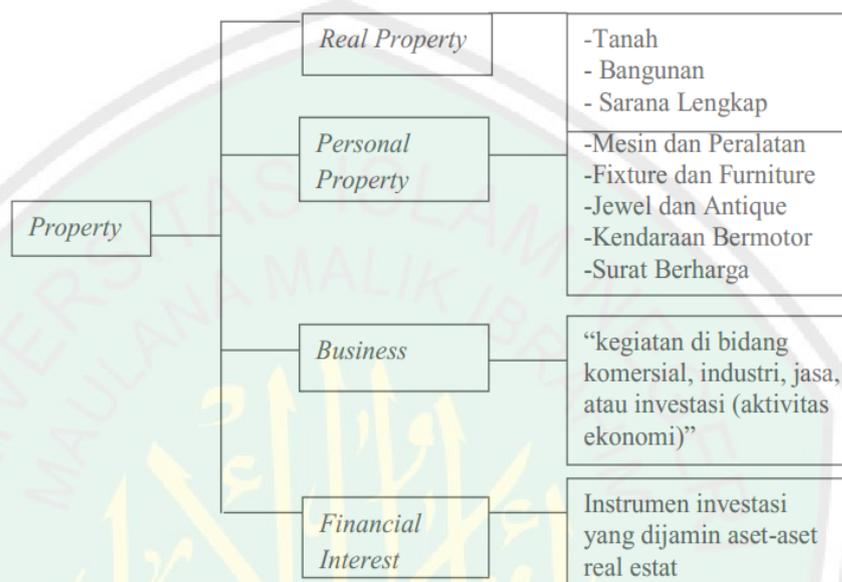
- a. Aset lancar yaitu aset yang tidak dimaksudkan untuk dipakai terus menerus dalam kegiatan suatu daerah seperti kas, piutang usaha, persediaan dan aktiva lain yang mudah dipertukarkan menjadi tunai.
- b. Investasi yaitu menekankan pada penempatan uang atau dana.
- c. Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan dalam kegiatan Pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. adapun klasifikasi aset tetap yaitu tanah, peralatan dan mesin, kendaraan, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.

²⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, hal. 17.

²⁶ Mursyidi, *Akuntansi Pemerintahan di Indonesia*, (Bandung; PT. Remaja Rosda Karya, 2009), hal, 52-53.

Adapun klasifikasi aset berdasarkan jenisnya menurut Sirigar sebagai berikut;²⁷

Gambar 2.1 Klasifikasi Aset/Properti



Keterangan ;

Real Property, secara umum merupakan penguasaan secara hukum atas tanah mencakup semua hak, semua kepentingan dan keuntungan yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate*. *Real Property* biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang terpisah dari penguasaan atas *real estate*. *Real estate* lebih merupakan segala sesuatu yang berbentuk fisik meliputi tanah bersama-sama segala sesuatu yang didirikan atau yang ada di atas maupun di bawah tanah.

Personal Property, merujuk pada hal kepemilikan atas suatu benda bergerak di dalam bagian-bagian benda selain dari *real estate* (tanah,

²⁷ Doli D. Siregar, *Manajemen Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 46-48.

bangunan secara fisik). Benda-benda selain tersebut dapat berwujud, misalnya harta bergerak atau tidak berwujud, misalnya utang piutang, *goodwill*, dan hak paten.

Kegiatan usaha adalah setiap kegiatan dibidang komersial, industri, jasa atau investasi yang menjalankan aktivitas ekonomi. Hak kepemilikan secara *financial (financial interest)*, di dalam properti berasal dari pembagian hukum atas hak kepemilikan saham dalam kegiatan bisnis dan hak atas penguasaan tanah dan bangunan. Dari perjanjian pemberian atas suatu hak dan bangunan, saham, atau instrumen instrumen finansial dengan harga yang disebutkan di dalam jangka waktu telah ditentukan atau dari penciptaan instrumen investasi yang dijamin oleh sekelompok aset-aset *real estate*.

2. Pengelolaan Aset Tanah

Pengelolaan merupakan terjemahan dari kata “*management*” yang kemudian di Indonesia-kan menjadi manajemen atau menejemen. Menurut Drs. Winarno Hamiseno pengelolaan adalah *substantifa* dari mengelola. Sedangkan mengelola adalah suatu tindakan yang dimulai dari penyusunan data, merencanakan, mengorganisasikan, melaksanakan sampai dengan pengawasan dan penilaian.²⁸ Jadi pengelolaan adalah suatu rentetan langkah yang terpadu yang mengembangkan suatu organisasi sebagai suatu sistem yang bersifat sosial, ekonomis, dan teknis.

Pengelolaan adalah proses yang membantu merumuskan kebijakan dan tujuan yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam

²⁸ Suharsimi Arikunto, *Pengelolaan Kelas Dan Siswa Sebuah Pendekatan Evaluatif*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1996), hal, 8.

pelaksanaan dan pencapaian tujuan.²⁹ Pengelolaan sendiri artinya upaya untuk mengatur aktivitas berdasarkan konsep dan prinsip yang lebih efektif, efisien dan produktif dengan diawali penentuan strategi dan perencanaan.³⁰

Adapun menurut Siregar manajemen aset yaitu sebagai kumpulan disiplin, metode, dan perangkat untuk megoptimalisasikan dampak bisnis keseluruhan atas biaya-biaya, kinerja dan resiko yang timbul (terkait dengan ketersediaan, efisiensi, umur pakai dan regulasi keselamatan atau kepatuhan aturan lingkungan hidup) dari aset fisik perusahaan.³¹

Di dalam pengertian tersebut dijelaskan bahwa manajemen aset yang baik di dalam bagian pengukuran nilai dari aset di dalam bagian moneter dan pemakaian jumlah pengeluaran pada manajemen aset itu sendiri. Manajemen aset itu sendiri telah berkembang, bermula dengan orientasi statis, kemudian berkembang menjadi dinamis, inisiatif dan strategis.

Sedangkan Lemer menyatakan pengelolaan atau manajemen aset merupakan proses menjaga atau memelihara dan memanfaatkan modal publik, hal ini dilakukan dalam rangka melaksanakan tertib administrasi pengelolaan barang milik daerah sehingga terciptanya manajemen Pemerintahan yang dapat bekerja secara efisein, efektif dan ekonomis.³²

Sedangkan prinsip-prinsip pengelolaan aset berdasarkan proses siklus aset terdiri dari beberapa tahapan, yaitu; perencanaan dan penentuan kebutuhan,

²⁹ Hasan Alwi, dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), hal, 534.

³⁰ Rohani Ahmad, *Pengelolaan Pembelajaran* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010), hal, 2.

³¹ Doli D. Siregar, *Manajemen Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 561

³² Muchtar Hidayat, *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*, (Yogyakarta; LaksBang Pressindo, 2011), hal 7

penganggaran, pengadaan, penyimpanan dan penyeluran, pemeliharaan, penghapusan, pengendalian dan inventarisasi.³³

Pengelolaan atau manajemen aset akan melibatkan rangkaian kegiatan penting sebagai berikut;³⁴

- a. Perencanaan, pada tahap ini dilakukan beberapa kegiatan sebagai berikut;
 - a. Identifikasi dan inventarisasi aset
 - b. *Legal audit*
 - c. *Valuation* (penilaian)
 - d. Studi potensi ekonomi dan optimalisasi aset
- b. Pemanfaatan
 - a. Digunakan untuk kepentingan langsung operasional Pemerintah Daerah
 - b. Dikerjasamakan (diguna-usahakan) dengan pihak ketiga
- c. Evaluasi dan monitoring meliputi beberapa kegiatan sebagai berikut;
 - a. Penilaian kinerja aset berdasarkan kemanfaatan ekonomis aset
 - b. Perbaharuan data aset
 - c. Penambahan atau penjualan aset
 - d. Perawatan (perbaikan) aset
 - e. Penyelesaian seluruh kewajiban yang berhubungan dengan keberadaan aset.

Pengelolaan aset sebetulnya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari manajemen keuangan dan secara umum terkait dengan pembangunan daerah

³³ Tim Penulis PKKOD-LAN, *Manajemen Aset Daerah*, (Jakarta; PKKOD-LAN, 2008), hal, 413.

³⁴ Doli D. Siregar, *Manajemen Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 561-562.

khususnya yang berkaitan dengan nilai aset, pemanfaatan aset, pencatatan nilai aset dalam neraca tahunan daerah, maupun dalam penyusunan prioritas dalam pembangunan.

Untuk itu sebagai seorang pengelola aset pada suatu Satuan Kerja Perangkat Daerah, dia sebetulnya adalah manajer atau pengelola terhadap barang yang dibawah kontrolnya dan tentu saja dia sangat menghayati siklus pengelolaan barang tersebut diatas.

Pengelolaan aset daerah dilaksanakan berdasarkan azas:³⁵

a. Azas fungsional

Yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah bidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang, pengguna barang, pengelola barang, dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang dan tanggung jawab masing-masing.

b. Azas kepastian hukum

Yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.

c. Azas transparansi

Yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar.

d. Azas efisiensi

Yaitu pengelolaan barang milik daerah diarahkan agar barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan

³⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi Pemerintahan secara optimal.

e. Azas akuntabilitas

Yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat.

f. Azas kepastian nilai

Yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketetapan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta neraca Pemerintahan Daerah.

Jadi pengelolaan aset tanah daerah adalah rangkaian kegiatan dan tindakan terhadap aset tanah daerah yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindah tanganan, pembinaan pengawasan dan pengendalian, pembiayaan, dan tuntutan ganti rugi.³⁶

3. Tujuan Pengelolaan Aset Tanah

Tujuan utama dari pengelolaan aset tanah adalah membantu suatu entitas (organisasi) dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara efektif dan efisien. Hal ini mencakup panduan pengadaan, penggunaan, dan penghapusan aset dan pengaturan risiko dan biaya terkait selama siklus hidup aset.

³⁶ Pasal 4 ayat 2 Permendagri No. 17 Tahun 2007

Menurut Siregar ada tiga tujuan utama dari manajemen atau pengelolaan aset yaitu efisiensi pemanfaatan dan kepemilikan, terjaga nilai ekonomis dan potensi yang dimiliki, objektivitas dalam pengawasan dan pengendalian peruntukan serta alih penguasaan. Berikut ada tiga tujuan utama dari pengelolaan aset;³⁷

- a. Efisiensi pemanfaatan dan kepemilikan. Pengelolaan yang membuat pemanfaatan aset optimalisasi ataupun maksimal. Aset yang dikelola dapat digunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dan dimanfaatkan secara efektif dan efisien sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.
- b. Terjaga nilai ekonomi dan potensi yang dimiliki. Nilai ekonomis suatu aset akan terjaga apabila aset dikelola dengan baik. Potensi yang dimiliki oleh aset akan memberikan keuntungan baik dari segi pendapatan maupun dari pencapaian tujuan yang telah ditetapkan.
- c. Objektivitas dalam pengawasan dan pengendalian peruntukkan penggunaan serta alih penguasaan.

4. Pemanfaatan Aset Tanah

Pemanfaatan barang daerah milik daerah dilalukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan barang milik daerah, dimana dijelaskan bahwa pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang diperlukan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang/kuasa pengguna barang dilakukan oleh pengguna barang dengan persetujuan pengelola barang. Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan

³⁷ Doli D. Siregar, *Manajemen Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 198.

berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara/daerah dan kepentingan umum.

Sedangkan bentuk bentuk pemanfaatan aset tanah daerah berupa:³⁸

- a. Sewa; Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan: mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan Pemerintahan daerah; memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi pengguna barang; dan/atau mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah.
- b. Pinjam Pakai; Pinjam pakai dilaksanakan dengan pertimbangan: mengoptimalkan barang milik daerah yang belum atau tidak dilakukan penggunaan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pengguna barang; dan menunjang pelaksanaan penyelenggaraan Pemerintahan daerah.
- c. KSP; KSP barang milik daerah dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka: mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah; dan/atau meningkatkan penerimaan pendapatan daerah.
- d. BGS atau BSG; BGS/BSG barang milik daerah dilaksanakan dengan pertimbangan: Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan tidak tersedia

³⁸ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Pasal 81

atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.

- e. KSPI; KSPI atas barang milik daerah dilakukan dengan pertimbangan: dalam rangka kepentingan umum dan/atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi Pemerintahan; tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan infrastruktur; dan termasuk dalam daftar prioritas program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan oleh Pemerintah.

B. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan asli daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁹ Kemudian pendapatan asli daerah (PAD) yaitu pendapatan yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁴⁰

Pengertian pendapatan asli daerah berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan. Sumber keuangan daerah tersebut terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah yang dapat dipergunakan oleh daerah dalam melaksanakan Pemerintahan

³⁹ Marihot P.Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*,(Jakarta; PT. Rajagrafindo Persada, 2006), hal 14

⁴⁰ Ibid, hal 15

dan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhannya guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dan Pemerintah tingkat atas (subsidi).

Adapun sumber-sumber pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang RI No.32 Tahun 2004 yaitu :

1. Hasil pajak daerah yaitu pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik.
2. Hasil retribusi daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik Pemerintah Daerah bersangkutan.
3. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan.
4. Lain-lain pendapatan daerah yang sah seperti hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dapat dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, dan komisi/potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

Pendapatan asli daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk

memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.

C. Retribusi

Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.⁴¹ Dalam arti lain, retribusi adalah pembayaran wajib dari penduduk kepada Negara karena adanya jasa tertentu yang diberikan oleh Negara bagi penduduknya secara perorangan. Jasa tersebut dapat dikatakan bersifat langsung, yaitu hanya yang membayar retribusi yang menikmati balas jasa dari Negara. Salah satu contoh retribusi adalah retribusi pelayanan kesehatan pada rumah sakit yang dikelola oleh Pemerintah.⁴²

Karena retribusi kontra prestasinya langsung dirasakan, maka dari sudut sifat paksaannya lebih mengarah pada hal yang bersifat ekonomis, artinya apabila seseorang atau badan mau membayar retribusi, maka manfaat ekonominya dapat langsung dirasakan. Namun, apabila manfaat ekonominya telah dirasakan, tetapi retribusinya tidak dibayar, maka secara yuridis pelunasannya dapat dipaksakan seperti pajak.⁴³

Retribusi daerah adalah pungutan sebagai pembayaran atas jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.⁴⁴ Berbeda dengan pajak daerah adalah iuran

⁴¹ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 432.

⁴² Ibid, Hal, 432.

⁴³ Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hal,5

⁴⁴ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2005), hal, 424.

wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan peraturan daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan Pemerintah dan pembangunan di daerah.⁴⁵

Unsur yang melekat pada pengertian retribusi adalah sebagai berikut⁴⁶:

1. Pungutan retribusi harus berdasarkan undang-undang
2. Sifat pungutannya dapat di paksakan
3. Pemungutannya dilakukan oleh Negara
4. Digunakan untuk pengeluaran bagi masyarakat umum
5. Imbalan langsung dapat diserahkan oleh pembayar retribusi

Biasanya pungutan retribusi diberikan atas pembayaran berupa jasa atau pemberian ijin tertentu yang disediakan oleh Pemerintah kepada setiap orang atau badan. Karena imbalannya langsung dapat dirasakan, maka dari sudut sifat paksaanya lebih mengarah pada hal yang bersifat ekonomis. Maksudnya, apabila seseorang atau badan tidak mau membayar retribusi maka manfaat ekonominya langsung dapat dirasakan. Sementara, apabila manfaat ekonomisnya telah

⁴⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 10

⁴⁶ Ibid, hal, 452

dirasakan tetapi retribusinya tidak dibayar, maka secara yuridis pelunasannya dapat dipaksakan seperti halnya pajak.⁴⁷

1. Obyek Retribusi Daerah

Tidak semua jasa yang diberikan oleh Pemerintah Daerah dapat dipungut retribusinya, akan tetapi hanya ada beberapa jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan sosial-ekonomi layak dijadikan sebagai obyek retribusi. Jasa tersebut dapat dikelompokkan menjadi tiga golongan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Jasa umum, merupakan jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
- b. Jasa usaha, merupakan jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah, dengan menganut prinsip komersial. Karena pada dasarnya dapat disediakan oleh sektor swasta.
- c. Perizinan tertentu, merupakan kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan, yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.⁴⁸

⁴⁷ Ibid, hal, 452

⁴⁸ Marihot Pahala Sahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, (Jakarta: Raja GrafindoPersada, 2006), hal, 434-435.

2. Subyek Retribusi Daerah

Subyek retribusi daerah adalah sebagai berikut:

- a. Retribusi jasa umum adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa umum yang bersangkutan
- b. Retribusi jasa usaha merupakan orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan.
- c. Retribusi perizinan tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari Pemerintah Daerah.⁴⁹

D. Pengelolaan Aset Tanah Daerah Pespektif Ekonomi Islam

Ketika Rasulullah SAW menaklukkan Khaibar, beliau menginginkan orang-orang Yahudi keluar. Hal itu disebabkan wilayah orang kafir yang ditaklukkan, maka ia menjadi milik Allah, Rasul-Nya, dan kaum muslimin. Akan tetapi orang-orang Yahudi itu memohon kepada Rasulullah SAW untuk tetap tinggal di Khaibar, sementara mereka ingin mengelola tanah pertanian di situ dengan memperoleh separuh dari hasil panennya. Rasulullah SAW bersabda kepada mereka: “Kami mengizinkan kalian tetap tinggal di sini selama kami mau”. Maka orang-orang Yahudi tersebut tetap tinggal disitu sampai akhirnya mereka dipindahkan ke Taimaa’ dan Arihaa’ oleh Umar.⁵⁰

Dalam riwayat lain dijelaskan ketika Umar menerapkannya dalam lahan Shawafi, Umar memandang bahwa tanah shawafi hak milik kaum muslimin yang

⁴⁹ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta: Andi, 2013), hal, 18.

⁵⁰ Abi Abdullah Muhammad ibn Ismail Bukhori, *Shohih Bukhori*, (Kudus; Syirkah Al-Kudus, 2014, cet-1), hal, 465-466.

diatur oleh baitul maal, maka tidak boleh diperjualbelikan. Namun tanah itu harus dikelola agar dapat menghasilkan, oleh karenanya baitul maal harus memberikan tanah itu kepada para petani yang kemudian hasilnya dibagi dua (50%), apabila tidak ada yang sanggup maka ditawarkan untuk memberikan 1/3 hasilnya saja, apabila masih saja tidak ada yang sanggup maka ditawarkan untuk memberikan 1/10 dari hasilnya, namun jika masih saja tidak ada yang menyanggupinya juga maka diberikan saja kepada petani untuk dikelolanya tanpa harus membagi hasilnya kepada *baitul maal*, dan jika masih tidak ada yang menyanggupinya juga, maka *baitul maal* harus mengeluarkan modal untuk para petani agar mereka dapat mengelolanya.⁵¹

Khalifah Umar pernah membuat kebijakan bagi kepentingan negara dan orang banyak, untuk mengambil dari tanah sawad – harta Kisraa dan keluarganya, serta yang ditinggal lari oleh oleh para pemiliknya, atau yang telah mati. Penghasilan tanah itu sebesar sembilan juta dirham. Kemudian harta itu dipergunakan untuk kemaslahatan kaum muslimin, dan ia tidak menjadikannya sebagai *iqtha'* dari harta tersebut. Kemudian saat khalifah Utsman, ia menjadikannya sebagai tanah *iqtha'*, karena ia berpendapat dengan menjadikannya sebagai tanah *iqtha'* akan lebih efisien dan produktif. Dan, memberikan syarat bagi orang yang menerima *iqtha'* lahan itu untuk memberikan *fai'* lahan yang ia garap. *Iqtha'* yang diberikan adalah *iqtha'* penyewaan, bukan *iqtha'* pemilikan. Sehingga, ia dapat mengefisienkan dan meningkatkan penghasilan lahan itu hingga mencapai nilai lima puluh juta dirham. Dari hasil

⁵¹ Ali Muhammad Ash Shalabi, *Umar bin Abdul Aziz Khalifah Pembaru dari Bani Umayyah*, (Jakarta; Pustaka AlKautsar, cet. 2, 2011), hal, 435

itulah, ia dapat memberikan bantuan dan pemberian kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Oleh khalifah-khalifah berikutnya, lahan itu kemudian dipindah-pindahkan penggarapannya kepada pihak yang berbeda.⁵²

1. *Iqtho'*

Iqtho' disebut juga tanah hadiah. Sistem ini pada zaman Rasulullah mempunyai akibat yang jauh jangkauannya terhadap sistem tanah di Arab. *Iqtho'* mempunyai ragam makna diantaranya seperti ungkapan al-Shawkani adalah ketetapan Pemerintah tentang penentuan lahan kepada seseorang yang dianggap cakap untuk menggarap tanah tersebut, baik sebagai hak milik maupun hak pemanfaatan lahan.⁵³

Bentuk pemberian hadiah atau bantuan ini diberikan kepada dua kelompok berdasarkan kondisinya. Pertama, diberikan kepada orang-orang yang mampu mengolah tanah itu sendiri untuk memperbaiki kehidupan mereka kembali. Kedua, kepada orang-orang yang bekerja sebagai pengabdian masyarakat sehingga tidak dapat mengolahnya sendiri. Mereka menyuruh orang lain untuk mengolah tanah tersebut dan membagi hasil maupun pendapatannya kepada orang-orang tersebut.⁵⁴

Pemberian bantuan ini dalam pelaksanaannya berbeda-beda, adakalanya penerima bantuan hanya diberi hak untuk mengambil keuntungan atau manfaat tanah tersebut tanpa berhak untuk memiliki atau menjual tanah tersebut. Namun

⁵² Al-Mawardi, *Al-Ahkaam As-Sulthaaniyyah*, (To PDF: www.al-mostafa.com, t,t), hal, 153.

⁵³ Muhammad ibn Ali ibn Muhammad al-Shawkani, *Nayl al-Awtar*, (Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, jilid V, tt), hal, 311.

⁵⁴ Afzalurrahman. *Doktrin Ekonomi Islam, II terj. Nastangin* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hal, 237.

adakalanya mereka berhak untuk mengambil manfaat tanah tersebut dan juga berhak untuk memiliki tanah tersebut bahkan menjual dan mewariskannya. Dari semua bentuk bantuan ini tak satupun yang bebas pajak. Kesemuanya mempunyai kewajiban membayar pajak tanah itu kepada Pemerintah.

Berdasarkan penelitian hadis dan pernyataan sejarah, tanah yang diberikan sebagai bantuan itu berdasarkan tiga jenis kategori tanah, yaitu :⁵⁵

- a. Tanah tandus, adalah tanah yang tidak diolah dan diperbaiki sebelumnya. Karena ketandusannya itu, maka belum pernah ada orang yang berani memperbaikinya. Khalifah membagi-bagikan tanah tersebut supaya tanah kembali berproduksi dan mendatangkan manfaat bagi masyarakat.
- b. Tanah-tanah yang tidak terpakai yaitu tanah yang dapat diolah namun karena sesuatu hal, seperti sulitnya irigasi atau transportasi, tanah tersebut tidak dikelola. Tanah seperti itu harus diperbaiki dan dikelola dengan baik, karena jika dibiarkan saja dapat menimbulkan penderitaan penduduk.
- c. Tanah negara adalah semua tanah yang berasal dari negara taklukan para khalifah. Tanah ini terdiri dari, tanah-tanah yang pemiliknya gugur di medan perang, semua tanah yang pemiliknya melarikan diri dalam peperangan, tanah negara taklukan yang tidak digunakan secara pribadi oleh para pejabat dan lain-lain. Menurut Abu Yusuf semua tanah ini berstatus tanpa pemilik dan tidak ada yang menempati. Tanah ini berstatus umum. Seperti padang rumput, hutan, danau dan lain sebagainya.

⁵⁵ Ibid, hal, 239-240.

Adapun macam-macam *iqtha'* menurut ulama fiqh adalah.⁵⁶

- a. *Iqtha' al-mawat*. Para ulama fiqh menetapkan bahwa Pemerintah dibolehkan untuk menentukan dan menyerahkan sebidang tanah untuk digarap. Tujuannya adalah agar lahan ini menjadi lahan produktif dan masyarakat terbantu. Alasannya adalah hadis Nabi SAW dan perbuatan para sahabat. Contohnya pemberian tanah oleh Rasulullah kepada Bilal ibn Harith, Wa'il ibn Hajar, Abu Bakr, Umar, Utsman dan sahabat-sahabat lainnya.
- b. *Iqtha' al-Irfaq (Iqtha' al-Amir)* Menurut ulama Shafi'iyah dan Hanabilah bahwa Pemerintah boleh menetapkan lahan tertentu untuk pekarangan masjid, tempat-tempat istirahat dan jalan. Pemberian ini berstatus hak pemanfaatan saja, bukan sebagai hak milik. Sehingga bila sewaktu-waktu Pemerintah meminta kembali tanah tersebut tidak merugikan pengguna.
- c. *Iqtha' al-Ma'adin* Pemberian ini berhubungan dengan barang-barang tambang. Sehingga untuk membahas masalah ini, ulama fiqh banyak pendapat tentang *iqhta' al-ma'adin*.

2. Bagi Hasil

Dalam sebuah riwayat diceritakan; Ketika Rasulullah SAW menaklukkan Khaibar, beliau menginginkan orang-orang Yahudi keluar. Hal itu disebabkan wilayah orang kafir yang ditaklukkan, maka ia menjadi milik Allah, Rasul-Nya, dan kaum muslimin. Akan tetapi orang-orang Yahudi itu memohon kepada Rasulullah SAW untuk tetap tinggal di Khaibar, sementara mereka ingin

⁵⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal, 53-57.

mengelola tanah pertanian di situ dengan memperoleh separuh dari hasil panennya. Rasulullah SAW bersabda kepada mereka: “Kami mengizinkan kalian tetap tinggal di sini selama kami mau”. Maka orang-orang Yahudi tersebut tetap tinggal disitu sampai akhirnya mereka dipindahkan ke Taimaa’ dan Arihaa’ oleh Umar radliyallaahu ‘anhu.

Dari riwayat di atas bahwa Rasulullah SAW juga menerapkan bagi hasil dalam pemanfaatan tanah yang bekerjasama dengan orang yahudi sebagai pengelolanya. Hal ini juga menunjukkan kerjasama dalam ekonomi adalah memandang asas dari manfaat objek yang dikerjasamakan. Apabila suatu objek tidak dikerjasamakan/dikelola sendiri, akan lebih baik dimitrakan apabila mengundang kemanfaatan yang lebih.

Tentu, dalam kemitraan mempunyai mekanisme seperti mekanisme investasi bagi hasil pada dasarnya adalah terletak pada kerjasama yang baik antara pemilik aset dengan mudharib. Kerjasama atau partnership merupakan karakter dalam masyarakat ekonomi Islam. Kerjasama ekonomi harus dilakukan dalam semua lini kegiatan ekonomi, yaitu: produksi, distribusi barang maupun jasa. Salah satu bentuk kerjasama dalam bisnis atau ekonomi Islam adalah mudharabah. Mudharabah adalah kerjasama antara pemilik modal atau uang dengan pengusaha pemilik keahlian atau ketrampilan atau tenaga dalam pelaksanaan unit-unit ekonomi atau proyek usaha. Melalui qirad atau mudlarabah kedua belah pihak

yang bermitra mendapatkan bagi hasil dari proyek ekonomi yang disepakati bersama.⁵⁷

Melalui kerjasama ekonomi akan terbangun pemerataan dan kebersamaan. Bahwa melalui bagi hasil akan menciptakan suatu tatanan ekonomi yang lebih merata. Implikasi dari kerjasama ekonomi ialah aspek sosial politik dalam pengambilan keputusan yang dilakukan secara musyawarah untuk memperjuangkan kepentingan bersama baik negara maupun masyarakat.

3. *Ijarah*

Dalam bukunya Idris Ahmad, *Ijarah* berarti upah- mengupah. Hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah- mengupah, yaitu *mu"jir* dan *musta"jir* (yang memberikan upah dan yang menerima upah), sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah Fiqh Sunnah karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna *ijarah* dengan sewa- menyewa.⁵⁸

Ada perbedaan terjemahan kata *Ijarah* dari bahasa arab ke dalam bahasa Indonesia. Antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti “seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”.⁵⁹ Sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti, “para karyawan bekerja di pabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam seminggu. Dalam bahasa Arab upah dan sewa disebut *Ijarah*. *Al- Ijarah*

⁵⁷ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil di Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press, 2001), hal, 24.

⁵⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal, 113.

⁵⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta:Pena Pundi Aksara, Cet- 1, 2009), hal, 150.

berasal dari kata *al-Ajru* yang artinya menurut bahasanya ialah al- Iwadh yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.⁶⁰

Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁶¹

Dalam Islam menyewakan tanah hukumnya sah. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan, atau bangunan. Jika maksudnya akan digunakan untuk pertanian, maka harus dijelaskan jenis apa yang akan ditanam di tanah tersebut, kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja.⁶²

Jika tidak dijelaskan, maka *ijarah* menjadi fasid (tidak sah) karena manfaat tanah itu bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tidak boleh juga memperlambat masa tumbuh tanaman. Penyewa berhak menanam jenis lain yang disepakati, dengan syarat akibat yang ditimbulkan sama dengan akibat yang ditimbulkan oleh tanaman yang disepakati dalam akad. Menurut dawud, penyewa tidak memiliki hak untuk berbuat demikian.⁶³

Para fuqaha berpendapat dilarangnya persewaan tanah tersebut, lantaran adanya unsur penipuan di dalamnya. Serta kemungkinan bahwa tanaman tersebut

⁶⁰ Ibid, hal, 114

⁶¹ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal, 98.

⁶² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta:Pena Pundi Aksara, Cet- 1, 2009), hal, 212-212

⁶³ Ibid, hal, 211-212

akan tertimpa bencana, baik karena kebakaran, terserang hama atau banjir. Akibatnya, si penyewa harus membayar sewa tanah tanpa memperoleh manfaat apapun.⁶⁴ Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu, sedangkan pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan.⁶⁵

Oleh karena itu, seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan perbandingan yang sudah disetujui bersama, jika hasilnya banyak, maka kedua pihak akan ikut merasakannya, jika hasilnya sedikit maka kedua pihak akan mendapatkan bagian yang sedikit pula.

Sebagian kecil fuqaha' yang melarang persewaan tanah dikemukakan oleh Thowus dan Abu Bakar Bin Abdur Rahman. Para *fuqaha'* tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu karena dimungkinkan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana, baik karena kebakaran, terserang hama, banjir atau kerusakan lainnya.⁶⁶

Banyak para sahabat yang memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah baik yang berupa takaran atau pun timbangan, sedang sisa dari pada hasil itu untuk yang mengerjakan atau masih dibagi lagi.⁶⁷

Saat akad *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*iqar*), ia

⁶⁴ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Jakarta: Pustaka Amani, Jilid-3, 2007), hal, 66.

⁶⁵ Ibid, hal, 66.

⁶⁶ Ibid, hal, 66.

⁶⁷ Ibid, hal, 66.

wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong. Sementara kalau barang sewaan itu berbentuk tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.⁶⁸

Mazhab hambali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikannya untuk menyajahterakkannya, seperti barang titipan.⁶⁹

E. Kajian Penelitian yang Relevan

Adapun kajian yang relevan antara lain;

1. Mihaela Grubisic dkk dalam penelitiannya yang berjudul “*Towards Efficient Public Sector Asset Management*” membahas salah satu tantangan keuangan penting di Kroasia: mengelola aset sektor publik secara efisien. Ia mencoba untuk memfasilitasi pemahaman yang lebih baik dari manajemen aset publik sebagai bagian integral dari reformasi sektor publik. Peneliti menemukan bahwa kurangnya informasi terpercaya pada aset publik menghalangi penentuan nilai aset, penganggaran untuk kegiatan manajemen dan mengevaluasi kinerja portofolio aset publik. Akibatnya, aset yang dikelola, sering secara reaktif.
2. Sugeng Riyono (2013) dalam studinya tentang tentang pola kemitraan aset tanah Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Dalam studi ini peneliti melihat kemitraan dalam administrasi publik dari perspektif beberapa teori yaitu otonomi, manajemen publik dan teori kemitraan, teori kelembagaan, teori

⁶⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2010), hal, 123.

⁶⁹ Ibid, hal, 123.

manajemen barang publik, dan manajemen aset. Sarannya dalam penelitian ini, untuk memanfaatkan aset tanah sebanyak 831 bidang, hal yang harus dilakukan: 1) Perubahan kebijakan daerah (reformasi kebijakan), manajer tiga biro menjadi satu lembaga (badan) saja, 2) strategi dan memperkuat kemitraan kelembagaan sebagai upaya untuk utilitas pengelolaan aset daerah; 3) Pengelolaan aset daerah dengan memanfaatkan teknologi administrasi (inventarisasi aset, siklus anggaran dan *e-procurement*) dalam meningkatkan pendapatan asli daerah.

3. Muhamad Nur afandi dan Khairani (2013) melakukan penelitian dengan tujuan adalah untuk mengetahui proses manajemen aset tetap, mengetahui faktor penghambat dalam melaksanakan manajemen aset tetap, dan mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan dalam mengatasi faktor penghambat. Dari hasil penelitian ditemukan beberapa kendala dalam pelaksanaan manajemen aset tetap di DPPKA Kota Tanjungbalai, antara lain masih belum tegasnya sanksi yang diberikan kepada pihak ketiga pemanfaat aset tetap, masih rendahnya kualitas sumber daya manusia pengelola aset, masih manualnya proses pencatatan aset, masih adanya ketidaktepatan waktu dalam penyampaian laporan aset, serta masih kurang memadainya sarana dan prasarana pendukung.
4. Kristianus Heru Kristianto (2012) melakukan penelitian dengan tujuan menganalisis dan mengusulkan perbaikan sistem informasi manajemen aset bergerak di Pemerintah Daerah Kabupaten Sanggau. Penelitian ini menggunakan analisis SWOT untuk mengetahui kekuatan, kelemahan,

peluang, ancaman, dan hambatan yang dimiliki. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masalah-masalah yang dihadapi oleh DPPKAD adalah 1) Pengelolaan aset bergerak yang selama ini dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat masih sangat sulit karena sistem yang saat ini digunakan tidak spesifik dan bersifat konvensional. 2) Proses inventarisasi aset bergerak yang ada di Pemerintah Daerah Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat kurang terstruktur dan terorganisir. 3) Aset bergerak yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat kurang terkontrol baik dari segi lokasi, kuantitas, maupun nilai aset. 4) Belum ada laporan manajemen aset bergerak yang dapat mendukung proses pengambilan keputusan bagi pihak manajerial dan pihak lain yang terkait dengan manajemen aset bergerak dalam hal analisis kebutuhan aset bergerak, *procurement asset* bergerak, dan optimalisasi manfaat aset bergerak.

F. Kerangka Berpikir

Salah satu sektor yang dapat diharapkan menjadi penopang perekonomian daerah terutama di perkotaan yaitu melalui pajak dari aset berupa tanah yang dimiliki oleh daerah. Potensi aset tanah daerah menyangkut pengelolaan aset tanah daerah yang sudah termanfaatkan ataupun yang belum termanfaatkan secara optimal. Oleh karena itu, pengelolaan aset daerah sangat penting untuk dilaksanakan dalam lingkungan Pemerintahan guna menambah nilai guna sebuah aset tanah.

Pengelolaan aset tanah dengan salah tujuannya adalah memanfaatkan potensi aset untuk kepentingan/pelayanan publik dalam rangka pelaksanaan

pembangunan jangka panjang dan meningkatkan pendapatan daerah. Pendapatan asli daerah dapat bersumber dari hasil retribusi atau pun sewa dari aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dan tidak dalam kondisi atau dibutuhkan dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah untuk pelayanan publik/umum.

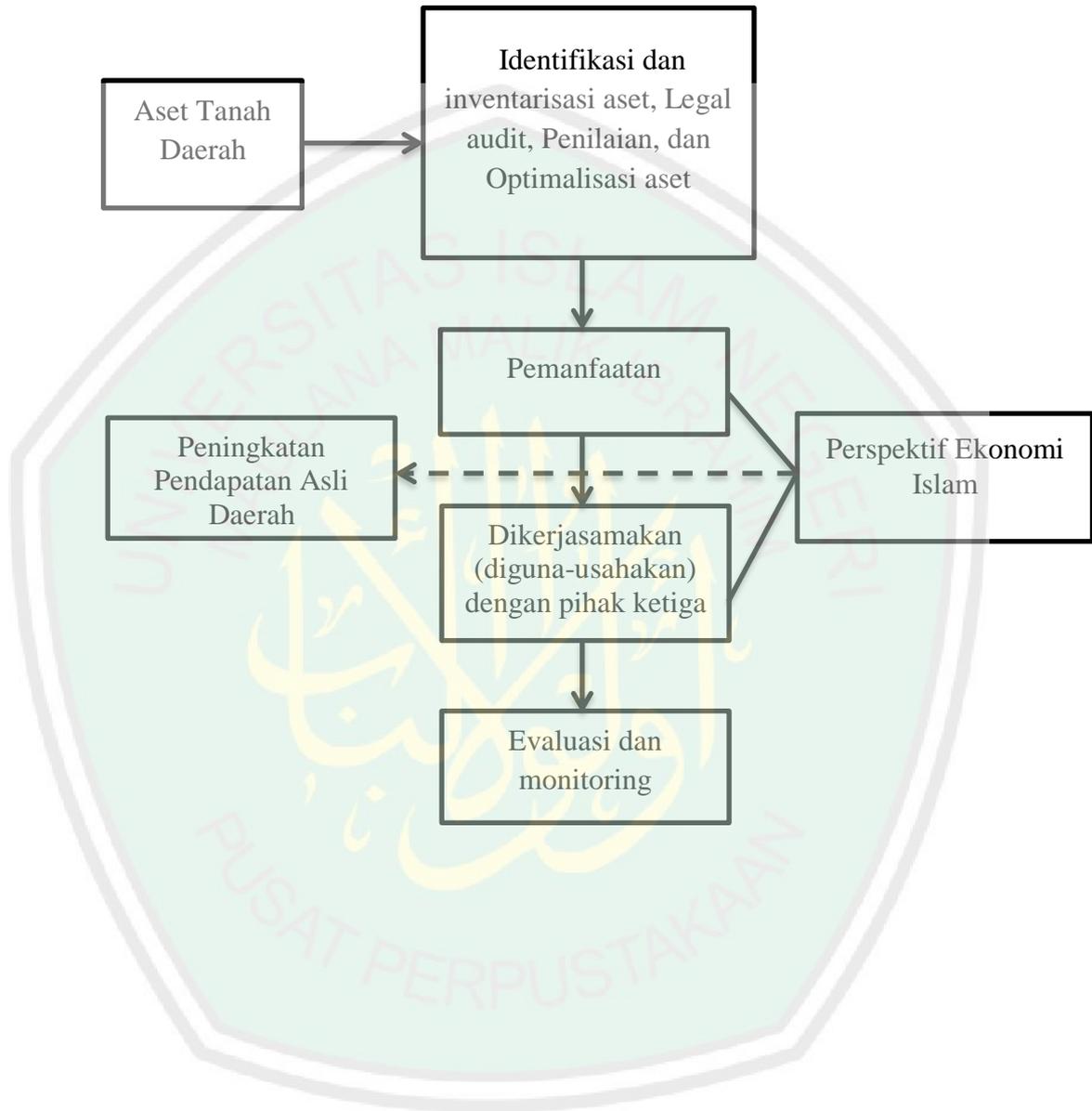
Sedangkan rangkaian pengelolaan atau manajemen aset sebagai berikut;⁷⁰

- a. Perencanaan, pada tahap ini dilakukan beberapa kegiatan sebagai berikut;
 - a. Identifikasi dan inventarisasi aset
 - b. *Legal audit*
 - c. *Valuation* (penilaian)
 - d. Studi potensi ekonomi dan optimalisasi aset
- b. Pemanfaatan
 - a. Digunakan untuk kepentingan langsung operasional Pemerintah Daerah
 - b. Dikerjasamakan (diguna-usahakan) dengan pihak ketiga
- c. Evaluasi dan monitoring

⁷⁰ Doli D. Siregar, *Manajemen Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 561-562.

Adapun kerangka pemikiran sebagai berikut;

Gambar 2.2 Kerangka Berpikir



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Fokus penelitian ini adalah pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang serta pandang Ekonomi Islam. Metode penelitian menggambarkan tentang pendekatan, tipe dan jenis penelitian. Penelitian ini didasarkan pada maksud untuk mendeskripsikan realita sosial dan kongkrit sehingga sesuai dengan tujuan penelitian serta pelaksanaannya melibatkan perangkat daerah Kota Malang yaitu BPKAD. Oleh karena itu penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif merupakan sebuah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.⁷¹ Pendekatan ini menitikberatkan pada pemahaman, pemikiran dan persepsi peneliti.

Sedangkan strategi penelitian ini menggunakan metode studi kasus merupakan suatu pendekatan penelitian yang mencoba untuk mengeksplorasi kehidupan nyata melalui pengumpulan data yang detail serta mendalam dengan melibatkan beragam sumber informasi, baik berupa pengamatan, wawancara,

⁷¹Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung; PT. Remaja Rosdakarya, 2007), hal. 8.

bahan audiovisual, dokumen ataupun laporan dengan cara mendeskripsikan objek dari kasus penelitian.⁷²

Tujuan dari strategi ini adalah untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna. Makna adalah data yang sebenarnya, data yang pasti yang merupakan suatu nilai di balik data yang tampak.

B. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian kualitatif, posisi peneliti menjadi instrumen kunci (*The Key Instrumen*)⁷³. Kehadiran peneliti bertindak sebagai pencari pengumpul data yang kemudian dianalisis. Peneliti hadir langsung dalam rangka menghimpun data, peneliti menemui secara langsung pihak-pihak yang mungkin bisa memberikan informasi atau data yaitu Pemerintah Kota Malang terkait pengelolaan aset tanah daerah di Kota Malang sebagai sampel untuk memperoleh data pengelolaan aset tanah daerah. Dalam melakukan penelitian peneliti bertindak sebagai pengamat penuh dan keadaan atau status peneliti diketahui oleh informan.

Secara lebih rinci, Faisal menguraikan empat tahap kehadiran peneliti di lokasi, yaitu: pertama, pemahaman lapangan; kedua, penjelajahan di lapangan; ketiga, kerjasama di lapangan; dan keempat, keikutsertaan di lapangan.⁷⁴

⁷²John W. Creswell, *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih diantara Lima Pendekatan, terj.* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hal, 135-136.

⁷³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hal. 223.

⁷⁴ Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar dan Aplikasi*, (Malang: Yayasan Asah, Asih, Asuh, 1989), hal. 12.

C. Latar Penelitian

Latar penelitian ini mengambil objek penelitian pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Malang. Pemilihan objek penelitian ini sebagai latar penelitian yaitu karena BPKAD mempunyai fungsi perumus dan pelaksana kebijakan teknis di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah, pelaksanaan kegiatan bidang pemanfaatan tanah dan/atau bangunan negara yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah, pengelolaan pemanfaatan gedung perkantoran terpadu Pemerintah Kota Malang, pelaksanaan pengelolaan, pemanfaatan dan penatausahaan aset daerah.

D. Data dan Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini, jika dilihat dari sumber datanya maka pengumpulan data dapat menggunakan sumber data primer dan sekunder.⁷⁵ Yang dimaksudkan dengan data primer adalah jenis data tentang gambaran pengelolaan yang dialami oleh subyek dan data diperoleh, diolah, dan disajikan oleh peneliti dari sumber utama. Sedangkan data sekunder ialah data yang diperoleh, diolah, dan disajikan oleh pihak lain dan biasanya dalam bentuk publikasi atau jurnal dan menjadi data penunjang atau data pelengkap.⁷⁶

Sedangkan menurut lofland dalam Lexy J. Moleong, mengemukakan bahwa sumber data utama dalam penelitian kaulitatif ialah kata-kata dan tindakan selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.⁷⁷ Dalam penelitian

⁷⁵ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hal, 166.

⁷⁶ Hadari Nawawi dan Mimi Martiwi, *Penelitian Terapan* (Jakarta: Rieneka Cipta, 2002), hal, 107.

⁷⁷ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hal, 157.

ini peneliti melakukan wawancara tidak terstruktur untuk mendapatkan yang diinginkan dengan sebanyak-banyaknya dengan informan pilihan sebagai sumber data yaitu dengan menggunakan metode *purposive sampling* atau disebut juga dengan pengambilan subjek bukan didasarkan atas strata akan tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.⁷⁸ Adapun prosedurnya ialah dengan mempertimbangkan siapa yang dipandang paling mengetahui terhadap masalah yang sedang dikaji.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian ilmiah pengumpulan data adalah suatu yang sangat penting untuk mendapatkan data yang valid dalam rangka menjawab semua persoalan yang terkait dengan masalah penelitian yang dilakukan. Karena itulah proses pengumpulan data ini merupakan hal yang sangat *esensial* yang dilakukan oleh peneliti karena pengumpulan data dalam penelitian kualitatif instrumen utama adalah peneliti sendiri (*Human Instruman*).⁷⁹

Pada redaksi lain juga menyebutkan bahwa teknik pengumpulan data merupakan hal yang paling utama dalam, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.⁸⁰ Adapun dalam penelitian pengumpulan data menggunakan tiga metode yaitu;

⁷⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2006), hal, 140.

⁷⁹ M. Djunaidi Ghoni & Fauzan al Mansur, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jogjakarta: Arruz Media, 2012), cet 1, hal 163.

⁸⁰ Sugiyono, *Metode penelitian Kualitatif, kuantitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hal, 308.

1. Observasi

Observasi ialah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara sistematis dengan cara mengadakan pengamatan langsung terhadap objek yang diamati.⁸¹ Dalam redaksi lain juga menyebutkan bahwa pengamatan merupakan teknik pengumpulan data yang mengharuskan peneliti turun ke lapangan mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, benda-benda, waktu, peristiwa, tujuan dan perasaan.⁸²

Metode ini sangat penting dilakukan guna memberi hasil yang objektif dari penelitian kualitatif dalam melakukan observasi, peneliti merekam dengan cara semi struktur dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang diketahui oleh peneliti kepada informan mengenai objek penelitian. Peneliti juga mencatat aktivitas-aktivitas dan hal-hal lain yang berhubungan dengan objek penelitian dilokasi penelitian.

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode observasi partisipatif, karena peneliti akan berbaur langsung dengan objek yang akan diteliti sebagai sumber data, hal ini dimaksudkan agar peneliti bisa mendapatkan data yang valid, lengkap dan tajam. Sehingga peneliti bisa sampai mengetahui pada tingkat makna dari setiap perilaku yang nampak. Oleh sebab itu peneliti dalam melakukan pengumpulan data suasananya akan terlihat alami.

Dalam penelitian ini, peneliti akan mengamati pengelolaan aset daerah berupa tanah milik/kuasa Pemerintah Kota Malang. Hal-hal yang akan peneliti

⁸¹ Sugiyono, *Metode penelitian Kualitatif, kuantitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hal, 136.

⁸² M. Djunaidi Ghoni & Fauzan al Mansur, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jogjakarta: Arruz Media, 2012), cet 1, hal, 165.

observasi ialah mencakup dua hal; Pertama, observasi sistem pengelolaan, data-data dokumentasi dan lain sebagainya yang relevan dengan fokus penelitian. Kedua, pelaksanaan dari sistem pengelolaan aset daerah berupa tanah.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu.⁸³ Atau dengan kata lain wawancara merupakan alat pengumpul informasi dengan cara mengajukan sejumlah pernyataan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula.⁸⁴

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode interview bebas terpimpin artinya dalam melakukan interview membawa pedoman yang berisi hal-hal yang akan ditanyakan hingga wawancara tersebut tidak menyimpang dari tujuan semula dan data yang diinginkan oleh peneliti dapat diperoleh.⁸⁵

Metode *interview* ini sengaja peneliti gunakan untuk memperoleh data tentang;

- a. sistem pengelolaan, data-data dokumentasi dan lain sebagainya yang relevan dengan fokus penelitian.
- b. pelaksanaan dari pengelolaan aset tanah daerah.

Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini ialah wawancara mendalam (*indepth interview*), yaitu suatu proses memperoleh keterangan

⁸³ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hal,186.

⁸⁴ Amrul Hadi, Haryono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Pustaka Setia, 1998), hal, 13.

⁸⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta; rineka cipta 1998),hal, 145.

untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab secara bertatap muka dengan informan atau orang yang diwawancarai.⁸⁶

Dengan metode ini, peneliti akan mendapatkan gambaran lengkap mengenai ekspresi, emosi, perasaan, pendapat, pengalaman dan lain-lain tentang topik yang sedang diteliti. Akurasi data dan kelengkapan data yang diperoleh dalam wawancara sangat tergantung pada teknik, kemampuan, dan penguasaan si peneliti. Oleh sebab itu, peneliti harus mempersiapkan secara matang sebelum benar-benar terjun ke lapangan.⁸⁷

Dalam teknik wawancara ini, peneliti melakukan langkah-langkah berikut:

- a. Menetapkan informan;
 - b. Menyiapkan pokok-pokok masalah sebagai bahan wawancara;
 - c. Melakukan wawancara;
 - d. Mengkonfirmasi kesimpulan hasil wawancara;
 - e. Menulis hasil wawancara; dan
 - f. Mengidentifikasi tindak lanjut hasil wawancara yang telah diperoleh.
3. Dokumentasi

Prastowo menjelaskan bahwa metode dokumentasi ialah proses mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda, dan lain sebagainya.⁸⁸

⁸⁶Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian* (Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), hal, 204.

⁸⁷Moehar Daniel, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), hal,143-144.

⁸⁸Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian* (Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), hal, 231.

Sedangkan Arikunto mengartikan metode dokumentasi dengan proses mengumpulkan data-data yang terkait dengan fokus penelitian yang berasal dari sumber utamanya atau objek penelitian.⁸⁹ Penggunaan dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang bersumber dari non-manusia atau benda mati yang sudah ada, sehingga peneliti tinggal memanfaatkannya untuk melengkapi data yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi.

Adapun dokumen yang dikumpulkan peneliti antara lain adalah laporan akuntabilitas Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Malang.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah salah satu rangkaian dasar yang dikerjakan setelah memperoleh data berupa informasi-informasi penting melalui beberapa teknik pengumpulan data sebagaimana dijelaskan diatas, kemudian hal ini dilakukan untuk menyempitkan dan membatasi temuan-temuan sehingga menjadi suatu data yang teratur dan akurat seperti yang dikemukakan oleh bagdam dan biklen dalam buku penelitian kualitatif yaitu sebagai berikut:

Analisis data merupakan upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang diceritakan kepada orang lain.⁹⁰

Sebagaimana dikemukakan di atas bahwa penelitian ini memakai pendekatan kualitatif dengan menggunakan teknik analisis deskriptif. Metode deskriptif menurut Moh. Nazir ialah suatu metode dalam meneliti status,

⁸⁹Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rieneka Cipta, 1998), hal, 200.

⁹⁰ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hal, 248.

kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.⁹¹

Format penelitian deskriptif kualitatif pada umumnya dilakukan pada penelitian dalam bentuk studi kasus. Format deskriptif kualitatif studi kasus tidak memiliki ciri seperti air (menyebar dipermukaan), tetapi memusatkan diri pada satu unit tertentu dari berbagai fenomena. Dari ciri yang demikian memungkinkan studi ini dapat amat mendalam dan demikian bahwa kedalaman data yang menjadi pertimbangan penelitian model ini. Karena itu penelitian bersifat mendalam dan menusuk sasaran penelitian. Tentunya untuk mencapai maksud ini peneliti membutuhkan waktu yang relatif lama.⁹²

Dalam penelitian ini analisis data dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama dilapangan, dan setelah selesai dilapangan.⁹³ Setelah data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terkumpul, kemudian peneliti mencoba untuk menganalisis data tersebut. Analisis data diartikan dengan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar, sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja yang disajikan oleh data.⁹⁴ Milles dan Huberman menganggap bahwa analisis data terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan/verifikasi.⁹⁵

⁹¹ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta; Graha Indonesia, 1999) hal,63.

⁹² Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Fajar Interpratama offset, 2012). Hal 68.

⁹³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hal, 336.

⁹⁴ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hal, 103.

⁹⁵ Matthew B. Milles, A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: UIP, 2012), Hal, 16.

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan bentuk analisis yang manajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan finalnya data ditarik dan diverifikasi.

Data-data yang telah peneliti peroleh mengenai pengelolaan aset kota malang baik berupa wawancara, catatan lapangan, dan kemudian direduksi apabila memiliki kesamaan. Dengan demikian data-data tersebut dikelompokkan yang kemudian disusun secara sistematis sehingga memudahkan bagi peneliti untuk melanjutkan pada tahap selanjutnya.

2. Penyajian Data

Alur selanjutnya dari kegiatan analisis data adalah penyajian data. Maksud penyajian data menurut Milles dan Huberman adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan.⁹⁶

Dari hasil reduksi data dari beberapa sumber yang telah penulis peroleh tersebut kemudian peneliti sajikan dalam bentuk data naratif yang mendeskripsikan mengenai pengelolaan aset tanah daerah Kota Malang berupa tanah.

3. Kesimpulan/Verifikasi Data

Tahapan selanjutnya dari analisis data adalah kesimpulan/verifikasi data, menurut Milles dan Huberman verifikasi data hanyalah sebagian dari satu

⁹⁶ Matthew B. Milles, A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: UIP, 2012), Hal, 17.

kegiatan dari konfigurasi yang utuh.⁹⁷ Kesimpulan dalam penelitian ini tentulah dapat digunakan untuk menjawab persoalan yang telah dirumuskan sejak awal.

G. Pengecekan Keabsahan Data

Validasi data untuk pengujian tingkat validasi data yang diperoleh di lapangan dilakukan menggunakan triangulasi data. Menurut Lexy J. Moleong triangulasi data adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain.⁹⁸ Kemudian Danzim, dalam Moleong, membedakan empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan data yaitu memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik, dan teori.⁹⁹

Namun dalam penelitian ini validasi data penelitian menggunakan triangulasi sumber yaitu pengujian kredibilitas data dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber yang berbeda.¹⁰⁰ Sebagai contoh misalkan data yang diperoleh dari salah satu BPKAD dengan data yang diperoleh dari karyawan di diperiksa secara silang sehingga dapat memperoleh data yang valid dari berbagai sumber yang berbeda.

Tahapan ini merupakan tahapan yang penting dalam penelitian, dikarenakan dari beberapa data yang peneliti dapatkan dari beberapa informan dan

⁹⁷ Matthew B. Milles, A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: UIP, 2012), Hal, 19.

⁹⁸ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hal, 330.

⁹⁹ Ibid, hal, 330.

¹⁰⁰ Sugiyono, *Metode penelitian Kualitatif, kuantitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hal, 274.

sumber bisa saja tidak sama maka diperlukanlah pengecekan keabsahan temuan agar penelitian yang dilakukan benar-benar sesuai dengan kenyataannya.

Tahapan ini juga mempunyai beberapa teknik yang bisa dilakukan oleh peneliti, namun dalam penelitian ini tidak semua teknik digunakan oleh peneliti. Sedangkan teknik yang digunakan antara lain:

1. Perpanjangan keikutsertaan

Perpanjangan keikutsertaan bermakna peneliti tinggal dilapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai.¹⁰¹ Peneliti dituntut untuk terjun kelokasi dalam waktu yang cukup lama yang berguna untuk mendeteksi dan memperhitungkan distorsi yang mungkin mengotori data.

Selain hal tersebut teknik ini juga dimaksudkan untuk membangun kepercayaan para subjek terhadap peneliti dan juga kepercayaan diri peneliti sendiri.

2. Triangulasi

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain, diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data.

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan teknik triangulasi sebagai berikut;¹⁰²

¹⁰¹ Matthew B. Milles, A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: UIP, 2012), Hal, 34.

¹⁰² Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hal, 330.

- a. Triangulasi sumber, yaitu membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda.
- b. Triangulasi metode, yaitu membandingkan penggunaan metode yang berbeda dan kemudian mengkaji kembali metode yang berbeda tersebut.



BAB IV

PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data

1. Struktur Aset Tanah Kota Malang

Di dalam struktur aset tanah Pemerintah Kota Malang, terdapat tanah ijin pemakaian yaitu tanah negara yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Malang yang bersumber dari fakta sejarah kepemilikan tanah oleh Pemerintah Hindia Belanda yang disewakan kepada masyarakat. Setelah masa kemerdekaan, maka tanah-tanah tersebut diserahkan kepada Pemerintah Indonesia dan dikuasai oleh Pemerintah Daerah dalam tata administrasi dan pengelolaannya. Penatausahaan administrasi ijin pemakaian tanah Negara telah dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Malang sejak tahun 1947 dalam satuan kerja yang menangani perumahan rakyat pada tanah negara.¹⁰³ Sebagaimana pada tabel berikut;

Tabel 4.1
Rekapitulasi Aset Tanah Pemerintah Kota Malang

No.	Uraian	Jumlah Lahan Aset Tanah Daerah	
		Bidang	Luas (M2)
1	Ijin Sewa Tempat-tempat tertentu	6.221	1.865.296,58
2	Tanah dan Gedung Instansi	141	315.560,50
3	Tanah Fasilitas Pendidikan, Kesehatan, Sosial	496	1.507.352,82
4	Tanah Pasar	141	315.560,50
5	Tanah Taman	76	190.271,50
6	Tanah Makam	20	493.778,00
7	Tanah TPA	11	355.309,00
8	Tanah TPS	44	7.814,00

¹⁰³ Laporan Akuntabilitas Kinerja Pemerintah Bpkad Tahun 2016, Hal 90

9	Tanah Rumah Dinas	518	56.725,80
10	Penyerahan Fasilitas Sosial, Fasilitas Umum	10	509.923,28
11	Tanah Ex. Bengkok/pertanian	578	3.523.738,50
JUMLAH		8.256	9.141.330,48

Sumber; Laporan BPKAD Tahun 2016

Berdasarkan tabel di atas Pemerintah Kota Malang memiliki atau menguasai tanah Negara sebanyak 8.256 bidang. Jumlah bidang tanah oleh Pemerintah Kota Malang dimanfaatkan untuk berbagai fasilitas. Beberapa fasilitas tersebut yaitu untuk gedung penyelenggaraan Pemerintahan Kota Malang, pasar, taman, makam, TPA, TPS, fasilitas sosial, pendidikan, kesehatan, dan digunakan oleh masyarakat untuk berbagai kegiatan dengan membayar kompensasi kepada Pemerintah Kota Malang dengan kata lain pemakaian kekayaan daerah.

Bidang tanah untuk fasilitas penyelenggaraan Pemerintah Kota Malang mencapai 141 bidang dengan luas 315.560,50 m². Tanah ini digunakan untuk beberapa kantor Pemerintahan yaitu kantor Pemerintah Kota Malang, kantor dinas, kantor kelurahan, kantor inspektorat, kantor DPRD.

Pemakaian kekayaan daerah berupa tanah oleh masyarakat dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Malang telah berlangsung sejak beberapa dekade. Sehingga secara keseluruhan tanah Pemerintah Kota Malang telah memiliki pemegang ijin akan tetapi pada kenyataannya dari total SKRD yang ada masih jauh dari total bidang aset tanah yang di sewakan melalui ijin tempat-tempat tertentu (lihat tabel 4.2).

2. Potensi Aset Tanah Pemerintah Kota Malang

Pemanfaatan lahan aset daerah merupakan optimalisasi terhadap penggunaan aset disamping meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat juga

menghasilkan pendapatan dalam bentuk uang. Pemanfaatan lahan aset dalam struktur pendapatan daerah termasuk dalam rincian objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan atau retribusi dari ijin pemakaian kekayaan daerah.

Semua pendapatan dalam bentuk uang ini merupakan hasil Pendapatan Asli Daerah yang harus disetorkan langsung ke kas daerah dan selanjutnya akan dapat digunakan untuk kegiatan belanja daerah secara berkelanjutan melalui APBD. Pada dasarnya pemanfaatan barang milik daerah bisa dikategorisasikan sebagai bagian dari investasi. Investasi dari pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan.

Bentuk/pola pemanfaatan lahan aset yang dikelola oleh BPKAD Kota Malang yaitu dengan bentuk sewa. Sewa merupakan pemanfaatan lahan milik daerah oleh masyarakat dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Berdasarkan tabel 4.1 diatas bidang lahan aset daerah penyumbang pendapatan asli daerah dari total lahan aset sewa tempat-tempat tertentu yang dikuasai oleh Pemkot Malang sebesar 6.221 bidang. Bidang ini tidak sepenuhnya tercapai dikarenakan adanya lahan-lahan yang belum teridentifikasi walaupun tercatat dalam laporan sebagaimana dikemukakan oleh kepala bidang pemanfaatan aset daerah;

untuk sewa dari ijin pemakaian tempat-tempat tertentu kurang lebih lima ribu bidang keatas yang real/aktif¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Wawancara dengan bapak Muarib , Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang.

Perbedaan diatas juga dipertegas pada tabel berikut;

Tabel 4.2
Pendapatan Bidang Aset Tanah Tahun 2014-2016

No.	Uraian	2014	2015	2016
1	Jumlah Pendapatan Asli Daerah dari pemanfaatan bidang lahan aset daerah	Rp 3.250.451.895,	Rp.3.412.974.489	Rp 3.127.796.858
2	Bidang Lahan Aset Daerah Penyumbang Pendapatan Asli Daerah	6221 bidang	6221 bidang	6221 bidang
3	Surat Pemberitahuan Retribusi Terhutang (SPRT)	-	-	5.447
4	Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD)	4.147	4.629	4.200

(Sumber: Diolah dari Laporan Tahunan BPKAD)

Tabel 4.2 menunjukkan bahwa jumlah pemanfaatan lahan oleh masyarakat sebanyak 6221. Sedangkan jumlah pemanfaatan aset yang aktif dan tercatat sebanyak 5447. Akan tetapi dalam realisasinya belum bisa mencapai maksimal pada tahun 2014 sebanyak 4.147 dan pada tahun 2015 meningkat sebanyak 4.629 sedangkan tahun 2016 sebanyak 4200. Dapat diartikan bahwa naik turunnya pendapatan dari retribusi pemakaian kekayaan daerah tergantung pada jumlah masyarakat yang memenuhi kewajibannya dan piutang pendapatan dari retribusi pemakaian kekayaan daerah belum dibayar. Selain hal itu, nilai jual objek pajak (NJOP) juga mempengaruhi peningkatan pendapatan dikarenakan penetapan retribusi ini menggunakan nilai jual pajak berjalan.

Perbedaan bidang sewa lahan diatas setelah inventarisasi di lapangan muncul beberapa kondisi/fakta antara lain :¹⁰⁵

¹⁰⁵ LAKIP BPKAD Tahun 2016, hal 91

1. Masih banyaknya data perjanjian/sewa menyewa yang belum diperbarui; dimana pemegang ijin pemakaian tanah sesuai dengan surat ijinnya telah meninggal dunia, saat ini tanahnya sudah ditempati oleh penghuni lain, baik anaknya, kerabat, maupun orang lain;
2. Penghuni rumah di tanah ijin pemakaian belum tentu terdaftar sebagai pemegang ijin, bisa sebagai penyewa rumah dan pembeli rumah. Artinya rumah yang berdiri di atas tanah ijin pemakaian sudah dijual oleh pemegang ijin yang terdahulu atau disewakan kepada orang lain;
3. Selain jual beli pondasi atau jual beli bangunan yang berdiri di atas tanah-tanah ijin pemakaian, diketahui juga adanya jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab;
4. Adanya pemecahan tanah dari satu bidang tanah menjadi beberapa bidang untuk diperjualbelikan;
5. Banyaknya aset tanah yang telah berubah peruntukannya dari ijin tempat tinggal saat ini menjadi tempat usaha;
6. Adanya aset tanah yang telah berubah status kepemilikannya (dari ijin pemakaian menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM));

Hasil Inventerasasi sampai dengan tahun 2015 sebanyak 3.150 objek telah terinventarisasi. Dan pada tahun 2016 obyek terinventarisasi sebanyak 1.192 objek untuk 4 (empat) Kelurahan, yaitu Kelurahan Sukun, Kelurahan Pisang Candi, Kelurahan Karang Besuki dan Kelurahan Bakalan Krajan. Jumlah keseluruhan dari hasil inventarisasi sebanyak 4.342 objek.¹⁰⁶

Sedangkan hasil peningkatan status tanah Sampai dengan tahun 2016 bidang lahan aset yang bersertifikasi sebanyak 900 bidang dengan luas 3.005.077 m². peningkatan status tanah ini masih belum menyentuh pada pemanfaatan melalui sewa atau ijin pemakaian tempat-tempat tertentu yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Malang sebagaimana terlihat pada tabel berikut;

¹⁰⁶ Laporan Akuntabilitas BPKAD Tahun 2016, hal 91

Tabel 4.3
Data Aset Tanah Pemerintah Kota Malang yang Bersertifikat
sampai dengan Tahun 2015

No.	Peruntukan	Jumlah Bidang			Luas Tanah (m2)		
		2013	2014	2015	2013	2014	2015
1	Pertanian	320	325	325	1.296.948	1.311.609	1.311.609
2	Pendidikan	205	215	229	619.733	642.777	688.879
3	Taman	62	64	64	143.469	155.336	155.336
4	Puskesmas	26	27	28	18.568	18.951	20.011
5	Kantor	71	74	74	152.106	154.763	154.763
6	Pasar	29	30	30	142.753	144.634	144.634
7	Terminal	12	12	12	72.689	72.689	72.689
8	Makam	18	19	21	83.896	85.58	89.762
9	Fasilitas Umum	7	11	13	2.816	17.345	33.445
10	Gedung	14	14	14	53.669	53.669	53.669
11	Jalan	12	12	12	12.587	12.587	12.587
12	Lapangan	20	20	21	178.592	178.592	188.772
13	Rumah Dinas	4	4	4	5.917	5.917	5.917
14	TPA/TPS	6	6	14	15.964	15.964	48.973
15	Lain-lain	4	4	4	19.71	19.71	19.71
JUMLAH		810	837	867	2.819.417	2.890.123	3.005.077

Sumber Lakip BPKAD Tahun 2016

B. Hasil Penelitian

Peneliti mendeskripsikan hasil temuan di lapangan berdasarkan pada fokus penelitian pengelolaan aset daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah kota malang perspektif ekonomi islam. Informasi yang diperoleh dari proses observasi, dokumentasi dan wawancara diharapkan dapat memberikan gambaran bagaimana pelaksanaan Pengelolaan aset daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota malang perspektif ekonomi islam.

Pendapatan daerah dalam penelitian ini merupakan hasil dari pengelolaan aset daerah berupa tanah melalui sewa tanah atau sewa ijin tempat-tempat tertentu

yang dikelola oleh Pemerintah Daerah. Dalam hal sewa tanah seperti ini, pemerintah menyediakan tanah dan disewa oleh masyarakat untuk mendirikan bangunan baik untuk usaha maupun untuk tempat tinggal. Tanah pemerintah ini telah ditetapkan untuk peruntukannya untuk tempat tinggal ataupun untuk usaha.

Posisi manajemen pada umumnya memiliki fungsi yang sangat strategis. Aset tanah memiliki nilai terbesar dibandingkan dengan jenis aset lainnya dan umumnya untuk beberapa Pemerintah Daerah dan tidak terkecuali kepada Pemerintah Kota Malang. Aset Kota Malang sendiri memiliki kekayaan yang cukup besar, terutama dari jenis aset tanah ini, sebanyak 8.256 bidang. Dari total lahan aset yang dikuasai oleh pemerintah kota malang sebanyak 6.221 bidang yang sewakan kepada masyarakat (Lihat tabel 4.1).

Oleh karena bidangnya banyak penting untuk Pemerintah Kota Malang untuk menginventarisasi keseluruhan bidang lahan tersebut. Selain inventarisasi lahan tentu yang tidak kalah penting juga adalah status legal aset. Status legal mengindikasikan bahwa lahan aset itu adalah milik atau dalam penguasaan daerah dan apabila status legal ini dikesampikan tentu akan ada masalah seperti penyerobatan lahan oleh pihak-pihak yang tak bertanggung jawab.

Kemudian lahan yang tidak dipergunakan untuk penyelenggaraan Pemerintah Daerah dapat memberikan kontribusi pada pendapatan daerah dari penyewaan lahan aset yang tidak digunakan oleh perangkat daerah terkait. Tujuan pemanfaatan tanah melalui sewa ini adalah untuk mengoptimalkan lahan aset sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah;

Tujuan utamanya adalah untuk optimalisasi aset, optimalisasi aset itu kan kalo dibiarkan ya malah gak optimal dan gak ada uang masuk ke daerah (peningkatan PAD).¹⁰⁷

1. Inventarisasi Aset merupakan Pendataan/Sensus Aset

Inventarisasi Kota Malang dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang akurat, lengkap dan mutakhir mengenai kekayaan yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah Kota Malang. Kegiatan ini dilakukan berdasarkan amanah dari Permendagri No.19 Tahun 2016 bahwa setiap barang milik daerah harus dicatat dan dilaporkan secara berkala baik laporan semesteran maupun laporan tahunan.

Proses inventarisasi aset daerah berupa tanah merupakan pendataan lapangan dengan pengecekan data dilapangan. Pengecekan data meliputi penggunaan/peruntukkan tanah, status tanah, luas tanah, dan pengguna tanah. Pendataan ini bertujuan untuk mendeskripsikan data yang sesuai dengan data yang ada dilapangan sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Sub Bidang Pendataan Aset Daerah:

Cek dilapangan aja, dilapangan seperti apa sesuai gak dengan data yang kita catat. Disana kan kita perlu dicek setiap periode, kalo tidak dicek nanti kalo ada perubahan dan perubahan dilapangan kadang-kadang mungkin tidak ketahuan.¹⁰⁸

Inventarisasi aset daerah berupa tanah ini dilaksanakan dalam beberapa periode dan melibatkan pihak ketiga sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Sub Bidang Pendataan Aset Daerah:

¹⁰⁷ Wawancara dengan Bapak Muarib, Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

¹⁰⁸ Wawancara dengan Ibu Titik, Kepala Sub Bidang Pendataan Aset Daerah, pada tanggal 21 April 2017 di BPKAD Kota Malang.

Di inventarisasi ke lapangan dengan pihak ketiga konsultan dan dilakukan bertahap. Tahapannya yaitu dari data yang ada dicek kelengkapan secara bertahap dalam beberapa tahun. Inventarisasi kan objeknya banyak jadi harus bertahap. Kalo inventarisasi aset ijin-ijin pemakaian tempat-tempat tertentu yang dikuasai kota malang targetnya 5 tahun.¹⁰⁹

a. Kendala Inventarisasi

Proses inventarisasi ini tidaklah bisa sesuai dengan harapan dan rencana dalam setiap periode. Sebab dalam proses inventarisasi menemukan kendala yaitu objek inventarisasi banyak sedangkan tenaga terbatas sehingga memerlukan pihak ketiga yaitu konsultan sebagai tim inventarisasi. dan dalam kerjasama ini juga memerlukan dana sedangkan anggaran terbatas. Disamping hal itu, memerlukan waktu yang tidak sedikit sehingga dalam setiap periode seperti lahan yang disewakan ditargetkan lima tahun periode berjalan akan tetapi dalam setiap periodenya mengalami hambatan-hambatan. Seperti yang dikemukakan oleh Kepala Sub Bidang Pendataan Aset;

Banyak, objeknya banyak, butuh waktu. kalo kendala dilapangan juga banyak akan tetapi kita terbantu dari temen-temen konsultan. Oleh karena itu kita mengangkat konsultan pihak ketiga sebagai tim inventarisasi aset karena dari objek aset tanah kita banyak, kalo inventarisasi itu tidak bekerja disini tapi dilapangan belum tentu selesai dalam setahun.¹¹⁰

b. Hasil Inventarisasi Merupakan Dasar Kebijakan dan Pengendalian

Disisi lain inventarisasi merupakan sumber pengambilan kebijakan untuk periode selanjutnya terkait pengelolaan aset. Hasil dari inventarisasi

¹⁰⁹ Wawancara dengan Ibu Titik, Kepala Sub Bidang Pendataan Aset Daerah, pada tanggal 21 April 2017 di BPKAD Kota Malang.

¹¹⁰ Wawancara dengan Ibu Titik, Kepala Sub Bidang Pendataan Aset Daerah, pada tanggal 21 April 2017 di BPKAD Kota Malang.

ini merupakan sumber yang akurat untuk pengambilan kebijakan dalam periode berikutnya. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Sub Bidang Pendaataan;

Ya cek dari data dilapangan seperti apa, dari data tersebut nanti bisa jelas untuk mengambil kebijakan, “ini loh data setelah cek lapangan seperti ini”, ada perubahan atau sebagainya.¹¹¹

Disamping sebagai sumber data untuk pengambilan kebijakan. Inventarisasi ini juga mempunyai fungsi yaitu untuk pengamanan dan pengendalian barang milik daerah berupa tanah. Dari identifikasi atau pendataan dilapangan nanti akan terlihat status lahan, penggunaan lahan, pengguna lahan baik ada perubahan atau tidak. Oleh karena itu, identifikasi dilapangan sangat perlu guna mengendalikan pemanfaatan aset daerah berupa tanah oleh masyarakat. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Bagian Pemanfaatan Aset;

Katakanlah barang tidak bergerak tanah, tanah ini kan rawan. Kalo tanah banyak untuk pengendalian dan pengawasan harus penuh. Seperti saya disini lalu pindah. Perpindahan ini harus ada yang mengetahui. Ya itu perlunya identifikasi aset daerah berupa tanah.¹¹²

2. Pemanfaatan Aset Tanah Melalui Mekanisme Ijin Pemakaian Kekayaan Daerah

Pemanfaatan tanah oleh Pemerintah Daerah telah berlangsung lama baik untuk penyelenggaraan Pemerintah Daerah sendiri maupun dimanfaatkan oleh masyarakat. Aset Pemerintah Daerah berupa tanah dimanfaatkan oleh masyarakat

¹¹¹ Wawancara dengan Ibu Titik, Kepala Sub Bidang Pendataan Aset Daerah, pada tanggal 21 April 2017 di BPKAD Kota Malang.

¹¹² Wawancara dengan bapak Muarib, Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

salah satunya untuk tempat tinggal dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat sebagaimana dikemukakan oleh responden penyewa tanah;

Dulunya tempat penampungan orang-orang pemulung, jadi semacam lokalisasi untuk orang-orang pemulung. Pemulung-pemulung dikumpulkan dan ditempatkan disitu. Untuk tanahnya tanah pemerintah dan akhirnya kita tempati jadinya sewa tanah.¹¹³

Aset tetap berupa tanah dapat digunakannya atau dimanfaatkan oleh masyarakat ketika tidak dipergunakan oleh SKPD sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Bagian Pemanfaatan Aset;

Bagi yang tidak dipergunakan oleh SKPD seperti Dinas, bagian, badan yang tidak dipergunakan oleh mereka maka dapat dilaksanakan baik itu pemanfaatan maupun pemindahtanganan. Pemanfaatan itu adalah, yang sekarang ada lima itu. Sewa, pinjam pakai, BGS, BSG, KSP dan KSPI itu yang pertama. Yang kedua yaitu pemindah tanganan yang ada di penatausahaan yang dalam hal ini dikuasai oleh pengelola barang yaitu Pak Sekda yang tidak dipergunakan oleh SKPD, aset tersebut dapat dijual, dihibahkan, tukar menukar dan penyertaan modal.¹¹⁴

Hal di atas juga diperkuat oleh Kepala Sub Bagian Penggunausahaan Aset yang mengemukakan bahwa;

Aset-aset yang digunakan oleh SKPD termasuk yang digunakan, terkait yang diajukan dan dimohon, biasanya mengajukan terkait yang akan dipergunakan. Masing-masing SKPD mengajukan peruntukannya untuk apa, lalu kita tindak lanjuti, kita survey, itu harus jelas peruntukkan dan pemanfaatannya. Dan Untuk aset yang idle yang tidak termanfaatkan oleh skpd dicatat oleh bagian penatausahaan dan basis data ini sebagai dasar untuk penggunausahaan aset tanah.¹¹⁵

Pemanfaatan aset tanah melalui mekanisme ijin pemakain tempat-tempat tertentu pada dasarnya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dan

¹¹³ Wawancara dengan Responden Penyewa Tanah, pada tanggal 8 Mei 2017

¹¹⁴ Wawancara dengan Bapak Muarib , Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

¹¹⁵ Wawancara dengan Bapak Jaja Jaelani, Kepala Sub Bagian Penggunausahaan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

mengoptimalkan aset. Pemanfaatan ini dapat dalam berbagai bentuk seperti sewa, bangun guna serah dan lain sebagainya. Pemanfaatan ini dapat mengoptimalkan nilai sebuah aset dan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Seperti persewaan tanah melalui mekanisme ijin pemakaian kekayaan daerah yang dijalankan oleh Pemerintah Kota Malang kepada masyarakat. Misal sewa tanah untuk tempat tinggal, dalam hal ini dapat menimbulkan biaya-biaya seperti IMB, PBB dan termasuk biaya sewa yang pada akhirnya masuk pada kas daerah. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Bagian Pemanfaatan Aset;

Pada dasarnya untuk meningkat pendapatan asli daerah. Kalo sewa ya mendapatkan dari hasil sewa selama 5 tahun.¹¹⁶

Tujuan dari pemanfaatan aset tanah atau digunakan oleh masyarakat untuk mengoptimalkan aset Pemerintah Daerah. Dari hal ini Pemerintah Daerah mendapatkan penerimaan atas pemanfaatan aset oleh pihak ketiga dan pada akhirnya masyarakat sendiri yang menikmati hasilnya. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Bagian Pemanfaatan Aset;

Otomatis untuk beberapa kepentingan, kalo PAD bertambah otomatis anggaran juga bertambah, kalo APBD bertambah, itu kan untuk pembiayaan kepada masyarakat baik pembiayaan infrastruktur maupun pembangunan sosial dan lain sebagainya juga akan meningkat dan dampaknya juga pada masyarakat yang dapat menikmati dari hasil pembangunan.¹¹⁷

¹¹⁶ Wawancara dengan Bapak Muarib , Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

¹¹⁷ Wawancara dengan Bapak Muarib, Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

a. Prosedur Pemakaian Kekayaan/Aset Tanah Daerah

Pemanfaatan aset tanah dengan bentuk sewa tanah/ ijin tempat-tempat tertentu baik perpanjangan atau peralihan dengan permohonan yang ditujukan kepada Walikota, kemudian Walikota mengeluarkan SK penetapan Walikota dengan jangka waktu sewa selama 5 tahun dan dapat diperpanjang. Ijin tempat-tempat tertentu ini dapat diperuntukkan untuk tempat tinggal, kios, industri maupun yang lainnya sesuai dengan pengajuan pemohon. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala UPT;

Permohonan ke walikota melalui kepala BPKAD, nanti dilihat dipeta lokasi lalu dikoordinasikan dengan bagian pemanfaatan. Nanti kalo sudah jelas, Oia ini betul ini bagian milik pemda yang ditempati oleh seseorang dan pemegangnya secara resmi belum memegang surat ijin. Permohonan tadi dilampiri fc KK, surat keterangan dari kelurahan memang yang bersangkutan sudah menguasai atau menempati tanah itu sekian tahun itu salah satu dasar pertimbangan bisa dikeluarkan ijin tempat-tempat tertentu. Dan dengan adanya peninjauan lokasi dilihat dan diukur luasnya. Dan ijin dikeluarkan juga koordinasi dengan dinas tata ruang, lokasi yang dimohon ini sudah sesuai enggak, misal untuk tempat tinggal atau usaha itu harus dijelaskan dulu diawal permohonan. Kalo bagian tata ruangnya menyebut lokasi ini untuk tempat tinggal ya jelas g boleh untuk usaha.¹¹⁸

b. Penilaian atau Penetapan Tarif Retribusi

Menggunakan/menikmati pemakaian kekayaan daerah berupa tanah pada prinsipnya memberikan kontribusi pada Pemerintah Daerah dengan kewajiban membayar retribusi setiap tahun baik digunakan untuk sosial maupun bisnis. Penggunaan/pemakaian daerah oleh masyarakat

¹¹⁸ Wawancara dengan Bapak Anam, Kepala UPT, pada tanggal 25 April 2017 di Kantor UPT BPKAD Kota Malang

dapat berupa untuk tempat tinggal, toko, industri maupun sarana pendidikan.

Penetapan tarif retribusi pemakaian kekayaan berupa tanah ini menggunakan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala UPT;

Sewa tanah untuk tempat tinggal, untuk untuk usaha kios, penetapan berdasarkan SK walikota Ijin tempat-tempat tertentu. Karena memakai tanah pemkot maka kewajibannya membayar retribusi setiap tahun dan ditentukan berdasarkan peraturan daerah no 2 tahun 2011 tentang retribusi jasa usaha. Misal, perumahan disukun penetapan sewanya didasarkan pada NJOP berjalan dan luas tanah yang dipakai. Dan ada juga untuk pendidikan mulai dari tk sampai perguruan tinggi dan penetapan sewanya didasarkan perda tadi. Dan sewa untuk usaha lebih mahal daripada untuk tempat tinggal ataupun sosial.¹¹⁹

Sedangkan penilaian tarif retribusi pemakian kekayaan daerah berupa tanah yang harus dibayar dalam setiap tahunnya oleh pihak pengguna berdasarkan peruntukkan tanah, nilai jual objek pajak (NJOP) yang sedang berjalan, dan luas tanah yang digunakan. Hal ini dapat terlihat pada tabel berikut;

Tabel 4.4 Tarif Retribusi Sewa Tanah

No.	Nilai NJOP (Rp)	Tarif/M ² /tahun
1	Tempat Tinggal	
	a 0 - 15.000.000	Rp500.00
	b 15.000.000-50.000.000	Rp750.00
	c 50.000.000-100.000.000	Rp1,250.00
	d 100.000.000-300.000.000	Rp1,750.00
	e 300.000.000-500.000.000	Rp2,500.00
	f > 500.000.000	Rp3,000.00
2	Kegiatan Industri	

¹¹⁹ Wawancara dengan Bapak Anam, Kepala UPT, pada tanggal 25 April 2017 di Kantor UPT BPKAD Kota Malang

	a	0-75.000.000	Rp5,000.00
	b	75.000.000-150.000.000	Rp5,500.00
	c	150.000.000-250.000.000	Rp6,000.00
	d	250.000.000-400.000.000	Rp6,500.00
	e	400.000.000-600.000.000	Rp7,000.00
	f	600.000.000-800.000.000	Rp7,500.00
	g	> 800.000.000	Rp8,000.00
3	Usaha Toko/Kios		
	a	0-50.000.000	Rp2,000.00
	b	50.000.000-100.000.000	Rp2,500.00
	c	100.000.000-170.000.000	Rp3,000.00
	d	170.000.000-300.000.000	Rp4,000.00
	e	300.000.000-500.000.000	Rp5,000.00
	f	500.000.000-750.000.000	Rp6,000.00
	g	> 750.000.000	Rp75,000.00
4	SPBU/Pom Bensin		
	a	0-100.000.000	Rp15,000.00
	b	100.000.000-200.000.000	Rp16,000.00
	c	200.000.000-300.000.000	Rp17,000.00
	d	300.000.000-450.000.000	Rp18,000.00
	e	450.000.000-600.000.000	Rp19,000.00
	f	600.000.000-750.000.000	Rp20,000.00
	g	> 750.000.000	Rp21,000.00
5	Pendidikan		
	a	Taman Kanak-kanak	Rp100.00
	b	Sekolah Dasar	Rp200.00
	c	SMP	Rp250.00
	d	SMA	Rp300.00
	e	Perguruan Tinggi	Rp500.00
	f	Lembaga Pendidikan Lainnya	Rp500.00
6	Sosial		
	a	Keagamaan	Rp100.00
	b	Kemasyarakatan	Rp500.00

Sumber; Perda Kota Malang No 2 Tahun 2011

3. Pengawasan dan Pengendalian Pemakaian Aset Tanah Daerah

Pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah berupa tanah sangat mutlak dilakukan. Hilangnya atau pindah tangan sebuah aset salah satu sebabnya yaitu kurangnya pengendalian dan pengawasan sehingga dapat menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, pengawasan dan pengendalian sangat

penting dilakukan dalam rangka menyelamatkan kekayaan daerah. sebagaimana pernyataan Kepala Bagian Pemanfaatan Aset;

Katakanlah barang tidak bergerak tanah, tanah ini kan rawan. Kalo tanah banyak kadang-kadang dari segi untuk pengendalian dan pengawasan harus penuh. Seperti saya disini lalu pindah. Perpindahan ini harus ada yang mengetahui.¹²⁰

Unsur dalam pengawasan dan pengendalian aset daerah berupa tanah yang digunakan oleh masyarakat yaitu dengan menggunakan instrumen penyebaran surat pemberitahuan retribusi terhutang (SPRT) yang dilaksanakan setiap tahun. Pada dasarnya fungsi dari SPRT ini yaitu untuk memberitahukan pada wajib retribusi untuk membayar retribusi yang terhutang pada tahun berjalan.

Sisi lain fungsi dari SPRT yaitu untuk pengawasan dan pengendalian aset daerah berupa tanah. Dengan adanya penyampaian pada wajib retribusi, sehingga hal ini dapat membantu dalam pengawasan dan pengendalian terhadap pemakaian kekayaan daerah berupa tanah.

Ruang lingkup pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah berupa tanah yaitu pada peruntukkan dan pengguna pemakaian kekayaan daerah. Terkadang penggunaan yang terjadi dilapangan tidak sesuai dengan perjanjian tertulis seperti dalam perjanjian tertulis untuk tempat tinggal akan tetapi yang terjadi dilapangan untuk usaha atau kios. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala UPT BPKAD Kota Malang;

Secara tupoksi kami, untuk tanah-tanah khususnya aset milik pemerintah yang dikeluarkan seperti surat ijin-ijin pemakaian tempat-tempat tertentu yang lingkungnya kami awasi. Yang kaitan pengawasan penggunaannya sesuai tidak dengan surat keputusan yang diberikan oleh walikota, kadang-

¹²⁰ Wawancara dengan Bapak Muarib , Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

kadang bisa menyimpang suratnya untuk tempat tinggal tapi kenyataan dilapangan untuk usaha. Jadi ruang lingkup pengawasan kekayaan daerah yang digunakan oleh masyarakat khususnya ijin-ijin tempat tertentu.¹²¹

Salah satu praktek pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah berupa tanah dengan melakukan mekanisme pelaporan pada kepala dengan menggunakan nota dinas sesuai dengan temuan-temuan lapangan. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala UPT BPKAD Kota Malang;

Setiap ada temuan yang berkaitan dengan aset yang belum terselesaikan salah satunya kewajiban pembayaran retribusi. Untuk saat ini kami masih laporan dengan membuat nota dinas ke Kepala BPKAD.¹²²

Salah satu praktek pengawasan, kalo kita dilapangan, kalo ada penyimpangan kita sudah membuat laporan pada atasan sementara masih itu.¹²³

Terlepas dari hal di atas, pengendalian dan pengawasan tidak dapat mengkomordir keseluruhan pemakaian kekayaan daerah, sebab dari tenaga sangat terbatas. Akan tetapi dalam hal ini, pengendalian dan pengawasan pemakaian kekayaan daerah terbantu oleh pihak ke tiga yaitu bagian penyampain surat tagihan retribusi.

Kalo secara keseluruhan tidak mungkin bisa diawasi dengan tenaga seperti ini. Dan pengawasan ini juga terbantu oleh pihak ketiga yang menyampaikan surat tagihan retribusi jadi koordinasi kami dengan mereka. Kendala-kendala apa yang dilapangan mesti mereka melaporkan pada saya. Untuk penyampaian suratnya ditarget selama 4 bulan dimulai dengan bulan februari.¹²⁴

¹²¹ Wawancara dengan Bapak Anam, Kepala UPT, pada tanggal 25 April 2017 di Kantor UPT BPKAD Kota Malang.

¹²² Ibid

¹²³ Ibid

¹²⁴ Ibid

4. Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Jumlah pemanfaatan lahan atau aset tanah daerah yang dikuasai untuk kepentingan individu masyarakat melalui mekanisme ijin pemakaian tempat-tempat tertentu yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Malang, seperti pembangunan gedung sekolah, rumah, ruko dan lain sebagainya keseluruhannya mencapai 6221 bidang dari total aset yang ada di neraca. Dari sisi keuangan, pemanfaatan ini dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah Kota Malang.

Pendapatan dari pemanfaatan ini mencapai angka Rp 3.250.451.895 pada tahun 2014. Kemudian tahun 2015 Pemerintah Kota Malang berhasil mendapatkan retribusi dari pemanfaatan aset tanah senilai Rp.3.412.974.489 lebih besar daripada tahun sebelumnya dan tahun 2016 senilai Rp 3.127.796.858 lebih kecil daripada dua tahun sebelumnya (Lihat tabel 4.2). Data ini menunjukkan selama kurun waktu 2014-2016 pendapatan Pemerintah Kota Malang tidak stabil.

Naik turunnya pendapatan dari retribusi pemakaian kekayaan daerah tergantung pada jumlah masyarakat yang memenuhi kewajibannya dan piutang pendapatan dari retribusi pemakaian kekayaan daerah belum dibayar. Selain hal itu, nilai jual objek pajak (NJOP) juga mempengaruhi peningkatan pendapatan dikarenakan penetapan retribusi ini menggunakan nilai jual pajak berjalan. Hal ini senada dengan pernyataan Kepala UPT Pengawasan dan Pengendalian Ijin Pemakaian Kekayaan Daerah;

Sewa tanah untuk tempat tinggal, untuk usaha kios, penetapan berdasarkan SK walikota Ijin tempat-tempat tertentu. Karena memakai tanah pemkot maka kewajibannya membayar retribusi setiap tahun dan ditentukan berdasarkan peraturan daerah no 2 tahun 2011

tentang retribusi jasa usaha. Misal, perumahan disukun penetapan sewanya didasarkan pada NJOP berjalan dan luas tanah yang dipakai.¹²⁵

Hal di atas dipertegas oleh pernyataan Kepala UPT Pengawasan dan Pengendalian Ijin Pemakaian Kekayaan Daerah menyatakan bahwa;

Apabila ada orang yang berkewajiban membayar tapi tidak memenuhi kewajibannya, maka dari hal ini kita kelapangan untuk mengetahui permasalahan dilapangan. UPT ini baru dibentuk tahun 2016 jadi saya ini masih membuat kerangka acuan kerja, untuk tahun depan salah satunya tugas kami itu untuk mengetahui jumlah aset pemda yang digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak ketiga . salah satu temuan, ada tanah pemda yang digunakan orang tapi orang tersebut tidak memenuhi kewajibannya pada pemda seperti kemarin ada orang yang datang, dia tau-tau ngoper dari orang pertama setelah itu diam tidak melakukan apa-apa, sudah sekian puluh tahun, saya sendiri tidak mengerti dan dia baru mengerti kewajibannya setelah dia kesini kemarin.¹²⁶

Salah satu penyebab turunnya pendapatan yaitu pemenuhan kewajiban retribusi dari wajib retribusi seperti disebutkan oleh kepala UPT di atas.

Selain permasalahan di atas juga adanya sengketa lahan bukannya dapat pendapatan bahkan dapat kehilangan aset seperti kutipan dari Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah;

Kadang-kadang kalo nyewa yang terlalu lama dapat menimbulkan sengketa. jangankan itu mas, barang milik sendiri katakan rumah dinas untuk kepala ini, karena sudah lama menempati dulu dan sudah pensiun tidak dikembalikan dan pada akhirnya yang mengambil ini(rumah dinas) juga banyak sehingga ke ranah hukum. Apalagi orang menyewa, katakanlah nyewa dimana, lalu dan sudah lama didirikan bangunan lalu itu kita akan bongkar. Kan ada pernyataan bahwa kalo setiap saat dipergunakan oleh pemerintah kota malang mereka harus memberikan tapi

¹²⁵ Wawancara dengan Bapak Anam, Kepala UPT, pada tanggal 25 April 2017 di Kantor UPT BPKAD Kota Malang.

¹²⁶ Wawancara dengan Bapak Anam, Kepala UPT, pada tanggal 25 April 2017 di Kantor UPT BPKAD Kota Malang.

pada kenyatannya masih taril ulur. Wong milik kita sendiri sampek kemahkamah agung.¹²⁷

Upaya untuk meningkatkan pendapatan dan pengawasan aset tanah yaitu dengan bekerjasama dengan pihak ketiga untuk menyampaikan surat pemberitahuan tagihan retribusi dengan tujuan wajib retribusi dapat segera membayar tagihan serta mengetahui estimasi harga yang harus dibayar seperti yang di ungkapkan oleh Kepala UPT Pengawasan dan Pengendalian Ijin Pemakaian Kekayaan Daerah;

Pihak ketiga yang menyampaikan surat pemberitahuan tagihan retribusi jadi koordinasi kami dengan mereka. Kendala-kendala apa yang dilapangan mesti mereka melaporkan pada saya. Untuk penyampaian suratnya ditarget selama 4 bulan dimulai dengan bulan februari.¹²⁸

Selain penyampaian surat tagihan retribusi dengan melibatkan pihak ketiga Pemerintah juga melakukan survey lapangan atau inventarisi aset agar tersinkronisasi antara data dan lapangan dan sebagai bentuk upaya untuk meningkatkan administrasi yang pada akhirnya mempengaruhi pendapatan. Survey ini bertujuan untuk inventaris aset tanah yang kemudian untuk tagihan retribusi apabila ada perubahan peruntukkan tanah. Seperti disampaikan oleh Kepala Sub Bidang Pendataan Aset;

Cek dilapangan aja, dilapangan seperti apa sesuai gak dengan data yang kita catat. Disana kan kita perlu dicek setiap periode, kalo tidak dicek nanti kalo ada perubahan dan perubahan dilapangan kadang-kadang mungkin tidak ketahuan.¹²⁹

¹²⁷ Wawancara dengan Bapak Muarib , Kepala Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, pada tanggal 13 April 2017 di BPKAD Kota Malang

¹²⁸ Wawancara dengan Bapak Anam, Kepala UPT, pada tanggal 25 April 2017 di Kantor UPT BPKAD Kota Malang.

¹²⁹ Wawancara dengan Ibu Titik , Kepala Sub Bidang Pendataan Aset Daerah, pada tanggal 21 April 2017 di BPKAD Kota Malang.

Dari sisi kebijakan penetapan tarif retribusi pemakaian kekayaan daerah masih menggunakan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha. Mengingat perkembangan Kota Malang semakin pesat kebijakan ini perlu diperbaharui dengan tarif yang sesuai kondisi ekonomi masyarakat Kota Malang di masa akan datang. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala UPT;

Sewa tanah untuk tempat tinggal, untuk untuk usaha kios, penetapan berdasarkan SK walikota Ijin tempat-tempat tertentu. Karena memakai tanah pemkot maka kewajibannya membayar retribusi setiap tahun dan ditentukan berdasarkan peraturan daerah no 2 tahun 2011 tentang retribusi jasa usaha.¹³⁰

¹³⁰ Wawancara dengan Bapak Anam, Kepala UPT, pada tanggal 25 April 2017 di Kantor UPT BPKAD Kota Malang

BAB V

PEMBAHASAN

A. Inventarisasi Aset Tanah Merupakan Pendataan/Sensus Aset

Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan barang milik daerah.¹³¹ Inventarisasi Aset Daerah Kota Malang berupa tanah dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang akurat, lengkap dan mutakhir mengenai kekayaan yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah Kota Malang. Kegiatan ini dilakukan berdasarkan amanah dari Permendagri No.19 Tahun 2016 bahwa setiap barang milik daerah harus dicatat dan dilaporkan secara berkala baik laporan semesteran maupun laporan tahunan.

Proses inventarisasi aset daerah berupa tanah merupakan pendataan lapangan dengan pengecekan atau verifikasi data dilapangan. Pengecekan data meliputi penggunaan/peruntukkan tanah, status tanah, luas tanah, dan pengguna tanah. Pendataan ini bertujuan untuk mendeskripsikan data yang sesuai dengan data yang ada dilapangan.

Sedangkan hasil dari inventarisasi merupakan sumber pengambilan kebijakan untuk periode selanjutnya terkait pengelolaan aset. Hasil dari inventarisasi merupakan sumber yang akurat untuk pengambilan kebijakan dalam periode berikutnya.

Di samping sebagai sumber data untuk pengambilan kebijakan. Inventarisasi ini juga mempunyai fungsi yaitu untuk pengamanan dan

¹³¹ Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah No. 19 Tahun 2016, Bab I, Pasal 1.

pengendalian barang milik daerah berupa tanah. Dari identifikasi atau pendataan dilapangan nanti akan terlihat status lahan, penggunaan lahan, pengguna lahan baik ada perubahan atau tidak. Oleh karena itu, identifikasi dilapangan sangat perlu guna mengendalikan pemanfaatan aset daerah berupa tanah oleh masyarakat.

Di sisi lain, inventarisasi ini tidaklah bisa sesuai dengan harapan dan rencana dalam setiap periode. Sebab dalam proses inventarisasi menemukan kendala yaitu objek inventarisasi banyak sedangkan tenaga terbatas sehingga memerlukan pihak ketiga yaitu konsultan sebagai tim inventarisasi. dan dalam kerjasama ini juga memerlukan dana sedangkan anggaran terbatas. Disamping hal itu, memerlukan waktu yang tidak sedikit sehingga dalam setiap periode seperti lahan yang disewakan atau ijin pemakain kekayaan daerah ditargetkan lima tahun periode berjalan akan tetapi dalam setiap periodenya mengalami hambatan-hambatan.

Sedangkan hasil penelitian lapangan mengatakan hal serupa seperti yang dilakukan oleh Jusmin dalam penelitiannya bahwa inventarisasi aset berpengaruh yang positif terhadap tingkat optimalitas aset tetap (tanah dan bangunan). Hal ini membuktikan dengan adanya pelaksanaan inventarisasi meliputi pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan/administrasi yang baik maka akan memberikan prediksi adanya tingkat optimalitas aset tetap (tanah dan bangunan) yang baik pula.¹³²

¹³² Jusmin, Tesis Magister, *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Tingkat Optimalitas Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Kota Baubau*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Yogyakarta)

Inventarisasi dalam bentuk ini dapat ditegaskan dalam firman Allah SWT dalam surat Al Baqarah ayat 282;

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah (Bermuamalah ialah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan adil.....

Dalam tafsir jalalin dijelaskan bahwa hutang misalnya pinjaman atau pesanan (untuk waktu yang ditentukan) atau diketahui, (maka hendaklah kamu catat) untuk pengukuhan dan menghilangkan pertikaian nantinya. (Dan hendaklah ditulis) surat utang itu (di antara kamu oleh seorang penulis dengan adil) maksudnya benar tanpa menambah atau mengurangi jumlah utang atau jumlah temponya.¹³³

Dan juga dikemukakan oleh Muhammad Ali bin Jamil Ash Shabuni dalam karangannya yaitu *Sofwah at Tafasir*; apabila seseorang bermuamalah dengan berhutang maka catatlah. Dan ayat di atas merupakan petunjuk dari Allah SWT tentang pencatatan muamalah yang tidak dibayar secara tunai agar supaya dapat terjaga dan terikat jumlah dan waktu muamalahnya.¹³⁴

Tafsir atas surat Al Baqarah ayat 282 di atas mengindikasikan bahwa pencatatan muamalah dengan termin atau hutang itu sangat penting bahkan dapat di hukuminya wajib dikarenakan penggunaan kata di atas menggunakan fiil amar

¹³³ Jalaluddin al-Mahalli, Jalaluddin as-Suyuthi, *Tafsir al-Jalalain*, (Haramain Jaya Indonesia, 2008), cet ke 6, hal , 44

¹³⁴ Muhammad Ali Ash Shabuni, *Sofwah at Tafasir*, (Darus Ash Shabuni, Jilid 1, 2009), Cet-1, hal, 161.

yang bermakna perintah dari Allah SWT. Dengan adanya pencatatan ini, muamalah yang dilakukan dapat terjaga dan terikat jumlah dan waktunya.

Pendataan aset tanah yang dilaksanakan dalam rangka pengelolaan aset daerah berupa tanah merupakan manifestasi dari perintah Allah SWT agar setiap transaksi dicatat dengan baik apalagi terkait dengan aset tanah yang sangat rawan akan sengketa. Data adalah sebagai bukti yang sangat penting untuk penyelesaian transaksi-transaksi terutama berkaitan dengan hutang dan sewa tanah oleh masyarakat.

Dari tafsir ayat diatas memberikan suatu pemahaman bahwa suatu data selain menjadi bukti atas transaksi, data juga dapat juga sebagai alat pengendali dimana diantara dua belah pihak telah bersepakat dan tertuang dalam sebuah perjanjian. Apabila dikaitkan dengan pemakaian daerah tentu hal ini sejalan. Terlebih yang dilakukan ini adalah pendataan ulang atas perjanjian yang telah disepakati.

Dalam ekonomi islam, pengaturan dalam dalam pendataan dilapangan tidaklah dijelaskan secara terperinci bagaimana dalam pelaksanaannya akan tetapi dijelaskan secara umum sehingga dapat diterapkan dalam berbagai kondisi dengan menyesuaikan dengan kondisi yang ada. Dengan itu, hal ini adalah salah satu kelebihan ekonomi islam yang dapat diterima dalam berbagai waktu dan tempat sesuai dengan keadaan yang ada.

Dalam sejarah Pemerintahan Islam, gagasan mengenai pemilikan tanah oleh Negara atau publik mulai memasuki pikiran kaum Muslimin di masa kekhalifahan Umar, ketika tanah yang amat luas di Irak, Syria, Mesir, dan Iran

jatuh ke Islam. Lembaga kepemilikan negara diperkenalkan oleh khalifah Umar dan terus berlanjut hingga para khalifah berikutnya.¹³⁵

Riwayat lain, ketika sesudah menetapkan tanah taklukkan menjadi milik Negara, Khalifah Umar menerapkan administratif untuk mengenali sistem administratif wilayah-wilayah tersebut. Dia mempercayakan pekerjaan mensurvei/inventarisasi tanah di Irak kepada Ustman bin Hanif melaksanakan tugas survei. Imam Abu Yusuf menulis bahwa wilayah Irak adalah seluas 360.000.000 Jarib (satu Jarib kira-kira sama dengan 3.000 yard persegi).¹³⁶

Oleh sebab itu, Islam juga mengenal kepemilikan tanah Negara dan mengenal survei atas tanah yang dimiliki oleh Negara. Dalam konteks Pemerintah Daerah Kota Malang survei tanah seperti halnya dilakukan oleh khalifah Umar disebut dengan Inventarisasi.

B. Pemanfaatan Aset Tanah Melalui Pemakaian Kekayaan Daerah

Pemanfaatan tanah melalui mekanisme pemakaian kekayaan daerah oleh masyarakat oleh Pemerintah Daerah telah berlangsung lama. Aset Pemerintah Daerah berupa tanah yang dimanfaatkan oleh masyarakat salah satunya untuk tempat tinggal. Hal ini juga merupakan salah satu bentuk pelayanan terhadap masyarakat.

Mekanisme pemakaian kekayaan daerah oleh masyarakat merupakan pemanfaatan tanah Negara bebas dalam penguasaan Pemerintah Daerah Kota Malang dan diatur dalam Peraturan Daerah Kotamadya Tingkat II Malang Nomor 6 Tahun 1986 dan Nomor 4 Tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tempat-tempat

¹³⁵ Muhammad Sharif Cahudhry, *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar*, (Jakarta; Kencana Prenadamedia Group, 2012, cet-1), hal, 176

¹³⁶ Ibid, hal, 176.

Tertentu Yang Dikuasai Pemerintah Kota Malang, sebagai dasar pijakannya menyebut Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya.¹³⁷

Pemanfaatan aset tanah oleh masyarakat pada dasarnya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dan mengoptimalkan aset selain bentuk pelayanan kepada masyarakat. Pemanfaatan ini dapat dalam berbagai bentuk seperti sewa, bangun guna serah dan lain sebagainya. Pemanfaatan ini dapat mengoptimalkan nilai sebuah aset dan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Seperti persewaan tanah melalui mekanisme ijin pemakaian kekayaan daerah yang dijalankan oleh pemerintah kota malang kepada masyarakat. Misal sewa tanah untuk tempat tinggal, dalam hal ini dapat menimbulkan biaya-biaya seperti IMB, PBB dan termasuk biaya sewa yang pada akhirnya masuk pada kas daerah.

Pemanfaatan tanah yang dimaksud merupakan tanah Negara bebas yang dalam penguasaannya. Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia termuat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945. Dan termuat dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pengertian tanah Negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, penjelasan umum II (2) UUPA, artinya negara di kontruksikan negara bukan pemilik tanah, Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa, yang diberikan wewenang oleh rakyat : (1) Mengatur dan menyelenggarakan

¹³⁷ Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, (Jakarta; PT Prestasi Pustakaraya), hal, 290.

peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya, (2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu, (3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹³⁸

Sedangkan prosedur pemanfaatan aset tanah dengan bentuk sewa tanah/ ijin tempat-tempat tertentu baik perpanjangan atau peralihan dengan permohonan yang ditujukan kepada Walikota, kemudian Walikota mengeluarkan SK penetapan Walikota dengan jangka waktu sewa selama 5 tahun dan dapat diperpanjang. Ijin tempat-tempat tertentu ini dapat diperuntukkan untuk tempat tinggal, kios, industri maupun yang lainnya sesuai dengan pengajuan pemohon.

Sedangkan penilaian tarif retribusi pemakaian kekayaan daerah berupa tanah berdasarkan peruntukkan tanah, nilai jual objek pajak (NJOP) yang sedang berjalan, dan luas tanah yang digunakan. Tarif retribusi pemakaian kekayaan berupa tanah ini menggunakan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha.

Dalam beberapa literatur ekonomi Islam belum ada penjelasan secara transparan tentang mekanisme pemanfaatan aset tanah yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Malang akan tetapi pola pengelolaan dan atau pemanfaatan tanah Negara dalam Islam sendiri mengalami beberapa rekonstruksi pengelolaan mulai dari Nabi sampai sahabat Nabi. Seperti paparan riwayat berikut;

¹³⁸ Nasir, Moch. 2015. *Pemberian Ijin Pemakaian Tanah Pada Tempat-tempat Tertentu Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Kepada Pihak Ketiga Di Kotamadya Malang*. (Malang; Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya), Jurnal, hal, 8.

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَمَّا ظَهَرَ عَلَى حَيِّيرَ أَرَادَ إِخْرَاجَ الْيَهُودِ مِنْهَا وَكَانَتْ
 الْأَرْضُ حِينَ ظَهَرَ عَلَيْهَا لِلَّهِ وَلِرَسُولِهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَلِلْمُسْلِمِينَ وَأَرَادَ إِخْرَاجَ الْيَهُودِ مِنْهَا
 فَسَأَلَتِ الْيَهُودُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لِيُقَرَّهُمْ بِهَا أَنْ يَكْفُوا عَمَلَهَا وَلَهُمْ نِصْفُ الثَّمَرِ فَقَالَ
 لَهُمْ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ تُقَرُّكُمْ بِهَا عَلَى ذَلِكَ مَا شِئْنَا فَقَرُّوا بِهَا حَتَّى أَجْلَاهُمْ عُمَرُ إِلَى
 تَيْمَاءَ وَأَرِيحَاءَ

“Ketika Rasulullah SAW menaklukkan Khaibar, beliau menginginkan orang-orang Yahudi keluar. Hal itu disebabkan wilayah orang kafir yang ditaklukkan, maka ia menjadi milik Allah, Rasul-Nya, dan kaum muslimin. Akan tetapi orang-orang Yahudi itu memohon kepada Rasulullah SAW untuk tetap tinggal di Khaibar, sementara mereka ingin mengelola tanah pertanian di situ dengan memperoleh separuh dari hasil panennya. Rasulullah SAW bersabda kepada mereka: “Kami mengizinkan kalian tetap tinggal di sini selama kami mau”. Maka orang-orang Yahudi tersebut tetap tinggal disitu sampai akhirnya mereka dipindahkan ke Taimaa’ dan Arihaa’ oleh Umar”¹³⁹

Dalam riwayat lain dijelaskan ketika Umar menerapkannya dalam lahan Shawafi, Umar memandang bahwa tanah shawafi hak milik kaum muslimin yang diatur oleh *baitul maal*, maka tidak boleh diperjualbelikan. Namun tanah itu harus dikelola agar dapat menghasilkan, oleh karenanya *baitul maal* harus memberikan tanah itu kepada para petani yang kemudian hasilnya dibagi dua (50%), apabila tidak ada yang sanggup maka ditawarkan untuk memberikan 1/3 hasilnya saja, apabila masih saja tidak ada yang sanggup maka ditawarkan untuk memberikan 1/10 dari hasilnya, namun jika masih saja tidak ada yang menyanggupinya juga maka diberikan saja kepada petani untuk dikelolanya tanpa harus membagi hasilnya kepada *baitul maal*, dan jika masih tidak ada yang menyanggupinya juga,

¹³⁹Abi Abdullah Muhammad ibn Ismail Bukhori, *Shohih Bukhori*, (Kudus; Syirkah Al-Kudus, 2014, cet-1), hal, 465-466.

maka *baitul maal* harus mengeluarkan modal untuk para petani agar mereka dapat mengelolanya.¹⁴⁰

Khalifah Umar pernah membuat kebijakan bagi kepentingan negara dan orang banyak, untuk mengambil dari tanah sawad – harta Kisraa dan keluarganya, serta yang ditinggal lari oleh oleh para pemiliknya, atau yang telah mati. Penghasilan tanah itu sebesar sembilan juta dirham. Kemudian harta itu dipergunakan untuk kemaslahatan kaum muslimin, dan ia tidak menjadikannya sebagai *iqtha'* dari harta tersebut.

Kemudian saat khalifah Utsman, ia menjadikannya sebagai tanah *iqtha'*, karena ia berpendapat dengan menjadikannya sebagai tanah *iqtha'* akan lebih efisien dan produktif. Dan memberikan syarat bagi orang yang menerima *iqtha'* lahan itu untuk memberikan *fai'* lahan yang ia garap. *Iqtha'* yang diberikan adalah *iqtha'* penyewaan, bukan *iqtha'* pemilikan. Sehingga, ia dapat mengefisienkan dan meningkatkan penghasilan lahan itu hingga mencapai nilai lima puluh juta dirham. Dari hasil itulah, ia dapat memberikan bantuan dan pemberian kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Oleh khalifah-khalifah berikutnya, lahan itu kemudian dipindah-pindahkan penggarapannya kepada pihak yang berbeda.¹⁴¹

Riwayat-riwayat di atas menyebutkan praktik pengelolaan aset tanah milik Negara, walaupun terbatas pada kasus lahan pertanian. Untuk pengelolaan tanah Negara yang dipakai oleh masyarakat dengan peruntukkan untuk tempat tinggal,

¹⁴⁰ Ali Muhammad Ash Shalabi, *Umar bin Abdul Aziz Khalifah Pembaru dari Bani Umayyah*, (Jakarta; Pustaka AlKautsar, cet. 2, 2011), hal, 435

¹⁴¹ Al-Mawardi, *Al-Ahkaam As-Sulthaaniyyah*, (To PDF: www.al-mostafa.com, t,t), hal, 153.

bisnis, pendidikan dan sosial, tidak ada riwayat yang menjelaskan pengaturan pengelolaan tersebut.

Walaupun riwayat-riwayat yang ada bersifat terbatas, mengingat tanah yang dipakai oleh masyarakat adalah milik Negara, sebagaimana tanah dan lahan yang disebutkan dalam riwayat-riwayat tersebut, maka dapat dikatakan disini bahwa dalil-dalil di atas dimungkinkan dijadikan dasar pengelolaan tanah yang di dipakai oleh masyarakat.

Praktek pemanfaatan aset milik daerah berupa tanah yang diterapkan oleh Pemerintah Daerah Kota Malang yaitu *iqtha'*. Adapun macam-macam *iqtha'* menurut ulama fiqh adalah:¹⁴²

- d. *Iqtha' al-mawat*. Para ulama fiqh menetapkan bahwa pemerintah dibolehkan untuk menentukan dan menyerahkan sebidang tanah untuk digarap. Tujuannya adalah agar lahan ini menjadi lahan produktif dan masyarakat terbantu. Alasannya adalah hadis Nabi SAW dan perbuatan para sahabat. Contohnya pemberian tanah oleh Rasulullah kepada Bilal ibn Harith, Wa'il ibn Hajar, Abu Bakr, Umar, Utsman dan sahabat-sahabat lainnya.
- e. *Iqtha' al-Irfaq (Iqtha' al-Amir)* Menurut ulama Shafi'iyah dan Hanabilah bahwa pemerintah boleh menetapkan lahan tertentu untuk pekarangan masjid, tempat-tempat istirahat dan jalan. Pemberian ini berstatus hak pemanfaatan saja, bukan sebagai hak milik. Sehingga bila sewaktu-waktu pemerintah meminta kembali tanah tersebut tidak merugikan pengguna.

¹⁴² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal, 53-57.

f. *Iqtha' al-Ma'adin* Pemberian ini berhubungan dengan barang-barang tambang. Sehingga untuk membahas masalah ini, ulama fiqh banyak pendapat tentang al-ma'adin.

Adapun *Iqtha'* yang diterapkan di Pemerintahan Kota Malang merupakan *Iqtha' al-Irfaq (Iqtha' al-Amir)* dimana masyarakat hanya berhak atas penggunaan bangunannya sedangkan tanah tetap milik Negara dan bila sewaktu-waktu pemerintah membutuhkan tanah tersebut dapat diminta kembali se usai habis masa penggunaannya. Hal ini juga pernah dilakukan oleh khalifah Utsman sebagaimana riwayat di atas.

Bagi Malikiyah, disamping negara memiliki otoritas menggunakan secara langsung aset tanah. Juga dimungkinkan melimpahkan otoritas itu kepada pihak lain jika dimungkinkan membawa masalah. *Iqtho'* yang dimaksudkan Malikiyah di sini adalah *iqtha' al-Irfaq* (Sebatas mengelola) bukan *iqtha' tamlik* (pengalihan kepemilikan).

C. Pengawasan dan Pengendalian Pemakaian Kekayaan Daerah

Pengawasan dan pengendalian sangat penting dilakukan dalam rangka menyelamatkan kekayaan daerah. Hilangnya sebuah aset salah satu sebabnya yaitu kurangnya pengendalian dan pengawasan sehingga dapat menimbulkan kerugian.

Unsur dalam pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah berupa tanah yaitu dengan menggunakan instrumen penyebaran surat pemberitahuan retribusi terhutang (SPRT) yang dilaksanakan setiap tahun. Fungsi

dari SPRT ini yaitu untuk memberitahukan pada wajib retribusi untuk membayar retribusi yang terhutang pada tahun berjalan.

Sisi lain fungsi dari SPRT yaitu untuk pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah berupa tanah. Dengan adanya penyampaian pada wajib retribusi, sehingga hal ini dapat membantu dalam pengawasan dan pengendalian terhadap pemakaian kekayaan daerah berupa tanah.

Mekanisme atau model yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Malang dalam pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah berupa tanah menggunakan mekanisme peninjauan kelapangan. Sehingga dengan adanya tinjauan lapangan akan tampak bagaimana kekayaan daerah digunakan oleh masyarakat dan apabila ada penyalahgunaan aset tentu akan mudah terdeteksi walaupun tidak dapat di akomordir secara keseluruhan.

Sedangkan hasil penelitian lapangan mengatakan hal serupa seperti yang dilakukan oleh Jusmin dalam penelitiannya bahwa pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh yang positif terhadap tingkat optimalitas aset tetap (tanah dan bangunan). Hal ini membuktikan dengan adanya pelaksanaan pengawasan dan pengendalian yang baik melalui pengembangan SIMA (Sistem Manajemen Aset) maka akan memberikan prediksi adanya tingkat optimalitas aset yang baik.¹⁴³

Sedangkan pandangan Ekonomi Islam pengawasan dan pengendalian dapat dijelaskan dari beberapa surat An-Nisa ayat 1:

¹⁴³ Jusmin, Tesis Magister, *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Tingkat Optimalitas Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Kota Baubau*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Yogyakarta)

يَتَأْتِيهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا
وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
عَلَيْكُمْ رَقِيبًا ﴿١٠١﴾

“Hai sekalian manusia, bertakwalah kepada Tuhan-mu yang telah menciptakan kamu dari seorang diri, dan dari padanya Allah menciptakan isterinya; dan dari pada keduanya Allah memperkembang biakkan laki-laki dan perempuan yang banyak. dan bertakwalah kepada Allah yang dengan (mempergunakan) nama-Nya kamu saling meminta satu sama lain, dan (peliharalah) hubungan silaturrahim. Sesungguhnya Allah selalu menjaga dan mengawasi kamu”.

Dalam tafsir Ibnu Katsir “*Sesungguhnya Allah selalu menjaga dan mengawasi kamu*” artinya Allah, Mahamengawasi seluruh kondisi dan amalmu. Sebagaimana firman Allah yang artinya “*Dan Allah Mahamenyaksikan segala sesuatu*”¹⁴⁴. Dalam tafsir Jalalain bahwa kata raqiba adalah pengawasan Allah terhadap semua yang telah diperbuat yang sama sekali tidak berubah sifat dari perbuatan tersebut.¹⁴⁵

Dari penjelasan beberapa tafsir di atas, bahwa mengindikasikan kata Raqiba- dalam ayat al-Qur’an memiliki arti yang sama yaitu pengawasan. Hal ini sebagai landasan pijak untuk melakukan pengawasan dan pengendalian. Tujuan melakukan pengawasan dan pengendalian adalah untuk mencegah seseorang jatuh terjerumus pada sesuatu yang salah. Tujuan lain adalah agar kualitas kehidupan terus meningkat.

Sedangkan korelasi dengan pengawasan dan pengendalian aset yaitu untuk mencegah penguna aset untuk tidak melakukan hal-hal yang tidak sesuai dengan

¹⁴⁴ Abdullah, *Lubaabut Tafsir Min Ibni Katsiir, Terj*, (Bogor; Pustaka Imam asy-Syafi’I, 2005), juz 4, hal 228-229

¹⁴⁵ Jalaluddin al-Mahalli, Jalaluddin as-Suyuthi, *Tafsir al-Jalalain*, (Haramain Jaya Indonesia, 2008), cet ke 6, hal , 70.

perjanjian awal dan mengalihkan tanpa sepengetahuan pemilik atau kuasa pemilik. Ruang lingkup dalam pengawsan dan pengendalian meliputi pemegang hak atau pengguna aset, peruntukkan aset dan jumlah atau luas aset.

D. Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Upaya peningkatan pendapatan asli daerah dari retribusi pemakaian kekayaan daerah dapat dilakukan melalui dua jalur yaitu jalur kebijakan dan jalur pengelolaan. Jalur kebijakan harus melalui peraturan daerah sementara jalur pengelolaan melalui penyempurnaan tata kelola pemakaian kekayaan daerah. Selain itu, sumber daya aparat memegang peran penting dalam upaya peningkatan pendapatan asli daerah.

Dari sisi kebijakan penetapan tarif retribusi pemakaian kekayaan daerah masih menggunakan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha. Mengingat perkembangan Kota Malang semakin pesat kebijakan ini perlu diperbaharui dengan tarif yang sesuai kondisi ekonomi masyarakat Kota Malang di masa akan datang. Sedangkan dari sisi tata kelola pemakaian kekayaan daerah meliputi inventarisasi aset tanah, pemanfaatan serta pengawasan dan pengendalian kekayaan daerah.

Upaya untuk meningkatkan pendapatan aset tanah yaitu dengan bekerjasama dengan pihak ketiga untuk menyampaikan surat pemberitahuan tagihan retribusi dengan tujuan wajib retribusi dapat segera membayar tagihan serta mengetahui estimasi harga yang harus dibayar.

Selain penyampaian surat tagihan retribusi dengan melibatkan pihak ketiga Pemerintah Kota Malang juga melakukan survey lapangan atau inventarisi

aset agar tersinkronisasi antara data dan lapangan dan sebagai bentuk upaya untuk meningkatkan administrasi yang pada akhirnya mempengaruhi pendapatan. Survey ini bertujuan untuk inventaris aset tanah yang kemudian untuk tagihan retribusi apabila ada perubahan peruntukkan tanah.

Naik turunnya pendapatan retribusi pemakaian kekayaan daerah tidak selalu dari kebijakan dan tata kelola akan tetapi pada jumlah masyarakat yang memenuhi kewajibannya dan piutang pendapatan dari retribusi pemakaian kekayaan daerah belum dibayar. Selain hal itu, nilai jual objek pajak (NJOP) juga mempengaruhi peningkatan pendapatan dikarenakan penetapan retribusi ini menggunakan nilai jual pajak berjalan.

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

Pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Pemerintah Daerah Kota Malang meliputi inventarisasi aset daerah dengan pendataan dilapangan sesuai dengan data yang ada. Proses inventarisasi aset daerah berupa tanah merupakan pendataan lapangan dengan pengecekan atau verifikasi data dilapangan. Pengecekan data meliputi penggunaan/peruntukkan tanah, status tanah, luas tanah, dan pengguna tanah. Pendataan ini bertujuan untuk mendeskripsikan data yang sesuai dengan yang ada dilapangan agar terhindar dari kehilangan aset dan serta pendapatan daerah.

Hal ini juga pernah dilakukan dalam Pemerintah khalifah Umar, ketika sesudah menetapkan tanah taklukan menjadi milik Negara, Khalifah Umar menerapkan administratif untuk mengenali sistem administratif wilayah-wilayah tersebut. Dia mempercayakan pekerjaan mensurvei/inventarisasi tanah di Irak kepada Ustman bin Hanif melaksanakan tugas survei.

Di sisi lain, inventarisasi ini tidaklah bisa sesuai dengan harapan dan rencana dalam setiap periode. Sebab dalam proses inventarisasi menemukan kendala yaitu objek inventarisasi banyak sedangkan tenaga terbatas sehingga memerlukan pihak ketiga yaitu konsultan sebagai tim inventarisasi. dan dalam kerjasama ini juga memerlukan dana sedangkan anggaran terbatas. Disamping hal itu, memerlukan waktu yang tidak sedikit.

Sedangkan mekanisme pemanfaatan yaitu dengan bentuk ijin pemakaian kekayaan daerah atau dengan kata lain tanah disewa oleh masyarakat untuk membangun rumah, toko, gedung pendidikan maupun untuk bisnis akan tetapi dalam hal tidak dapat dikatakan sewa disebabkan status tanah oleh Pemerintah Daerah Kota Malang merupakan hak kuasa bukan hak milik.

Dari status hak ini, dalam implikasi pemanfaatannya apabila masyarakat ingin menggunakan aset daerah berupa tanah maka hal ini diperbolehkan menurut peraturan yang berlaku yaitu ijin pemakaian dengan memberikan kontribusi pada kas daerah. Kewajiban retribusi dibayar setiap tahun selama masa ijin pemakaian kekayaan daerah. Masa berlaku ijin pemakaian kekayaan daerah berupa tanah paling lama lima tahun dan dapat diperbaharui dengan mengajukan permohonan ke Walikota melalui pengelola barang.

Penilaian tarif retribusi pemakaian kekayaan daerah berupa tanah berdasarkan peruntukkan tanah, nilai jual objek pajak (NJOP) yang sedang berjalan, dan luas tanah yang digunakan. Tarif retribusi pemakaian kekayaan berupa tanah ini menggunakan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha.

Akan tetapi dalam riwayat dalam Pemerintah Islam, belum ada penspesifikasian hak dalam hak kepemilikan Negara sehingga dapat berimplikasi pada pemanfaatannya. Benang merah dengan konteks sekarang yaitu pemanfaatan oleh masyarakat dengan tanpa merubah status aset Negara/Daerah.

Mekanisme atau model yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Malang dalam pengawasan dan pengendalian pemakaian kekayaan daerah berupa

tanah menggunakan mekanisme peninjauan kelapangan. Sehingga dengan adanya tinjauan lapangan akan tampak bagaimana kekayaan daerah digunakan oleh masyarakat dan apabila ada penyalahgunaan aset tentu akan mudah terdeteksi walaupun tidak dapat di akomordir secara keseluruhan.

Upaya peningkatan pendapatan retribusi pemakaian kekayaan daerah dapat dilakukan melalui dua jalur yaitu jalur kebijakan dan jalur pengelolaan. Jalur kebijakan harus melalui peraturan daerah sementara jalur pengelolaan melalui penyempurnaan tata kelola pemakaian kekayaan daerah. Selain itu, sumber daya aparat memegang peran penting dalam upaya peningkatan pendapatan asli daerah.

B. Implikasi

Peneliti berharap agar penelitian ini bisa berimplikasi pada perbaikan pengelolaan aset daerah baik berupa tanah maupun aset berwujud lainnya. Pengelolaan aset daerah berupa tanah dalam penguasaan daerah meliputi inventarasi, pemanfaatan dan pengendalian. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan mampu dijadikan referensi utama bagi mahasiswa di fakultas ekonomi yang di dalamnya terdapat materi pengelolaan aset daerah. Dengan perpaduan antara teori dan praktik tentang pengolaan aset sebagaimana dalam penelitian ini, tentu dapat memperkaya wawasan mahasiswa.

C. Saran

Peneliti menyarankan bagi peneliti-peneliti selanjutnya yang memiliki kesamaan topik dengan penelitian ini untuk lebih dalam lagi menggali data seputar pengelolaan aset daerah berupa tanah meliputi inventarasi, pemanfaatan dan pengendalian. Karena peneliti sendiri mengakui bahwa penelitian ini masih

jauh dari kata “sempurna”, sehingga tugas peneliti-peneliti selanjutnya untuk mengembangkan hasil penelitian yang ada dalam penelitian ini.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

- Abdullah. 2005. *Lubaabut Tafsir Min Ibni Katsiir, Terj.* Bogor; Pustata Imam asy-Syafi'I, juz 4.
- Afzalurrahman. 1995. *Doktrin Ekonomi Islam, II terj.* Nastangin. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Al-Mahalli, Jalaluddin, Jalaluddin as-Suyuthi. 2008. *Tafsir al-Jalalain.* Haramain Jaya Indonesia.
- Al-Shaukani, Muhammad ibn Ali ibn Muhammad. tt. *Nail Al Autar*, jilid V. Dar al Kutub al Ilmiyah.
- Al-Mawardi. t-t. *Al-Ahkaam As-Sulthaaniyyah*, To PDF: www.al-mostafa.com.
- Alwi, Hasan, dkk. 2003. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- An Nabahan, Faruq. 2000. *Sistem Ekonomi Islam: Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan Sosialis, terj.* Yogyakarta, UII Press.
- Anto, M.B. Hendri. 2003. *Pengantar Ekonomi Mikro Islam.* Yogyakarta: Kampus Fakultas Ekonomi UII.
- Arifin, Bustanul. 2001. *Pengelolaan Sumberdaya Alam Indonesia; Perspektif ekonomi, Etika, dan Praksis Kebijakan*, Jakarta; Erlangga,
- At-Tariqi, Abdullah Abdul Husain. 2004. *Ekonomi Islam: Prinsip, Dasar dan Tujuan*, Yogyakarta ; Magistra Insania Press.
- Arikunto, Suharsimi. 1996. *Pengelolaan Kelas Dan Siswa Sebuah Pendekatan Evaluatif*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Ash Shalabi, Ali Muhammad. 2011. *Umar bin Abdul Aziz Khalifah Pembaru dari Bani Umayyah.* Jakarta; Pustaka AlKautsar. Cet. 2.
- Ash Shabuni, Muhammad Ali. 2009. *Sofwah at Tafasir.* Darus Ash Shabuni, Jilid 1.
- Bukhori, Abi Abdullah Muhammad ibn Ismail. 2014. *Shohih Bukhori*, Kudus; Syirkah Al-Kudus, cet-1.
- Cahudhry, Muhammad Sharif. 2012. *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar.* Jakarta; Kencana Prenadamedia Group, cet-1.

- Creswell, John W. 2015. *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih diantara Lima Pendekatan, terj*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Daniel, Moehar. 2005. *Metode Penelitian Sosial Ekonomi*, Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Faisal, Sanapiah. 1989. *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Malang: Yayasan Asah, Asih, Asuh, 1989.
- Grubisic, Mihaela dkk. 2008. *Toward Efficient Public Sector Asset Mangement*. the Ministry of Science, Education and Sports, Croatia, as a part of the scientific project no. 002-0022469-2466
- Haroen, Nasrun. 2000. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Hasan, Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Islahi. 1997. *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah, terj*, Surabaya; Bina Ilmu.
- Jusmin, Tesis. 2013 *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Tingkat Optimalitas Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Kota Baubau*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 27 Tahun 1970 Tentang Pembentukan BAPPEDA RI
- Kristianus Heru Kristianto. Tesis. 2012. *Analisis dan Usulan Perbaikan Sistem Informasi Manajemen Aset Bergerak di Pemerintah Daerah Kabupaten Sanggau*. Pascasarjana Atma Jaya Yogyakarta.
- Laporan Akuntabilitas Kinerja Pemerintah BPKAD Kota Malang Tahun 2015.
- Madjid, Abdul. 1986. *Pokok-Pokok Fiqih Muamalah Dan Hukum Kebendaan Dalam Islam*, Bandung: IAIN Sunan Gunung Djati.
- Muhammad. 2001. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil di Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhamad Nur afandi dan Khairani. 2013. *Analisis Manajemen Aset Tetap di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai*. Jurnal Ilmu Administrasi Vol.X, Nomor 3.
- Moleong, Lexy J..2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung; PT. Remaja Rosdakarya, 2007.

- Munawwir, Ahmad Warson. 2002. *Al-Munawwir; Kamus Arab-Indonesia*, Surabaya; Pustaka Progressif.
- Nawawi, Hadari dan Mimi Martiwi. 2002. *Penelitian Terapan* Jakarta: Rineka Cipta.
- Nasir, Moch. Jurnal. 2015. *Pemberian Ijin Pemakaian Tanah Pada Tempat-tempat Tertentu Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Kepada Pihak Ketiga Di Kotamadya Malang*. Malang; Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.
- Prastowo, Andi. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Jakarta: Ar-Ruzz Media.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah No. 19 Tahun 2016
- Review Renstra BPKAD Kota Malang 2013-2018.
- Rohani, Ahmad. 2010. *Pengelolaan Pembelajaran*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Simunapendi, Yusuf. Tesis. 2015. *Pengaruh Faktor-Faktor Manajemen Aset Tetap Terhadap Pemaanfaatan (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi Kasus Kantor Bupati Kabupaten Waropen)*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Siregar, Doli D.. 2004. *Manajemen Aset*, Jakarta; Gramedia Pustaka Utama.
- Sijabat, Mentari Yosephen. Jurnal. *Analisis Kinerja Keuangan Serta Kemampuan Keuangan Pemerintah Daerah Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Dan Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kota Malang Tahun Anggaran 2008-2012)*. Jurnal Administrasi Publik (JAP), Vol. 2 , No. 2.
- Sugeng Riyono. 2013. *Pemanfaatan Aset Daerah (Studi tentang pola kemitraan asset tanah Pemerintah Provinsi Jawa Timur)*. Jurnal Administrasi Publik Vol. 11 , No. 2.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Jakarta; PT Prestasi Pustakaraya.

Syarifudin, Amir. 2003. *Garis Garis Besar Fiqh*. Jakarta; Prenada Media.

Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Yustika, Ahmad Erani. 2012. *Ekonomi Kelembagaan; Paradigma, Teori dan Kebijakan*, Jakarta; Erlangga.





**PEMERINTAH KOTA MALANG
BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN
ASET DAERAH**

JL. Tugu No. 1 Telp. (0341) - 326025, 366955, 360975, 343894
Fax (0341) - 328553, 326025

MALANG

Kode Pos.65119

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

NOMOR : 070/1770/35.73.404/2017

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : BAIHAQI, S.Pd, SE, M.Si
NIP : 19670317 199202 1 001
Pangkat : Pembina
Jabatan : Sekretaris BPKAD Kota Malang
Alamat : Jl. Tugu No. 1 Malang

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa bernama:

Nama : AHMAD FAJRI

OTTO

Jurusan : Magister Ekonomi Syariah
Universitas : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Telah melaksanakan Penelitian dan pengambilan data di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Malang yang akan dijadikan bahan tesis dengan judul **“Pengelolaan Aset Daerah untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam”** mulai tanggal 6 April 2017 s.d 6 Mei 2017, selama melaksanakan penelitian dan pengambilan data di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Malang yang bersangkutan menunjukkan dedikasi dengan baik.

Demikian untuk menjadikan periksa dan dapat dipergunakan seperlunya.

Malang, 19 Mei 2017

a.n KEPALA BADAN PENGELOLA
KEUANGAN DAN ASET DAERAH
KOTA MALANG



Pembina
NIP. 19670317 199202 1 001