
MANAJEMEN ASET

Strategi Penataan
Konsep Pembangunan Berkelanjutan
secara Nasional
dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's
pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah

Doli D. Siregar

Satyatama Graha Tara
International Appraisers & Consultants



Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama
Jakarta 2004

DAFTAR ISI

Daftar Isi	i
Daftar Tampilan	vii
Daftar Tabel	xi
Daftar Singkatan	xiii
Ucapan Penghargaan	xxi
Prakata	xxiii
Pendahuluan	xxxi

BAGIAN PERTAMA

Strategi Optimalisasi Pembangunan Nasional Berdasarkan Prinsip Pembangunan Berkelanjutan (<i>Sustainable Development</i>) dalam Era Globalisasi	1
--	---

BAB 1: PERAN DAN POSISI INDONESIA PADA ERA GLOBALISASI	3
1.1 Pengertian dan Ruang Lingkup Globalisasi	3
1.2 Pandangan Umum Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), Permasalahannya pada Era Globalisasi	12
1.3 Krisis Multi Dimensi dan Program Reformasi yang Dijalankan	18
1.4 <i>Repositioning</i> Indonesia pada Era Globalisasi	25
1.5 Globalisasi dalam Kaitannya dengan Pembangunan Berkelanjutan dan Pembangunan Ekonomi	27

BAB 2: KONSEP PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN (<i>SUSTAINABLE DEVELOPMENT</i>)	55
2.1 Pengertian dan Rumusan Pembangunan Berkelanjutan	55
2.2 Pengertian Aset dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan	58
2.3 Sumber Daya Manusia sebagai Aset Terpenting	59
2.4 Standarisasi Profesi dan Usaha Jasa Menuju Peningkatan Kualitas Sumber Daya Manusia yang Berstandar Internasional	62
2.5 Kesulitan Aset Menjadi Modal di Negara Berkembang	69
2.6 Hak Publik atas Properti Pribadi	71

BAB 3: PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN DI INDONESIA	75
3.1 Program Pembangunan Nasional (Propenas) dalam Kaitannya dengan Pembangunan Berkelanjutan	76
3.2 Program-program Pembangunan Sumber Daya Alam dan Lingkungan Hidup	77

3.3	Kebijakan Pelestarian Kota (Konservasi Kota) dalam Hubungannya dengan Pembangunan Berkelanjutan.....	85
3.4	Kebijakan Investasi dalam Pembangunan Berkelanjutan.....	92
3.5	Penilaian Aset sebagai <i>Equity</i> dalam Kaitannya dengan Neraca Keuangan Pemda.....	108

BAB 4: PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN DAN EKONOMI LINGKUNGAN DALAM KONTEKS OTONOMI DAERAH.....		121
4.1	Ekonomi Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan.....	121
4.2	Pemanfaatan Kemitraan bagi Pembangunan Berkelanjutan di Daerah dalam Rangka Otonomi Daerah.....	157

BAB 5: TRANSFORMASI PENGELOLAAN EKONOMI NASIONAL DALAM PERSPEKTIF OPTIMALISASI PENGELOLAAN HARTA KEKAYAAN NEGARA (HKN).....	175
5.1 Evaluasi Kinerja Pengelolaan Aset Negara.....	175
5.2 Pengertian Aset.....	178
5.3 Pengertian Aset Negara.....	179
5.4 Konsep Hukum Properti.....	181
5.5 Perspektif Transformasi Pengelolaan Ekonomi Nasional.....	186
5.6 Sistem Pengelolaan Harta Kekayaan Negara dengan Penyusunan Undang-Undang Harta Kekayaan Negara (UU-HKN).....	190
5.7 Pentingnya BMAN dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah untuk Tetap Menjaga Keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, Kemandirian, serta Pembangunan Berkelanjutan Sesuai dengan UUD 45 Pasal 33 beserta Amandemennya.....	194

BAB 6: LEMBAGA BANK TANAH (<i>LAND BANKING</i>) SEBAGAI SALAH SATU ALAT DALAM MENERAPKAN PRINSIP PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN.....		199
6.1	Konsep Dasar Bank Tanah dalam Kaitannya dengan Penyediaan Satu Rumah untuk Satu Keluarga.....	201
6.2	Tujuan, Fungsi dan Manfaat dari Lembaga Bank Tanah.....	203
6.3	Landasan Hukum yang Dapat Digunakan untuk Mewujudkan Lembaga Bank Tanah.....	205
6.4	Pentingnya Lembaga Bank Tanah dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah.....	208

BAB 7: PEREMAJAAN PERMUKIMAN KUMUH (<i>URBAN RENEWAL</i>) SEBAGAI BAGIAN DARI MASALAH SOSIAL DALAM PRINSIP PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN.....	211
7.1 Kemiskinan dan Pembangunan Berkelanjutan.....	211
7.2 Upaya Pencegahan Terjadinya Permukiman Kumuh.....	222
7.3 Pelaksanaan Peremajaan Permukiman Kumuh (<i>Urban Renewal</i>).....	229
7.4 Program Pembangunan Nasional (Propenas) Tahun 2000-2004 yang Terkait dengan Penyelesaian Permasalahan Permukiman Kumuh (Undang-Undang Republik Indonesia No. 25 Tahun 2000 Tanggal 20 November 2000).....	233

BAGIAN KEDUA

Otonomi Daerah dalam Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).....	253
BAB 8: HAKIKAT OTONOMI DAERAH	255
8.1 Empat Aspek Pelaksanaan Desentralisasi.....	256
8.2 Masalah Fiskal.....	258
8.3 Kewenangan Daerah.....	261
8.4 Pengalaman Republik Korea dalam Pelaksanaan Desentralisasi.....	262
8.5 Pembinaan dan Pengawasan Otonomi Daerah.....	266
8.6 Dewan Pertimbangan Otonomi Daerah (DPOD) dan Badan Pengendalian Otonomi Daerah (BPOD).....	268
BAB 9: ASPEK HUKUM OTONOMI DAERAH	275
9.1 Implikasi Berlakunya Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah terhadap Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.....	277
9.2 Penyerahan Tugas Pembantuan kepada Pemerintah Daerah dalam Rangka Berlakunya Undang-Undang No. 22 Tahun 1999.....	279
BAB 10: OTONOMI DAERAH DALAM KONTEKS PEMBANGUNAN NASIONAL	287
10.1 Implikasi Pelaksanaan Otonomi.....	289
10.2 Pemberdayaan Pemerintah Daerah.....	291
BAB 11: DESENTRALISASI FISKAL, PERIMBANGAN KEUANGAN PUSAT-DAERAH, DANA ALOKASI UMUM (DAU) DAN DANA ALOKASI KHUSUS (DAK)	295
11.1 Dasar Pemikiran Hubungan Keuangan Pusat-Daerah.....	301
11.2 Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah dalam Desentralisasi Fiskal Melalui Bagian Daerah, Dana Alokasi Umum (DAU), dan Dana Alokasi Khusus (DAK).....	304
BAB 12: INVESTASI LANGSUNG KE DAERAH DALAM KAITANNYA DENGAN PERIMBANGAN KEUANGAN PUSAT DAN DAERAH	343
12.1 APBN 2004.....	345
12.2 Insentif Investasi.....	347
12.3 Undang-Undang Penanaman Modal.....	351

BAGIAN KETIGA

Fungsi <i>Entrepreneurship</i> Bupati dan Walikota dalam Mengelola Daerahnya.....	357
BAB 13: OTONOMI DAERAH DAN UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)	359
13.1 Peranan PAD dalam APBD.....	360
13.2 Strategi Peningkatan PAD.....	362
13.3 Optimalisasi PAD.....	372

BAB 14: PENGELOLAAN EKONOMI DAERAH DALAM PERSPEKTIF KEPALA DAERAH SEBAGAI <i>CHIEF EXECUTIVE OFFICERS</i> (CEO's)	377
14.1 Teori dan Praktik Privatisasi di Inggris	378
14.2 Pentingnya Kejelasan Mengenai Privatisasi untuk Mengurangi Pro dan Kontra yang Menghambat Program Privatisasi	382
14.3 Tantangan bagi Seorang CEO yang Memasuki Dunia Birokrasi	392
BAB 15: MANAJEMEN BISNIS BAGI BUPATI/WALIKOTA DALAM MENGELOLA DAERAHNYA	397
15.1 Memahami <i>Good Governance</i>	400
15.2 Manajemen dan Birokrasi	407
15.3 Fungsi-Fungsi Manajemen yang Harus Dilaksanakan oleh Bupati/Walikota dalam Mengelola Daerahnya	409
15.4 Perencanaan Pembangunan Ekonomi Daerah	411
15.5 Strategi <i>Balanced Scorecard</i> (Penerapan Prinsip-Prinsip Organisasi yang Berfokus pada Strategi)	421
BAB 16: STRATEGI PEMERINTAH DAERAH UNTUK MENARIK INVESTOR LOKAL/ASING KE DAERAH	467
16.1 Proposal Spesifik Daerah sebagai Suatu Strategi Menjemput Bola dalam Menarik Investor	469
16.2 Proposal Spesifik Daerah dan <i>Feasibility Study</i> Lingkungan Perusahaan	469
16.3 Keuntungan dan Risiko sebagai Faktor Utama yang Menjadi Pertimbangan Investor dalam Membuat Keputusan Investasi	478
BAB 17: ASPEK HUKUM KERJASAMA PEMERINTAH DAERAH DENGAN PERUSAHAAN SWASTA	495
17.1 Landasan Hukum Pengelolaan dan Pemanfaatan Barang Daerah	495
17.2 Pemanfaatan Aset Daerah	497
17.3 Bentuk Kerjasama dalam Penggunaan Aset Daerah	500
17.4 Landasan Hukum Kerjasama Penggunaan Aset Daerah	504
17.5 Kewenangan, Hak dan Kewajiban Pihak Swasta dalam Perjanjian Kerjasama	505
 BAGIAN KEEMPAT	
Manajemen Aset dan Pemberdayaan Ekonomi Daerah	511
BAB 18 PEMAHAMAN MANAJEMEN ASET DAN PENGELOLAAN INVESTASI DAERAH SEBAGAI SARANA PEMBERDAYAAN EKONOMI DAERAH	513
18.1 Perubahan Paradigma dalam Pengelolaan Daerah	514
18.2 Pemahaman Manajemen Aset	517
18.3 Peran Manajemen Aset dalam Pemberdayaan Ekonomi Daerah	520
18.4 Pengelolaan Investasi Daerah	524

BAB 19: OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET PEMERINTAH DAERAH	531
19.1 Tinjauan Dampak Krisis Ekonomi Terhadap Kinerja Bisnis Properti	533
19.2 Strategi <i>Recovery</i> Bisnis Properti	538
19.3 Strategi Antisipasi Pemda dalam Pengelolaan Properti	541
19.4 Restrukturisasi Sumber-Sumber Penerimaan Daerah dan Pemberdayaan Perusahaan Daerah	543
19.5 Optimalisasi Aset Produktif Pemerintah Daerah	546
19.6 Konsep dan Langkah Kegiatan Restrukturisasi Aset	550
 BAB 20: SISTEM INFORMASI MANAJEMEN ASET PEMERINTAH DAERAH (SIMA PEMDA)	 555
20.1 Pemekaran Wilayah dan Redistribusi Aset	557
20.2 Perlunya Manajemen Aset	561
20.3 <i>Spatial Approach</i> : Pendekatan Baru dalam Manajemen Aset	562
20.4 Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) Berbasis Geografis	564
20.5 Dari Manajemen Aset ke Manajemen Estat	575
20.6 Langkah Kegiatan Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA)	576
 TUJUH STUDI KASUS: DISKRIPSI DAN ANALISIS SUMBER DAYA ALAM, INFRASTRUKTUR, DAN SUMBER DAYA MANUSIA	 579
 PENDAHULUAN	 581
KASUS 1: Penilaian Sumber Daya Alam sebagai Jalan Keluar Mengatasi Masalah Utang Ekologis Negara Maju pada Negara Berkembang	589
KASUS 2: Pengelolaan Sumber Daya Hutan di Malaysia dan Bangladesh Ditinjau dari Perspektif Pembangunan Berkelanjutan	609
KASUS 3: Pengelolaan Sumber Daya Hutan di Indonesia	631
KASUS 4: Pengembangan Kawasan Pariwisata di Pulau Bali	637
KASUS 5: Penambangan Pasir Laut di Provinsi Riau Ditinjau dari Perspektif Pembangunan Berkelanjutan	657
KASUS 6: Strategi Penanggulangan Banjir dan Kekeringan Nasional Berdasarkan Konsep Pembangunan Berkelanjutan	699
KASUS 7: Contoh Peran CEO untuk Lebih Memberdayakan Pemerintah Daerah di Bangalore, India	725
 LAMPIRAN-LAMPIRAN:	 731
 LAMPIRAN 1. KEPEMIMPINAN BERBASIS NILAI SEBAGAI PANDUAN BAGI BUPATI/WALIKOTA DALAM MEMIMPIN ORGANISASI PEMERINTAHAN DAERAH DENGAN POLA PIKIR <i>CHIEF EXECUTIVE OFFICERS</i> (CEO's)	 733

LAMPIRAN 2.	KONSEP PEMBERDAYAAN BUMN/BUMD MELALUI RESTRUKTURISASI DAN OPTIMALISASI <i>FIXED</i> <i>ASSETS</i> MENUJU PRIVATISASI DALAM KAITANNYA DENGAN PELAKSANAAN OTONOMI DAERAH.....	757
-------------	--	-----

LAMPIRAN 3.	PERHITUNGAN KESENJANGAN FISKAL TINGKAT PROVINSI DAN TINGKAT KABUPATEN/KOTA. SIMULASI PERHITUNGAN DAU KABUPATEN/KOTA TAHUN 2002, DAN RINCIAN DAU PROVINSI DAN KABUPATEN/KOTA TAHUN 2003.....	785
-------------	---	-----

Daftar Pustaka.....	819
Indeks.....	825
Tentang Penulis.....	835