



## ANALISIS PEMANFAATAN ASET PUBLIK YANG TIDAK PRODUKTIF DI PEMERINTAH DAERAH PROVINSI BANTEN

Entis Sutisna<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Administrasi Publik, Universitas Primagraha, Serang Banten, Indonesia  
Email: entis.sutisna@gmail.com

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemanfaatan aset publik yang tidak produktif di Pemerintah Daerah Provinsi Banten. Aset publik yang tidak produktif sering kali menjadi beban bagi pemerintah dan menghambat pembangunan daerah. Dalam konteks ini, penelitian ini mengidentifikasi jenis-jenis aset publik yang tidak produktif, faktor-faktor yang menyebabkan ketidakproduktifan, serta strategi pemanfaatan yang efektif untuk meningkatkan nilai dan manfaat aset tersebut. Metodologi yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan wawancara mendalam kepada para pemangku kepentingan dan analisis dokumen terkait aset publik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak aset publik di Provinsi Banten yang tidak dimanfaatkan secara optimal, yang disebabkan oleh kurangnya perencanaan, pengelolaan yang tidak efisien, serta minimnya keterlibatan masyarakat dalam proses pemanfaatan. Oleh karena itu, disarankan agar Pemerintah Daerah Provinsi Banten melakukan evaluasi dan pengembangan strategi pengelolaan aset publik yang berkelanjutan, serta melibatkan masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait pemanfaatan aset.

**Kata Kunci:** Aset Publik, Ketidakproduktifan, Pemerintah Daerah

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the utilization of unproductive public assets in the Banten Provincial Government. Unproductive public assets often become a burden to the government and hinder regional development. In this context, this study identifies the types of unproductive public assets, factors that cause unproductivity, and effective utilization strategies to increase the value and benefits of these assets. The methodology used is a qualitative approach with in-depth interviews with stakeholders and document analysis related to public assets. The results show that many public assets in Banten Province are not optimally utilized, which is caused by lack of planning, inefficient management, and lack of community involvement in the utilization process. Therefore, it is recommended that the Banten Provincial Government evaluate and develop a sustainable public asset management strategy, and involve the community in decision-making related to asset utilization.*

**Keywords:** Public Assets, Unproductivity, Local Government

## PENDAHULUAN

Aset publik memainkan peran yang krusial dalam menunjang pembangunan daerah dan kesejahteraan masyarakat. Di Provinsi Banten, keberadaan aset publik seperti tanah, gedung, dan infrastruktur seharusnya dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pelayanan publik dan mendukung berbagai program pembangunan. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa banyak aset publik yang tidak produktif, yang tidak hanya mengakibatkan pemborosan sumber daya, tetapi juga menghambat pertumbuhan ekonomi daerah. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Provinsi Banten, sejumlah aset yang dimiliki pemerintah daerah tidak digunakan secara optimal. Beberapa di antaranya terpaksa

dibiarkan terbengkalai, sementara yang lainnya berpotensi untuk dikembangkan namun tidak dikelola dengan baik. Ketidakproduktifan ini berakar dari berbagai faktor, termasuk kurangnya perencanaan yang komprehensif, ketidakjelasan dalam pengelolaan, dan minimnya transparansi dalam pemanfaatan aset.

Selain itu, partisipasi masyarakat dalam pengelolaan aset publik juga menjadi faktor penting yang perlu diperhatikan. Masyarakat sering kali kurang terlibat dalam proses pengambilan keputusan yang berkaitan dengan pemanfaatan aset, sehingga mengakibatkan kurangnya dukungan dan akuntabilitas dari pihak pemerintah. Hal ini berpotensi memperburuk kondisi aset publik yang ada, dan mengurangi manfaat yang seharusnya diterima oleh masyarakat. Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis pemanfaatan aset publik yang tidak produktif di Pemerintah Daerah Provinsi Banten. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai tantangan yang dihadapi dalam pengelolaan aset publik, serta merumuskan rekomendasi strategi pemanfaatan yang lebih baik untuk masa depan.

Aset publik merupakan salah satu komponen penting dalam mendukung pembangunan daerah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Di Pemerintah Daerah Provinsi Banten, berbagai aset publik, seperti tanah, gedung, dan infrastruktur, diharapkan dapat dimanfaatkan secara optimal untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun, kenyataannya, masih banyak aset publik yang tidak produktif, yang berpotensi menyebabkan kerugian ekonomi dan menghambat kemajuan daerah. Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, pemanfaatan aset publik harus dilakukan dengan prinsip efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas. Namun, banyak pemerintah daerah, termasuk di Provinsi Banten, belum sepenuhnya mengimplementasikan prinsip-prinsip tersebut. Ketidakefektifan dalam pemanfaatan aset publik disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain kurangnya perencanaan yang matang, rendahnya kualitas pengelolaan, serta minimnya partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan terkait pemanfaatan aset. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemanfaatan aset publik yang tidak produktif di Pemerintah Daerah Provinsi Banten. Melalui pendekatan kualitatif, penelitian ini akan mengidentifikasi jenis-jenis aset publik yang tidak produktif, mengeksplorasi faktor-faktor penyebabnya, serta merumuskan strategi pemanfaatan yang dapat diterapkan untuk meningkatkan nilai aset tersebut. Diharapkan, hasil penelitian ini dapat memberikan rekomendasi yang berguna bagi pemerintah daerah dalam mengelola aset publik secara lebih efektif dan berkelanjutan.

Aset publik yang tidak produktif adalah aset yang dimiliki oleh pemerintah, baik pusat maupun daerah, yang tidak memberikan kontribusi ekonomi atau sosial yang signifikan kepada masyarakat. Dalam konteks Pemerintah Daerah Provinsi Banten, aset publik yang tidak produktif dapat berupa tanah, bangunan, infrastruktur, atau fasilitas umum yang tidak dimanfaatkan secara optimal

Jenis-jenis Aset Publik yang Tidak Produktif Tanah Terlantar Banyak lahan milik pemerintah yang dibiarkan kosong tanpa ada rencana pemanfaatan. Tanah ini dapat dimanfaatkan untuk pembangunan fasilitas publik, taman, atau area hijau, tetapi seringkali tidak dikelola dengan baik. Bangunan Terbangkalai Gedung-gedung yang tidak terpakai atau tidak terawat merupakan contoh aset publik yang tidak produktif. Hal ini dapat terjadi karena kurangnya pemeliharaan, kebijakan yang tidak konsisten, atau ketidakjelasan tujuan penggunaan. Infrastruktur yang Tidak Berfungsi Fasilitas seperti jembatan, jalan, atau sarana transportasi yang tidak berfungsi dengan baik atau tidak digunakan dapat mengakibatkan pemborosan sumber daya dan mengurangi manfaat yang seharusnya diterima oleh masyarakat.

Faktor Penyebab Ketidakproduktifan Aset Publik Kurangnya Perencanaan dan Strategi Banyak pemerintah daerah tidak memiliki rencana yang jelas mengenai pemanfaatan aset publik, yang mengakibatkan ketidakjelasan dalam pengelolaan. Minimnya Sumber Daya dan Kapasitas Pengelolaan Keterbatasan sumber daya manusia dan keahlian dalam pengelolaan aset dapat menyebabkan ketidakmampuan pemerintah daerah untuk memanfaatkan aset secara efektif. Birokrasi yang Rumit Proses birokrasi yang panjang dan kompleks dapat menghambat pengambilan keputusan terkait pemanfaatan aset publik. Dampak Aset Publik yang Tidak Produktif Kerugian Ekonomi Aset yang tidak dimanfaatkan secara optimal dapat mengakibatkan kerugian ekonomi bagi pemerintah daerah dan mengurangi pendapatan yang dapat diperoleh dari sewa atau penggunaan aset tersebut. Keterbatasan Layanan Publik Ketidakproduktifan aset publik dapat menghambat penyediaan layanan publik yang berkualitas, seperti pendidikan, kesehatan, dan infrastruktur. Kepuasan Masyarakat yang Rendah Ketidakpuasan masyarakat terhadap layanan publik dapat meningkat jika pemerintah tidak dapat memanfaatkan aset publik secara efektif. Melalui pemahaman yang lebih mendalam mengenai aset publik yang tidak produktif ini, diharapkan pemerintah daerah dapat merumuskan strategi yang lebih baik dalam pengelolaannya, serta meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pemanfaatan aset tersebut.

Teori Aset Publik oleh Musgrave Richard Musgrave, seorang ekonom, mengemukakan bahwa aset publik merupakan bagian dari fungsi pemerintah dalam menyediakan barang dan jasa untuk masyarakat. Menurutnya, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menyediakan barang publik yang tidak dapat disediakan oleh pasar, seperti keamanan, pendidikan, dan infrastruktur. Aset publik harus dikelola dengan baik untuk memastikan bahwa manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat.

Teori Aset Publik oleh Samuelson Paul Samuelson mengemukakan bahwa barang publik adalah barang yang tidak dapat dikonsumsi secara eksklusif oleh individu, sehingga ketika barang tersebut disediakan, semua orang dapat mengaksesnya tanpa mengurangi ketersediaannya bagi yang lain. Dalam konteks aset publik, ini berarti bahwa aset seperti jalan dan taman harus dikelola untuk memastikan bahwa semua anggota masyarakat dapat memanfaatkan fasilitas tersebut.

Teori Nilai Ekonomi Aset Publik Teori ini berfokus pada nilai ekonomi yang dihasilkan oleh aset publik. Aset publik yang dikelola dengan baik diharapkan dapat memberikan nilai tambah, seperti meningkatkan produktivitas, memperbaiki kualitas hidup, dan mendukung pertumbuhan ekonomi. Aset publik yang tidak produktif, sebaliknya, dapat mengakibatkan pemborosan sumber daya dan mengurangi potensi pertumbuhan.

Teori Keberlanjutan eori ini menggarisbawahi pentingnya pengelolaan aset publik yang berkelanjutan. Pengelolaan aset harus memperhatikan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi untuk memastikan bahwa aset tersebut dapat memberikan manfaat dalam jangka panjang. Dalam konteks ini, pemanfaatan yang tidak produktif harus dihindari untuk menjaga keberlanjutan aset publik bagi generasi mendatang.

Teori Keterlibatan Masyarakat Teori ini menekankan pentingnya partisipasi masyarakat dalam pengelolaan aset publik. Ahli seperti Robert Putnam dalam karyanya mengenai "social capital" menekankan bahwa keterlibatan masyarakat dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan aset publik. Masyarakat yang terlibat cenderung lebih peduli terhadap pemanfaatan dan pemeliharaan aset, sehingga mengurangi kemungkinan aset menjadi tidak produktif.

Teori Pengelolaan Sumber Daya Teori ini berfokus pada pengelolaan aset publik sebagai sumber daya yang harus dikelola dengan bijak untuk mencapai tujuan pembangunan. Menurut Elinor Ostrom, yang menerima Nobel dalam Ilmu Ekonomi, pengelolaan sumber daya publik memerlukan aturan dan kerjasama antara pemerintah dan masyarakat untuk mencegah eksploitasi dan memastikan keberlanjutan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk menganalisis pemanfaatan aset publik yang tidak produktif di Pemerintah Daerah Provinsi Banten. Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menggali pemahaman yang lebih mendalam mengenai kondisi dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan aset publik. Data yang dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen akan dianalisis menggunakan metode analisis tematik. Proses ini melibatkan pengidentifikasian tema-tema utama yang muncul dari data, yang kemudian dikelompokkan untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang pemanfaatan aset publik yang tidak produktif. Hasil analisis akan disajikan dalam bentuk narasi deskriptif yang menggambarkan kondisi saat ini dan tantangan yang dihadapi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam penelitian ini, beberapa temuan utama terkait pemanfaatan aset publik yang tidak produktif di Pemerintah Daerah Provinsi Banten berhasil diidentifikasi. Jenis Aset Publik yang Tidak Produktif Tanah Terlantar Ditemukan sejumlah lahan milik pemerintah yang tidak digunakan dan dibiarkan kosong, dengan total luas mencapai beberapa hektar. Tanah tersebut seharusnya dapat dimanfaatkan untuk pengembangan infrastruktur publik, seperti taman kota atau fasilitas olahraga. Bangunan Terbengkalai Beberapa gedung yang sebelumnya digunakan untuk pelayanan publik kini dalam kondisi tidak terawat dan tidak berfungsi. Misalnya, gedung bekas puskesmas dan sekolah yang tidak lagi digunakan oleh masyarakat. Infrastruktur yang Tidak Berfungsi Fasilitas umum seperti jalan dan jembatan yang sudah ada namun tidak terawat, menyebabkan aksesibilitas masyarakat terganggu dan berpotensi membahayakan pengguna.

Faktor Penyebab Ketidakproduktifan Kurangnya Perencanaan Banyak aset publik tidak memiliki rencana pemanfaatan yang jelas, yang mengakibatkan aset tidak dimanfaatkan secara optimal. Minimnya Sumber Daya Keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia dalam pengelolaan aset publik menghambat kemampuan pemerintah daerah untuk memanfaatkan aset secara efektif. Birokrasi yang Rumit Proses pengambilan keputusan yang panjang dan kompleks menjadi kendala dalam pemanfaatan aset publik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan aset publik yang tidak produktif di Provinsi Banten merupakan masalah yang kompleks dan multifaset. Ketidakproduktifan ini tidak

hanya berdampak pada kerugian ekonomi, tetapi juga mengurangi kualitas layanan publik yang dapat diterima masyarakat. Implikasi Ekonomi Aset publik yang tidak dimanfaatkan dengan baik berpotensi menyebabkan kerugian ekonomi bagi pemerintah daerah. Misalnya, tanah yang tidak dikelola dapat kehilangan nilai ekonominya seiring waktu. Oleh karena itu, pengelolaan aset publik harus diarahkan untuk menciptakan nilai ekonomi yang lebih tinggi, dengan mempertimbangkan kebutuhan masyarakat. Peran Partisipasi Masyarakat Partisipasi masyarakat dalam pengelolaan aset publik terbukti sangat penting. Masyarakat yang terlibat dalam proses pengambilan keputusan cenderung lebih peduli terhadap pemanfaatan aset. Dengan meningkatkan keterlibatan masyarakat, pemerintah dapat menciptakan rasa memiliki dan tanggung jawab terhadap aset publik, yang pada gilirannya dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan.

Rekomendasi Strategi Pemanfaatan Berdasarkan temuan penelitian, disarankan agar Pemerintah Daerah Provinsi Banten melakukan beberapa langkah strategis Mengembangkan Rencana Pemanfaatan yang Komprehensif Pemerintah perlu menyusun rencana pemanfaatan aset publik yang jelas dan terukur, dengan melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan. Meningkatkan Kapasitas Pengelolaan Investasi dalam peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan pengelolaan aset publik perlu dilakukan untuk meningkatkan efektivitas pemanfaatan aset. Mendorong Kerjasama Publik-Swasta Pemerintah dapat menjalin kemitraan dengan sektor swasta untuk mengelola dan memanfaatkan aset publik secara lebih efisien.

## **KESIMPULAN**

Penelitian ini mengungkapkan bahwa banyak aset publik di Pemerintah Daerah Provinsi Banten yang tidak dimanfaatkan secara optimal, termasuk tanah terlantar, bangunan terbengkalai, dan infrastruktur yang tidak berfungsi. Ketidakproduktifan aset ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain kurangnya perencanaan yang komprehensif, minimnya sumber daya manusia dan anggaran, serta proses birokrasi yang rumit. Dampak dari ketidakproduktifan ini tidak hanya mengakibatkan kerugian ekonomi bagi pemerintah daerah, tetapi juga menghambat penyediaan layanan publik yang berkualitas bagi masyarakat. Oleh karena itu, pengelolaan aset publik perlu ditingkatkan dengan melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan dan perencanaan. Rekomendasi untuk pemerintah daerah mencakup pengembangan rencana pemanfaatan yang jelas, peningkatan kapasitas pengelolaan, dan mendorong kemitraan publik-swasta. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan pemanfaatan aset publik dapat dilakukan dengan

lebih efektif dan berkelanjutan, sehingga dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat dan meningkatkan kualitas hidup di Provinsi Banten.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Provinsi Banten. (2022). *Laporan Pengelolaan Aset Publik Provinsi Banten Tahun 2022*. Serang: BPKAD Provinsi Banten.
- Budiwati, H. (2021). Manajemen Kualitas Aset Produktif Dan Pengaruhnya Terhadap Laba Bank Pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia. *Relasi: Jurnal Ekonomi*, 17(1), 56-75.
- Dewi, C. S. (2012). Pengaruh Kredit Bermasalah Dan Kualitas Aktiva Produktif Terhadap Profitabilitas Bank Pada Sektor Perbankan Go Publik Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2012. *Universitas Komputer Indonesia*.
- Furqon, A. (2014). Model-Model Pembiayaan Wakaf Tanah Produktif. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 5(1), 1-20.
- Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2014). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Aset Daerah*. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri
- Samuelson, Paul A. (1954). "The Pure Theory of Public Expenditure." *The Review of Economics and Statistics*, 36(4), 387-389.
- Ostrom, Elinor. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. New York: Cambridge University Press.
- Putnam, Robert D. (2000). *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon & Schuster.
- Mulyadi, A., Purnamasari, D., & Gusfinur, L. (2024). Analisis Aset Produktif, Aset Non Produktif, Likuiditas Dan Profitabilitas Padapt Pt. Bank Muamalat Indonesia. Tbk Periode 2018-2022. *Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 4(1).
- Munawar, W. (2021). Profesionalitas Nazir Wakaf: Studi Manajemen Wakaf Produktif di Lembaga Wakaf Daarut Tauhiid. *Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 2(1), 17-33.
- Musgrave, Richard A. (1959). *The Theory of Public Finance: A Study in Public Economy*. New York: McGraw-Hill.
- .Raflesia, H. P. P., & Krisnaningsih, D. (2023). Pengaruh Asset Produktif Dan Non Produktif Terhadap Laba Komprehensif Pada Bank Panin Dubai Syariah. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 6(2), 762-772.
- Rakhman, Anwar. (2020). "Pengelolaan Aset Publik dan Pembangunan Daerah: Studi Kasus di Provinsi Banten." *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 12(1), 45-60.
- Sari, Dian. (2021). "Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Aset Publik di Kabupaten Tangerang." *Jurnal Administrasi Publik*, 8(2), 115-130.
- Wibhawa, Z. B. (2016). Urgensi Peran Appraisal Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK. 01/2014 Tentang Penilai Publik. *Privat Law*, 4(2), 164672.
- Zuchroh, I. (2022). Zakat Produktif: Kebijakan Pengelolaan Keuangan Publik sebagai Instrumen Pengentasan Kemiskinan di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(3), 3067-3073.