

**PRODI DIPLOMA III
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**



**MODUL PRAKTIKUM
MANAJEMEN ASET
DAN PENGADAAN**

**UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
2017**

IDENTITAS PEMILIK MODUL

NAMA :

NIM :

PRODI :

DOSEN :

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayahNya saya dapat menyelesaikan Modul PraktikumManajemen Aset Berkelanjutan. Adapun tujuan dari pembuatan modul ini adalah sebagai bahan ajar dan referensi bagi para pembaca, khususnya mahasiswa Keuangan. Mudah-mudahan buku ini dapat membantu para pembaca yang berminat untuk mengembangkan diri, memperkaya wawasan dan menambah khasanah ilmu pengetahuan.

Kami menyadari bahwa penyelesaian buku inidak terlepas dari bantuan berbagi pihak,dan masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan buku ini. Oleh karena itu, kami mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca.

Medan, Maret 2017

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
PER 1. MANAJEMEN	1
A. Pengertian Manajemen	1
B. Pentingnya Manajemen	2
C. Manajemen Perubahan	2
D. Menghadapi Persaingan Global.....	9
E. Menjadi Pemenang	9
F. Menjadi Pecundang	9
G. Rangkuman	10
H. Pertanyaan	10
PER 2. ASET	11
A. Pengertian Aset.....	11
B. Pentingnya Aset.....	12
C. Klasifikasi Aset	12
D. Golongan Aset Daerah	18
E. Perolehan Aset.....	22
F. Rangkuman.....	25
G. Pertanyaan	25
PER 3. VALUE FOR MONEY	26
A. Pengertian Value for Money	26
B. Pentingnya Value for Money	26
C. Value for Money Sebagai Metode Penilaian Kinerja.....	27
D. Pengukuran Kinerja dengan Menggunakan Valuer for Money	27
E. Langkah-langkah Pengukuran Value for Money.....	28
F. Tujuan Value for Money	29
G. Manajemen Aset Mengacu Value for Money	30
H. Menuju Manajemen Aset yang Efisien dan Efektif	32
I. Rangkuman.....	33
J. Pertanyaan	33
PER 4. MANAJEMEN ASET	33
A. Pengertian.....	34
B. Pentingnya Manajemen Aset.....	34
C. Konsep Dasar	35
D. Sasaran Manajemen Aset	35
E. Tujuan Manajemen Aset	36
F. Prinsip Manajemen Aset	36
G. Tanggung Jawab Pengelola Aset	37
H. Aktivitas Utama Manajemen Aset	37
I. Hal Penting dalam Manajemen Aset.....	38
J. Alur Manajemen Aset	39

	K. Kunci Pokok Manajemen Aset.....	41
	L. Penerapan Manajemen Aset.....	42
	M. Pertanyaan	43
PER 5.	STRATEGI MANAJEMEN ASET YANG TERINTEGRASI	44
	44
	A. Pengertian Strategi Manajemen Aset yang Terintegrasi.....	44
	B. Pentingnya Strategi Manajemen Aset yang Terintegrasi.....	44
	C. Strategi Manajemen Aset	44
	D. Pentingnya Strategi Manajemen Aset	45
	E. Strategi Aset Strategis yang Baik.....	45
	F. Kerangka Strategi Manajemen Aset yang Terintegrasi	46
	G. Hal Penting dalam Kebijakan dan Praktek Strategi Manajemen Aset.....	47
	H. Pengembangan Strategi Manajeen Aset.....	48
	I. Kaitan Manajemen Aset Strategis dengan Rencana Manajemen Aset.....	49
	J. Prinsip-prinsip Pendekatan Terpadu dalam Sistem Manajemen Aset Strategis.....	50
	K. Hirarki Manajemen Aset terkait Tujuan Strategis	51
	L. Penerapan	51
	M. Rangkuman	51
	N. Pertanyaan	52
PER 6.	KONSEP BERKELANJUTAN.....	53
	A. Pengertian Konsep Berkelanjutan	53
	B. Pentingnya Berkelanjutan.....	53
	C. Pembangunan Berkelanjutan	53
	D. Konsep Berkelanjutan pada Aset Properti.....	55
	E. Pentingnya Berkelanjutan pada Aset Properti.....	56
	F. Penerapan Berkelanjutan pada Aset Properti	56
	G. Pandangan Arsitek Mengenai Konsep Berkelanjutan	58
	H. Konsep Berkelanjutan pada Aset Bergerak.....	61
	I. Rangkuman.....	61
	J. Pertanyaan	62
PER 7.	MANAJEMEN ASET BERKELANJUTAN	63
	A. Manajemen Aset Berkelanjutan	63
	B. Pentingnya Manajemen Aset Berkelanjutan	63
	C. Tujuan Manajemen Aset Berkelanjutan	64
	D. Tantangan Manajemen Aset.....	64
	E. Isu Terkini dalam Manajemen Aset	64
	F. Solusi non Aset.....	66
	G. Kebijakan Manajemen Aset dan Keberlanjutan	68
	H. Rangkuman.....	69
	I. Pertanyaan	69

PER 8.	MANAJEMEN ASET DAERAH.....	70
	A. Pengertian Aset Daerah dan Manajemen Aset Daerah	70
	B. Pentingnya Aset Daerah dan Manajemen Aset Daerah.....	71
	C. Golongan Aset Daerah	71
	D. Kompleksitas dan Permasalahan Aset Daerah	71
	E. Prinsip-prinsip Manajemen Aset	72
	F. Siklus Manajemen Aset Daerah	72
	G. Kelembagaan Pengelolaan Aset Daerah.....	73
	H. Tugas dan Wewenang Pejabat Pengelolaan Aset Daerah	73
	I. Pemanfaatan Aset Daerah	74
	J. Strategi Optimalisasi Aset	74
	K. Keberlanjutan Aset Daerah	75
	L. Manajemen Aset dan Kaitannya dengan Pemberdayaan Ekonomi Daerah	75
	M. Rangkuman.....	77
	N. Pertanyaan	77
PER 9.	SIKLUS HIDUP ASET.....	78
	A. Pengertian Siklus Hidup Aset.....	78
	B. Tahapan Siklus Hidup Aset.....	79
	C. Kurva Siklus Hidup Properti	83
	D. Contoh Kasus Siklus Hidup Properti.....	87
	E. Rangkuman.....	89
	F. Pertanyaan	89
PER 10.	PERENCANAAN DAN PENGADAAN ASET	90
	A. Pendahuluan	90
	B. Menentukan Kebutuhan Aset	91
	C. Mengevaluasi Aset-aset yang Telah Ada	92
	D. Mengembangkan Strategi Aset	94
	E. Pendanaan & Penganggaran Modal	99
	F. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	101
	G. Peraturan Pemerintah Terkait Pengadaan Barang dan Jasa... ..	103
	H. Ringkasan	105
	I. Pertanyaan	106
PER 11.	PENGHAPUSAN ASET.....	107
	A. Pengertian Penghapusan Aset	107
	B. Pentingnya Penghapusan Aset	107
	C. Alasan-alasan untuk Melakukan Penghapusan	108
	D. Pilihan Penghapusan Aset.....	108
	E. Hal-hal yang Perlu Diperhatikan.....	108
	F. Keputusan Penghapusan.....	108
	G. Metode Penghapusan	110
	H. Penilaian Kinerja.....	111
	I. Ringkasan.....	111
	J. Pertanyaan	112

PER 12.TEORI AGENSI DAN MANAJEMEN ASET	113
A. Pengertian Teori Agensi.....	113
B. Teori Agensi dan Manajemen Aset.....	114
C. Pentingnya Memahami Hubungan Teori Afensi dan Manajemen Aset.....	116
D. Mengatasi Masalah Agensi terkait Manajemen Aset.....	117
E. Rangkuman	117
F. Pertanyaan	118

PERTEMUAN KE 1

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefenisikan tentang Manajemen dan apa saja terkait manajemen
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan**:Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefenisikan tentang Manajemen dan apa saja terkait manajemen
3. **Pokok Bahasan** : Manajemen
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - A. Pengertian Manajemen
 - B. Pentingnya Manajemen
 - C. Manajemen Perubahan
 - D. Menghadapi Persaingan Global
 - E. Menjadi Pemenang
 - F. Menjadi Pecundang
5. **Materi** :

A. MANAJEMEN

Manajemen adalah ilmu dan seni mengelola proses perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan sumber daya untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. Manajemen dikatakan sebagai Sebuah ilmu karena manajemen merupakan suatu akumulasi pengetahuan yang disitemasi atau kesatuan pengetahuan yang terorganisir. Untuk itu selalu ada penelitian ilmiah bagi pengembangan ilmu manajemen. Dalam Manajemen berbagai sumber daya digunakan sesuai dengan keahlian maupun fungsinya.

Manajemen diterapkan secara luas, mulai dari manajemen organisasi yang tujuannya untuk mencapai tujuan organisasi, yaitu kesejahteraan pemegang saham dan stakeholder lainnya. Banyak lagi bidang yang memerlukan manajemen. Misalnya manajemen sumber daya manusia, manajemen pemasaran, manajemen keuangan, manajemen investasi, manajemen waktu, manajemen konsentrasi dan masih banyak lagi.

B. MANAJEMEN PERUBAHAN

Prinsip-prinsip dalam menciptakan perubahan telah diformulasikan oleh *John P. Kotter* dalam buku *Leading Change*. Ada delapan prinsip yang dikemukakannya, yaitu :

1. Menciptakan urgensi untuk berubah
2. Membangun koalisi yang kokoh
3. Mengembangkan visi dan strategi perubahan
4. Mengkomunikasikan visi perubahan
5. Pemberdayaan langkah tindak-lanjut
6. Menciptakan quick wins
7. Konsolidasi manfaat perubahan
8. Menetapkan perubahan sebagai bagian dari budaya

C. MENGHADAPI PERSAINGAN GLOBAL

Dalam menghadapi persaingan global yang penuh dengan dinamika perubahan, maka organisasi perlu mempertimbangkan aktivitas berikut ini :

- a. Kelincahan (agility)
- b. Kelenturan (flexibility) dalam memberikan pelayanan yang berfokus pada kepuasan
- c. Loyalitas
- d. Kepercayaan masyarakat global secara kontiniu
- e. Berkesinambungan dan inovatif

D. MENJADI PEMENANG

Organisasi yang menjadi pemenang selalu memiliki 5 (lima) karakteristik berikut :

- a. Memiliki strategi dalam melakukan manajemen perubahan
- b. Cepat tanggap terhadap perubahan dan masalah
- c. Melakukan sinkronisasi visi dan aksi
- d. Mempunyai strategi keunggulan sebagai organisasi kecil dan investasi intelektual, artinya memiliki birokrasi sederhana, memupuk intellectual capital dan kerjasama tim
- e. Melakukan Strategi manajemen sederhana dan professional yang berarti meminimalkan kompleksitas dan ketidakefisienan, budaya professional, inovasi, perbaikan kualitas berkelanjutan

E. MENJADI PECUNDANG

Organisasi yang menjadi pecundang atau dikalahkan oleh perubahan memiliki lima karakteristik sebagai berikut :

- a. Selalu lambat dan tidak bereaksi terhadap perubahan
- b. Lambat tanggap dan hanya menunggu bola
- c. Melakukan kerja tanpa visi
- d. Mempunyai struktur organisasi vertical dan membengkak
- e. Manajemen kompleks dan tradisional yang berbelit-belit dan birokratis

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama :
Nim :
Tanggal :

NILAI

--

I. TUJUAN

Mahasiswa diharapkan mampu mendefenisikan tentang Manajemen dan apa saja yang terkait dengan manajemen

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi dan fungsi dari Manajemen .
2. Carilah di internet masing-masing definisi dan fungsi Manajemen.
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Definisi dan fungsi dari Manajemen.

N O	ISTILAH DALAM MANAJEMEN	DEFINISI/FUNGSI	SKOR
1.	Planning		
2.	Organizing		
3.	Actuating		
4.	Controlling		

2. Jelaskanlah:
 - a. Manajemen

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

b. Prinsip-prinsip untuk menciptakan perubahan

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PERTEMUAN KE 2

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan tentang dan apa kegunaan Aset.
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan**: Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa diharapkan tentang dan apa kegunaan Aset.
3. **Pokok Bahsan** : Aset
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - A. Pengertian Aset
 - B. Klasifikasi Aset
 - C. Golongan Aset Daerah
 - D. Perolehan Aset

5. Materi :

A. PENGERTIAN ASET

Aset adalah sumber daya ekonomi yang memiliki dana tau dikuasai sebagai akibat dari peristiwa masa lalu yang diharapkan memberi manfaat ekonomi dana tau social dimasa depan yang 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.

Aset diperlukan untuk memberikan manfaat ekonomis dan atau social di masa depan. Aset adalah bagian dari factor produksi. Aset juga diperlukan dalam menyelenggarakan kegiatan organisasi dan penyediaan pelayanan

B. KLASIFIKASI ASET

Aset diklasifikasikan kedalam asset lancar dan asset tidak lancar.

Aset lancar merupakan asset yang dimiliki untuk diperdagangkan atau untuk tujuan jangka pendek dan diharapkan akan direalisasi dalam jangka waktu dua belas bulan dari tanggal neraca, asset tidak lancar ialah yang tidak dalam kategori tersebut.

Selain asset lancar dan asset tidak lancar ada pula asset yang tidak dapat diklasifikasikan sebagai asset lancar, yaitu kas / bank dan sumber lain yang dibatasi penggunaannya, seperti dana yang disisihkan untuk perolehan aktiva tetap atau pelunasan hutang jangka Panjang. Penyertaan dalam surat berharga atau pembayaran dibayar dimuka dengan maksud untuk menguasai atau melakukan afiliasi dengan perusahaan lain. Piutang lain-lain yang timbul dari transaksi di luar kegiatan utama perusahaan yang tidak diharapkan pencairannya dalam jangka waktu satu tahun seperti uang muka pada pemegang memberimanfaat bagi pemiliknya

C. GOLONGAN ASET DAERAH

Aset daerah adalah salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan kepada masyarakat. Aset daerah banyak macamnya dan menurut peraturan pemerintah, asset pemerintah termasuk asset daerah terdiri atas 6 golongan serta asset lainnya.

1. Golongan Tanah
2. Golongan Peralatan dan Mesin
3. Golongan Gedung dan bangunan
4. Golongan jalan, irigasi dan jaringan
5. Golongan Aset tetap lainnya
6. Golongan konstruksi dalam pengerjaan
7. Golongan aset lainnya

D. PEROLEHAN ASET

Proses perolehan disini dimaksudkan mulai sejak pembelian pengangkutan asset itu, pemasangan sampai asset itu siap untuk dipakai dalam proses kegiatannya. Asset dapat diperoleh melalui berbagai cara, misalnya :

1. Pembelian Tunai
2. Pembelian dengan harga tergabung
3. Pembelian angsuran
4. Sewa guna usaha pembiayaan
5. Pertukaran dengan asset lain
6. Pertukaran dengan sekuritas
7. Dibangun sendiri
8. Donasi atau sumbangan

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama :
Nim :
Tanggal :

NILAI

I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswadiharapkan dapat mendefinisikan tentang dan apa kegunaan Aset.

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah fungsi dari masing-masing kegunaan Aset secara umum serta berikan contohnya.
2. Carilah di internet masing-masing fungsi dari kegunaan Aset secara umum serta berikan contohnya.
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. DefinisiAset dari konsep hukum

Aset	Definisi	CONTOH	SKOR
1.Lancar			
2.Tidak Lancar			
3.Berwujud			

PERTEMUAN KE 3

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan pengertian Value For Money,
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefenisikan tentang Manajemen dan apa saja terkait manajemen
3. **Pokok Bahasan** : Value For Money
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Value for Money
 - b. Value for Money sebagai Metode Penilaian Kinerja
 - c. Pengukuran Kinerja dengan Menggunakan Value for Money
 - d. Langkah-langkah pengukuran Value for Money
 - e. Tujuan Value for Money
 - f. Manajemen Aset Mengacu Value for Money
 - g. Menuju Manajemen asset yang efisien dan efektif

5. Materi :

A. PENGERTIAN VALUE FOR MONEY

Value for Money adalah konsep pengelolaan organisasi yang mendasarkan pada tiga elemen utama, yaitu ekonomis,efisien, dan efektivitas. Value for money digunakan untuk menilai apakah organisasi telah memperoleh manfaat maksimal dari barang dan jasa yang digunakan.

Value for money diterapkan agar sumber daya yang dimiliki perusahaan berguna, tidak sia-sia, dan tidak bocor

B. VALUE FOR MONEY SEBAGAI METODE PENILAIAN KINERJA

Pengukuran kinerja sector public dilakukan untuk memenuhi tiga maksud :

1. Membantu memperbaiki kinerja pemerintah
2. Pengalokasian sumber daya dan pembuatan keputusan
3. Mewujudkan pertanggung-jawaban public dan memperbaiki komunikasi kelembagaan

C. PENGUKURAN KINERJA DENGAN MENGGUNAKAN VALUE FOR MONEY

Mekanisme penentuan indicator kinerja membutuhkan :

1. Sistem perencanaan dan pengendalian
2. Spesifikasi teknis dan standarisasi
3. Kompetensi teknis dan profesionalisme
4. Mekanisme ekonomi dan mekanisme pasar
5. Mekanisme pasar terkait dengan penggunaan sumber daya

D. LANGKAH-LANGKAH PENGUKURAN VALUE FOR MONEY

1. Pengukuran Ekonomi
2. Pengukuran Efisien
3. Pengukuran Efektifitas
4. Pengukuran Outcome
5. Estimasi Indikator Kinerja

E. TUJUAN VALUE FOR MONEY

1. Meningkatkan Efektivitas opelayanan public, dalam arti pelayanan yang diberikan tepat sasaran
2. Meningkatkan mutu Pelayanan Publik
3. Menurunkan biaya pelayanan public karena hilangnya inefisiensi dan terjadinya penghematan dalam penggunaan input
4. Alokasi belanja yang lebih berorientasi pada kepentingan public
5. Meningkatkan kesadaran akan uang public sebagai akar pelaksanaan akuntabilitas public

F. MANAJEMEN ASET MENGACU VALUE FOR MONEY

1. Manajemen Aset yang Efisien
2. Manajemen Aset yang Efektif
3. Manajemen Aset yang Ekonomis

G. MENUJU MANAJEMEN ASET YANG EFISIEN DAN EFEKTIF

Untuk emastikan manajemen asset akan berjalan secara efisien dan efektif perlu diperhatikan :

1. Struktur organisasi, otoritas, dan tanggung jawab
2. Kompetensi, pemahaman, integritas, dan pelatihan
3. Komunikasi, Partisipasi, dan Konsultasi
4. Dokumentasi system manajemen asset
5. Standar operasional prosedur
6. Sistem informasi manajemen asset
7. Manajemen risiko asset
8. Aturan, legalitas, dan perjanjian terkait asset
9. Optimalisasi asset
10. Kegiatan manajemen asset dapat dilakukan oleh pihak ketiga
11. Pergantian manajemen

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama :

Nim :

Tanggal :

NILAI

--

I. TUJUAN

Mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan pengertian Value for Money

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah materi Value for Money
2. Carilah di internet masing-masing materi Value for Money
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskan pengertian Value for Money

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Definisikan Konsep Value for Money

NO	KONSEP	DEFINISI	SKOR
1.	Ekonomis		
2.	Efisiensi		

3.	Efektivitas		
----	-------------	--	--

3. Carilah kasus nyata tentang pengelolaan asset yang tidak efektif!

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PERTEMUAN KE 4

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan pengertian manajemen aset mencakup proses perencanaan, perancangan, pengorganisasian, penggunaan, pemeliharaan sampai penghapusan serta dalamnya pengawasan aset
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefinisikan tentang Manajemen aset dan proses yang terkait didalamnya
3. **Pokok Bahasan** :Manajemen Aset
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian
 - b. Konsep Dasar
 - c. Sasaran Manajemen Aset
 - d. Tujuan Manajemen Aset
 - e. Prinsip Manajemen Aset
 - f. Tanggung Jawab Pengelola Aset
 - g. Aktivitas Utama Manajemen Aset
 - h. Hal Penting dalam Manajemen Aset
 - i. Alur Manajemen Aset
 - j. Kunci Pokok Manajemen Aset
 - k. Penerapan Manajemen Aset
5. **Materi** :

A. PENGERTIAN MANAJEMEN ASET

Manajemen aset mencakup proses perencanaan, perancangan, pengorganisasian, penggunaan, pemeliharaan sampai penghapusan serta di dalamnya pengawasan aset. Proses ini dilakukan secara sistematis dan terstruktur selama siklus hidup aset. Manajemen aset berupaya melakukan pengoptimalisasian penggunaan aset dalam rangka memberi manfaat dalam pemberian layanan dan pengembalian keuangan. Manajemen aset yang baik dan meminimalkan biaya, memaksimalkan ketersediaan aset, dan memaksimalkan utilisasi aset

B. KONSEP DASAR

Aset adalah sesuatu yang memiliki nilai. Bagi organisasi berorientasi laba, aset ini diharapkan menghasilkan arus kas bersih di masa yang akan datang. Nilai kini dari aliran kas bebas di masa yang akan datang akan menghasilkan nilai aset. Tetap bagi organisasi pemerintah yang bertujuan bukan laba, melainkan menyediakan layanan bagi masyarakat, aliran kas bukn hal yang utama. Namun, potensi manfaat dari suatu aset untuk menyediakan layanan itulah yang menunjukkan nilainya. Ini adalah konsep dasar dari manajemen aset.

C. SASARAN MANAJEMEN ASET

Sasaran manajemen aset adalah tercapainya kesesuaian antara aset dan pelayan yang akan diberikan kepada masyarakat. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam implementasi manajemen aset, yaitu :

1. Penurunan permintaan terhadap aset baru dengan menerapkan solusi non asset
2. Memaksimalkan potensi aset yang sedia ada (existing asset)
3. Penekanan biaya keseluruhan aset dengan memperhatikan siklus hidup asset
4. Menekan pertanggungjawaban dan akuntabilitas aset

D. TUJUAN MANAJEMEN ASET

Tujuan utama manajemen aset adalah untuk membantu organisasi menyediakan pelayanan atau pun output secara ekonomis, efektif, dan efisien. Hal ini dapat meningkatkan kepuasan pelanggan. Selain itu manajemen aset juga bertujuan untuk menjaga nilai aset agar tetap tinggi dan usia yang Panjang. Manajemen aset ini tetap harus memnuhi peraturan perundang undangan yang berlaku

E. PRINSIP MANAJEMEN ASET

1. Keputusan manajemen aset adalah keputusan yang terintegrasi
2. Keputusan perencanaan aset harus mengevaluasi siklus hidup aset, manfaat, biaya, dan risiko kepemilikan aset
3. Akuntabilitas aset yang meliputi kondisi, penggunaan dan kinerja aset
4. Keputusan penghapusan aset dilakkan atas dengan analisis pengembalian bersih dalam perdagangan yang wajar
5. Struktur pengendalian intern juga diterapkan untuk manajemen aset

F. TANGGUNG JAWAB PENGELOLA ASET

Melakukan manajemen aset bukan berarti hanya atas aset yang dimiliki, namun selama ia menguasai aset-aset tersebut manajemen tetap harus dilakukan. Misalnya mereka menyewa atau diberi kuasa menggunakan akuntabilitas meliputi mekanisme dan prosedur, apakah telah efisien, efektif, etis dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pengelola manajemen aset bertanggung jawab mengelola aset mulai dari perencanaan sampai penghapusan dan melaksanakan akuntabilitasnya.

G. AKTIVITAS UTAMA MANAJEMEN ASET

1. Melakukan analisis kebutuhan
2. Melakukan penilaian ekonomis seperti pertimbangan dan manfaat membeli atau melakukan solusi non asset serta rekomendasi penggunaan terbaik atas sumber daya yang terbatas

3. Perencanaan asset
4. Penganggaran
5. Penentuan biaya terkait perolehan dan pemeliharaan asset
6. Pengadaan dan penghapusan asset
7. Pencatatan, penilaian, dan pelaporan asset
8. Manajemen selama penggunaan asset yang bertujuan menjaga daya manfaat asset

H. HAL PENTING DALAM MANAJEMEN ASET

Terdapat empat hal penting yang harus diketahui dalam pengelolaan asset, yaitu:

1. Pemilikan Aset
2. Penguasaan Aset
3. Pengelolaan Aset
4. Pemanfaatan Aset

I. ALUR MANAJEMEN ASET

Alur manajemen asset terdiri atas lima tahapan kerja, yaitu :

1. Inventarisasi asset
2. Legal Audit
3. Penilaian Aset
4. Optimalisasi asset
5. Pengawasan dan pengendalian

J. KUNCI POKOK MANAJEMEN ASET

Manajemen asset yang baik perlu memperhatikan kunci pokok sebagai berikut :

1. Integrasi
2. Sistematis
3. Berorientasi kepada system
4. Berbasis risiko
5. Optimal
6. Berkelanjutan
7. Multidisiplin

K. PENERAPAN MANAJEMEN ASET

Dalam penerapan manajemen asset perlu diperhatikan hal-hal berikut ini :

1. Struktur organisasi
2. Komunikasi dan koordinasi
3. Komitmen dan kompetensi
4. Pelatihan dan pertukaran informasi

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama :
Nim :
Tanggal :

NILAI

--

I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan pengertian manajemen aset mencakup proses perencanaan, perancangan, pengorganisasian, penggunaan, pemeliharaan sampai penghapusan serta dalamnya pengawasan aset

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi Manajemen aset secara akurat dan terkini yang baik
2. Carilah di internet masing-masing definisi dari proses mencakup manajemen aset
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskan definisi proses dalam manajemen aset

NO	PROSES MANAJEMEN ASET	DEFINISI	SKOR
1.	Perencanaan		
2.	Perancangan		
3.	Pengorganisasian		
4.	Penggunaan		

5.	Pemeliharaan		
6.	Penghapusan		

2. Jelaskan Hal Penting dalam manajemen aset

NO	HAL PENTING DALAM MANAJEMEN ASET	DEFINISI	SKOR
1.	Pemilikan Aset		
2.	Penguasaan Aset		

PERTEMUAN KE 5

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan pengertian Strategi manajemen aset yang terintegrasi beserta unsur terkait didalamnya
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefenisikan tentang Strategi manajemen aset yang terintegrasi beserta unsur terkait didalamnya
3. **Pokok Bahasan** :Strategi Manajemen Aset yang Terintegrasi
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Strategi Manajemen Aset yang Tertintegrasi
 - b. Strategi Manajemen Aset
 - c. Pentingnya Strategi Manajemen Aset
 - d. Strategi Aset Strategis yang baik
 - e. Kerangka Strategi Manajemen Aset yang Terintegrasi
 - f. Hal Penting dalam Kebijakan dan Praktek Strategi Manajemen Aset
 - g. Pengembangan Strategi Manajemen Aset
 - h. Kaitan Manajemen Aset Strategis dengan Rencana Manajemen Aset
 - i. Prinsip-prinsip Pendekatan Terpadu dalam Sistem Manajemen Aset Strategis
 - j. Hirarki Manajemen Aset Terkait Tujuan Strategis

5. Materi :

A. PENGERTIAN STRATEGI MANAJEMEN ASET YANG TERINTEGRASI

Strategi manajemen aset yang terintegrasi adalah strategi untuk manajemen aset yang terinegrasi ke setiap bagian dalam organisasi strategi manajemen aset yang terintegrasi akan melihat hubungan timbal balik dan saling ketergantungan antara elemen ekonomi teknis, teknologi informasi, keberlanjutan, dan manusia dengan pendekatan holistic

Strategi manajemen aset yang terintegrasi mempertimbangkan elemen manusia dan lingkungan dalam kerjasama organisasi guna menghantarkan hasil yang optimal. Aset yang ada akan menjadi yang terbaik untuk memberikan pelayanan

B. STRATEGI MANAJEMEN ASET

Strategi adalah rencana manajemen puncak yang merupakan panduan untuk mencapai tujuan organisasi. Strategi manajemen adalah proses yang berkelanjutan untuk menentukan rentang dan tingkat aset yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan strategis. Strategi manajemen aset akan menentukan wewenang dan tanggung jawab sehubungan dengan kegiatan pengelolaan aset.

C. PENTINGNYA STRATEGI MANAJEMEN ASET

Strategi manajemen aset bertujuan untuk membantu mencapai tujuan penyampaian layanan dari sebuah instansi. Keputusan manajemen aset harus didasarkan pada evaluasi yang tepat yang memperhitungkan semua biaya dan manfaat selama umur aset dan menggabungkan analisis eksplisit dan penentuan tingkat risiko dapat diterima

D. STRATEGI ASET STRATEGIS YANG BAIK

1. Strategis berasal dari kebijakan pengelolaan aset dan rencana strategis organisasi
2. Konsisten dengan kebijakan dan strategi organisasi
3. Mengidentifikasi dan mempertimbangkan keinginan stakeholder yang relevan
4. Mempertimbangkan manajemen siklus hidup aset
5. Mempertimbangkan risiko aset
6. Mengidentifikasi fungsi, kinerja dan kondisi system existing aset dan kegunaan aset
7. Menyatakan fungsi, kinerja dan kondisi system asset yang ada, baru dan asset penting yang diinginkan di masa depan
8. Menjelaskan informasi, arahan dan bimbingan agar tujuan pengelolaan aset sesuai dengan rencana
9. Berupaya mengoptimalkan aset
10. Menjelaskan metode pendekatan, prinsip asset dan system yang dikelola
11. Dikomunikasikan kepada semua pihak terkait agar semua pihak sadar akan pentingnya manajemen aset dan strateginya termasuk jika layanan kontrak dikerjakan oleh pihak lain

E. KERANGKA STRATEGI MANAJEMEN ASET YANG TERINTEGRASI

Rencana strategis meliputi :

- a. Kebijakan manajemen aset
- b. Objektif manajemen aset
- c. Manajemen aset strategis

Susun rencana taktis dan operasional yang meliputi :

- a. Rencana pengadaan aset
- b. Rencana operasional aset
- c. Rencana pemeliharaan aset
- d. Rencana pelepasan aset

F. HAL PENTING DALAM KEBIJAKAN DAN PRAKTEK STRATEGI MANAJEMEN ASET

1. Strategi perencanaan aset

2. Implementasi

G. PENGEMBANGAN STRATEGI MANAJEMEN ASET

Proses pengembangan strategi asset mengilustrasikan 4 tahap pendekatan dalam melakukan strategi asset

1. Menentukan kebutuhan asset dengan mengacu pada pelayanan/jasa
2. Mengevaluasi asset yang ada dalam hal kapasitas untuk mendukung penyediaan pelayanan
3. Melakukan analisis kesenjangan antara asset yang ada dengan asset yang dibutuhkan
4. Menyusun strategi asset yang berisikan rencana pengadaan, operasi, pemeliharaan, dan penghapusan

H. KAITAN MANAJEMEN ASET STRATEGIS DENGAN RENCANA MANAJEMEN ASET

Manajemen asset strategis terkait dengan rencana manajemen asset yang meliputi:

1. Alokasi yang baik dari sumber daya yang terbatas
2. Meningkatkan keselarasan asset dengan layanan dan harapan masyarakat
3. Mengurangi permintaan akan asset melalui integrasi yang lebih baik dari perencanaan layanan dan perencanaan asset
4. Penggunaan dan pemeliharaan asset yang ada saat menjadi lebih efektif
5. Meningkatkan proses dan akuntabilitas untuk modal dan kerja yang berulang
6. Penggunaan solusi non-aset untuk memenuhi permintaan layanan
7. Peningkatan penggunaan solusi pembangunan yang berkelanjutan

I. PRINSIP-PRINSIP PENDEKATAN TERPADA DALAM SISTEM MANAJEMEN ASET STRATEGIS

1. Aset diadakan untuk mendukung pemberian pelayanan terhadap masyarakat
2. Lembaga dan badan-badan pemerintah wajib mengelola asset secara tepat dan konsisten
3. System pengelolaan asset seharusnya terintegrasi dalam perencanaan strategis lembagi pemerintah dan perencanaan organisasi swasta yang bersangkutan
4. Keputusan-keputusan yang bersangkutan dengan pengelolaan asset seharusnya mengambil pertimbangan yang sifatnya berkelanjutan
5. Struktur tata cara kelola seharusnya menjelaskan secara transparan responsibilities para pengelola asset untuk memastikan kerja fungsional suatu asset dan akuntabilitas dalam pengadaan layanan

J. HIRARKI MANAJEMEN ASET TERKAIT TUJUAN STRATEGIS

Manajemen ini membawahi system manajemen asset yang urutan dari atas ke bawahnya adalah sebagai berikut :

1. Manajemen portofolio asset
2. System manajemen asset
3. Manajemen asset individual

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama :

Nim :

Tanggal :

NILAI

--

I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan pengertian Strategi manajemen aset yang terintegrasi beserta unsur terkait didalamnya

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi Manajemen Aset Berkelanjutan.
2. Carilah di internet masing-masing definisi Manajemen Aset Berkelanjutan
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskan system manajemen dari atas ke bawah

N O	MANAJEMEN	DEFINISI	SKOR
1.	Manajemen Portofolio Aset		
2.	Sistem Manajemen Aset		
3.	Manajemen Aset Individual		

2. Bagaimana sebaiknya struktur tata cara kelola untuk memastikan kerja fungsional suatu aset?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....

3. Apa yang dimaksud integrase manajemen asset strategis?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PERTEMUAN KE 6

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa dapat mendefinisikan dengan pasti apa yang dimaksud Konsep Berkelanjutan
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefinisikan tentang Strategi manajemen asset yang terintegrasi beserta unsur terkait didalamnya
3. **Pokok Bahasan** :Konsep Berkelanjutan
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Konsep Berkelanjutan
 - b. Pembangunan Berkelanjutan
 - c. Konsep Berkelanjutan pada Aset Properti
 - d. Penerapan Berkelanjutan pada Aset Properti
 - e. Pandangan Arsitek mengenai konsep Berkelanjutan
5. **Materi** :

A. PENGERTIAN KONSEP BERKELANJUTAN

Konsep berkelanjutan bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara dimensi ekonomi, social, dan lingkungan guna berkelanjutan hidup generasi yang akan datang. Konsep ini terwujud dalam pembangunan berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan dilakukan untuk pemenuhan kebutuhan generasi sekarang tanpa mengabaikan kepentingan generasi yang akan datang.

Keberlanjutan sangat penting untuk menjaga kepentingan generasi yang akan datang. Mahluk sekarang boleh menggunakan bumi, air, dan udara tetapi harus cermat dan berpandangan ke depan, jangan sampai merusak.

B. PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

Ada dua konsep kunci yang dikemukakan dalam pembangunan berkelanjutan, yaitu :

1. Kebutuhan
2. Keterbatasan

Prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan

1. Prinsip lingkungan
2. Prinsip sosio politik
3. Prinsip pembangunan berkelanjutan menurut UNCED (*The United Nations Conference on Environment/1992*)

C. KONSEP BERKELANJUTAN PADA ASET PROPERTI

Properti berkelanjutan adalah property dengan desain yang memperhatikan keberlangsungan hidup lingkungan. Keberlanjutan menekankan pada keberlanjutan tempat, efisiensi air, energi dan atmosfer, kualitas lingkungan dalam, material dan sumber daya, inovasi, serta desain

Konsep berkelanjutan pada desain property memberikan manfaat yang besar, baik bagi penghuni maupun lingkungannya. Penghuni bangunan akan merasakan peningkatan kualitas hidup. Property berkelanjutan sangat bermanfaat. Pemilik property akan mendapatkan penghematan biaya selama lifecycle bangunan serta biaya pemeliharannya. Penghuni bangunan akan merasakan peningkatan kualitas hidup.

D. PENERAPAN BERKELANJUTAN PADA ASET PROPERTI

Penerapan desain berkelanjutan harus memenuhi beberapa kriteria antaranya:

1. Responsif terhadap tapak tertentu dan iklim setempat
2. Memberikan lingkungan internal yang sehat dan nyaman
3. Memiliki kebutuhan energi yang rendah dimana biaya operasional rendah
4. Membangun energi yang rendah
5. Menggunakan material berkelanjutan dan tahan lama
6. Mudah beradaptasi
7. Fleksibel dan design tahan lama

E. PANDANGAN ARSITEK MENGENAI KONSEP BERKELANJUTAN

Menurut para arsitek konsep berkelanjutan adalah yang tanggap terhadap lingkungan dan masalah yang ada namun desain tersebut harus tetap fungsional. Selain itu harus merujuk kepada masalah social dan ekonomi.

Factor yang perlu dipertimbangkan dalam desain property berkelanjutan ialah :

1. Iklim
2. Air bersih
3. Sumber energi
4. Sanitasi
5. Lahan
6. Desain
7. Pemanfaatan ruang
8. Kenyamanan pengguna
9. Kearifan local
10. Penggunaan material
11. Biaya pembangunan
12. pemeliharaan

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama :

Nim :

Tanggal :

NILAI

--

I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa dapat mendefinisikan dengan pasti apa yang dimaksud Konsep berkelanjutan

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi dari konsep berkelanjutan
2. Carilah di internet masing-masing definisi konsep berkelanjutan
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskanlah peredaan strategi perencanaan asset dan implementasi

PRINSIP LINGKUNGAN	PRINSIP SOSIO POLITIK	PRINSIP PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN
SKOR		

2. Mengapa konsep berkelanjutan itu penting diterapkan pada desain

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....
.....

3. Mengapa sumber daya manusia penting dalam penerapan asset berkelanjutan

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PERTEMUAN KE 7

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan Pengertian Manajemen Aset Berkelanjutan
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan pengertian manajemen aset berkelanjutan secara terperinci dan tepat
3. **Pokok Bahasan** :Manajemen Aset Berkelanjutan
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Manajemen Aset Berkelanjutan
 - b. Tujuan Manajemen Aset Berkelanjutan
 - c. Tantangan Manajemen Aset Berkelanjutan
 - d. Isu terkini dalam Manajemen Aset
 - e. Solusi non Aset
 - f. Kebijakan Manajemen Aset Keberlanjutan

5. Materi :

A. PENGERTIAN MANAJEMEN ASET BERKELANJUTAN

Manajemen aset berkelanjutan adalah manajemen aset yang memperhatikan keberlanjutan. Kesuksesan manajemen aset adalah pelayanan yang terbaik secara berkelanjutan, bukan aset yang terbaik dan bukan sembarang aset. Aset yang diperlukan adalah aset yang mampu menyediakan pelayanan yang diberikan.

Manajemen aset berkelanjutan perlu dilakukan agar :

1. Keberadaan aset sesuai dengan yang diperlukan untuk menyediakan pelayanan secara ekonomis, efektif, dan efisien
2. Nilai aset diharapkan lebih tinggi
3. Dimanfaatkan pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya
4. Sasaran tercapai

B. TUJUAN MANAJEMEN ASET

Untuk mendukung pelayanan kepada konsumen atau komunitas dengan biaya yang efektif melalui pengadaan, operasional dan pemeliharaan, pembaharuan dan pelepasan aset yang memperhatikan keberlanjutan lingkungan.

C. TANTANGAN MANAJEMEN ASET

1. Keberlanjutan (*Sustainability*)
2. Pertumbuhan Populasi
3. Perubahan Iklim

D. ISU TERKINI DALAM MANAJEMEN ASET

1. *Environmental*
2. *Sustainability*

3. *Resiliences*
4. Manajemen asset selama masa hidupnya
5. Peningkatan tuntutan masyarakat
6. Manajemen informasi
7. Memperluas penyusunan tata kelola

E. SOLUSI NON ASET

Strategi penyediaan itu adalah dengan solusi non asset. Contoh solusi non asset dijelaskan berikut ini :

1. Memperbaiki asset yang ada
2. Melakukan desain ulang proses
3. *Space management*
4. Pengaturan jadwal
5. Penggunaan fitur *plug and play*
6. Menggunakan jasa pihak lain

F. KEBIJAKAN MANAJEMEN ASET

Keberlanjutan kebijakan manajemen dimulai dari perencanaan asset yang berorientasi pada penggunaan asset yang ramah lingkungan, kebijakan penggunaan yang efisien dan tidak boro, sampai fase pembuangan yang tidak mencemari lingkungan dengan limbah berbahaya

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama :
Nim :
Tanggal :

NILAI

--

I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan Pengertian Manajemen Aset Berkelanjutan

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi dari Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Carilah di internet definisi tantangan Manajemen Aset Berkelanjutan
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan:

NO	ISU MANAJEMEN ASET	DEFINISI	SKOR
1.	<i>Environment</i>		
2.	<i>Sustainability</i>		
3.	<i>Resiliences</i>		

2. Jelaskan :

a. Manajemen asset

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

b. Manajemen asset berkelanjutan

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PERTEMUAN KE 8

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan memahami tentang Manajemen Aset Daerah
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan memahami tentang Manajemen Aset Daerah dan mampu mendefinisikannya
3. **Pokok Bahasan** :Manajemen Aset Daerah
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Aset Daerah dan Manajemen Aset Daerah
 - b. Golongan Aset Daerah
 - c. Kompleksitas dan Permasalahan Aset Daerah
 - d. Prinsip-prinsip manajemen Aset
 - e. Siklus Manajemen Aset Daerah
 - f. Kelembagaan Pengelolaan Aset Daerah
 - g. Tugas dan Wewenang Pejabat Pengelolaan Aset Daerah
 - h. Pemanfaatan Aset Daerah
 - i. Strategi Optimalisasi Aset
 - j. Keberlanjutan Aset Daerah
 - k. Manajemen Aset dan Kaitannya dengan Pemberdayaan Ekonomi Daerah

5. Materi :

A. PENGERTIAN ASET DAERAH DAN MANAJEMEN ASET DAERAH

Aset daerah merupakan sumber daya penting bagi pemerintah daerah sebagai penopang utama pendapatan asli daerah. Barang milik daerah adalah barang dibeli atau diperoleh dari belanja daerah dan dari perolehan lain yang sah. Manajemen dilakukan untuk tujuan mencapai tujuan tertentu. Manajemen aset daerah juga memiliki tujuan, yaitu agar aset yang dimiliki dapat berfungsi dalam rangka memberi pelayanan kepada masyarakat dan dimanfaatkan secara luas untuk kesejahteraan masyarakat.

Pengelolaan aset daerah yang baik haruslah :

1. Transparan
2. Efisien
3. Akuntabel

Manajemen aset daerah penting agar daerah dapat :

1. Memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat
2. Aset yang dioptimalkan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah

B. GOLONGAN ASET DAERAH

Aset Daerah digolongkan menjadi enam, yaitu :

1. Golongan tanah
2. Golongan peralatan dan mesin

3. Golongan Gedung dan bangunan
4. Golongan jalan, irigasi dan jaringan
5. Golongan aset tetap lainnya
6. Golongan konstruksi dalam pengerjaan dan golongan aset lainnya

C. KOMPLEKSITAS DAN PERMASALAHAN ASET DAERAH

1. Landasan hukum yang belum terpadu dan terintegrasi
2. Koordinasi yang lemah
3. Pengawasan yang lemah
4. Terdapat beragam jenis hak penguasaan atas aset daerah yang dipegang
5. Aset daerah tersebut terkait dengan kepentingan yang berasal dari berbagai institusi pemerintah dan non pemerintah
6. Ketidakjelasan status kepemilikan atas beberapa jenis aset
7. Aset yang tersebar luas
8. Inventarisasi potensi aset yang belum lengkap
9. Belum dilakukan penilaian terhadap seluruh aset daerah
10. Inefisiensi pengelolaan
11. Pemanfaatan yang belum optimal
12. Terdapat beragam kepentingan dan distorsi
13. Mudah-mudahan terjadi penjarahan aset

D. PRINSIP-PRINSIP MANAJEMEN ASET

1. Pengadaan aset tetap harus dianggarkan
2. Pada saat pembelian harus dilengkapi dokumen transaksi
3. Pada saat digunakan harus dilakukan pencatatan/administrasi secara baik
4. Pada saat penghentian harus dicatat dan diotorisasi

E. SIKLUS MANAJEMEN ASET DAERAH

1. Perencanaan
2. Pengadaan
3. Penggunaan/Pemanfaatan
4. Pengamanan, Pemeliharaan, dan Rehabilitasi
5. Penghapusan/Pemindahtanganan

F. KELEMBAGAAN PENGELOLAAN ASET DAERAH

Efektivitas dan efisiensi manajemen aset daerah juga dipengaruhi oleh struktur kelembagaan pengelolaan aset di pemerintah daerah. Pengelolaan aset daerah membutuhkan perencanaan, pengendalian, pengawasan dan koordinasi yang baik antarbagian terkait, misalnya antara bagian perlengkapan, satuan kerja, dan bagian keuangan/BPKD

G. TUGAS DAN WEWENANG PEJABAT PENGELOLAAN ASET DAERAH

1. Gubernur/Bupati/Walikota
2. Sekretaris Daerah
3. Kepala SKPD
4. Kepala SKPKD
5. Kuasa BUD
6. Bendahara Barang
7. Biro/Bagian Perlengkapan

H. PEMANFAATAN ASET DAERAH

Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasam pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Aset yang bisa dioptimalkan adalah asset yang memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Lokasi Strategis
2. Nilai Komersial tinggi
3. Lahan relative luas
4. Bangunan telah tua
5. Produktifitas menurun karena sedang mengalami siklus menurun
6. Aset tersebut idle

I. STRATEGI OPTIMALISASI ASET

Aset daerah dapat dimanfaatkan untuk berbagai macam penggunaan, baik dikelola sendiri oleh pemerintah daerah maupun dengan cara disewakan, dikerjasamakan dalam bentuk bangun guna serah (*building operate and transfer*) ataupun bangun serah guna (*build transfers and operate*)

J. KEBERLANJUTAN ASET DAERAH

Aplikasi keberlanjutan dapat dilakukan pada asset daerah

- a. Untuk tanah yang akan dimanfaatkan atau Gedung sebaiknya dikonsep dengan desain berkelanjutan
- b. Untuk kendaraan dan peralatan terkait mesin dapat dipilih yang ramah lingkungan dan tidak merusak lingkungan
- c. Untuk jembatan dan jalan konsep berkelanjutan juga harus diperhatikan
- d. Asset berupa buku dan terbitan yang sudah kuno dapat disimpan secara elektronik, misalnya dalam compact disk atau CD disimpan di perpustakaan digital
- e. Tidak semua kebutuhan asset harus dengan membeli

- f. Pemerintah perlu membuat aturan yang mendorong penerapan berkelanjutan baik untuk asset yang digunakan sendiri maupun prasyarat bila akan dimanfaatkan pihak lain

K. MANAJEMEN ASET DAN KAITANNYA DENGAN PENMBERDAYAAN EKONOMI DAERAH

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam manajemen asset dan kaitannya dengan pemberdayaan ekonomi daerah, yaitu :

1. Identifikasi potensi ekonomi daerah
2. Pengembangan system informasi potensi asset daerah
3. Optimalisasi pendapatan asli daerah
4. Penilaian harta kekayaan daerah
5. Penerapan manajemen asset daerah

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama : NILAI
Nim :
Tanggal :

--

I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan memahami tentang Manajemen Aset Daerahdan bagaimana hubungannya baik dengan pemerintah maupun dunia internasional.

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi dari Manajemen Aset Daerah serta apa saja jenisnya.
2. Carilah di internet masing-masing definisi dari Manajemen Aset Daerah serta apa saja jenisnya.
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskan pengelolaan asset daerah yang baik

TRANSPARAN	EFISIEN	AKUNTABEL
SKOR		

2. Carilah Kasus optimalisasi asset di daerah anda

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PERTEMUAN KE 9

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan secara tepat Siklus Hidup Aset
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefenisikan tentang Siklus Hidup Aset
3. **Pokok Bahasan** :Siklus Hidup Aset
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Siklus Hidup Aset
 - b. Tahapan Siklus Hidup Aset
 - c. Kurva Siklus Hidup Properti

5. Materi :

A. PENGERTIAN SIKLUS HIDUP ASET

Siklus hidup asset dapat didefinisikan sebagai kegiatan sistematis dan terkoordinasi melalui optimalisasi organisasi yang berkelanjutan dalam mengelola asset dan system asset, kinerja yang terkait, risiko dan biaya pengeluaran selama siklus hidup asset untuk mencapai rencana strategis organisasi

Siklus hidup asset (assets lifecycle) perlu direncanakan dan dipahami dengan baik dalam kaitannya terhadap biaya pemeliharaan yang lebih rendah dan tepat sasaran

B. TAHAPAN SIKLUS HIDUP ASET

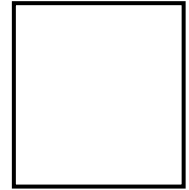
1. Perencanaan
2. Pengadaan
3. Operasi dan Pemeliharaan
4. Penghapusan

C. KURVA SIKLUS HIDUP PROPERTI

1. *Undeveloped land*
2. *Development*
3. *Economically and functionally efficient*
4. *Middle point*
5. *Aging*
6. *obsolescence*

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama : **NILAI**
Nim :
Tanggal :



I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan Siklus Hidup Aset

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi dari Siklus Hidup Aset.
2. Carilah di internet masing-masing definisi dari Siklus Hidup Aset.
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskanlah 4 tahapan siklus hidup aset

NO	TAHAPAN	DEFINISI
1	Perencanaan	
2	Pengadaan	
3	Operasi dan Pemeliharaan	
4	Penghapusan	
SKOR		

2. Jelaskanlah Kurva Siklus Hidup Properti:

N O	KETERANGAN	DEFINISI	SKOR
1.	<i>Undeveloped land</i>		
2.	<i>Development</i>		
3.	<i>Economically and functionally efficient</i>		
4.	<i>Middle point</i>		
5.	<i>Aging</i>		
6.	<i>Obsolescence</i>		

3. Carilah contoh kasus siklus hidup property dan jelaskan

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....

PERTEMUAN KE 10

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan Perencanaan dan Pengadaan aset
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** : Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefenisikan tentang Perencanaan dan Pengadaan aset
3. **Pokok Bahasan** :Perencanaan dan Pengadaan aset
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pendahuluan
 - b. Menentukan Kebutuhan Aset
 - c. Mengevaluasi Aset-Aset yang Telah Ada
 - d. Mengembangkan Strategi Aset
 - e. Pendanaan dan Penganggaran Modal
 - f. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
 - g. Peraturan Pemerintah Terkait Pengadaan Barang dan Jasa

5. Materi:

A. PENDAHULUAN

Perencanaan dan penganggaran bukanlah merupakan suatu kegiatan yang berdiri sendiri, tetapi merupakan kegiatan yang tidak terpisahkan dalam pengelolaan aset. Perencanaan asset juga memberi arah pada tindakan-tindakan khusus seperti membeli asset baru yang diperlukan, menjual asset yang berlebih, dan mengoperasikan dan memelihara asset secara efektif

B. MENENTUKAN KEBUTUHAN ASET

1. Strategi Penyediaan Pelayanan
2. Alternatif non-aset

C. MENGEVALUASI ASET-ASET YANG TELAH ADA

Evaluasi atas asset-aset yang telah ada adalah untuk menentukan apakah kinerja asset-aset tersebut memadai untuk mendukung strategi penyediaan pelayanan yang telah ada.

Asset-aset yang telah dipelihara secara tidak memadai dapat menimbulkan potensi resiko keamanan atau kesehatan, mengganggu pelayanan utama, atau menimbulkan pengeluaran tak terduga untuk perbaikan kerusakan

1. Mengevaluasi kinerja asset
2. Proyek yang sedang berjalan
3. Menyesuaikan asset dengan penyediaan pelayanan

D. MENGEMBANGKAN STRATEGI ASET

Suatu entitas untuk mengembangkan system dan proses guna mendukung penyusunan strategi asset meliputi pengadaan, pemeliharaan, perbaikan, alokasi, dan penghapusan, secara bersamaan menggunakan pernyataan modal dan biaya operasi

1. Membandingkan asset yang telah ada dengan kebutuhan
2. Strategi asset
3. Elemen penyusunan strategi asset
4. Asuransi

E. PENDANAAN DAN PENGANGGARAN MODAL

Proses anggaran modal kerja memungkinkan pemerintah untuk mempertimbangkan pilihan pengadaan dan penambahan asset dan membuat skala prioritas. Selanjutnya dana modal dapat diterapkan pada proyek dan investasi baru guna memenuhi tujuan pemerintah, dan menghasilkan value for money terbaik bagi negara.

1. Sumber-sumber pendanaan modal
2. Transparansi pendanaan untuk suatu asset
3. Keputusan investasi

F. PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum antara lain diberlakukan untuk tujuan :

1. Pertahanan keamanan
2. Jalan
3. Waduk
4. Pelabuhan
5. Infrastruktur
6. Jaringan telekomunikasi
7. Tempat sampah
8. Rumah sakit
9. Fasilitas umum
10. Cagar alam
11. Kantor pemerintah
12. Sekolah
13. Lainnya

Pelaksanaannya encakup beberapa kegiatan, antara lain :

1. Identifikasi
2. Inventarisasi
3. Penilaian ganti rugi
4. Musyawarah
5. Penetapan ganti rugi

6. Pemberian ganti rugi
7. Pelepasan tanah

G.PERATURAN PEMERINTAH TERKAIT PENGADAAN BARANG DAN JASA

Metode pemilihan penyediaan barang/ pekerjaan konstruksi/ jasa lainnya disusun dan ditetapkan oleh Pokja ULP (kelompok kerja Unit Layanan Pengadaan).

1. Metode pemilihan penyediaan barang
2. Metode pemilihan penyedia pekerjaan konstruksi
3. Metode pemilihan penyediaan jasa lainnya

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama : NILAI
Nim :
Tanggal :

--

I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan perencanaan dan pengadaan aset

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah tata cara perencanaan dan pengadaan aset.
2. Carilah di internet bagaimana perencanaan dan pengadaan aset.
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Carilah definisi prinsip-prinsip pengadaan:

NO	KETERANGAN	DEFINISI	SKOR
1.	Efisien		
2.	Efektif		
3.	Terbuka dan bersaing		
4.	Transparan		
5.	Adil		

6.	Akuntabel		
----	-----------	--	--

2. Jelaskan pendapat anda tentang perlunya melakukan investasi/ pengadaan asset

.....

3. Jelaskan apa yang diperhatikan dalam mengambil keputusan

.....

PERTEMUAN KE 11

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan penghapusan aset
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan penghapusan aset beserta segala aspek terkandung berkaitan dengan penghapusan aset
3. **Pokok Bahasan** :Penghapusan Aset
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Penghapusan Aset
 - b. Alasan-alasan untuk melakukan penghapusan
 - c. Pilihan penghapusan aset
 - d. Hal-hal yang perlu diperhatikan
 - e. Keputusan penghapusan
 - f. Metode penghapusan
 - g. Penilaian Kinerja

5. Materi:

A. PENGERTIAN PENGHAPUSAN ASET

Penghapusan barang aset dari daftar barang sesuai aturan yang berlaku dengan tujuan untuk membebaskan pengguna dana atau kuasa pengguna aset dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya disebut dengan penghapusan aset. Tujuan dari penghapusan aset adalah untuk melepaskan control atas aset tersebut

Penghapusa aset penting karena melepaskan diri dari tanggung jawab fisik dan administrasi atas aset yang berada dalam penguasaan pengelola aset serta melepaskan atas aset tersebut

B. ALASAN-ALASAN UNTUK MELAKUKAN PENGHAPUSAN

Penghapusan aset dapat dilakukan karena :

1. Aset yang dimiliki berlebih
2. Aset kurang bermanfaat
3. Aset tidak mampu lagi untuk memberikan pelayanan

C. INSTRUMEN PASAR UANG

Pilihan penghapusan aset mencakup alternative penggunaan, sewa , jual harus dipertimbangkan sebagai bagian strategi pengadaan.

Penghapusan aset menghentikan control atas aset tertentu, tetapi dapat menyebabkan perlunya penggantian untuk mendukung akelanjtan pemberian pelayanan. Penghapusan juga merupakan komponen krusial dalam manajemen aset

D. PENGERTIAN PASAR VALUTA ASING

1. Strategi penghapusan asset yang efektif harus dievaluasi dalam rangka memelihara asset yang terbaik untuk memenuhi kebutuhan pelayanan
2. Sebelum melakukan penghapusan, hal yang perlu dilakukan adalah mengembangkan pengaturan yang efisien untuk asset yang tidak aktif, asset yang kinerjanya sudah menurun atau asset yang berlebih

E. KEPUTUSAN PENGHAPUSAN

Keputusan penghapusan asset dibuat dalam suatu kerangka perencanaan pelayanan dan keuangan yang terintegrasi. Panduan berikut ini diberikan untuk membantu suatu entitas menghapus asset dengan cara yang akuntabel.

- a. Membangun dan memelihara system informasi asset
- b. Menyusun dan mengevaluasi pembiayaan yang memadai untuk mendukung pemilihan metode yang paling efisien untuk penghapusan
- c. Mengidentifikasi area-area yang peka terhadap penyelewengan dan risiko
- d. Mengidentifikasi dan mengkomunikasikan aturan yang diutamakan untuk penghapusan kepada para pegawai berkaitan langsung
- e. Melibatkan tenaga ahli untuk menyusun persyaratan kontrak dalam membantu membuat kontrak
- f. Memberikan instruksi yang jelas kepada agen yang terlibat untuk melakukan penghapusan
- g. Memantau dan mengevaluasi kinerja penghapusan secara rutin

F. METODE PENGHAPUSAN

Hal-hal yang perlu diputuskan sebelum melakukan metode penghapusan ialah sebagai berikut :

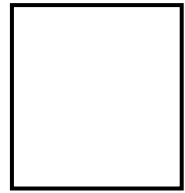
- a. Sifat
- b. Potensial nilai pasar asset
- c. Nilai intrinsic lain dari asset
- d. Lokasi asset
- e. Volume asset
- f. Nilai tukar tambah asset
- g. Kemampuan asset untuk mendukung program-program pemerintah
- h. Pertimbangan lingkungan
- i. Kondisi pasar
- j. Umur asset

G. PENILAIAN KINERJA

Pendekatan whole-of-life untuk manajemen asset dan perencanaan strategis asset yang efektif mensyaratkan hasil dan output dari setiap fase dalam siklus hidup asset menjadi input bagi siklus perencanaan berikutnya

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama : **NILAI**
Nim :
Tanggal :



I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan hal-hal terkait penghapusan

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah definisi dari metode penghapusan
2. Carilah di internet tata cara melakukan penghapusan
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskan syarat agar penghapusan asset dapat dilakukan

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Jelaskan bagaimana keputusan melakukan penghapusan asset sebaiknya dilakukan

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PERTEMUAN KE 12

1. **Capaian Pembelajaran** :Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan tentang teori agensi dan manajemen aset
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu mendefinisikan tentang teori agensi serta manajemen aset
3. **Pokok Bahasan** :Teori agensi dan Manajemen aset
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian teori agensi
 - b. Teori agensi dan manajemen aset
 - c. Pentingnya memahami hubungan teori agensi dan manajemen aset
 - d. Mengatasi masalah agensi terkait manajemen aset
5. **Materi** :

A. PENGERTIAN TEORI AGENSI

Teori agensi merupakan konsep yang menjelaskan hubungan kontraktual antara principals dan agents. Teori agensi dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1. Positive agency research
2. Principal-agent research

Teori agensi menyatakan bahwa dalam pengelolaan perusahaan selalu ada konflik kepentingan antara manajer dan pemilik perusahaan, manajer dan bawahannya, serta pemilik perusahaan dan kreditor

B. TEORI AGENSI DAN MANAJEMEN ASET

Teori agensi digunakan untuk memahami hubungan antara agen dan principal. Agen mewakili utama dalam transaksi bisnis tertentu dan diharapkan untuk mewakili kepentingan terbaik. teori keagenan dapat digunakan untuk merancang insentif ini tepat dengan mempertimbangkan apa kepentingan memotivasi agen untuk bertindak.

C. PENTINGNYA MEMAHAMI HUBUNGAN TEORI AGENSI DAN MANAJEMEN ASET

1. Memilih orang tidak kompeten untuk pengadaan barang
2. Melakukan korupsi, kolusi, dan nepotisme dalam pekerjaannya demi tujuan pribadi
3. Melakukan mark up harga
4. Mencuri barang
5. Mengadakan asset tidak sesuai kebutuhan
6. Melakukan operasional asset bukan untuk tujuannya
7. Menukar asset perusahaan yang bagus kualitasnya dengan asset pribadi yang lebih buruk kualitasnya

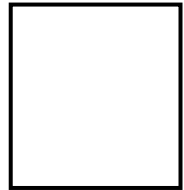
8. Mengganti asset yang masih baik dengan yang baru yang kualitasnya lebih buruk

D. MENGATASI MASALAH AGENSI TERKAIT MANAJEMEN ASET

1. Menegakkan tata kelola perusahaan yang baik
2. Hukum dan peraturan yang ditegakkan
3. Menggunakan struktur organisasi yang dapat mendukung terlaksananya pengawasan yang bersifat komprehensif
4. Mengadakan pengawasan dan monitoring khusus
5. Audit secara berkala
6. Meningkatkan kesadaran pribadi
7. Meningkatkan sikap ihsan

LEMBAR KERJA PRAKTEK MAHASISWA

Nama : **NILAI**
Nim :
Tanggal :



I. TUJUAN

Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan teori agensi dan manajemen aset

II. ALAT DAN BAHAN

1. Buku Teks Manajemen Aset Berkelanjutan
2. Lembar Kerja Praktek Mahasiswa (LKPM)
3. Laptop
4. Internet

III. CARA KERJA

1. Bacalah teori agensi dan manajemen aset
2. Carilah di internet teori agensi dan manajemen aset
3. Buatlah ke dalam tabel yang tersedia.

IV. ISILAH TABEL DI BAWAH INI

1. Jelaskanlah dua pengelompokkan teori agensi

NO	TEORI	DEFINISI
1.	<i>Positive Agency Research</i>	
2.	<i>Principal-agent Research</i>	
SKOR		

2. Jelaskan dan sebutkan contoh tindakan manajer yang tidak sesuai dengan kepentingan pemegang saham

.....

.....
.....

Daftar Pustaka: