

PEMANFAATAN ASET GEDUNG DAN TANAH EKS BAKORWIL UNTUK RUMAH SAKIT DI WILAYAH PATI, PEKALONGAN, DAN MAGELANG

UTILIZATION OF ASSET BUILDING AND LAND EKS BAKORWIL FOR HOSPITALS IN PATI, PEKALONGAN, AND MAGELANG AREA

S. Budi Prasetyo & Arif Sofianto

Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah
Provinsi Jawa Tengah

Jl. Pemuda 127 – 133 Semarang

email: budisendikho@yahoo.com

Diterima: 10 April 2017, Direvisi: 12 Mei 2017, Disetujui: 20 Mei 2017

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk melakukan: 1) analisis kondisi aset eks Bakorwil di Kabupaten Pati, Kota Pekalongan, dan Kota Magelang dari sisi pengelolaan, kondisi bangunan, infrastruktur dan lingkungan, 2) analisis kemungkinan aset eks Bakorwil di Kabupaten Pati, Kota Pekalongan, dan Kota Magelang untuk dimanfaatkan sebagai rumah sakit, serta langkah-langkah yang diperlukan. Data dalam kajian ini dikumpulkan melalui wawancara, diskusi, dan pengamatan langsung terhadap objek penelitian. Analisis data dalam kajian ini menggunakan teknik kualitatif dengan model interaktif yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman. Kesimpulan dari kajian ini adalah: 1) aset yang memungkinkan untuk didirikan rumah sakit adalah rumah dinas adalah eks Bakorwil Pati dan Pekalongan, akan tetapi lokasi yang membutuhkan rumah sakit baru adalah Magelang dan Pekalongan, untuk wilayah Pati sudah ada RSUD Kelet Jepara; 2) pendirian rumah sakit di Pekalongan memanfaatkan aset eks rumah dinas, sedangkan di Magelang perlu mencari alternatif aset yang lain; 3) Rumah sakit yang akan didirikan diarahkan ke *center of excellence* yaitu untuk Pekalongan adalah Ibu dan Anak, untuk Magelang adalah Kanker.

Kata kunci: aset daerah, bakorwil, rumah sakit

ABSTRACT

The purpose of this study is to: 1) analyze the condition of ex-Bakorwil assets in Pati, Pekalongan, and Magelang areas from the management side, the condition of the building, infrastructure and environment, 2) analysis of possible assets of ex-Bakorwil in Pati Regency, Pekalongan City, and Magelang City to be used as a hospital, as well as necessary steps. Data in this study were collected through interviews, discussions, and direct observation of the study object. The data analysis in this study uses qualitative techniques with interactive models developed by Miles and Huberman. The conclusions of this study are: 1) the possible asset for the establishment of the new hospital is the official house in Pati and Pekalongan, but the location that need new hospital is Magelang and Pekalongan, for the existing Pati there are Kelet Hospital, Jepara; 2) the establishment of hospitals in Pekalongan utilize the assets of former official houses, while in Magelang need to look for alternative assets; 3) The hospital to be established is directed to the center of excellence that is for Pekalongan is Mother and Child hospital, for Magelang is Cancer hospital.

Keywords: regional assets, Bakorwil, hospital

PENDAHULUAN

Pemerintah Provinsi Jawa Tengah memiliki berbagai aset berupa tanah dan/atau bangunan yang pengelolaannya dilakukan oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD). Pada tahun 2017, terjadi perubahan OPD sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Perubahan tersebut menyebabkan Badan Koordinasi Wilayah (Bakorwil) dihilangkan. Aset-aset yang sebelumnya digunakan oleh Bakorwil tersebut sebagian dialihkan untuk keperluan perkantoran, namun sebagian masih belum dimanfaatkan. Di sisi lain, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah juga berencana mendirikan rumah sakit rujukan tingkat provinsi untuk menambah akses layanan kesehatan publik di wilayah Pati, Pekalongan, dan Magelang. Pada wilayah tersebut juga terdapat aset gedung dan tanah eks Bakorwil.

Di dalam penggunaan gedung eks Bakorwil untuk rumah sakit ada beberapa hal yang perlu diperhatikan. *Pertama*, adalah status bangunan tersebut, hampir semua bangunan merupakan cagar budaya, maka tidak boleh diubah. *Kedua*, perlunya memperhatikan ketentuan tentang rumah sakit, kebutuhan rumah sakit dan prasyarat yang dibutuhkan dalam pendirian rumah sakit.

Dalam Pasal 22 PP No 27 Tahun 2014 ditegaskan bahwa status penggunaan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan ketentuan bahwa tanah dan/atau bangunan tersebut diperlukan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang yang bersangkutan. Pengguna Barang wajib menyerahkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan tersebut kepada Gubernur.

Penelitian yang dilakukan oleh Minik Sundari dan Samsul Ma'rif (2013) menemukan bahwa pemanfaatan tanah

aset sebaiknya mengoptimalkan potensi tanah aset, menjaga kelestarian lingkungan, mendukung pengamanan tanah aset, serta member manfaat baik bagi pemerintah, pengguna maupun masyarakat sekitar (Minik Sundari dan Samsul Ma'rif, 2013).

Aset daerah yang tidak dikelola tentu terancam keamanannya terutama secara fisik. Oleh sebab itu, pengelolaan aset memiliki fungsi menjaga keberadaan aset tersebut. Hasil penelitian Ira Waty Abas (2013) menunjukkan bahwa pengelolaan barang milik daerah berpengaruh secara signifikan terhadap pengamanan aset daerah. Penelitian Dwi Ratnasari (2015) menunjukkan pentingnya pengelolaan aset dalam melakukan pengamanan secara administrasi, fisik dan hukum.

Di dalam manajemen pengelolaan aset, kendalanya adalah seringkali lemahnya pemahaman pengelola. Hasil penelitian Fasiha (2013) menunjukkan bahwa pengelolaan aset belum berjalan optimal karena pendataan yang tidak akurat serta sistem dan prosedur tidak berjalan sebagai mana mestinya yang dikarenakan kurangnya pemahaman, kurangnya kesadaran, kurang transparansi, kontrol dan tenaga ahli. Contoh ketidakakuratan misalnya penelitian Amira Gahari dan Susanto Diamandjojo (2014) menemukan bahwa pengelolaan aset (kasus di Kabupaten Semarang) salahsatu kelemahannya adalah tidak dihitungnya penyusutan nilai aset tersebut sehingga terjadi ketidaksinkronan data aset. Hasil penelitian Regina Niken W (2013) tentang pengelolaan aset di Kabupaten Jember, menemukan masalah lemahnya sumberdaya internal dalam menangkap dinamisasi pembangunan daerah. Pengelola gagal memanfaatkan dinamika pembangunan daerah menjadi peluang pemanfaatan aset untuk meningkatkan pendapatan daerah.

Menurut Doli D. Siregar (dalam Sugeng Riyono, 2013) prosedur pengelolaan aset adalah: inventarisasi, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, pengawasan dan pengendalian. Mardiasmo (dalam Nyemas Hasfi, dkk, 2013) menyatakan terdapat tiga prinsip dasar pengelolaan kekayaan aset daerah yakni: (1) adanya perencanaan yang tepat, (2) pelaksanaan/pemanfaatan secara efisien dan efektif, dan (3) pengawasan/*monitoring*.

Permasalahan yang perlu dikaji adalah kemungkinan pemanfaatan gedung eks Bakorwil di tiga wilayah yang membutuhkan rumah sakit rujukan tersebut di atas sesuai dengan prinsip yang benar dan regulasi pengelolaan aset yang berlaku. Perlu dilakukan pendalaman mengenai kebutuhan pendirian rumah sakit rujukan di wilayah Pati, Pekalongan dan Magelang serta kemungkinan penggunaan aset eks Bakorwil untuk keperluan tersebut. Berdasarkan pemaparan tersebut di atas, maka diperlukan adanya kajian mengenai potensi penggunaan aset di eks Bakorwil untuk rumah sakit.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan riset terapan, karena berorientasi pada aplikasi kebijakan sebagaimana dikemukakan Daniel, et all (2005), bahwa penelitian terapan merupakan usaha yang dilancarkan untuk menjawab masalah dengan tujuan praktis dan jelas. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Mudyahardjo (2008) merupakan upaya pemecahan masalah yang terencana dan cermat namun dengan desain yang longgar.

Subjek dalam penelitian ini terdiri dari para pejabat pemangku kepentingan pengelolaan aset Pemerintah Provinsi Jawa Tengah di eks Bakorwil I, II dan III

terutama para pejabat pengelola, pengelola barang dan tenaga teknis. Subjek penelitian juga berupa aset itu sendiri, yang terdiri dari tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah yang sebelumnya digunakan untuk gedung eks Karesidenan Pati, Pekalongan, dan Magelang.

Data dalam penelitian ini ialah data primer dan data sekunder. Data primer digali melalui wawancara, diskusi, dan pengamatan langsung terhadap objek kajian. Adapun data sekunder berasal dari dokumen terkait objek kajian, baik dari satuan kerja yang membidangi maupun dari sumber lain.

Partisipan dalam penelitian ini berasal dari pejabat terkait yang membidangi pengelolaan aset, dalam hal ini pejabat di BKAD Provinsi Jawa Tengah dan pejabat pengelola aset di eks Bakorwil. Selain itu penelitian ini juga menggali pendapat dari sumber lain, seperti stakeholder pemerintahan terkait melalui forum FGD.

Metode pengambilan data terdiri dari wawancara, FGD/diskusi dan pengamatan langsung/observasi. Wawancara dilakukan terhadap individu kunci dalam pengelolaan aset. Wawancara dan observasi dilakukan pada bulan Agustus 2017 bertempat di masing-masing eks Bakorwi.

Pengolahan data menggunakan metode identifikasi terhadap kondisi eksisting pengelolaan aset. Kemudian dilakukan klasifikasi kesesuaian potensi pengelolaan aset berdasarkan kategori sesuai dengan ketentuan regulasi, yaitu penggunaan, pemanfaatan dan pemindah-tanganan. Setelah dilakukan identifikasi permasalahan, potensi dan diklasifikasi kemudian dilakukan pendalaman menggunakan bantuan teknik SWOT. Kepada masing-masing aset dilakukan pendalaman unsur-unsur *Strength* (kekuatan), *Weak-*

ness (kelemahan), *Oportunity* (kesempatan), dan *Threat* (hambatan).

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik kualitatif model interaktif dikembangkan oleh Miles dan Huberman, dimana proses pengumpulan, pengolahan dan penyajian data secara simultan untuk menghasilkan kesimpulan yang saling terkait (Husaini dan Purnomo, 2008). Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi kondisi eksisting, kemudian melakukan identifikasi potensi pengembangan dengan memperhatikan ketentuan regulasi dan teknik SWOT. Analisis regulasi dilakukan untuk menyelaraskan kebutuhan pengembangan dengan ketentuan yang berlaku. Kemudian teknik SWOT dilakukan dengan melakukan identifikasi faktor-faktor kekuatan dan hambatan faktor internal dan eksternal. Dari analisis terhadap aspek regulasi dan SWOT tersebut akan dihasilkan beberapa alternatif pengembangan aset.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil

Eks Bakorwil I di Pati

Aset tanah dan bangunan eks Bakorwil I di Pati terdiri dari 2 (dua) lokasi utama, yaitu kawasan perkantoran dan rumah dinas. Sesuai dengan penjelasan pengelola aset (Bp. Ags) kondisi saat ini sebagian bangunan baik di perkantoran maupun rumah dinas mengalami kerusakan kecil. Bangunan-bangunan di kedua lokasi tersebut sebagian besar juga merupakan bangunan cagar budaya yang tidak diperbolehkan untuk dirubah.

Kawasan perkantoran memiliki luas 3 Ha, tepatnya 30.220 M² yang terletak di Kelurahan Puri seluas 9.490 M² dan Plangitan seluas 20.730 M². Di dalam kawasan tersebut terdapat 11 gedung, meliputi kantor, gudang dan asrama, yang terdiri dari bangunan lama (cagar budaya) dan bangunan baru. Sebagian dalam

kondisi baik dan sebagian lagi dalam kondisi rusak. Di lokasi tersebut juga terdapat bangunan eks Samsat (UP3D) yang saat ini disewa Bank Jateng senilai Rp 160 juta per tahun.

Pada awal tahun 2017, kawasan perkantoran ini dikelola secara bersama-sama dan digunakan untuk kantor Balai Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, Dinas ESDM, Dinas Kehutanan dan Lingkungan Hidup, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi, Dinas Perhubungan, pergudangan dan asrama karyawan. Sebagian besar gedung di kawasan ini sudah efektif digunakan untuk menunjang tugas dan fungsi OPD dimaksud, sementara beberapa gedung dalam kondisi rusak, dan memerlukan perbaikan. Secara umum lokasi ini lebih sesuai digunakan untuk kawasan perkantoran dalam menunjang tugas dan fungsi OPD.

Kawasan Rumah Dinas berada di Jalan Jenderal Sudirman, tepatnya Kelurahan Plangitan dengan luas 51.850 M² (5,2 Ha). Lokasi ini terdiri dari 13 gedung, yaitu: gedung utama rumah dinas (1 bangunan), paviliun (2 bangunan), garasi (4 bangunan), kantor (1 bangunan), asrama (3 bangunan), gudang (2 bangunan), ditambah lapangan tenis (2 lokasi/4 lapangan), serta lahan sawah seluas 2 Ha.

Pengelolaan rumah dinas berada di bawah Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, (BP2MK Wilayah Pati). Tidak terdapat alokasi anggaran untuk pemeliharaan, dan BP2MK Wilayah Pati kesulitan dana untuk perawatan rumah dinas tersebut. Tidak adanya anggaran pemeliharaan dikhawatirkan akan memperburuk kondisi aset tersebut. Di sisi lain terdapat potensi antara lain nilai bangunan (cagar budaya) dan lahan yang cukup luas yang bisa digunakan untuk menambah pendapatan daerah.

Bangunan utama rumah dinas terdiri dari pendopo depan, ruang tamu,

ruang keluarga, 4 kamar tidur, dapur dan teras belakang. Ruang tamu cukup besar dan dapat menampung seratus orang untuk rapat. Di samping kanan dan kiri masing-masing terdapat paviliun berisi kamar, ruang tamu dan kamar mandi. Paviliun di sebelah barat disewa oleh pegawai balai/UPT OPD, adapun paviliun sebelah timur tidak digunakan. Selain paviliun tersebut, terdapat bangunan gudang dan sarama di bagian belakang. Kondisi gudang rusak berat. Adapun asrama saat ini dihuni oleh 3 keluarga penjaga rumah dinas (2 PNS, 1 tenaga kontrak).

Saat ini bangunan utama hanya dimanfaatkan ruang tamunya untuk rapat-rapat dengan guru SMA/SMK di wilayah Pati. Meskipun sudah tidak digunakan untuk rumah dinas, namun saat ini sarana rumah tangga seperti dapur, kamar, ruang tamu, ruang keluarga, pendopo dan teras belakang beserta kelengkapannya masih dalam keadaan baik dan layak untuk digunakan. Beberapa bagian rumah seperti halaman, pendopo depan, ruang tamu dan pendopo belakang bisa dimanfaatkan untuk penyelenggaraan acara seperti pameran, hajatan atau pertemuan/rapat.

Saat ini penggunaan aset rumah dinas belum optimal, di sisi lain menimbulkan biaya perawatan yang tidak sedikit. Sebagaimana disampaikan Bp. Ags, kebutuhan perawatan meliputi listrik sebesar Rp. 4.000.000,- per bulan, penjaga serta tenaga kebersihan. Biaya tersebut belum termasuk pemeliharaan bangunan dan fasilitas pendukungnya.

Karena masalah pemeliharaan tersebut, kondisi aset ini rawan penyusutan nilai dan terancam kelestariannya. Aset ini juga sangat rawan terhadap pemanfaatan oleh pihak lain secara ilegal (penyerobotan), serta hilangnya beberapa aset akibat pencurian, rawan konflik dengan warga yang menarik tarif parkir

saat ada kegiatan. Lokasi cenderung terbuka tanpa pengawasan, banyak warga bisa bebas masuk lokasi dan menimbulkan situasi yang rawan pencurian atau perusakan aset. Pada beberapa kegiatan seperti rapat para guru atau pertandingan tenis, ada sejumlah warga yang menarik parkir secara liar, dan seringkali terjadi konflik dengan pengelola ketika dilakukan upaya penertiban.

Lahan sawah di bagian belakang dan lapangan tenis pengelolaannya disewakan kepada pihak ketiga. Lapangan tenis sebanyak 2 unit dikelola oleh pihak ketiga dengan sistem sewa sebesar Rp. 45.000,- per bulan. Lahan sawah seluas 2 Ha juga disewa oleh petani dengan sistem tahunan sebesar Rp. 10.000.000,- per tahun. Selain sewa lapangan dan sawah, penghasilan sewa juga berasal dari asrama. Bangunan asrama dimanfaatkan pegawai eks Bakorwil sebagai tempat tinggal dengan sistem sewa sebesar Rp. 150.000,- per orang per bulan. Namun demikian penghasilan tersebut masih jauh dari kebutuhan pemeliharaan.

Di luar kondisi tersebut, masih banyak potensi aset yang belum dioptimalkan. Beberapa potensi yang bisa dimanfaatkan antara lain sewa aula atau gedung utama untuk pernikahan, sewa lahan untuk bursa mobil, sewa lahan untuk kawasan kuliner, sewa bangunan untuk kuliner, sewa lahan untuk pertunjukan seni dan budaya, pengembangan taman wisata edukasi dan sejenisnya. Aset rumah dinas ini juga sangat potensial karena merupakan warisan budaya yang digemari oleh kalangan remaja sebagai lokasi swafoto. Berdasarkan kondisi saat ini, maka rumah dinas di Pati ini lebih tepat untuk dikembangkan sebagai sarana layanan umum seperti rumah sakit. Beberapa studi lanjutan terkait kelayakan dari sisi kebutuhan masih diperlukan.

Tabel 1. Analisis Rumah Dinas eks Bakorwil Pati

Potensi	Kelemahan
<ul style="list-style-type: none"> - Bangunan bersejarah, kondisi utama bagus - Perabotan rumah dinas lengkap - Lahan luas - Lokasi strategis - Bangunan dan halaman menarik 	<ul style="list-style-type: none"> - kurang fasilitas (toilet, sanitasi) - perawatan kurang, anggaran kecil - Pengelola belum berani bertindak, inisiatif kurang - Beberapa bagian bangunan pendukung rusak - Pengelolaan lahan belum optimal
Peluang	Hambatan
<ul style="list-style-type: none"> - Diminati pengembang, swasta - Terletak di jalur utama, jalan raya - Akses mudah - Industri kreatif tumbuh - Belum banyak pesaing - Sudah dikenal memiliki daya tarik 	<ul style="list-style-type: none"> - Belum ada dasar hukum - Status pengelolaam belum jelas - Keamanan lingkungan cukup rawan - Keterbatasan alokasi dana - <i>Image</i> mistis dari masyarakat tentang lokasi tersebut

Sumber: Data primer

Eks Bakorwil II di Magelang

Aset Pemerintah Provinsi Jawa Tengah yang berupa gedung dan tanah eks Bakorwil II di Kota Magelang terdiri dari kantor dan rumah dinas dalam satu lokasi. Aset ini berada di Jalan Diponegoro, tepatnya di Kelurahan Cacaban. Luas wilayah total sebesar 54.000 M² atau 5,4 Ha, namun sebagian lahan yang ada di lokasi ini tidak berada di bawah pengelolaan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, sebagian dibawah pengelolaan BPK dan Pelti.

Beberapa bangunan yang terdapat di lokasi tersebut meliputi kawasan Rumah Dinas seluas 2.660 M² yang di sebelahny terdapat Museum Diponegoro dan aula/*lobby* yang bisa digunakan untuk acara resepsi pernikahan. Pengelolaan rumah dinas dilakukan oleh BP2MK yang SDM-nya merupakan pegawai Bakorwil sebelumnya.

Luas bangunan kantor seluruhnya 2.900 M² yang terdiri dari Kantor BP2MK (Balai Dinas Pendidikan dan Kebudayaan) seluas 1.486 M², Balai Dinas Perhubungan 380 M², Pos Pengamanan 60 M², Masjid seluas 141 M², Ruang Pertemuan

246 M², bekas Mushola 55 M², Garasi 210 M², dan Gazebo 2 buah masing-masing 25 M². Pengelolaan gedung kantor dilakukan oleh masing-masing Balai/UPT.

Bangunan kantor ini awalnya lebih luas, namun karena diminta BPK untuk museum sehingga luasnya menyusut. Museum BPK ini merupakan bagian dari kantor, dan hanya berbatasan tembok dengan BP2MK Magelang. Oleh karena permintaan BPK, maka bangunan dan tanah seluas 3.880 tersebut dihibahkan kepada BPK.

Di bagian belakang terdapat gedung UGM yang sebelumnya dipergunakan untuk perkuliahan. Status tanah milik Pemprov Jateng, namun bangunan milik UGM. Luas gedung eks Kagama (UGM) itu sebesar 500 M², dan saat ini dalam kondisi rusak. Gedung ini sudah tidak digunakan sejak tahun 1970- an dan pihak UGM rutin memperpanjang perjanjian pinjam pakai lahan. Pernah ada rencana dari Gubernur untuk memanfaatkan gedung UGM ini untuk museum BNN, namun pihak UGM selaku pemilik gedung meminta ganti rugi bangunan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

Sampai saat ini belum dilakukan serah terima kembali aset tersebut kepada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

Adapun di bagian depan terdapat bangunan baru yang sebelumnya digunakan oleh Bea Cukai. Kini bangunan tersebut digunakan untuk operasional Kantor Balai Dinas Kehutanan, Dinas Nakertrans, Dinas Perikanan dan Keluatan. Oleh karane Bea Cukai telah membangun gedung dan sekarang ditempati oleh beberapa dinas tersebut, mereka juga meminta ganti rugi berupa lahan seluas 2.700 M² sebagai ganti rugi atas bangunan yang kini ditempati oleh balai dinas Perhubungan, Kehutanan dan Nakertrans tersebut.

Bangunan rumah dinas dilengkapi dengan garasi, gudang, asrama, pendopo dan halaman. Saat ini bangunan utama rumah dinas ditempati oleh kepala BP2MK Wilayah Magelang. Adapun bagian lain seperti gudang, garasi dan asrama relatif tidak dimanfaatkan. Disamping bangunan utama terdapat mesum Diponegoro yang terletak di bagian samping pendopo yang selama ini sering digunakan untuk acara hajatan.

Semua bangunan yang berada di lokasi ini, kecuali di bagian depan (kantor Balai Nakertrans, Kehutanan, Perikanan) adalah bangunan cagar budaya. Selebihnya di bagian belakang terdapat lahan kosong (lapangan rumput) dan lapangan tenis yang masih aktif digunakan dan dikelola oleh Pelti.

Kawasan ini telah digunakan untuk operasional balai maupun pemanfaatan untuk pendapatan daerah. Bangunan utama rumah dinas dimanfaatkan sebagai rumah dinas kepala BP2MK wilayah Magelang. Sebagian rumah juga dinas difungsikan sebagai mesum Diponegoro. Sebagian bangunan berupa pendopo/lobby juga sering digunakan untuk acara resepsi

pernikahan dan pameran produk-produk UMKM maupun acara lainnya dengan tariah 2 juta – 3,5 juta rupiah. Pendopo rumah dinas dan gedung pertemuan yang sudah masuk dalam perda tarif dan memiliki target pendapatan tahunan. Selain itu di bagian belakang kantor juga terdapat ruang pertemuan yang dapat disewa oleh pihak lain dengan sewa 500 ribu rupiah. Tarif tersebut sesuai dengan ketentuan Perda No. 1 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah. Sesuai penjelasan Bp. Sbgy selaku pengelola, semua hasil dari retribusi tersebut kemudian disetorkan ke kas daerah.

Terkait dengan pengelolaan, sebagian gedung yang sudah digunakan untuk operasional balai agar tetap dipertahankan, namun sebagian lagi dapat dimanfaatkan untuk menghasilkan PAD. Selain itu pengelola area ini sebelumnya telah membangun satu arena *outbond* yang sampai saat ini belum pernah digunakan, namun kondisi fisik masih dalam keadaan baik. Area ini juga memiliki potensi *landscape*/pemandangan yang memiliki daya tarik sangat besar, terutama bagi kalangan anak dan remaja. Pada saat hari libur, lokasi ini dikunjungi banyak anak sekolah baik untuk sekedar menikmati suasana serta untuk lokasi swafoto. Kondisi bangunan yang cukup bersejarah dan terawat menambah daya tarik area ini. Salahsatu contoh adalah minat pengunjung setelah berkunjung ke Museum BPK tertarik untuk mengunjungi rumah dinas, hanya saja rumah dinas tertutup bagi pengunjung karena masih digunakan untuk rumah dinas. Dari potensi tersebut, kawasan ini sangat potensial untuk dijadikan kawasan wisata edukasi terpadu, selain mesum yang sudah ada, bisa ditambahkan galeri atau mesum seni dan budaya, dilengkapi dengan pusat souvenir, kuliner dan lokasi swafoto.

Tabel 2. Analisis Kantor dan Rumah Dinas eks Bakorwil Magelang

Potensi	Kelemahan
<ul style="list-style-type: none"> - Nilai sejarah - Tersedia lahan dan gedung cukup - <i>Landscape</i> sangat menarik - Adanya fasilitas <i>outbond</i> dan taman - Lokasi strategis, akses mudah 	<ul style="list-style-type: none"> - Kantor dan rumah dinas dalam 1 lokasi - Keterbatasan lahan parkir yang ada - Kurangnya wahana pendukung wisata - Penggunaan sarana yang tidak jelas pengelolaannya
Peluang	Hambatan
<ul style="list-style-type: none"> - Sudah dikenal sebagai lokasi bersejarah - Adanya objek pendukung Adanya objek pendukung (museum BPK) - Tumbuhnya industri kreatif - Peluang pasar terbuka - Minat masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> - Kesepakatan antarpihak pengelola sulit - Belum adanya regulasi - Belum adanya keputusan kepastian pengelolaan - Tidak adanya kejelasan pengelola lokasi - Beberapa aset dikelola pihak lain

Sumber: data primer

Eks Bakorwil III di Pekalongan

Aset Pemerintah Provinsi Jawa Tengah yang berupa gedung dan tanah eks Bakorwil III di Kota Pekalongan terdiri dari kantor dan rumah dinas. Kedua aset tersebut berada di tengah Kota Pekalongan serta sebagian besar terdiri dari bangunan cagar budaya. Kedua aset ini sebelumnya berada di bawah pengelolaan Bakorwil Banyumas.

Aset kantor berada di Jalan Pemuda, di tengah Kota Pekalongan dengan luas 1,2 Ha. Sebagian bangunan kantor merupakan bangunan cagar budaya, sebagian bangunan berupa bangunan non cagar budaya. Aset ini berada di bawah pengelolaan BPKAD untuk bangunan yang disewa dan tidak digunakan, adapun untuk bangunan yang digunakan untuk perkantoran. Sesuai kondisi bangunan, luas lahan, ketersediaan lahan kosong dan lokasi bangunan secara umum lebih sesuai untuk perkantoran.

Aset Rumah Dinas berada di Jalan Diponegoro dengan lokasi yang cukup terjangkau. Lokasi ini memiliki luas lahan 2,3 Ha yang terdiri dari 7 bangunan, yaitu bangunan utama rumah dinas, 2 paviliun di sisi kanan dan kiri serta balai pertemuan, gudang, garasi, asrama dan lapangan tenis. Seluruh bangunan di lokasi

ini merupakan bangunan cagar budaya. Di lokasi ini relatif tersedia lebih banyak lahan kosong yang berisi tanaman mangga dan cemara di bagian belakang yang kondisi saat ini kurang produktif. Selain itu terdapat lapangan tenis dalam kondisi rusak.

Sebelumnya rumah dinas ini sangat jarang digunakan, hanya sesekali digunakan untuk pameran. Bangunan di lokasi ini juga relatif tidak terawat karena tidak digunakan secara rutin dan pengelolaan berada di bawah Bakorwil III Banyumas yang berpusat di Kabupaten Banyumas, sehingga relatif kurang mendapat perhatian. Beberapa bagian bangunan utama rumah dinas mengalami kerusakan, begitu juga dengan paviliun dan asrama.

Rumah dinas terdiri dari pendopo depan, ruang tamu, kamar, pendopo tengah, dapur dan pendopo belakang. Bagian depan digunakan oleh BP2MK, adapun bagian belakang tidak digunakan (sebelumnya digunakan oleh Balai Pengawas Ketenagakerjaan). Kamar-kamar di bagian depan digunakan untuk perkantoran BP2MK. Di dalam rumah dinas ini fasilitas terbilang minim, tidak terapat perabotan rumah tangga sebagaimana ditempat lain, sebaliknya

terdapat beberapa peralatan kantor untuk menunjang kinerja BP2MK. Di bagian depan pendopo dan ruang tamu relatif tidak termanfaatkan secara optimal. Beberapa bagian mengalami kerusakan, terutama dinding lembap dan cat mengelupas, atap bocor dan peralatan kantor banyak kerusakan.

Sejak awal tahun 2017, rumah dinas ini ditempati oleh Balai Dinas Pendidikan dan Kebudayaan (BP2MK Pekalongan) yang menempati bangunan utama. Adapun Balai Dinas Kehutanan memanfaatkan Paviliun sebelah selatan. Sesuai penjelasan Bp. Nrl dan Bp. Skd selaku pengelola, pada balai-balai tersebut untuk tahun 2017 tidak terdapat anggaran renovasi dan pemeliharaan, sedangkan kondisi riil membutuhkan banyak perawatan. Pada saat awal menempati lokasi ini, sangat tidak layak dan memerlukan biaya pemulihan cukup besar. Kondisi bangunan Rumah Dinas dan sarana pendukungnya dalam keadaan kurang terawat.

Kondisi tersebut kurang layak untuk menunjang operasional kedua satker tersebut, karena mengalami kerusakan di berbagai tempat, minimnya sarpras perkantoran dan biaya perawatan yang besar. Kesulitan utama dalam pemanfaatan rumah dinas sebagai kantor adalah

minimnya biaya perawatan. Di tahun 2018 hanya akan tersedia anggaran perawatan sebesar 500 juta rupiah, adapun menurut perkiraan biaya renovasi yang diperlukan minimal 5 milyar rupiah.

Di sisi lain, menurut Bp. Nrl, kawasan rumah dinas menyimpan potensi besar dari nilai arsitektur bangunan, jumlah gedung, ketersediaan lahan yang luas serta lingkungan yang kondusif. Bangunan utama memiliki nilai arsitektur tinggi, serta memiliki nilai sejarah. Bangunan penunjang yang terdiri dari paviliun di kanan dan kiri, gudang, sangat potensial untuk dimanfaatkan sebagai fasilitas penunjang. Ketersediaan lahan kosong sangat dimungkinkan untuk dibangun fasilitas gedung baru atau lahan terbuka hijau. Situasi yang kondusif, sejuk dan aman serta mudah terjangkau menjadikan nilai lebih.

Sesuai dengan kondisi di atas, maka rumah dinas ini memiliki potensi dikembangkan sebagai sarana layanan umum seperti rumah sakit. Ditinjau dari luasan lahan, lokasi dan kondisi aset, sangat memungkinkan untuk dilakukan pengembangan dan perbaikan bangunan. Kondisi saat ini yang dimanfaatkan untuk balai OPD membutuhkan biaya perawatan yang terlalu besar, namun fungsi kurang optimal.

Tabel 3. Analisis Rumah Dinas eks Bakorwil Pekalongan

Potensi	Kelemahan
<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi strategis, cukup tenang - Bangunan bersejarah dan menarik - Tersedia lahan kosong - Lahan parkir cukup - Tersedia bangunan pendukung 	<ul style="list-style-type: none"> - Kerusakan gedung cukup parah - Kurangnya sarpras - Kurang perawatan - Belum ada konsep pengelolaan
Peluang	Hambatan
<ul style="list-style-type: none"> - Industri kreatif tumbuh - Kebutuhan fasilitas/gedung tinggi - Peluang pasar tumbuh - Minat masyarakat tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> - Belum terdapat keputusan Pemprov Jateng tentang pengelolaan aset ini - Belum jelas pembagain pengelola - Alokasi anggaran kurang

Sumber: Data primer

Pendirian rumah sakit

Di dalam pendirian rumah sakit ada 2 aturan utama, yaitu : 1) Undang Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dimana urusan provinsi dalam bidang kesehatan adalah pengelolaan UKM dan UKP tingkat provinsi atau antar kabupaten/kota. Kemudian Undang Undang nomor 36 tahun 2009 tentang kesehatan, juga menyebutkan bahwa fasilitas kesehatan ada 2 yaitu faskes UKP dan UKM. Untuk UKP, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah sudah memiliki beberapa Rumah Sakit tingkat provinsi, sedangkan faskes UKM yang belum ada. Oleh karena itu perlu diperkuat pembangunan UKM. Pada tahun 2017 Pemerintah Provinsi Jawa Tengah sudah membangun Balai Kesehatan Masyarakat (Balkesmas) tingkat Provinsi, tetapi masih perlu perkuat pembiayaan karena UKM diperlukan untuk memperkuat pencapaian tujuan pembangunan. Balkesmas berfungsi untuk melayani upaya promotif dan pemberdayaan masyarakat.

Sesuai Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, urusan bidang kesehatan pemerintah provinsi memiliki 2 kewenangan yaitu rujukan Unit Kesehatan Perorangan (UKP) dan rujukan Unit Kesehatan Masyarakat (UKM). Rujukan UKP berupa rumah sakit, sedangkan rujukan UKM berupa balai kesehatan masyarakat (Balkesmas). Saat ini Balkesmas yang lebih mengutamakan preventif masih jarang, hanya ada di Semarang, Ambarawa, Pati, Magelang, dan Klaten.

Saat ini di Jawa Tengah terdapat 277 Rumah Sakit yang terbagi ke dalam 228 RSUD dan 49 RS Khusus. Kemenkes sudah membagi regional rujukan, antara lain RSUD Kardinah di Tegal dan RSUD Suwondo di Kabupaten Pati sebagai rujukan regional. RSUD Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini RSUD Margono,

RSUD Tugurejo, dan RSUD Moewardi sebagai rujukan regional.

Di dalam rencana pendirian rumah sakit rujukan, harus memperhatikan Permenkes 56 Tahun 2009 tentang Perijinan dan Klasifikasi Rumah Sakit dimana harus dipenuhi persyaratan izin rumah sakit. Oleh sebab itu perlu telaah lebih mendalam terkait dengan kedudukan kelembagaan rumah sakit itu sendiri. Sebaiknya rencana pendirian rumah sakit tersebut diarahkan pada rumah sakit rujukan yang berupa *center of excellence* yaitu rumah sakit dengan keunggulan layanan tertentu, dan diantara rumah sakit *center of excellence* perlu ada sistem saling memberikan rujukan sesuai dengan kompetensinya tersebut.

Di dalam konteks rumah sakit *center of excellence* tersebut di Jawa Tengah saat ini memang masih sangat dibutuhkan penambahan. Kebutuhan di Jawa Tengah terus akan bertambah, apalagi dengan adanya perkembangan proyek strategis nasional terkait pariwisata, harus ada peran rumah sakit dalam pengembangan kepariwisataan tersebut. *Center of excellence* membutuhkan penataan behavior dan attitude tenaga kesehatan.

Proses menuju *center of excellence* mempertimbangkan potensi/kemampuan rumah sakit sekitar. Contoh penyakit hemofili di kawasan Rembang, Pati, dan Blora saat ini belum ada dan masih merujuk ke Semarang. Kendalanya adakah biaya tinggi, dan paket BPJS tidak mencukupi, sehingga RS enggan membuka layanan tersebut. Di Semarang hanya RS Tugu dan RS Kariadi yang membuka layanan tersebut. Banyak RSUD Kabupaten yang kemampuannya terbatas untuk menangani jenis penyakit tersebut.

Pada tahun 2017 dan 2018 telah disetujui perencanaan pembangunan rumah sakit baru yang dititikberatkan di Pekalongan dan Magelang. Pembangunan

bisa memanfaatkan aset eks Bakorwil atau aset lain. Adapun di Pati tidak perlu dibangun baru karena lebih fokus pada pengembangan RSUD Kelet di Jepara yang akan didorong untuk kanker. Pada tahun 2017 sudah dilakukan Fisibility Study oleh Dinas Kesehatan. Proses DED akan dilakukan tahun 2018 dan kemudian proses pembangunan baru akan dimulai tahun 2019.

B. Pembahasan

Berdasarkan data di atas, pada satu aset terdapat beberapa kemungkinan pengelolaan yang diperbolehkan sesuai regulasi. Beberapa kemungkinan tersebut kemudian disandingkan dengan analisis berdasarkan kondisi riil dan analisis potensi yang dapat dipertimbangkan menjadi alternatif pengelolaan.

Arah pemanfaatan aset adalah bagaimana bisa menghasilkan pendapatan dan pelayanan yang lebih baik. Perlu upaya serius di dalam pemanfaatan aset. Maka perlu pengkajian prioritas di dalam penentuan penggunaan aset-aset tersebut.

Menurut Bp. Hr (BPKAD) dengan kondisi saat ini, aset eks Bakorwil yang

memungkinkan untuk didirikan rumah sakit adalah di Pekalongan dan Pati. Keberadaan aset eks Bakorwil saat ini memang dalam posisi ketidakjelasan pengelolaan, karena belum ada penetapan penggunaan aset. Keberadaan BPKAD yang baru (pemisahan dari DPPAD dan penggabungan dengan Biro Keuangan) juga menjadi salahsatu kendala belum adanay keputusan jelas mengenai pengelolaan aset di Jawa Tengah.

Pengelolaan aset eks Bakorwil, terutama rumah dinas saat ini sebagian berada di bawah Dinas Pendidikan dan Kebudayaan (BP2MK) yang mengelola kantor dan rumah di dinas di Pati dan, Pekalongan, dan Magelang. Rumah dinas di bawah pengelolaan Dinas Pendidikan dan Kebudayaan karena asumsi cagar budaya, namun di sisi lain biaya perawatan besar tanpa anggaran memadai. Perlu ditinjau kembali pemanfaatan gedung-gedung tersebut agar optimal.

Secara umum kondisi saat ini pemanfaatan aset di OPD untuk pendapatan tidak signifikan. Banyak aset mangkrak karena OPD selaku pengelola aset tidak menggunakan secara optimal.

Tabel 4. Alternatif pengelolaan aset eks Bakorwil

No	Nama Aset	Potensi
1	Rumah Dinas eks Bakorwil di Pati	<ul style="list-style-type: none"> • Rumah sakit • Kawasan penginapan, resort atau hotel • Kawasan wisata edukasi, budaya atau sejarah • Pementasan seni, pameran, hajatan
2	Kantor dan rumah dinas eks Bakorwil di Magelang	<ul style="list-style-type: none"> • Perkantoran balai • Wisata edukasi • Penyewaan ruang pertemuan, hajatan
3	Rumah Dinas eks Bakorwil di Pekalongan	<ul style="list-style-type: none"> • Rumah sakit • hotel atau resort • wisata edukasi • penyewaan pameran dan hajatan

Sumber: data primer

Dalam kerangka pendirian rumah sakit, penggunaan aset tersebut mampu harus menjawab sebagian kebutuhan pencapaian kinerja pemerintah daerah, contoh kasus AKI/AKB dan peningkatan fasilitas kesehatan UKM. Konsep *Center of excellence* diperlukan penataan sistem rujukan, tata kelola dan mentalitas.

Di dalam pendirian rumah sakit umum rujukan memerlukan pemenuhan standar sesuai Permenkes 56 yang cukup sulit. Adapun RSUD rujukan provinsi berupa RSUD Kelas B yang diarahkan ke rumah sakit khusus memiliki standarisasi lebih rendah, dan perijinan lebih mudah.

Rumah sakit khusus atau *center of excellence* tersebut sebaiknya disesuaikan dengan karakter setempat. Sebagai contoh di Pekalongan dimana angka AKI/AKB masih tinggi, bisa membuat RS rujukan khusus ibu dan anak kelas B. Di Pati dimana terdapat kasus penyakit menular tinggi bisa diarahkan ke RS rujukan khusus infeksi kelas B. Kemudian di Magelang bisa dibuat RS rujukan kanker karena selama ini Jawa Tengah belum memiliki rumah sakit khusus menangani kanker. Sebagaimana disampaikan Kepala Dinas Kesehatan Provinsi Jawa Tengah bahwa di Jawa Tengah untuk antri penyinaran kanker menunggu 4 bulan.

Pendirian rumah sakit *center of excellence* juga perlu tanggap terhadap potensi bencana Merapi, serta tanggap dengan kebutuhan wisata terutama Borobudur. Menurut Kepala Dinas Kesehatan Provinsi Jawa Tengah *center of excellence* berdasarkan kebutuhan masyarakat di wilayah tersebut adalah Pekalongan untuk AKI/AKB, Pati untuk infeksi, dan Magelang untuk kanker.

Di dalam pendirian rumah sakit, hal penting yang harus diperhatikan adalah ketercukupan zonasi, dimana perlu ada zona publik, semi publik dan privat. Zonasi tersebut harus tersedia, oleh sebab itu diperlukan lahan dan bangunan yang

memadai. Dari aspek pemenuhan SDM terutama dokter spesialis dan sub spesialis saat ini agak sulit dicari.

Rumah dinas eks Bakorwil Pekalongan memang sudah memenuhi kriteria tersebut. Hanya saja saat ini ditempati oleh Balai Kehutanan dan BP2MK yang perlu dipindahkan.

Adapun untuk kawasan kantor dan rumah dinas eks Bakorwil di Magelang tidak memungkinkan, karena dimanfaatkan untuk perkantoran dan museum, oleh sebab itu memerlukan solusi lahan di tempat lain.

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan dan analisis sebagaimana dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut:

1. Kondisi aset eks Bakorwil Magelang sudah dimanfaatkan untuk perkantoran dan museum, lebih tepat dioptimalisasi fungsi tersebut. Di Pati rumah dinas tidak digunakan dan lahan cukup luas, dan rumah dinas di Pekalongan sudah digunakan tetapi tidak memadai untuk OPD, sebaiknya OPD diindah ke kawasan kantor;
2. Berdasarkan kondisi eksisting lahan dan bangunan, aset eks Bakorwil yang memungkinkan untuk didirikan rumah sakit adalah rumah dinas eks Bakorwil Pati dan Pekalongan.
3. Sesuai dengan kondisi yang ada, yang dibutuhkan untuk pembangunan rumah sakit adalah eks Bakorwil Magelang dan Pekalongan, adapun untuk wilayah Pati lebih mengutamakan peningkatan RSUD Kelet Jepara;
4. Pendirian rumah sakit di wilayah Pekalongan memanfaatkan aset eks rumah dinas, sedangkan di Magelang tidak bisa memanfaatkan aset eks Bakorwil dan perlu mencari alternatif aset yang lain;

5. Rumah sakit diarahkan ke *center of excellence* yaitu untuk Pekalongan adalah Ibu dan Anak, untuk Magelang adalah Kanker, dan untuk Jepara adalah penyakit menular.

SARAN

Sesuai dengan kesimpulan di atas, maka untuk penyiapan pendirian rumah sakit rujukan baru, dapat disarankan:

1. Segera menentukan kebijakan pengelolaan aset eks Bakorwil dalam masa transisi sesuai dengan tugas dan fungsi OPD serta potensi aset;
2. Terkait dengan rencana pendirian rumah sakit perlu didahului dengan studi fisibilitas, studi kebutuhan rumah sakit, dan perencanaan untuk menjadi rumah sakit rujukan khusus.

DAFTAR PUSTAKA

- Abas, Ira Waty. 2013. *Pengaruh Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Pengamanan Aset Daerah (Studi Kasus Pada Pemerintah Kabupaten Gorontalo)*. Tidak Diterbitkan.
- Daniel, Moehar, Darmawati, Niieldalina. 2005. *PRA, Pendekatan Efektif Mendukung Penerapan Penyuluhan Partisipatif dalam Upaya Percepatan Pembangunan Pertanian*, Jakarta, Bumi Aksara
- Fasiha. 2013. *Analisis Pengelolaan Aset Daerah Pada Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti*. Skripsi. Jurusan Administrasi Negara. Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim. Pekanbaru Riau. 2013
- Gahari, Amira, Susanto Diamandjojo. 2014. *Pengelolaan Aset Tetap Berbasis Kompetensi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Semarang*. JABPI Vol. 22, No 2, Juli 2014
- Hasfi, Nyemas Martoyo, Dwi Haryono. 2013. *Pengelolaan Barang Milik Daerah (Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sintang)*. *Jurnal Tesis PMIS-UNTAN-PSIAN-2013*
- Mudyahardjo, Redja, Dr, 2008, *Filsafat Ilmu Pendidikan*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung
- Niken, Regina W. 2013. *Pengelolaan Kekayaan dan Aset Daerah*. *Media Trend* Vol. 8 No. 1 Maret 2013. Hal. 1–15
- Ratnasari, Dwi. 2015. *Manajemen Aset Daerah Melalui Pengamanan Barang Milik Daerah Pada Aset Tidak Bergerak di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya*, Skripsi Ilmu Sosial. Universitas Negeri Surabaya
- Riyono, Sugeng. 2013. *Pemanfaatan Aset Daerah (Studi Tentang Pola Kemitraan Aset Tanah Pemerintah Provinsi Jawa Timur)*. *DIA. Jurnal Administrasi Publik*. Desember 2013, Vol. 11. No. 2. Hal. 237 – 245.
- Sundari, Minik, Samsul Ma'rif. 2013. *Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Aset Pemerintah Kota Semarang di Kecamatan Banyumanik*. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Biro Penerbit Planologi UNDIP. Volume 9 (2): 163-173 Juni 2013
- Usman, Husaini & Purnomo Setiady Akbar. 2008. *Metodologi Penelitian Sosial*. Bumi Akasara, Jakarta