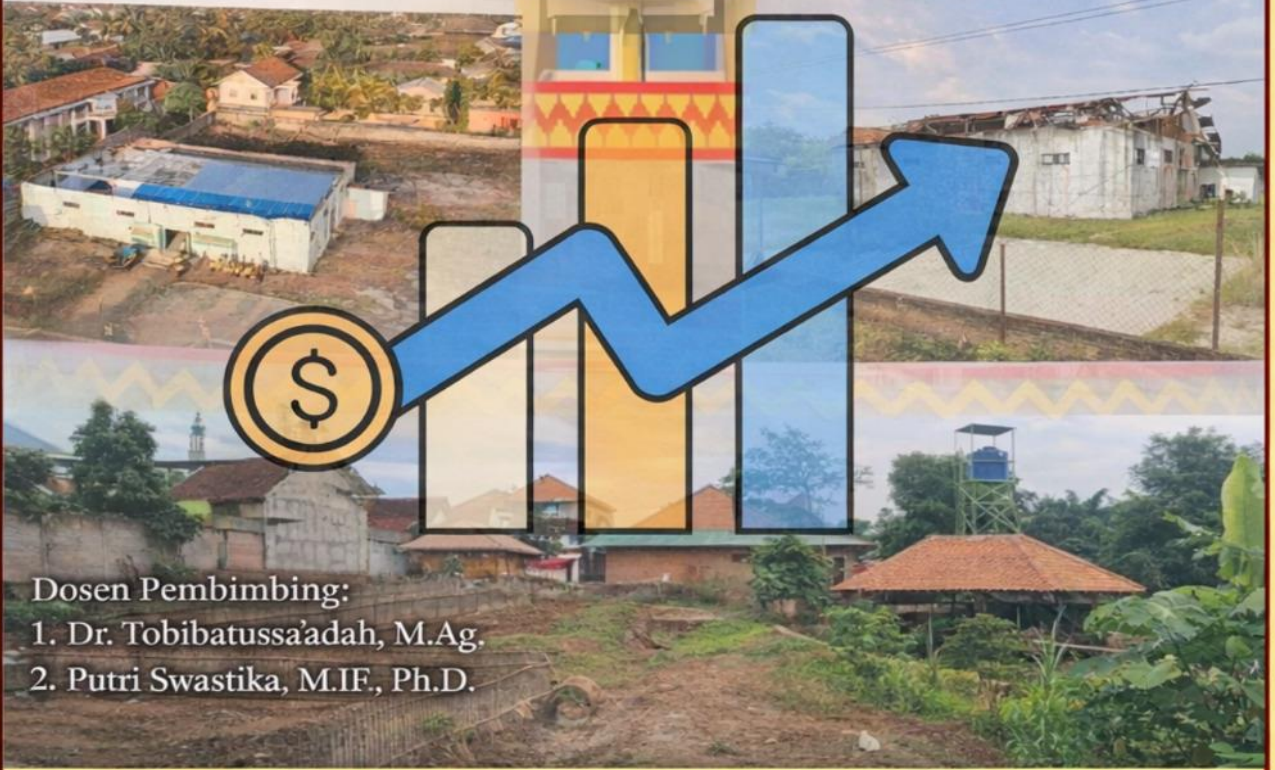


RAHMAD SIGIT
NPM : 2371040058

TESIS

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA TERHADAP
PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK DAN PERSPEKTIF
PENERAPANNYA PADA KEBIJAKAN EKONOMI SYARIAH**
(Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro)



Dosen Pembimbing:

1. Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag.
2. Putri Swastika, M.IF., Ph.D.



PASCASARJANA
UNIVERSITAS NEGERI ISLAM (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG
1447 H/2026 M

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN BARANG MILIK
NEGARA TERHADAP PENERIMAAN NEGARA BUKAN
PAJAK DAN PERSPEKTIF PENERAPANNYA PADA
KEBIJAKAN EKONOMI SYARIAH
(Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan
Lelang Metro)**

TESIS

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Dalam Bidang Ekonomi Syariah

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH



OLEH:

**RAHMAD SIGIT
NPM 2371040058**

**PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI JURAI SIWO LAMPUNG
1447 H / 2026 M**

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN BARANG MILIK
NEGARA TERHADAP PENERIMAAN NEGARA BUKAN
PAJAK DAN PERSPEKTIF PENERAPANNYA PADA
KEBIJAKAN EKONOMI SYARIAH
(Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan
Lelang Metro)**

TESIS

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH



OLEH:

**RAHMAD SIGIT
NPM 2371040058**

Pembimbing Utama : Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag
Pembimbing Pendamping : Putri Swastika, S.E., M.IF., Ph.D.

**PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI JURAI SIWO LAMPUNG
1447 H / 2026 M**

PERSETUJUAN TESIS

Tesis dengan judul Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara Terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Perspektif Penerapannya Pada Kebijakan Ekonomi Syariah (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro) disusun oleh Rahmad Sigit, NPM. 2371040058, Program Studi Magister Ekonomi Syariah TELAH memenuhi syarat untuk dapat diujikan dalam Ujian Tesis pada Pascasarjana Universitas Islam Negeri Jurai Siwo.

Menyetujui

Pembimbing Utama,



Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag
NIP. 197010201998032002

Pembimbing Pendamping,



Putri Swastika, S.E., M.IF., Ph.D.
NIP. 198610302018012001

ABSTRAK

Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) merupakan aspek strategis dalam manajemen aset publik karena memiliki potensi besar dalam mendukung Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Meskipun telah diatur melalui regulasi seperti PMK No. 115/PMK.06/2020, praktik pemanfaatan BMN di KPKNL Metro masih menghadapi kendala seperti keberadaan aset *idle*, keterbatasan monitoring, serta minimnya integrasi prinsip ekonomi syariah dalam implementasi operasional.

Penelitian ini bertujuan menganalisis upaya KPKNL Metro dalam mengoptimalkan pemanfaatan BMN serta menilai potensi penerapan prinsip-prinsip ekonomi syariah sebagai prespektif analitis, sekaligus mengidentifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambatnya. Pendekatan penelitian menggunakan metode kualitatif dengan studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan telaah dokumen, kemudian dianalisis menggunakan teknik koding tematik induktif untuk menafsirkan pola-pola temuan.

Hasil penelitian menunjukkan tiga temuan utama. Pertama, pemanfaatan BMN di KPKNL Metro masih didominasi oleh mekanisme konvensional, sementara akad syariah seperti ijarah dan musyarakah belum diimplementasikan secara operasional dan masih berada pada tahap eksplorasi konseptual. Kedua, faktor pendukung optimalisasi meliputi fleksibilitas regulasi PMK 115 secara struktural, potensi ekonomi aset, kesiapan sistem informasi SIMAN, serta keterbukaan internal terhadap inovasi syariah. Ketiga, faktor penghambat mencakup keterbatasan pemahaman prinsip syariah, hambatan birokrasi, orientasi kinerja berbasis PNBP nominal, dan belum adanya pedoman teknis integrasi syariah.

Penelitian ini menunjukkan bahwa apabila pemanfaatan BMN dianalisis dan diarahkan dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah, maka terdapat potensi peningkatan optimalisasi aset yang tidak hanya berorientasi pada PNBP, tetapi juga pada keadilan, transparansi, dan kemaslahatan publik. Analisis dekonstruksi terhadap PMK 115 mengindikasikan adanya kesesuaian struktural dengan karakteristik beberapa akad dalam ekonomi syariah, sehingga membuka peluang penyusunan pedoman teknis atau regulasi turunan pemanfaatan BMN berbasis prinsip syariah di masa mendatang. Secara teoretis, penelitian ini

memperkaya kajian ekonomi publik Islam; secara praktis, memberikan rekomendasi kebijakan bagi DJKN dalam penermengembangkan model pemanfaatan BMN yang lebih produktif dan berkeadilan.

Kata Kunci: *Barang Milik Negara, Penerimaan Negara Bukan Pajak, Optimalisasi, Ekonomi Syariah, KPKNL Metro.*

ABSTRACT

The management of State-Owned Assets (Barang Milik Negara/BMN) constitutes a strategic aspect of public asset management due to its significant potential to support Non-Tax State Revenue (Penerimaan Negara Bukan Pajak/PNBP). Although it has been regulated through policies such as Minister of Finance Regulation No. 115/PMK.06/2020, the practical utilization of BMN at the Metro State Assets and Auction Service Office (KPKNL Metro) still faces several challenges, including the existence of idle assets, limited monitoring capacity, and minimal integration of Islamic economic principles in operational implementation.

This study aims to analyze the efforts of KPKNL Metro in optimizing the utilization of BMN and to assess the potential application of Islamic economic principles as an analytical perspective, while also identifying the supporting and inhibiting factors involved. The research employs a qualitative approach using a case study method. Data were collected through in-depth interviews, participant observation, and document analysis, and were subsequently analyzed using inductive thematic coding techniques to interpret emerging patterns in the findings.

The results of the study reveal three main findings. First, the utilization of BMN at KPKNL Metro remains predominantly governed by conventional mechanisms, while Islamic contracts such as *ijarah* and *musyarakah* have not yet been operationally implemented and remain at the level of conceptual exploration. Second, the supporting factors for optimization include the structural flexibility of PMK 115 regulations, the economic potential of state assets, the readiness of the State Asset Management Information System (SIMAN), and internal openness to Islamic-based innovation. Third, the inhibiting factors include limited understanding of Islamic financial principles, bureaucratic constraints, performance orientation focused primarily on nominal PNBP targets, and the absence of technical guidelines for integrating Islamic principles.

This study indicates that when the utilization of BMN is analyzed and directed through the lens of Islamic economic principles, there is potential to enhance asset optimization not only in terms of PNBP generation but also in promoting justice, transparency, and public welfare. Furthermore, the deconstruction analysis of PMK 115 suggests the existence of normative compatibility with several Islamic contracts, thereby opening opportunities for the development of technical guidelines or derivative regulations for BMN utilization based on Islamic principles in the future. Theoretically, this research

contributes to the development of Islamic public economics studies; practically, it provides policy recommendations for the Directorate General of State Assets (DJKN) in developing more productive and equitable models of BMN utilization.

Keywords: State-Owned Assets, Non-Tax State Revenue, Optimization, Islamic Economics, KPKNL Metro.

PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rahmad Sigit
NPM : 2371040058
Program Studi : Magister Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa tesis ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya, kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar magister yang telah diperoleh.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Metro, 28 Oktober 2025

Yang menyatakan,



Rahmad Sigit

MOTTO

وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

(QS. At-Taubah [9]: 105, “Dan katakanlah: Bekerjalah kamu, maka Allah akan melihat pekerjaanmu, begitu juga Rasul-Nya dan orang-orang mukmin...”);

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا

QS. An-Nisa [4]: 58, “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya...”;

وَإِذْ تَأْتِنُ رَبُّكُمْ لَنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ

QS. Ibrahim [14]: 7, “Sesungguhnya jika kamu bersyukur, pasti Kami akan menambah (nikmat) kepadamu...”; serta

خَيْرُ النَّاسِ أَنْفَعُهُمْ لِلنَّاسِ

hadis riwayat Ahmad, Thabrani, dan Daruquthni: “Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia lain.”)

ikhtisar maknawi :

“Bekerja dengan integritas, bersyukur dalam setiap nikmat, dan hidup untuk memberi manfaat”

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu 'alaikum warohmatullahi wabarokatuh

Puji syukur kita panjatkan kehadiran Allah S.W.T, Tuhan pencipta sekalian alam yang tak henti-hentinya memberikan limpahan nikmat yang tak terhingga, baik berupa nikmat kekuatan, kesempatan dan yang terpenting adalah nikmat kesehatan. Dengan berbagai rahmat dan kasih sayang inilah, penulis mampu menyelesaikan Tesis ini dengan lancar dan mampu menghadapi berbagai ujian dan mendapat gelar Magister Ekonomi Syariah. Shalawat dan salam selalu terlimpah curahkan kepada baginda Rasulullah Muhammad S. A. W, sebagai suri tauladan bagi para khalifah di muka bumi beserta keluarga, sahabatnya dan para pengikutnya hingga akhir zaman.

Dengan mengerjakan tesis ini penulis mendapat bantuan secara moril dan materil dari berbagai pihak yang secara tulus ikhlas memberikan sumbangsih berupa pikiran, bimbingan, motivasi dan nasihat. Untuk semua itu, dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Ibunda Sri Wuriyani dan Ayahanda Suyadi (Alm) yang telah membesarkan dan mendidik penulis secara ikhlas serta memberikan motivasi dan do'a yang tiada henti-hentinya. Kepada Ayahanda Mohamad Isrok dan Ibunda Dwi Artuti Heraningsih selaku mertua penulis, yang selalu memberikan perhatian dan dorongan hingga penyelesaian studi.
2. Prof. Dr. Ida Umami, M.Pd., Kons selaku Rektor Universitas Islam Negeri Jurai Siwo.

3. Prof. Dr. Akla, M.Pd selaku Direktur Pascasarjana Universitas Islam Negeri Jurai Siwo.
4. Dr. Ahmad Zumaro, M.A., selaku Wakil Direktur Pascasarjana Universitas Islam Negeri Jurai Siwo.
5. Ibu Putri Swastika, S.E., M.IF., Ph.D. Selaku Ketua Program Studi Magister Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Jurai Siwo.
6. Prof. Dr. Siti Zulaikha, MH Selaku Dosen Penguji 1
7. Ibu Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag dan Ibu Putri Swastika, S.E., M.IF., Ph.D. masing-masing selaku Pembimbing I dan Pembimbing II, di tengah kesibukan yang begitu padat selaku dosen dan pejabat pada Universitas Islam Negeri Jurai Siwo, serta berbagai kesibukan lainnya, tapi beliau masih sempat meluangkan waktunya untuk membimbing penulis secara intensif, mengkoreksi naskah tesis serta mendorong agar penulis dapat menyelesaikan studi dengan cepat. Kepada para dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran yang sangat berguna bagi kesempurnaan penelitian dan penulisan tesis ini.
8. Dr. Diana Ambarwaty, M.E.Sy selaku Sekretaris Program Studi Magister Ekonomi Syariah Universitas Negeri Islam Jurai Siwo.
9. Bapak Wahyu Setiadi, Kepala Kantor KPKNL Metro mewakili Kanwil dan Kantor Pusat DJKN, telah memberikan kesempatan berharga ini untuk melakukan ijin belajar. Tak lupa terima kasih pula kepada Bapak Mohamad Riyanto beserta staff seksi Pengelolaan Kekayaan Negara dan Bapak Taufik Hidayat KPPN Metro serta para informan kunci yang telah terlibat, yang telah mengizinkan dan bekerjasama dengan penulis untuk melakukan penelitian di unit kerjanya.
10. Seluruh rekan dan sahabat mahasiswa Program Magister Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Jurai Siwo.
11. Teristimewa untuk istriku tercinta Oni Currie Masyitoh dan anak-

anakku (Nadhira Adzkiya Nurhasanah, Muhammad Faheem Ghazali). Terima Kasih atas kesabaran, keikhlasan, motivasi dan perhatian yang mendalam serta harus merelakan beberapa waktu kebersamaan di akhir *weekend* selama penyelesaian studi. *Alhamdulillah Jazakumulohu khoiran Katsiran*. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan keberkahan, Aamiin.

Akhirnya penulis memohon kehadiran Allah SWT, agar senantiasa melimpahkan Rahman dan Rahim-Nya kepada kita semua, Aamiin.

Wassalamu 'alaikum warohmatullahi wabarokatuh.

Metro,

Penulis



Rahmad Sigit

NPM. 2371040058

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN TESIS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN	ix
MOTTO.....	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Novelty and Research Gap	6
1. Penelitian Relevan.....	6
2. Gap Research	9
3. Novelty Penelitian.....	11
C. Rumusan Masalah.....	13
D. Tujuan Penelitian.....	13
E. Manfaat Penelitian.....	14
F. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Barang Milik Negara dan Optimalisasi pemanfaatan BMN.....	17
B. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).....	37
C. Kerangka pikir	46

BAB III	METODE PENELITIAN	49
	A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	49
	B. Latar dan Waktu Penelitian	50
	C. Data dan Sumber Data	50
	D. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data	53
	E. Prosedur Analisis Data	54
	F. Pemeriksaan Keabsahan Data.....	60
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
	A. Gambaran Umum Lokus Penelitian	63
	B. Temuan Penelitian	66
	1. Mekanisme Optimalisasi Pemanfaatan BMN di KPKNL Metro (Status Quo).	66
	2. Eksplorasi dan Potensi Optimalisasi dengan Transaksi Syariah dalam Pemanfaatan BMN serta Dekonstruksi PMK 115/PMK.06/2020 sebagai Analisis Lanjutan	68
	3. Faktor-Faktor Pendukung Optimalisasi Pemanfaatan BMN Berbasis Syariah.....	90
	4. Faktor-Faktor Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan BMN Berbasis Syariah.....	93
	C. Pembahasan Temuan Penelitian.	95
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	105
	A. Kesimpulan	105
	B. Keterbatasan Penelitian	106
	C. Rekomendasi	107
	DAFTAR PUSTAKA	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Laporan Capaian PNBPN periode 2022-2024.....	53
Gambar 2. Pemanfaatan Aset berupa Bank Sampah di Desa Sumber Gede.....	62
Gambar 3. Pemanfaatan Aset oleh Pondok Pesantren Darul A'mal	64
Gambar 4. Diagram Analisis Faktor Pendukung dan Penghambat Optimalisasi BMN Berbasis Syariah	78
Gambar 5. Kerangka Pikir.....	95
Gambar 6. Bagan Konseptual Integrasi Ekonomi Syariah dalam Optimalisasi Pemanfaatan BMN	96
Gambar 7. Bagan Alur Proses Standar (SOP) Sewa BMN sesuai KEP-69/KN/2023	98
Gambar 8. Alur Kerja Digital Sewa BMN KPKNL dan KPPN	99

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Aset BMN kelolaan KPKNL Metro periode yang berakhir 31 Desember 2024	1
Tabel 2. Matriks Koding Tematik Induktif	47
Tabel 3. Analisis Optimalisasi Pemanfaatan BMN melalui BUMDes (Bank Sampah)	63
Tabel 4. Analisis Optimalisasi Pemanfaatan BMN oleh Pondok Pesantren	65
Tabel 5. Peta Integrasi Syariah ke dalam PMK 115/PMK.06/2020	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) merupakan aspek fundamental dalam manajemen aset negara. Secara normatif (*Das Sollen*), UUD 1945 Pasal 33 menetapkan bahwa kekayaan negara harus dikelola untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Implementasi aturan ini diperjelas dalam berbagai regulasi, termasuk Peraturan Menteri Keuangan No. 115/PMK.06/2020 yang mengatur optimalisasi pemanfaatan BMN. Regulasi tersebut mengamanatkan agar BMN digunakan secara efisien, memberikan manfaat ekonomi, dan meningkatkan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Pengelolaan BMN telah diatur melalui berbagai regulasi seperti UU No. 1 Tahun 2004, PP No. 27 Tahun 2014, serta PMK No. 115/PMK.06/2020 dan PMK No. 99/PMK.08/2021 yang memungkinkan pemanfaatan BMN tidak hanya melalui mekanisme konvensional, tetapi juga melalui instrumen keuangan berbasis syariah seperti SBSN.

Tabel 1.
Aset BMN kelolaan KPKNL Metro periode yang berakhir
31 Desember 2024

Nama Aset	Nilai Perolehan
Tanah	18.149.699.380.197
Peralatan dan Mesin	126.904.233.637
Gedung dan Bangunan	999.361.778.687
Jalan, irigasi dan Jaringan	11.574.366.772
Aset Tetap Lainnya	9.338.783.339
Aset Tetap Renovasi	42.300.000
Konstruksi Dalam Pengerjaan	36.676.094.397
Aset Tak Berwujud	7.254.682.054
	19.340.851.619.083

Sumber: Aplikasi SIMAN V2

Untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi pengelolaan BMN, seluruh Kementerian Lembaga telah menerapkan aplikasi Sistem Informasi Manajemen Aset Negara (SIMAN). Aplikasi ini menyediakan data aset yang akurat dan dapat diakses secara *real-time*¹ oleh pengelola dan pengguna BMN. Realitas di lapangan (*Das Sein*) menunjukkan bahwa pengelolaan BMN masih menghadapi berbagai kendala. Salah satu instansi yang bertanggung jawab atas pengelolaan BMN adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Di wilayah Metro, nilai aset BMN mencapai lebih dari Rp19 triliun. Dari total aset tersebut, mayoritas merupakan aset tanah (93%) dan bangunan (5,17%). Namun, pemanfaatannya masih belum optimal dalam mendukung Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP), sehingga diperlukan terobosan pendekatan baru, termasuk eksplorasi transaksi berbasis syariah. Aset-aset inilah yang memiliki potensi besar untuk dimanfaatkan melalui skema transaksi syariah seperti ijarah (sewa) atau musyarakah (kerja sama usaha). Banyak aset negara yang tidak termanfaatkan secara produktif, kurangnya sistem monitoring yang efektif, serta hambatan birokrasi yang memperlambat proses pemanfaatan aset².

Dengan kondisi tersebut, muncul pertanyaan apakah pengelolaan pemanfaatan BMN masih dapat dioptimalkan melalui analisis aturan kebijakan yang berlaku saat ini dan apakah pendekatan berbasis ekonomi syariah dapat menjadi solusi untuk meningkatkan penerimaan negara tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah?

¹ Amrie Firmansyah, *Optimalisasi SIMAN dan SIMAK-BMN: Solusi Teknologi untuk Transparansi dan Efisiensi BMN di Indonesia*, 2024, hal.3.

² “Putri and Ardini - 2020 - Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Untuk Meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak,” t.t., hal.16.

Secara teori (*Das Sollen*), ekonomi syariah menekankan prinsip keadilan, transparansi, dan efisiensi dalam pengelolaan aset. BMN dapat dijadikan instrumen keuangan berbasis syariah, misalnya Sukuk Berbasis BMN (SBSN). Nilainya secara nasional telah mencapai Rp809,97 triliun³. Namun, dalam praktiknya (*Das Sein*), integrasi prinsip syariah dalam pengelolaan BMN masih sangat minim. Hambatan regulasi dan kurangnya pemahaman terhadap instrumen keuangan syariah menjadi kendala utama dalam penerapannya⁴. Selain sebagai *underlying asset* dalam penerbitan SBSN, BMN juga dapat dimanfaatkan melalui skema transaksi syariah lain seperti ijarah (sewa syariah), wakaf produktif, dan kerja sama usaha (musyarakah) yang sesuai dengan prinsip *maqasid syariah*.

Menurut teori ekonomi publik, aset negara harus dikelola dengan prinsip *allocative efficiency*, di mana BMN digunakan secara optimal untuk memberikan manfaat ekonomi bagi negara dan masyarakat. Teori *public asset management* juga menegaskan bahwa aset negara tidak boleh dibiarkan menganggur (*idle assets*) karena dapat menyebabkan inefisiensi fiskal dan kehilangan potensi pendapatan negara⁵. Permasalahan yang signifikan antara lain banyaknya aset yang menganggur, rendahnya tingkat pemanfaatan, dan tingkat sewa yang kurang kompetitif, sehingga menghambat efektivitas manajemen aset negara⁶.

³ “Kementerian Keuangan RI - Laporan Barang Milik Negara Tahun Anggaran 2023 (audited).pdf,” t.t., 159.

⁴ Norma Rosyidah, *Optimalisasi Fungsi Barang Milik Negara (BMN) Melalui Sukuk Sebagai Instrumen Pembiayaan Nasional*, 1, no. 2 (2015): hal.11.

⁵ “Taswin - 2024 - Optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara untuk mendukung penerimaan dan efisiensi anggaran pada Kementerian/Lembaga,” t.t., hal.6.

⁶ Feldha Shastiana Putri dan Lilis Ardini, *Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Untuk Meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak*, 9 (2020): hal.16.

Dalam perspektif ekonomi syariah, pengelolaan BMN harus adil, transparan, dan memberikan manfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Prinsip *maqasid syariah* menekankan bahwa aset negara harus digunakan untuk kepentingan publik tanpa melanggar prinsip keuangan syariah, seperti menghindari riba dan *gharar*⁷. Oleh karena itu, BMN seharusnya dapat dioptimalkan dengan pendekatan *public-private partnership* (PPP) berbasis syariah, pemanfaatan wakaf produktif, atau model bisnis lain yang sesuai dengan ekonomi Islam. Meskipun PMK No. 99/PMK.08/2021 telah memungkinkan pemanfaatan BMN melalui sukuk berbasis syariah, di tingkat KPKNL Metro penerapan pendekatan ini masih terbatas. Belum banyak studi yang mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung dan menghambat penerapan transaksi syariah dalam konteks pemanfaatan BMN.

Data yang berhasil dihimpun menunjukkan bahwa pemanfaatan BMN masih jauh dari optimal. Data dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Metro dan Kotabumi, realisasi pendapatan dari pengelolaan BMN di KPKNL Metro tahun 2024 mencapai Rp5.063.033.161,-. Dari jumlah tersebut, 64,44% atau Rp3.262.402.018,- berasal dari pemanfaatan BMN. Namun, angka ini masih tergolong kecil dibandingkan dengan nilai total tanah dan bangunan yang dikelola KPKNL Metro. Tujuan utama pengadaan barang milik negara adalah untuk mendukung kebutuhan operasional kementerian dan lembaga pemerintah. Namun, keberadaan ruang yang tidak terpakai atau kurang dimanfaatkan dalam aset-aset ini telah menyebabkan pengembangan peraturan untuk pemanfaatannya, terutama melalui penyewaan. Pendekatan ini bertujuan untuk

⁷ Muhammad Riza, "Maqasid syariah Dalam Penerapan Pajak Kharaj Pada Masa Umar Bin Khattab Ra," *JURNAL EKONOMI DAN BISNIS ISLAM* 2, no. 2 (2017): hal.13, <https://doi.org/10.32505/jebis.v2i2.181>.

mengoptimalkan penggunaan aset negara dan menghasilkan pendapatan tambahan bagi pemerintah⁸. Selain itu, masih ada tantangan dalam implementasi regulasi, seperti keterbatasan sistem monitoring, tumpang tindih peraturan, dan minimnya pemahaman mengenai integrasi ekonomi syariah dalam pengelolaan BMN.

Menyadari adanya potensi yang belum optimal tersebut, pemerintah telah mengembangkan kerangka regulasi untuk pemanfaatan aset negara, terutama melalui skema penyewaan. Secara teoretis, pendekatan ini bertujuan untuk mengubah aset yang tidak terpakai (*idle assets*) dari sekedar beban pemeliharaan menjadi sumber pendapatan tambahan bagi negara. Namun, dalam praktiknya, implementasi kebijakan ini masih menghadapi berbagai tantangan sistemik yang menyebabkan hasil optimalisasi belum maksimal. Tantangan tersebut tidak hanya bersifat teknis-administratif, seperti keterbatasan sistem monitoring dan potensi tumpang tindih peraturan, tetapi juga bersifat paradigmatik, yaitu masih minimnya eksplorasi dan pemahaman mengenai bagaimana prinsip ekonomi syariah dapat diintegrasikan untuk memperkaya model pengelolaan BMN yang ada.

Berdasarkan kesenjangan antara harapan (*Das Sollen*) dan realitas (*Das Sein*), penelitian ini berupaya mengeksplorasi bagaimana kebijakan optimalisasi BMN dapat diterapkan secara lebih efektif. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji bagaimana prinsip ekonomi syariah dapat diintegrasikan dalam pengelolaan BMN untuk meningkatkan penerimaan negara tanpa melanggar prinsip syariah.

Dengan demikian, fokus penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas kebijakan pengelolaan BMN di lingkungan

⁸ “Ainuzzahrah and Martani - 2023 - Boosting Government Assets as A Revenue Center Ri.pdf,” t.t., hal.1.

KPKNL Metro serta mengkaji potensi integrasi prinsip-prinsip ekonomi syariah dalam pemanfaatannya, khususnya melalui penerapan bentuk-bentuk transaksi syariah yang relevan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang relevan bagi pengambil kebijakan dalam mengoptimalkan pengelolaan BMN sesuai dengan prinsip ekonomi syariah dan tujuan pembangunan nasional.

B. Novelty and Research Gap

Penelitian tentang optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) telah banyak dilakukan, baik dari perspektif kebijakan pengelolaan aset negara maupun ekonomi Islam. Namun, integrasi yang mendalam antara prinsip ekonomi syariah dan praktik pemanfaatan BMN di tingkat operasional, khususnya pada instansi seperti KPKNL, masih sangat terbatas. Namun, penelitian terdahulu masih memiliki beberapa keterbatasan dalam mengintegrasikan perspektif ekonomi syariah dalam pemanfaatan BMN secara optimal. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi celah penelitian tersebut dengan menganalisis efektivitas kebijakan pemanfaatan BMN, sinerginya dengan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP), serta hambatan implementasi prinsip ekonomi Islam dalam pengelolaannya.

1. Penelitian Relevan

Barang Milik Negara (BMN) merupakan seluruh kekayaan negara yang diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau cara sah lainnya, yang menjadi aset strategis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan. Kajian mengenai pemanfaatan BMN terus berkembang, seiring meningkatnya tuntutan terhadap efektivitas pengelolaan aset publik, khususnya dalam kaitannya dengan peningkatan kontribusi terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pemanfaatan BMN pun menjadi sorotan penting

dalam konteks penguatan transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi pengelolaan keuangan negara.

Berbagai studi menunjukkan bahwa pemanfaatan BMN belum berjalan secara optimal. Permasalahan umum yang diidentifikasi antara lain adalah rendahnya minat satuan kerja dalam menyewakan aset, nilai sewa yang belum mencerminkan potensi pasar, serta lemahnya sistem pengawasan. Selain itu, banyak aset BMN yang berada dalam kondisi idle atau underused, belum dimanfaatkan sesuai prinsip highest and best use (HBU), dan bahkan dimanfaatkan tanpa izin resmi, sehingga tidak memberikan kontribusi kepada PNB⁹.

Upaya optimalisasi pemanfaatan BMN telah diarahkan melalui penguatan kapasitas kelembagaan dan sumber daya manusia, serta implementasi pendekatan berbasis kebijakan dengan memperhatikan aspek sosialisasi, pelaksanaan, pengawasan, dan evaluasi¹⁰. Terdapat pula kebutuhan akan reformasi sistemik dan peningkatan kesadaran kelembagaan agar aset negara benar-benar menjadi instrumen fiskal yang produktif. Mekanisme perizinan yang akuntabel, basis data aset yang andal, serta pemberian insentif telah menjadi bagian dari strategi untuk mendorong pemanfaatan aset secara lebih optimal¹¹.

Dari sisi regulasi, kajian menunjukkan bahwa pengelolaan BMN di berbagai instansi belum sepenuhnya sesuai dengan mekanisme APBN, serta masih terdapat celah dalam hal pengawasan dan pengendalian pemanfaatannya. Kesesuaian antara pengelolaan aset dan kebijakan

⁹ “Negara and Indrijawati - 2023 - Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara.pdf,” t.t., hal.4.

¹⁰ “Allagan et al. - 2023 - Analisis Implementasi Sewa Barang Milik Negara dal.pdf,” t.t., hal.7.

¹¹ “Mahadewi and Ariana - 2023 - Upaya Meningkatkan PNB⁹ Melalui Pemanfaatan Sewa B.pdf,” t.t., hal.5.

fiskal menjadi aspek krusial yang harus terus ditingkatkan¹². Sebagian penelitian juga menyoroti pentingnya integrasi digitalisasi dan sistem informasi manajemen aset sebagai upaya memperkuat transparansi dan efisiensi.

Dalam perspektif inovatif, BMN telah dimanfaatkan sebagai underlying asset dalam penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau sukuk negara. Namun, penerapannya masih dominan di tingkat pusat dan belum terdistribusi secara optimal ke wilayah kerja KPKNL seperti Metro, akibat tantangan legalisasi aset, pendataan, dan minimnya pemahaman atas model syariah di tingkat operasional. Optimalisasi melalui instrumen pembiayaan syariah ini menunjukkan bahwa aset negara tidak hanya memiliki fungsi administratif, tetapi juga potensi ekonomi yang strategis¹³.

Lebih jauh, metode pemanfaatan seperti sewa, bangun guna serah, bangun serah guna, hingga kerja sama infrastruktur telah diidentifikasi sebagai bentuk pemanfaatan yang dapat disesuaikan dengan visi pembangunan daerah maupun nasional. Meskipun beberapa studi fokus pada Barang Milik Daerah (BMD), prinsip dan kerangka teoritisnya tetap relevan dalam mengembangkan model pemanfaatan BMN secara lebih luas¹⁴.

Secara umum, peta perkembangan kajian pemanfaatan BMN telah bergeser dari pendekatan teknis-administratif menuju pendekatan strategis yang mengutamakan efisiensi ekonomi, kepastian regulasi, dan tata kelola aset yang baik. Meskipun demikian, masih terdapat

¹² “Rifai et al. - 2022 - Peningkatan Penerimaan Negara Bukan Pajak Melalui Pengelolaan Barang Milik Negara Kementerian Pertahanan,” t.t., hal.3.

¹³ “Rosyidah - 2015 -Optimalisasi Fungsi Barang Milik Negara (BMN) Melalui Sukuk Sebagai Instrumen Pembiayaan Nasional,” t.t., hal.10.

¹⁴ “Anwar - 2018 - Analisis Model Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Di Aceh,” t.t., hal.8.

ruang pengembangan dalam integrasi pengelolaan BMN dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah, serta transformasi digital yang dapat meningkatkan nilai ekonomi dan sosial dari aset negara.

Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan mengembangkan integrasi pengelolaan BMN berdasarkan perspektif maqasid syariah, meningkatkan kontribusinya terhadap penerimaan negara, serta memperkuat kelembagaan dalam pengelolaan aset di tingkat operasional, khususnya KPKNL, dengan pendekatan berbasis ekonomi Islam.

2. *Gap Research*

Kajian mengenai pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) telah menjadi fokus penting dalam literatur administrasi publik, keuangan negara, dan pengelolaan aset negara. Penelitian-penelitian terdahulu menunjukkan bahwa sebagian besar pendekatan yang digunakan cenderung berorientasi pada aspek legalistik, teknis-administratif, dan optimalisasi pendayagunaan aset secara umum. Fokus utamanya terletak pada peningkatan efisiensi pengelolaan aset, mekanisme sewa, penggunaan sistem informasi manajemen aset, serta dampaknya terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Meskipun demikian, hasil telaah terhadap enam studi sebelumnya mengindikasikan adanya sejumlah keterbatasan yang dapat diidentifikasi sebagai gap penelitian. Pertama, sebagian besar studi hanya memfokuskan pada aspek administratif dan operasional tanpa mengintegrasikan pendekatan nilai atau paradigma filosofis dalam pengelolaan BMN. Kedua, belum ditemukan penelitian yang secara eksplisit menggunakan kerangka ekonomi Islam atau maqasid syariah dalam merumuskan tata kelola pemanfaatan BMN. Padahal, dalam

konteks keuangan publik Indonesia yang terbuka terhadap pendekatan syariah, integrasi nilai-nilai seperti keadilan, kebermanfaatan (masalah), dan transparansi dapat memperkaya dan memperkuat strategi pengelolaan aset negara.

Ketiga, pada tataran praktik, penelitian yang dilakukan pada level operasional seperti di KPKNL maupun Ditjen SDA Kementerian PUPR masih menunjukkan adanya kesenjangan dalam pelaksanaan kebijakan. Terdapat pemanfaatan aset yang berjalan tanpa izin resmi, rendahnya nilai sewa dibandingkan nilai pasar, serta belum maksimalnya sinergi antarunit kerja. Keempat, pemanfaatan BMN sebagai instrumen pembiayaan syariah, seperti underlying asset sukuk negara (SBSN), telah mulai dikaji, namun aspek pelaksanaan dan regulasi pendukungnya belum banyak dikembangkan dalam konteks integratif antara ekonomi syariah dan pengelolaan aset negara.

Terakhir, literatur yang tersedia belum menunjukkan secara memadai model kelembagaan atau peta jalan strategis pemanfaatan BMN yang selaras dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Aspek penting seperti kepercayaan publik (amanah), keadilan distribusi manfaat, serta produktivitas aset untuk kesejahteraan umum belum sepenuhnya tercermin dalam praktik dan kajian akademik.

Dengan demikian, penelitian ini memposisikan diri untuk mengisi ruang kosong dalam dua hal penting: pertama, integrasi prinsip-prinsip ekonomi syariah dalam tata kelola pemanfaatan BMN untuk mendukung peningkatan PNBPN; dan kedua, pengembangan model kelembagaan pemanfaatan BMN yang mengedepankan nilai-nilai maqasid syariah dalam tataran kebijakan dan implementasi. Narasi ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan serta memberikan

kontribusi praktis bagi penguatan pengelolaan aset negara secara berkelanjutan dan berkeadilan.

3. *Novelty* Penelitian

Berdasarkan kajian literatur, penelitian tentang pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) selama ini lebih banyak menitikberatkan pada aspek teknis-administratif dan legalitas untuk mendukung peningkatan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Namun, masih minim pendekatan yang mengintegrasikan prinsip-prinsip ekonomi syariah secara komprehensif dalam pengelolaan aset negara. Untuk itu, penelitian ini menawarkan beberapa kebaruan sebagai berikut:

3.1. Integrasi Perspektif Ekonomi Syariah dalam Optimalisasi BMN

Penelitian ini mengaitkan pengelolaan dan pemanfaatan BMN dengan prinsip-prinsip dasar ekonomi syariah, seperti *maslahat*, keadilan, transparansi, serta larangan *gharar* dan *riba*. Pendekatan ini belum banyak diadopsi dalam penelitian terdahulu yang umumnya menggunakan paradigma ekonomi konvensional. Dalam hal ini, *maqasid syariah* dijadikan sebagai kerangka filosofis dalam mengevaluasi kebijakan pemanfaatan aset negara.

3.2. Kontekstualisasi Pemanfaatan BMN sebagai Instrumen Ekonomi Syariah

Penelitian ini juga mengkaji potensi BMN sebagai instrumen produktif dalam pembiayaan berbasis syariah, khususnya melalui skema Surat Berharga Syariah Negara (SBSN). Dengan menelaah kelayakan pemanfaatan BMN sebagai *underlying asset* dalam skema sukuk, studi ini menawarkan strategi integratif antara pengelolaan aset publik dan pengembangan keuangan Islam.

3.3. Perluasan Fungsi BMN sebagai Aset Bernilai Sosial dan Ekonomi

Selain sebagai sumber penerimaan negara, penelitian ini menyoroti peran BMN dalam mendorong pembangunan ekonomi berkeadilan dan berkelanjutan. Hal ini sejalan dengan nilai-nilai ekonomi Islam yang menekankan *public welfare* serta distribusi manfaat secara adil dan inklusif.

3.4. Pemetaan Strategi Optimalisasi BMN berbasis Prinsip Syariah di KPKNL

Kebaruan lainnya adalah fokus empiris penelitian ini pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai unit kerja operasional di bawah DJKN. Studi ini tidak hanya membahas kebijakan di tingkat pusat, tetapi juga mengeksplorasi praktik dan tantangan implementasi optimalisasi BMN di tingkat lokal, dengan menyusun rekomendasi berbasis nilai-nilai ekonomi syariah.

3.5. Penyusunan Model Kelembagaan dalam Pengelolaan Aset Publik Syariah

Berdasarkan kebutuhan akan penguatan tata kelola (*good governance*), penelitian ini juga berkontribusi dalam penyusunan model kelembagaan pengelolaan BMN yang berbasis prinsip syariah, seperti keadilan, akuntabilitas, dan amanah dalam pengelolaan harta publik.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis dalam optimalisasi penerimaan negara melalui pemanfaatan BMN yang selaras dengan prinsip syariah. Secara teoritis, penelitian ini memperkaya literatur ekonomi publik Islam, sekaligus membangun jembatan antara tata kelola aset negara dan nilai-nilai Islam yang kontekstual dengan sistem administrasi publik di Indonesia.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana usaha KPKNL Metro dalam mengoptimalkan pemanfaatan BMN menggunakan transaksi syariah?
2. Apa saja faktor-faktor yang mendukung dan menghambat optimalisasi pemanfaatan BMN berbasis syariah?

D. Tujuan Penelitian

Berikut adalah dua tujuan penelitian yang sesuai dengan latar belakang masalah dan rumusan masalah

1. Menganalisis Usaha KPKNL Metro dalam Mengoptimalkan Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) Melalui Pendekatan Transaksi Syariah
 - Tujuan ini diarahkan untuk memahami bagaimana KPKNL Metro mengintegrasikan prinsip-prinsip ekonomi syariah dalam pengelolaan dan pemanfaatan BMN. Analisis meliputi bentuk-bentuk transaksi syariah yang digunakan, mekanisme pelaksanaan, serta sejauh mana nilai-nilai syariah seperti keadilan, transparansi, dan kemaslahatan diterapkan dalam praktik operasional.
2. Mengidentifikasi Faktor-Faktor Pendukung dan Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan BMN Berbasis Syariah di KPKNL Metro
 - Tujuan ini ditujukan untuk mengungkap berbagai faktor internal maupun eksternal yang memengaruhi penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pengelolaan BMN. Faktor-faktor tersebut dapat mencakup aspek regulasi, kapasitas sumber daya manusia, infrastruktur pendukung, pemanfaatan teknologi informasi, serta tingkat pemahaman dan komitmen para pemangku kepentingan. Hasil identifikasi ini diharapkan

dapat menjadi dasar dalam perumusan rekomendasi kebijakan yang aplikatif dan bernuansa syariah.

E. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian di atas, manfaat penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian dalam bidang ekonomi publik dan manajemen aset negara berbasis syariah. Dengan mengintegrasikan prinsip-prinsip maqasid syariah ke dalam konteks pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN), penelitian ini memperkaya literatur akademik yang selama ini masih didominasi oleh pendekatan ekonomi konvensional dan administratif.

Secara khusus, penelitian ini:

- Menawarkan kerangka teoritik baru dalam pemanfaatan BMN yang berbasis pada nilai-nilai keadilan, kemaslahatan, dan transparansi.
- Mendorong pengembangan konsep pengelolaan aset publik syariah sebagai bagian dari diskursus ekonomi Islam kontemporer.
- Memberikan landasan awal bagi penelitian lanjutan yang ingin mengeksplorasi sinergi antara manajemen aset negara dan pembiayaan syariah, seperti pemanfaatan BMN sebagai underlying asset dalam skema sukuk negara.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat nyata bagi para pemangku kepentingan dalam pengelolaan BMN, khususnya di lingkungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Adapun manfaat praktis yang diharapkan antara lain:

- Memberikan gambaran empiris mengenai implementasi prinsip syariah dalam pengelolaan BMN, yang dapat menjadi acuan bagi unit kerja serupa di lingkungan DJKN.
- Mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambat dalam optimalisasi BMN berbasis syariah, sehingga dapat menjadi bahan evaluasi dan perbaikan dalam pengambilan kebijakan.
- Menyusun rekomendasi strategis bagi penguatan tata kelola aset negara yang lebih produktif dan bernilai sosial, sejalan dengan semangat good governance dan keberlanjutan fiskal. Mendukung pengembangan model kelembagaan berbasis syariah dalam pengelolaan aset negara, sebagai inovasi kelembagaan yang relevan dengan kebutuhan regulasi dan perkembangan ekonomi nasional.

F. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Barang Milik Negara dan Optimalisasi pemanfaatan BMN

1. Pengertian BMN
2. Kategorisasi BMN
3. Pengelolaan BMN
4. Optimalisasi pemanfaatan BMN menggunakan akad syariah.

B. Penerimaan Negara Bukan Pajak

1. Pengertian
2. Kategorisasi PNBP
3. Pengelolaan PNBP
4. Kontribusi BMN terhadap PNBP

C. Kerangka Pikir

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Pendekatan dan Jenis Penelitian
- B. Lokasi dan Waktu Penelitian
- C. Sumber Data
- D. Teknik Pengumpulan Data
- E. Teknik Analisis Data
- F. Uji Kredibilitas dan Validitas Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum tentang Lokus Penelitian
- B. Temuan Penelitian
- C. Pembahasan Temuan penelitian

BAB V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

- A. Kesimpulan
- B. Keterbatasan Penelitian
- C. Rekomendasi

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat izin penelitian

Lampiran 2 Surat keterangan penelitian

Lampiran 3 Surat keterangan bebas plagiasi

Lampiran 4 Pedoman Observasi

Lampiran 5 Pedoman wawancara

Lampiran 6 Catatan Lapangan Hasil Observasi

Lampiran 7 Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Lampiran 8 Dokumen Pendukung (Foto dan dokumen)

Lampiran 9 Hasil Analisis Data

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Sebagaimana telah diuraikan dalam Bab Pendahuluan, relevansi ekonomi syariah dalam konteks pemanfaatan BMN muncul dari kebutuhan untuk menghadirkan pendekatan yang tidak hanya meningkatkan nilai fiskal tetapi juga memenuhi dimensi kemaslahatan publik, sehingga kajian teori ini menempatkan kedua perspektif tersebut dalam satu bangunan teoretis.

A. Barang Milik Negara dan Optimalisasi pemanfaatan BMN.

1. Pengertian BMN

BMN mencakup segala bentuk barang yang diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), maupun sumber lain yang sah, seperti hibah atau sumbangan. Hal ini mencakup berbagai aset, mulai dari barang-barang tetap, barang-barang bergerak, hewan-hewan maupun barang-barang dalam bentuk sediaan¹⁵. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, BMN tidak hanya sekedar barang, tetapi merupakan bagian integral dari kekayaan negara yang harus dikelola dengan baik. Pengelolaan BMN yang efektif mencerminkan pengelolaan keuangan negara yang transparan dan akuntabel, yang pada gilirannya berkontribusi pada peningkatan pelayanan publik¹⁶.

Optimalisasi pemanfaatan BMN sangat penting untuk memastikan bahwa barang-barang tersebut tidak hanya ada, tetapi

¹⁵ “Buku Akuntansi Sektor Publik - Sarsiti.pdf,” t.t., hal.104.

¹⁶ Prof Dr Mardiasmo Ak.,CA MBA, *Akuntansi Sektor Publik - Edisi Terbaru* (Penerbit Andi, 2021), hal.27.

juga digunakan secara efisien dan efektif¹⁷. Misalnya, gedung-gedung pemerintahan yang tidak terpakai dapat dialokasikan untuk kegiatan sosial atau pendidikan, sehingga memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat. Dalam konteks ini, penting untuk memiliki sistem yang baik dalam mendata dan mengelola BMN agar dapat diakses dan dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang membutuhkan.

Salah satu tantangan yang dihadapi dalam pengelolaan BMN adalah kurangnya kesadaran akan pentingnya pemanfaatan yang optimal. Banyak instansi pemerintah yang masih menggunakan BMN secara tidak efisien, misalnya dengan membiarkan aset-aset yang tidak terpakai. Dalam hal ini, dibutuhkan suatu kebijakan yang mendorong instansi untuk lebih proaktif dalam mengelola dan memanfaatkan BMN. Contohnya, pemerintah dapat memberikan insentif bagi instansi yang berhasil mengelola BMN dengan baik, atau sebaliknya, memberikan sanksi bagi yang tidak memanfaatkan aset dengan optimal.

Lebih jauh lagi, pengelolaan BMN yang baik juga harus didukung oleh teknologi informasi yang memadai. Sistem informasi manajemen BMN yang terintegrasi dapat membantu dalam mendata, memantau, dan mengevaluasi pemanfaatan BMN secara *real-time*. Dengan adanya sistem ini, setiap instansi dapat dengan mudah mengetahui status dan kondisi BMN yang dimiliki, sehingga dapat mengambil keputusan yang lebih tepat dalam pengelolaannya. Misalnya, jika suatu kendaraan dinas tidak digunakan dalam waktu lama, instansi dapat mempertimbangkan untuk mendonasikan atau menjualnya, sehingga barang tersebut

¹⁷ "The Balanced Scorecard Translating Strategy In Action.pdf," t.t., hal.12.

tidak terabaikan dan dapat memberikan manfaat bagi pihak lain. Saat ini sudah diterapkan penggunaan aplikasi *web-base* Sistem Informasi Manajemen Aset Negara Versi 2 pada seluruh kementerian/lembaga guna memenuhi kebutuhan pengelolaan tersebut¹⁸.

Di sisi lain, masyarakat juga perlu dilibatkan dalam proses pengelolaan BMN. Transparansi dalam pengelolaan BMN dapat meningkatkan kepercayaan publik terhadap pemerintah. Misalnya, melalui laporan publik mengenai pemanfaatan BMN, masyarakat dapat mengetahui bagaimana barang-barang tersebut digunakan dan memberikan masukan jika diperlukan. Dengan cara ini, masyarakat tidak hanya menjadi penonton, tetapi juga berperan aktif dalam pengawasan dan pengelolaan BMN.

Dalam kesimpulannya, Barang Milik Negara (BMN) merupakan aset yang sangat penting bagi negara dan masyarakat. Optimalisasi pemanfaatan BMN tidak hanya berkontribusi pada pengelolaan keuangan negara yang baik, tetapi juga meningkatkan kualitas pelayanan publik. Oleh karena itu, diperlukan kesadaran dan komitmen dari semua pihak untuk mengelola BMN dengan lebih baik, termasuk dukungan teknologi dan partisipasi masyarakat. Dengan langkah-langkah yang tepat, BMN dapat menjadi alat yang efektif dalam mendukung pembangunan nasional dan meningkatkan kesejahteraan Masyarakat.

2. Kategorisasi BMN

BMN dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis berdasarkan sifat dan penggunaan aset tersebut. Kategori ini

¹⁸ “Firmansyah - 2024 - Optimalisasi SIMAN dan SIMAK-BMN Solusi Teknologi.pdf,” t.t., hal.12.

mencakup aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya. Aset lancar adalah barang yang diharapkan dapat digunakan atau dijual dalam waktu kurang dari 12 bulan, sedangkan aset tetap memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan dan tidak dimaksudkan untuk dijual dalam operasi normal. Kategorisasi ini penting untuk memudahkan pengelolaan dan pemanfaatan aset sesuai dengan tujuan dan manfaat ekonominya.

Dalam teori manajemen aset, kategorisasi aset memainkan peran penting dalam meningkatkan efisiensi operasional dan pengambilan keputusan strategis. Dengan mengklasifikasikan aset, organisasi dapat merampingkan proses manajemen, mengoptimalkan strategi pemeliharaan, dan meningkatkan pelaporan dan praktik audit. Poin-poin berikut menguraikan aspek-aspek ini:

Meningkatkan Efisiensi Manajemen

- Kategorisasi aset memungkinkan identifikasi aset penting, memungkinkan upaya manajemen yang terfokus dan alokasi sumber daya¹⁹.
- Pendekatan terstruktur untuk klasifikasi aset dapat mengarah pada kerangka pengambilan keputusan yang lebih baik, meningkatkan kinerja organisasi secara keseluruhan²⁰.

Tentukan Strategi Pemeliharaan dan Penghapusan

- Kategorisasi membantu dalam mengembangkan strategi pemeliharaan yang disesuaikan, terutama melalui teknik pemeliharaan prediktif yang memanfaatkan wawasan berbasis

¹⁹ “Khuntia et al. - 2015 - Classification, domains and risk assessment in ass.pdf,” t.t., hal.5.

²⁰ “B. Faiz and A. Edirisinghe - 2009 - Decision Making for Predictive Maintenance in Asse.pdf,” t.t., hal.12.

data²¹.

- Klasifikasi yang efektif membantu organisasi memutuskan kapan harus mempertahankan atau menghapus aset, memastikan manajemen siklus hidup yang optimal²².

Memfasilitasi Pelaporan dan Audit

- Kategorisasi aset yang jelas meningkatkan kualitas data, yang penting untuk pelaporan yang akurat dan kepatuhan terhadap standar audit.
- Kemampuan pelaporan yang ditingkatkan berasal dari klasifikasi aset yang sistematis, memungkinkan pelacakan kinerja dan kondisi aset yang lebih baik²³.

Sebaliknya, sementara kategorisasi aset bermanfaat, itu juga dapat menimbulkan kompleksitas, karena organisasi harus memastikan bahwa sistem klasifikasi mereka tetap dapat beradaptasi dengan kondisi aset yang berkembang dan kemajuan teknologi.

Menurut Kamus Akuntansi Pemerintahan (*Government Accounting Standard Board - GASB*), aset negara diklasifikasikan berdasarkan karakteristiknya untuk meningkatkan akurasi pencatatan dan pelaporan.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 181/PMK.06/2016 menetapkan pengkategorian Barang Milik Negara (BMN) berdasarkan beberapa kriteria, yaitu bentuk, properti dan kegunaan, serta sumber perolehan. Klasifikasi ini

²¹ “Krishna Menon and Tuladhar - 2024 - Asset Management decision-making through data-driv.pdf,” t.t., hal.13.

²² “Woodall et al. - 2015 - Classifying Data Quality Problems in Asset Managem.pdf,” t.t., hal.8.

²³ “Silva and Martha De Souza - 2021 - Mapping the Literature on Asset Management A Bibl.pdf,” t.t., hal.35.

memiliki peranan yang sangat krusial dalam manajemen dan optimalisasi BMN secara efektif, karena memastikan bahwa semua aset yang dimiliki dapat memberikan kontribusi maksimal terhadap tujuan keuangan dan non-keuangan negara. Dengan adanya sistem klasifikasi ini, pengelolaan BMN dapat dilakukan dengan lebih teratur, sehingga memungkinkan pemanfaatan yang lebih efisien, kepatuhan terhadap hukum, serta pelaporan keuangan yang transparan dan akurat.

a. Klasifikasi berdasarkan wujudnya

- **Barang Berwujud:** Kategori ini mencakup aset fisik seperti tanah, bangunan, kendaraan, dan mesin. Pengelolaan aset berwujud memerlukan perhatian khusus untuk memastikan sertifikasi dan penilaian yang tepat. Hal ini termasuk perlunya program revaluasi secara berkala untuk menjaga akurasi catatan keuangan.
- **Barang Tidak Berwujud:** Dalam kategori ini termasuk aset non-fisik seperti paten dan perangkat lunak. Pengelolaan barang tidak berwujud sangat bergantung pada kerangka hukum yang jelas, terutama berkaitan dengan hak dan kewajiban yang menyertainya.

b. Klasifikasi berdasarkan Properti dan Penggunaan

- **Barang yang Digunakan dalam Operasi Pemerintah:** Ini mencakup aset-aset penting seperti gedung perkantoran dan kendaraan layanan yang mendukung fungsi pemerintahan sehari-hari.
- **Barang yang Dikendalikan tetapi Tidak Digunakan Langsung:** Aset-aset dalam kategori ini adalah yang tidak sedang digunakan atau sedang dalam sengketa, sehingga

memerlukan strategi manajemen yang tepat untuk mengoptimalkan potensi penggunaannya.

- Barang yang Digunakan untuk Kepentingan Publik: Infrastruktur seperti jalan dan jembatan termasuk dalam kategori ini, menunjukkan pentingnya aset tersebut dalam penyediaan layanan publik.
- Barang yang Disajikan dengan Pihak Ketiga: Aset-aset ini adalah yang disewakan atau digunakan dalam kemitraan publik-swasta, yang memerlukan pengaturan hukum dan keuangan yang cermat untuk memastikan kepatuhan dan keberlanjutan.

c. Klasifikasi berdasarkan Sumber Akuisisi

- Diperoleh dari Anggaran Negara: Aset-aset dalam kategori ini adalah yang dibeli menggunakan dana dari anggaran negara, sehingga memerlukan pengawasan keuangan yang ketat untuk mencegah penyalahgunaan.
- Hibah atau Donasi: Aset-aset ini berasal dari pihak ketiga, di mana pengelolaannya mungkin melibatkan pertimbangan hukum dan peraturan tertentu.
- Akuisisi Lainnya: Termasuk di dalamnya adalah aset yang diperoleh melalui penyitaan atau hadiah. Pengelolaan jenis aset ini juga memerlukan kerangka hukum yang jelas untuk memastikan bahwa semua prosedur diikuti sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Pengelolaan BMN

Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) merupakan aspek krusial dalam tata kelola pemerintahan yang baik, karena berkaitan langsung dengan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas

pengelolaan aset negara. Landasan teori pengelolaan BMN di Indonesia didasarkan pada berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur prinsip, asas, dan mekanisme pengelolaan aset negara secara komprehensif.

a. Asas Pengelolaan BMN

Pengelolaan BMN harus berlandaskan pada asas-asas berikut:

- 1) Fungsional: Pengelolaan BMN dilakukan untuk mendukung penyelenggaraan fungsi pemerintahan secara optimal.
- 2) Kepastian Hukum: Setiap tindakan dalam pengelolaan BMN harus memiliki dasar hukum yang jelas untuk menghindari sengketa dan penyalahgunaan.
- 3) Transparansi dan Keterbukaan: Proses pengelolaan BMN harus dilakukan secara terbuka dan dapat diakses oleh publik guna memastikan akuntabilitas.
- 4) Efisiensi: Pengelolaan BMN harus memanfaatkan sumber daya secara optimal untuk mencapai hasil yang maksimal dengan biaya yang minimal.
- 5) Akuntabilitas: Setiap tahap dalam pengelolaan BMN harus dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 6) Kepastian Nilai: Penilaian BMN harus dilakukan secara akurat untuk mencerminkan nilai yang sebenarnya dari aset tersebut.

Asas-asas ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan menjadi pedoman utama dalam setiap aktivitas pengelolaan BMN.

b. Prinsip Dasar Pengelolaan BMN

Mardiasmo (2002) mengemukakan tiga prinsip dasar dalam pengelolaan aset negara:

- 1) Perencanaan: Merumuskan kebutuhan BMN secara rinci dengan mempertimbangkan kondisi eksisting dan proyeksi kebutuhan masa depan.
- 2) Pelaksanaan/Pemanfaatan: Meliputi proses pengadaan, penggunaan, pemeliharaan, dan pengawasan BMN agar dapat berfungsi sesuai tujuan.
- 3) Pengawasan: Monitoring dan evaluasi secara kontinu untuk memastikan pengelolaan BMN berjalan sesuai rencana dan ketentuan yang berlaku.

Prinsip-prinsip ini menekankan pentingnya pendekatan sistematis dan terstruktur dalam pengelolaan BMN untuk mencapai efisiensi dan efektivitas.

c. Siklus Pengelolaan BMN

Pengelolaan BMN mencakup beberapa tahapan utama yang membentuk siklus pengelolaan aset, antara lain:

- 1) Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran: Identifikasi dan perencanaan kebutuhan BMN yang dituangkan dalam rencana kerja dan anggaran kementerian/lembaga.
- 2) Pengadaan: Proses pengadaan BMN yang harus memenuhi prinsip efisiensi, efektivitas, transparansi, dan akuntabilitas.
- 3) Penggunaan: Pemanfaatan BMN sesuai dengan fungsi dan tugas pokok instansi terkait.
- 4) Pemanfaatan: Optimalisasi penggunaan BMN yang tidak digunakan secara langsung melalui mekanisme seperti sewa atau kerjasama pemanfaatan.

- 5) Pengamanan dan Pemeliharaan: Tindakan untuk menjaga kondisi dan legalitas BMN, termasuk pemeliharaan rutin dan pengamanan administratif.
- 6) Penilaian: Penentuan nilai BMN untuk berbagai keperluan, seperti pelaporan keuangan atau pemindahtanganan.
- 7) Penghapusan dan Pemindahtanganan: Proses penghapusan BMN dari daftar inventaris dan pemindahtanganan melalui penjualan, hibah, atau mekanisme lain yang diatur oleh peraturan.

Tahapan-tahapan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006, yang kemudian diperbarui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020.

- d. Korelasi dengan Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (Good Governance)

Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) yang efektif merupakan salah satu indikator utama penerapan prinsip *good governance* dalam pemerintahan²⁴. Dengan mengedepankan asas transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi dalam pengelolaan BMN, pemerintah dapat meningkatkan kepercayaan publik dan memastikan bahwa aset negara digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Implementasi pengelolaan BMN yang baik juga mencegah terjadinya penyalahgunaan aset dan potensi kerugian negara. Akuntabilitas dalam pengelolaan BMN berarti pengelolaan

²⁴ “Penerapan Good Governance dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah: Studi Kebijakan – BKD Kab. Kepahiang,” t.t., diakses 5 Maret 2025, <https://bkd.kepahiangkab.go.id/blog/penerapan-good-governance-dalam-pengelolaan-barang-milik-daerah-studi-kebijakan/>.

harus teratur dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mulai dari sumber, proses, hingga output yang diperoleh²⁵.

Landasan teori pengelolaan Barang Milik Negara di Indonesia didasarkan pada kerangka hukum yang kuat dan prinsip-prinsip manajemen aset yang komprehensif²⁶. Penerapan asas dan prinsip pengelolaan BMN yang tepat tidak hanya memastikan efisiensi dan efektivitas penggunaan aset negara, tetapi juga mendukung terwujudnya tata kelola pemerintahan yang baik. Oleh karena itu, penting bagi setiap instansi pemerintah untuk memahami dan mengimplementasikan ketentuan terkait pengelolaan BMN sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini selaras dengan tujuan pengelolaan BMN, yakni untuk mewujudkan pemerintahan yang baik, adil, dan makmur. Pemerintah baik pusat maupun daerah harus menyajikan laporan keuangan yang transparan dan akuntabel berdasarkan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Penerapan good governance dalam tata kelola BMN memiliki peran besar dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)²⁷.

²⁵ “Amiri - 2016 - Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Secara Akuntabel Menuju Good Governance,” t.t., hal.1.

²⁶ “Website DJKN,” t.t., hal.1, diakses 5 Maret 2025, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2330/penataan-pengelolaan-barang-milik-negara-bmn.html>.

²⁷ Aloysius Yanis Dhaniarto dan Radityarini Pranawengrum, “Implementasi Indeks Pengelolaan Aset (IPA) sebagai Penguatan Good Governance dalam Pengelolaan BMN,” diakses 5 Maret 2025, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15584/Implementasi-Indeks-Pengelolaan-Aset-IPA-sebagai-Penguatan-Good-Governance-dalam-Pengelolaan-BMN.html>.

4. Optimalisasi pemanfaatan BMN menggunakan akad syariah.

Optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) melalui akad syariah merupakan langkah strategis yang dapat meningkatkan nilai ekonomi aset negara yang selama ini belum dimanfaatkan secara maksimal. Pendekatan ini tidak hanya sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi nasional²⁸. Dalam konteks ini, penerapan berbagai akad syariah dapat menjadi solusi efektif untuk mengelola BMN yang idle atau kurang produktif.

Perspektif Islam tentang kepemilikan dan kegiatan ekonomi berakar pada keyakinan bahwa segala kepemilikan adalah milik Allah SWT, dan manusia bertindak sebagai khalifah yang bertanggung jawab. Konsep ini tercermin dalam berbagai teori ekonomi Islam, termasuk Teori Perusahaan Syariah (SET) dan penerapan perjanjian Syariah.

a. Landasan Teori:

1) Teori Kepemilikan dalam Islam

Kepemilikan dalam Islam dibagi menjadi kepemilikan pribadi, publik, dan negara, dengan pedoman yang memastikan pemanfaatan sumber daya secara adil. Menurut penelitian, kepemilikan dalam Islam bukan hanya hak eksklusif, tetapi juga mengandung tanggung jawab sosial untuk menggunakan harta demi kemaslahatan masyarakat²⁹. Pendekatan ini berbeda dengan sistem

²⁸ “Knks - 2019 - Menjadikan Indonesia Sebagai Pusat Ekonomi Syariah Dunia,” t.t., hal.3.

²⁹ “Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia and Gojali - 2023 - Philosophy of Ownership Law in Islam (Analysis of .pdf,” t.t., hal.3.

- kapitalis yang menekankan hak milik individu secara mutlak atau sosialis yang menghapuskan hak milik pribadi.
- 2) Teori Perusahaan Syariah/*Shariah Enterprise Theory* (SET)
SET mengintegrasikan tanggung jawab kepada Allah dan manusia serta perhatian terhadap lingkungan dalam kegiatan ekonomi. Tujuannya adalah mencapai keadilan sosial dan stabilitas ekonomi, sejalan dengan prinsip-prinsip Syariah. Teori ini memberikan kerangka kerja untuk mengelola kegiatan ekonomi yang sah dan etis.
 - 3) Perjanjian Syariah dalam Pemanfaatan Aset
Perjanjian seperti Ijarah, Musyarakah, dan Murabahah mendukung pengelolaan aset sesuai dengan hukum Islam. Ijarah memungkinkan penyewaan aset, sementara Musyarakah menciptakan kemitraan bagi hasil antara pemerintah dan swasta. Perjanjian ini memastikan bahwa pemanfaatan aset sejalan dengan prinsip-prinsip Islam, mempromosikan keadilan dan transparansi³⁰.

Meskipun kerangka ekonomi Islam menawarkan pendekatan komprehensif terhadap kepemilikan dan kegiatan ekonomi, tantangan dalam implementasi modern tetap ada. Lingkungan sosial ekonomi yang dinamis memerlukan strategi adaptif untuk mempertahankan prinsip-prinsip inti sambil memenuhi kebutuhan saat ini.

Optimalisasi pemanfaatan BMN melalui pendekatan syariah tidak hanya meningkatkan efisiensi penggunaan aset negara tetapi juga memberikan kontribusi positif terhadap

³⁰ “Trisna Eka Sari et al. - 2024 - Theoretical Analysis of the Effectiveness of the S.pdf,” t.t., hal.5.

perekonomian nasional. Dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pengelolaan BMN, diharapkan akan tercipta sistem yang lebih adil dan berkelanjutan dalam pemanfaatan sumber daya negara.

Penerapan landasan teori tersebut ke dalam praktik pengelolaan BMN menawarkan sebuah pergeseran fundamental dari sekadar pemanfaatan pasif menjadi optimalisasi yang produktif. Pendekatan syariah dapat memberikan kontribusi positif bagi perekonomian nasional melalui beberapa mekanisme konkret. Pertama, melalui akad berbasis bagi hasil seperti *musyarakah*, aset negara tidak hanya menghasilkan pendapatan sewa tetap, tetapi juga dapat memicu kegiatan ekonomi riil dengan skema kemitraan yang adil. Kedua, prinsip larangan *gharar* (ketidakpastian) dan kewajiban transparansi mendorong tata kelola yang lebih akuntabel. Ketiga, dengan menjadikan BMN sebagai aset dasar (*underlying asset*) dalam penerbitan Sukuk Negara (SBSN), aset yang sebelumnya tidak produktif (*idle*) dapat dimonetisasi untuk membiayai proyek-proyek infrastruktur strategis. Dengan demikian, penerapan prinsip-prinsip ini berpotensi menciptakan sistem pemanfaatan sumber daya negara yang tidak hanya lebih adil dan berkelanjutan, tetapi juga secara langsung terhubung dengan pertumbuhan sektor riil.

Dalam konteks pengelolaan aset negara, prinsip *hifdz al-mal* menegaskan larangan pembiaran aset dalam keadaan idle atau tidak produktif, sehingga optimalisasi pemanfaatan BMN merupakan bagian dari upaya menjaga kemanfaatan harta publik.

Penjelasan mengenai akad-akad tersebut pada bagian ini bersifat konseptual, sebagai landasan teoretis untuk menilai potensi integrasi syariah dalam pemanfaatan BMN, mengingat pada tingkat operasional KPKNL Metro skema akad syariah belum diterapkan dan masih berada pada tahap wacana internal.

b. Implementasi Optimalisasi BMN dengan Akad Syariah:

Pemanfaatan BMN melalui penerbitan sukuk dengan akad syariah telah menjadi salah satu strategi yang efektif. Sukuk, sebagai instrumen pembiayaan syariah, memerlukan underlying asset berupa BMN yang dapat dijadikan jaminan. Dengan demikian, aset negara yang sebelumnya tidak produktif dapat dioptimalkan untuk mendukung pembiayaan proyek-proyek pemerintah tanpa melanggar prinsip syariah.

Untuk menjelaskan bagaimana keuangan syariah dapat meningkatkan produktivitas aset BMN, skema yang saat ini dikembangkan oleh pemerintah adalah melalui Sukuk *al-Ijarah (Sale and Lease Back)*. Mekanisme ini merupakan salah satu skema yang paling umum digunakan untuk Project Financing Sukuk (PBS) di Indonesia³¹:

Sebagai **contoh kasus**, Pemerintah berencana membangun sebuah bendungan yang membutuhkan dana Rp5 triliun, dan di sisi lain memiliki sebuah kompleks perkantoran pemerintahan (BMN) senilai Rp5 triliun yang aktif digunakan.

1. Identifikasi Aset: Pemerintah mengidentifikasi kompleks perkantoran tersebut sebagai aset dasar (*underlying asset*).

³¹ "Pinjaman_Hibah_dan Project Based Sukuk Periode Triwulan I TA 2023.pdf," t.t., hal.36-40.

2. Proses Sekuritisasi (*Sale and Lease Back*):
 - Pemerintah "menjual" hak manfaat atas gedung perkantoran tersebut kepada sebuah Perusahaan Penerbit SBSN (Special Purpose Vehicle/SPV) yang bertindak sebagai wali amanat.
 - SPV kemudian menerbitkan Sukuk al-Ijarah senilai Rp5 triliun kepada investor (publik, institusi). Dana hasil penerbitan sukuk ini diserahkan kepada Pemerintah. Sekarang, Pemerintah memiliki dana tunai Rp5 triliun untuk membangun bendungan.
3. Mekanisme Ijarah (Sewa):
 - Karena gedung tersebut masih dibutuhkan untuk operasional, Pemerintah kemudian menyewa kembali gedung tersebut dari SPV selama jangka waktu sukuk (misalnya, 10 tahun).
 - Pemerintah membayar uang sewa (*ujrah*) secara periodik (misalnya, setiap 6 bulan) kepada SPV.
4. Distribusi Imbal Hasil:
 - Uang sewa yang diterima SPV dari Pemerintah inilah yang kemudian didistribusikan kepada para pemegang sukuk sebagai imbal hasil atau kupon mereka.
5. Akhir Masa Sukuk:
 - Setelah 10 tahun, Pemerintah membeli kembali hak manfaat atas aset gedung perkantoran tersebut dari SPV, dan dana tersebut digunakan untuk membayar kembali nilai pokok sukuk kepada investor.

Hasil dari skema di atas adalah: Aset negara (gedung perkantoran) yang tadinya hanya berfungsi secara

administratif, kini menjadi bernilai ekonomis karena berhasil menjadi instrumen penjaminan untuk menghimpun dana dari masyarakat guna membiayai proyek pembangunan lain (bendungan) yang juga produktif.

Dalam konteks ini, "aset yang tidak produktif" (*idle asset*) merujuk pada BMN yang tidak memberikan kontribusi optimal baik secara finansial maupun sosial. Sebaliknya, aset yang produktif dapat dimaknai dalam dua tingkatan yang sejalan dengan tujuan penelitian:

1. Produktif dari Perspektif Fiskal-Konvensional: Aset dianggap produktif jika mampu menghasilkan arus kas masuk yang terukur bagi negara, yang secara langsung meningkatkan PNBPNBP. Contohnya adalah tanah atau bangunan yang disewakan dan menghasilkan pendapatan sewa tahunan. Fokus utamanya adalah efisiensi ekonomi dan optimalisasi pendapatan.
2. Produktif dari Perspektif Ekonomi Syariah (*Maqāshid Syarī'ah*): Maknanya lebih luas dari sekadar nilai ekonomis. Aset dianggap produktif jika penggunaannya dapat mewujudkan kemaslahatan (*maslahah*) atau manfaat sosial-ekonomi yang lebih luas bagi masyarakat, meskipun kontribusi langsungnya ke PNBPNBP mungkin lebih kecil atau bahkan nol. Contohnya:
 - Sebuah gedung kosong dimanfaatkan sebagai pusat pelatihan UMKM (menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan kapasitas SDM).
 - Sebidang tanah digunakan untuk program perumahan syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah

(memenuhi kebutuhan dasar/*dharuriyyat*).

- o Aset dipinjam-pakaikan kepada koperasi syariah untuk dijadikan gudang logistik (mendukung ekonomi kerakyatan).

Dengan demikian, optimalisasi berbasis syariah bertujuan untuk mencapai produktivitas yang komprehensif, yaitu tidak hanya memaksimalkan PNBPN, tetapi juga memastikan pemanfaatan aset tersebut memberikan dampak positif yang adil dan berkelanjutan bagi kesejahteraan masyarakat.

Selain itu, optimalisasi BMN juga dapat dilakukan melalui skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dengan pihak swasta menggunakan akad syariah. Skema ini memungkinkan aset negara dimanfaatkan oleh pihak ketiga dengan imbalan tertentu, sehingga menghasilkan pendapatan bagi negara dan meningkatkan efisiensi pengelolaan aset³².

Optimalisasi BMN melalui skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dapat diintegrasikan dengan akad syariah, misalnya dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (Kemitraan yang Berkurang)³³.

Contoh optimalisasi BMN melalui skema KSP adalah sebagai berikut: Pemerintah (melalui KPKNL) memiliki sebidang tanah kosong di lokasi strategis. Pihak swasta (developer) tertarik untuk membangun dan mengoperasikan sebuah hotel syariah di atas tanah tersebut.

³² Rosyidah, *Optimalisasi Fungsi Barang Milik Negara (BMN) Melalui Sukuk Sebagai Instrumen Pembiayaan Nasional*, hal.3.

³³ Ton Zaid MuhammadLutfi dan Amelia Alamanda, "Analisis Potensi Penerapan Akad Musyarakah Mutana Qisah (MMQ) To Actualize Asset Backed Sukuk Di Direktorat Pengelolaan Pembiayaan Dan Risiko, Kementerian Keuangan," *Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4 Juli 2025, hal.3, <https://bajangjournal.com/index.php/JEMBA/article/download/11092/8776/22717>.

1. Pembentukan Kemitraan (*Syirkah*):
 - Pemerintah bertindak sebagai mitra pertama dengan menyertakan tanah sebagai modal (*modal berupa aset*).
 - Pihak developer bertindak sebagai mitra kedua dengan menyertakan dana tunai untuk konstruksi dan keahlian manajemen sebagai modalnya.
 - Keduanya membentuk sebuah badan usaha patungan (kemitraan) untuk proyek hotel tersebut. Kepemilikan awal dibagi berdasarkan valuasi modal masing-masing (misalnya, Pemerintah 30%, Developer 70%).
2. Operasional dan Bagi Hasil (Berbeda dengan Sewa):
 - Berbeda dengan sewa biasa di mana negara hanya menerima uang sewa tetap, dalam skema ini negara (sebagai mitra) berhak atas pembagian keuntungan (atau kerugian) dari operasional hotel sesuai dengan rasio (*nisbah*) yang disepakati di awal. *Nisbah* ini bisa dinegosiasikan dan tidak harus sama dengan porsi modal.
3. Mekanisme *Mutanaqisah* (Kepemilikan yang Berkurang):
 - Dalam perjanjian, disepakati bahwa pihak developer akan secara bertahap membeli porsi kepemilikan Pemerintah atas hotel tersebut selama jangka waktu KSP (misalnya, 20 tahun).
 - Setiap tahun, selain menerima porsi bagi hasil, Pemerintah juga akan menerima pembayaran atas pengalihan sebagian porsi kepemilikannya kepada developer.

Hasilnya:

- Optimalisasi: Tanah yang tadinya *idle* berubah menjadi aset yang menghasilkan pendapatan dari bagi hasil.
 - Akad Syariah: Skema ini bebas dari unsur bunga (*riba*), adil karena berbagi risiko dan keuntungan, dan mendorong proyek ekonomi riil.
 - Pada akhir masa KSP, kepemilikan Pemerintah menjadi 0% dan sepenuhnya beralih ke developer. Selama periode KSP, negara telah memperoleh pendapatan dari bagi hasil dan dari penjualan asetnya secara bertahap.
- c. Potensi Aplikasi Berbagai Akad Syariah pada Pemanfaatan BMN

Berdasarkan kerangka regulasi dalam PMK 115/PMK.06/2020, beberapa skema pemanfaatan BMN memiliki kesesuaian inheren dengan prinsip-prinsip akad syariah sebagai berikut:

- Sewa dan Akad *Ijarah*: Skema sewa BMN secara langsung berpadanan dengan akad *ijarah*, di mana negara sebagai pemilik aset (*mu'jir*) menyewakan hak manfaat aset kepada pihak lain (*musta'jir*) dengan imbalan berupa uang sewa (*ujrah*) yang jelas dan disepakati di awal.
- Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dan Akad *Musyarakah*: Skema KSP, yang melibatkan pembagian keuntungan antara pemerintah dan mitra, sangat sejalan dengan prinsip *musyarakah* (kemitraan). Khususnya model *Musyarakah Mutanaqisah* (kemitraan menurun) dapat diterapkan, di mana mitra swasta secara bertahap membeli porsi kepemilikan pemerintah atas aset proyek.

- Pinjam Pakai dan Konsep *Wakaf Produktif* atau *Qard Hasan*: Untuk pemanfaatan BMN yang bertujuan sosial (misalnya oleh Pemda atau lembaga pendidikan/sosial) tanpa imbalan finansial, konsep *wakaf produktif* dapat dieksplorasi, di mana aset negara diwakafkan penggunaannya untuk kemaslahatan umum.
- Bangun Guna Serah (BGS/BSG) dan Akad *Istisna'*: Skema BGS/BSG yang melibatkan pembangunan fasilitas oleh mitra di atas tanah negara dapat distrukturkan menggunakan akad *istisna'* (jual-beli berdasarkan pesanan) untuk fase konstruksinya, yang kemudian dilanjutkan dengan akad *ijarah* untuk fase operasionalnya.
- Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI) dan Akad *Mudharabah*: Dalam skema KSPI, pemerintah dapat bertindak sebagai penyedia aset/modal (*shahibul mal*) dan badan usaha sebagai pengelola (*mudharib*) yang menjalankan proyek infrastruktur, dengan keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati."

Sejumlah ketentuan dalam PMK 115/PMK.06/2020 secara normatif menunjukkan pola yang dapat dianalisis kesesuaiannya dengan karakteristik beberapa akad syariah, sehingga membuka ruang teoretis bagi integrasi syariah tanpa mengubah struktur dasar regulasi.

B. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

1. Pengertian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) merupakan salah satu komponen vital dalam struktur keuangan negara Indonesia. Secara resmi, PNBP didefinisikan sebagai semua penerimaan yang

diterima oleh pemerintah pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan. Definisi ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Penerimaan Negara Bukan Pajak yang selanjutnya disingkat PNBP, merujuk pada pungutan yang dibayarkan oleh individu atau entitas yang mendapatkan manfaat, baik secara langsung maupun tidak langsung, dari layanan atau pemanfaatan sumber daya serta hak yang dimiliki oleh negara. Hal ini dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan menjadi bagian dari penerimaan Pemerintah Pusat di luar pajak dan hibah. PNBP dikelola melalui mekanisme anggaran pendapatan dan belanja negara³⁴. Dalam hal ini, PNBP berperan sebagai alternatif sumber pendanaan bagi negara di samping pajak, dan memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pembangunan nasional.

2. Kategorisasi PNBP

Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) merupakan salah satu sumber pendapatan penting bagi pemerintah Indonesia, selain penerimaan dari sektor perpajakan. PNBP mencakup berbagai jenis penerimaan yang tidak berasal dari pajak, dan pengelompokannya diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, PNBP dapat dikategorikan sebagai berikut:

a. Penerimaan dari Pengelolaan Dana Pemerintah: Pendapatan

³⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, Legis. No. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2020, 36 (2020), pada hal.2, <https://jdih.kemenkeu.go.id/download/f0bbe69c-532a-43f7-8174-3be005556162/69TAHUN2020PP.pdf>.

yang berasal dari pengelolaan dana milik pemerintah, seperti penerimaan jasa giro dan sisa anggaran pembangunan atau rutin.

- b. Penerimaan dari Pemanfaatan Sumber Daya Alam: Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan sumber daya alam yang dikuasai oleh negara, termasuk royalti dari sektor perikanan, pertanian, kehutanan, dan pertambangan non-migas.
- c. Penerimaan dari Pengelolaan Kekayaan Negara yang Dipisahkan: Pendapatan yang berasal dari hasil pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan, seperti laba dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan penjualan saham atau surat berharga milik pemerintah.
- d. Penerimaan dari Pelayanan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah: Pendapatan yang diperoleh dari berbagai layanan yang disediakan oleh pemerintah kepada masyarakat, seperti layanan pendidikan, kesehatan, dan administrasi publik lainnya.
- e. Penerimaan dari Pengelolaan Barang Milik Negara: Pendapatan yang berasal dari penggunaan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan barang milik negara yang diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau sumber sah lainnya.
- f. Penerimaan dari Pengelolaan Dana: Pendapatan yang diperoleh dari pengelolaan dana pemerintah yang bersumber dari APBN atau perolehan sah lainnya untuk tujuan tertentu.
- g. Penerimaan dari Hak Negara Lainnya: Pendapatan yang berasal dari hak-hak negara lainnya yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengelolaan PNBPN yang efektif dan efisien sangat penting untuk mendukung pembiayaan pembangunan nasional dan penyediaan layanan publik. Diversifikasi sumber pendapatan melalui PNBPN juga membantu mengurangi ketergantungan pada penerimaan perpajakan, sehingga memberikan fleksibilitas lebih dalam pengelolaan keuangan negara³⁵.

Dengan beragamnya sumber penerimaan tersebut, mulai dari pemanfaatan sumber daya alam hingga layanan publik, terlihat jelas bahwa PNBPN merupakan komponen pendapatan negara yang kompleks dan vital. Keberagaman ini menunjukkan potensi besar untuk menopang anggaran negara dan mengurangi ketergantungan pada penerimaan perpajakan.

Untuk memastikan seluruh potensi dari berbagai sumber penerimaan tersebut dapat dioptimalkan, maka diperlukan sebuah sistem pengelolaan yang komprehensif. Jika 'penerimaan' merujuk pada proses pungutan dan masuknya dana ke kas negara, maka 'pengelolaan' adalah siklus yang lebih luas yang menjamin bahwa dana tersebut direncanakan, dikumpulkan, disetorkan, dan dipertanggungjawabkan secara efektif dan efisien. Pengelolaan yang baik inilah yang pada akhirnya akan mendukung pembiayaan pembangunan nasional dan penyediaan layanan publik secara berkelanjutan. Oleh karena itu, bagian berikut akan membahas secara rinci mengenai kerangka kerja dan prinsip-prinsip dalam pengelolaan PNBPN.

³⁵ Taswin, "Optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara untuk mendukung penerimaan dan efisiensi anggaran pada Kementerian/Lembaga," *Jurnal Humaniora, Sosial dan Bisnis* Vol.2 (November 2024): hal.13.

3. Pengelolaan PNB

Pengelolaan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) di Indonesia merupakan aspek krusial dalam manajemen keuangan negara, bertujuan untuk memastikan penerimaan non-pajak dapat dioptimalkan guna mendukung pembangunan nasional dan penyediaan layanan publik. Pengelolaan ini mencakup perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan evaluasi terhadap seluruh aktivitas yang menghasilkan PNB.

a. Kerangka Hukum Pengelolaan PNB

Landasan hukum utama yang mengatur pengelolaan PNB adalah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak. Undang-undang ini menetapkan prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi dalam pengelolaan PNB. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak memberikan pedoman teknis mengenai tata cara pengelolaan PNB, termasuk penetapan tarif, mekanisme pemungutan, penyetoran, dan penggunaan PNB.

b. Prinsip-Prinsip Pengelolaan PNB

- 1) **Transparansi:** Pengelolaan PNB harus dilakukan secara terbuka, memungkinkan akses informasi yang mudah bagi publik mengenai sumber, jumlah, dan penggunaan PNB.
- 2) **Akuntabilitas:** Setiap instansi pengelola PNB bertanggung jawab atas pengumpulan dan pengelolaan dana, memastikan bahwa dana tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya dan dapat dipertanggungjawabkan.
- 3) **Efisiensi dan Efektivitas:** Pengelolaan PNB harus

memaksimalkan penerimaan dengan biaya yang minimal, serta memastikan bahwa dana yang diperoleh memberikan manfaat optimal bagi masyarakat.

c. Mekanisme Pengelolaan PNBP

- 1) Penetapan Tarif: Tarif PNBP ditetapkan berdasarkan jenis layanan atau sumber daya yang dimanfaatkan, dengan mempertimbangkan aspek keadilan dan daya saing.
- 2) Pemungutan dan Penyetoran: Proses pemungutan PNBP dilakukan oleh instansi terkait dan wajib disetor langsung ke kas negara melalui mekanisme yang ditetapkan oleh Kementerian Keuangan.
- 3) Penggunaan Dana: PNBP yang telah disetor ke kas negara digunakan untuk membiayai berbagai program pemerintah sesuai dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

d. Pengawasan dan Evaluasi

Untuk memastikan pengelolaan PNBP berjalan sesuai dengan ketentuan, dilakukan pengawasan dan evaluasi secara berkala. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemeriksaan Penerimaan Negara Bukan Pajak mengatur mekanisme pemeriksaan terhadap pengelolaan PNBP oleh instansi terkait. Pemeriksaan ini mencakup evaluasi terhadap kepatuhan, efektivitas, dan efisiensi dalam pengelolaan PNBP.

e. Tantangan dalam Pengelolaan PNBP

Meskipun kerangka hukum dan mekanisme pengelolaan telah ditetapkan, terdapat beberapa tantangan dalam pengelolaan PNBP, antara lain:

- Fluktuasi Penerimaan: PNBPN yang bersumber dari sumber daya alam rentan terhadap fluktuasi harga komoditas global, yang dapat mempengaruhi jumlah penerimaan.
- Kepatuhan Wajib Bayar: Masih terdapat tantangan dalam meningkatkan kepatuhan dari pihak-pihak yang wajib membayar PNBPN, baik individu maupun korporasi.
- Pengawasan dan Penegakan Hukum: Diperlukan pengawasan yang ketat dan penegakan hukum yang tegas untuk mencegah dan menindak pelanggaran dalam pengelolaan PNBPN.

f. Upaya Peningkatan Pengelolaan PNBPN

Pemerintah terus berupaya meningkatkan pengelolaan PNBPN melalui berbagai inisiatif, seperti:

- Modernisasi Sistem Informasi: Implementasi sistem informasi yang terintegrasi untuk mempermudah pemantauan dan pengelolaan PNBPN.
- Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Manusia: Pelatihan dan pengembangan kompetensi bagi aparatur pengelola PNBPN untuk meningkatkan profesionalisme dan kinerja.
- Kolaborasi Antar Instansi: Kerja sama antara berbagai instansi pemerintah untuk memastikan pengelolaan PNBPN berjalan harmonis dan efektif.

Dengan pengelolaan yang baik, PNBPN diharapkan dapat menjadi sumber pendanaan yang signifikan bagi pembangunan nasional dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

4. Sumbangan BMN terhadap PNBPN

Barang Milik Negara (BMN) memiliki peran signifikan dalam meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di

Indonesia. Pengelolaan dan pemanfaatan BMN yang optimal dapat menjadi sumber pendapatan tambahan bagi negara, mendukung pembiayaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), serta berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi nasional.

a. Kontribusi BMN terhadap PNB

Pemanfaatan BMN sebagai sumber PNB dapat dilakukan melalui berbagai skema, antara lain:

- 1) Sewa: Penyewaan aset negara kepada pihak ketiga untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa pembayaran sewa.
- 2) Kerja Sama Pemanfaatan (KSP): Kerja sama antara pemerintah dan pihak lain dalam pemanfaatan BMN tanpa mengubah status kepemilikan.
- 3) Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna (BGS/BSG): Kerja sama pembangunan aset di atas tanah milik negara oleh pihak ketiga, yang kemudian diserahkan kembali kepada pemerintah setelah jangka waktu tertentu.
- 4) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur: Pemanfaatan BMN untuk pembangunan infrastruktur melalui kerja sama dengan pihak lain.
- 5) Kerja Sama Terbatas untuk Pembiayaan Infrastruktur: Pemanfaatan BMN sebagai modal dalam pembiayaan proyek infrastruktur tertentu.

Selain sebagai sumber PNB, BMN juga berperan dalam:

- Sumber Pembiayaan APBN: BMN digunakan sebagai underlying asset dalam penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau Sukuk, yang hasilnya digunakan untuk

membiyai berbagai proyek pemerintah.

- Stimulus Perekonomian: Pemanfaatan BMN dapat mendukung pertumbuhan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) melalui penyediaan fasilitas dengan biaya terjangkau, seperti penyewaan kantin atau ruang usaha lainnya.
- Penghematan (Cost Saving): Penggunaan BMN untuk kepentingan publik, seperti pemanfaatan Wisma Atlet dan Asrama Haji sebagai tempat isolasi pasien COVID-19, dapat mengurangi kebutuhan pengeluaran negara untuk pembangunan fasilitas baru.
- Penyediaan Infrastruktur: BMN digunakan dalam pembangunan infrastruktur vital seperti jalan, jembatan, dan irigasi, yang mendukung aktivitas ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.
- Pengelolaan Aset yang Profesional: Pengelolaan BMN yang tepat sasaran oleh Kementerian/Lembaga memastikan aset negara dimanfaatkan secara optimal untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

b. Tantangan dalam Pengelolaan BMN

Meskipun memiliki potensi besar, kontribusi BMN terhadap PNBPN masih tergolong minim. Pada tahun 2023, nilai Aset Tetap keseluruhan mencapai Rp 6.964 triliun³⁶, namun penerimaan PNBPN dari pengelolaan aset tersebut sebesar Rp 51,7 triliun³⁷. Hal ini menunjukkan kesenjangan yang besar dan

³⁶ “Laporan Keuangan Pemerintah Pusat Tahun 2023 (audited),” t.t., hal.25.

³⁷ “Laporan Keuangan Pemerintah Pusat Tahun 2023 (audited),” hal.88.

membuka kesempatan serta tantangan bagi DJKN bahwasanya pemanfaatan BMN masih dapat dioptimalkan lagi.

c. Upaya Optimalisasi Pemanfaatan BMN

Untuk meningkatkan kontribusi BMN terhadap PNBPN, pemerintah melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan telah melakukan berbagai upaya, antara lain:

- Peningkatan Kerja Sama dengan Pihak Ketiga: Mendorong skema kerja sama seperti sewa, KSP, dan BGS/BSG dengan melibatkan sektor swasta dalam pemanfaatan BMN.
- Penyederhanaan Prosedur: Mempermudah proses pengajuan dan perizinan pemanfaatan BMN untuk meningkatkan minat investor dan pelaku usaha.
- Peningkatan Transparansi dan Akuntabilitas: Mengoptimalkan sistem informasi dan pelaporan pengelolaan BMN untuk memastikan pengawasan yang efektif.
- Pemanfaatan Teknologi Informasi: Mengembangkan platform digital untuk memfasilitasi pengelolaan dan pemantauan BMN secara real-time.

Dengan strategi dan upaya tersebut, diharapkan kontribusi BMN terhadap PNBPN dapat meningkat secara signifikan, mendukung pembiayaan pembangunan nasional, dan memberikan manfaat maksimal bagi kesejahteraan masyarakat Indonesia.

C. Kerangka pikir

Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) yang optimal dapat meningkatkan penerimaan negara dan kesejahteraan masyarakat.

Dalam perspektif syariah, pengelolaan BMN harus memenuhi prinsip keadilan, transparansi, dan kemaslahatan. Oleh karena itu, pendekatan berbasis syariah bertujuan untuk meningkatkan PNBPN dan kesejahteraan masyarakat, khususnya di Kota Metro.

Sesuai dengan latar belakang masalah, rumusan masalah, manfaat penelitian dan tujuan penelitian serta mempertimbangkan *novelty dan gap analysis* yang ada, penulis mencoba menyusun kerangka pikir penelitian ini dengan outline pada gambar 5. Pada halaman lampiran tesis.

Pengelolaan BMN berbasis syariah dapat meningkatkan PNBPN serta kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan BMN berbasis syariah bertujuan mencapai dua sasaran secara simultan: peningkatan PNBPN dan kesejahteraan masyarakat, melalui mekanisme yang berbeda namun saling melengkapi. Peningkatan PNBPN dicapai melalui penerapan akad-akad komersial (*tijari*) yang mengubah aset *idle* menjadi produktif. Contohnya, aset dapat dioptimalkan melalui skema sewa (*ijarah*) yang menghasilkan pendapatan rutin, atau melalui kemitraan bagi hasil (*musyarakah*) dengan pihak swasta untuk proyek-proyek komersial, di mana negara berpotensi memperoleh bagian keuntungan yang lebih besar dibandingkan sewa tetap.

Di sisi lain, peningkatan kesejahteraan masyarakat dicapai dengan menerapkan prinsip kemaslahatan (*maslahah*) yang terkandung dalam *maqashid al-shariah*. Ini berarti pemanfaatan BMN tidak semata-mata diukur dari pendapatan tunai, melainkan juga dari dampak sosial yang dihasilkan. Aset negara dapat dialokasikan untuk proyek-proyek sosial seperti disewakan kepada koperasi syariah dan UMKM dengan tarif wajar untuk mendorong ekonomi kerakyatan,

atau dijadikan aset dasar untuk skema wakaf produktif yang hasilnya didistribusikan kepada masyarakat (*mauquf 'alaih*).

Dengan pendekatan yang mencakup optimalisasi aset, regulasi yang mendukung, serta digitalisasi, sistem ini dapat diterapkan secara adil dan berkelanjutan. Kolaborasi dengan lembaga syariah serta pemanfaatan BMN untuk ekonomi dan sosial akan mendorong pembangunan yang lebih inklusif dan sesuai dengan prinsip Islam.

Dengan demikian, untuk menerapkan pendekatan dua jalur ini secara efektif, kolaborasi dengan berbagai lembaga syariah yang spesifik menjadi kunci. Lembaga-lembaga yang dimaksud dapat diklasifikasikan berdasarkan perannya, antara lain:

- Lembaga Keuangan Syariah Komersial: Seperti Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yang dapat berperan sebagai mitra pembiayaan atau manajer investasi untuk proyek-proyek BMN berskema *musyarakah* atau *mudharabah*.
- Lembaga Keuangan Sosial Syariah: Seperti Badan Wakaf Indonesia (BWI) sebagai regulator wakaf, Lembaga Amil Zakat (LAZ), serta Baitul Maal wat Tamwil (BMT) yang dapat menjadi mitra dalam mengelola BMN untuk tujuan sosial dan wakaf produktif.
- Lembaga Fatwa dan Pengawasan: Seperti Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang perannya krusial sebagai penasihat dan pemberi fatwa untuk memastikan semua skema kerja sama telah sesuai dengan prinsip syariah.

Kolaborasi yang terstruktur dengan lembaga-lembaga ini akan mendorong terciptanya pembangunan yang lebih inklusif dan sesuai dengan prinsip Islam.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Kerangka teori yang telah diuraikan pada Bab II digunakan sebagai lensa analitis untuk menginterpretasikan temuan lapangan, bukan sebagai asumsi awal bahwa seluruh konsep tersebut telah terimplementasi pada praktik pemanfaatan BMN di KPKNL Metro.

Eksplorasi terhadap kemungkinan penerapan akad-akad syariah dalam pemanfaatan BMN dilakukan pada level konseptual dan wacana internal, mengingat pada masa penelitian ini belum terdapat implementasi operasional pemanfaatan BMN secara syariah di KPKNL Metro.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk memahami secara mendalam optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dalam konteks Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) serta potensi penerapannya dalam kerangka kebijakan ekonomi syariah. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan eksplorasi makna yang diberikan individu atau kelompok terhadap suatu masalah sosial atau ekonomi³⁸.

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yang melibatkan pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan analisis dokumen. Pendekatan ini diharapkan dapat mengungkap kompleksitas pengelolaan BMN dan aplikasinya dalam ekonomi syariah. Metode kualitatif digunakan untuk

³⁸ John W. Creswell dan J. David Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, 2014, hal.53.

mendapatkan data mendalam yang memiliki makna sejati dan signifikansi³⁹.

B. Latar dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro, yang merupakan unit pelaksana teknis dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada peran strategis KPKNL dalam pengelolaan BMN serta implementasi kebijakan yang berkaitan dengan PNBPN dan ekonomi syariah. Selain itu, lokasi ini dipilih karena keberadaannya yang strategis dalam menangani berbagai aset negara serta kebijakan terkait optimalisasi BMN. Hal ini memungkinkan peneliti untuk mengamati secara langsung proses pengelolaan aset negara dan dampaknya terhadap penerimaan negara.

Analisis kontekstual mempertimbangkan kondisi lokal Kota Metro sebagai wilayah dengan karakteristik ekonomi masyarakat semi-perkotaan dan keberadaan komunitas keagamaan yang aktif, sehingga memungkinkan analisis nilai-nilai syariah yang relevan terhadap pengelolaan aset negara.

C. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Data Primer

a. Sumber data :

a. Pada KPKNL Metro:

Informan: Mohamad Riyanto selaku Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara yang menjalankan fungsi

³⁹ *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D_ Sugiyono 2020 - Flip eBook Pages 1-50 / AnyFlip, t.t., hal.17, diakses 7 Maret 2025, <https://anyflip.com/xobw/rfpq/basic>.*

pengelola barang dan pemroses persetujuan pemanfaatan Barang Milik Negara dalam bentuk sewa, beserta staf/Pejabat Fungsional di seksi PKN yang menangani proses pemanfaatan BMN sehari-hari. (Untuk memahami praktik dan kendala di lapangan).

b. Pada KPPN Metro:

Informan: Taufik Hidayat selaku Kepala Sub Bagian Umum yang memahami terkait proses digitalisasi Penerimaan Negara Bukan Pajak pada aplikasi terintegrasi beserta staf yang menjalankan aplikasi dan melakukan penyusunan laporan PNBPN.

b. Wawancara mendalam dengan kedua informan beserta staf. Wawancara juga diarahkan untuk mengeksplorasi kemungkinan penerapan akad-akad syariah seperti *ijarah* dan *musyarakah* dalam skema pemanfaatan BMN, sebagaimana diuraikan dalam kerangka teori ekonomi syariah pada Bab II.

Wawancara juga diarahkan untuk mengeksplorasi kemungkinan penerapan berbagai akad syariah yang relevan dalam skema pemanfaatan BMN. Fokus utama diberikan pada akad yang paling potensial untuk diterapkan pada skema yang ada di KPKNL Metro, seperti *ijarah* untuk sewa dan *musyarakah* untuk kerja sama pemanfaatan, namun tidak menutup kemungkinan untuk menggali potensi akad lain seperti *wakaf produktif*, *istisna'*, dan *mudharabah*, sebagaimana telah dipetakan dalam kerangka teori pada Bab II.

Dalam konteks regulasi PMK 115/PMK.06/2020, pinjam pakai yang ditemukan di lapangan tetap mensyaratkan kontribusi kepada negara sehingga secara karakteristik berbeda dari

konsep 'ariyah dalam fikih, walaupun secara operasional tetap termasuk bentuk pemanfaatan non-sewa.

c. Observasi partisipatif terhadap proses pengelolaan BMN.

Observasi partisipatif dilakukan dengan menempatkan diri sebagai 'pengamat sebagai partisipan' (*observer as participant*). Peneliti tidak terlibat langsung dalam pengambilan keputusan, namun secara aktif berada di lingkungan kerja Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara (PKN) di KPKNL Metro untuk memahami proses, dinamika, dan budaya kerja yang tidak terungkap melalui wawancara formal. Waktu penelitian dilakukan selama tiga bulan, dimulai dari 1 Januari 2025 hingga 18 Agustus 2025. Periode ini memberikan cukup waktu bagi peneliti untuk melakukan pengumpulan data secara menyeluruh melalui wawancara, observasi, dan analisis dokumen. Kegiatan yang dilakukan secara rinci meliputi:

1. Kehadiran dan Pengamatan Rutin: Peneliti hadir di ruang kerja Seksi PKN selama periode waktu tertentu untuk mengamati alur kerja sehari-hari, interaksi antar staf, serta bagaimana proses permohonan pemanfaatan BMN ditangani.
2. Partisipasi dalam Diskusi Informal: Terlibat dalam percakapan-percakapan informal dengan staf saat jam istirahat atau waktu luang untuk menggali perspektif, tantangan, dan pandangan pribadi mereka mengenai pekerjaan yang tidak terungkap dalam wawancara terstruktur.
3. Pengamatan Rapat (dengan Izin): Menghadiri rapat-rapat internal tim pengelola BMN (jika diizinkan oleh pimpinan)

untuk mengamati proses diskusi, pengambilan keputusan, dan dinamika koordinasi terkait pemanfaatan aset.

4. Pencatatan Lapangan (*Field Notes*): Semua hasil pengamatan dan diskusi informal dicatat secara sistematis dalam catatan lapangan. Catatan ini dibedakan antara catatan deskriptif (apa yang dilihat dan didengar secara objektif) dan catatan reflektif (interpretasi, pertanyaan, dan analisis awal dari peneliti).
 - d. Dokumentasi lapangan yang mencatat refleksi peneliti dan temuan penelitian.
2. Data Sekunder
 - a. Laporan tahunan KPKNL Metro mengenai pengelolaan BMN dan penerimaan PNBP.
 - b. Artikel dan penelitian tentang pengelolaan BMN, PNBP, dan ekonomi syariah.
 - c. Data statistik dari Kementerian Keuangan.

D. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Wawancara Mendalam
 - Menggunakan pendekatan semi-terstruktur untuk memberikan fleksibilitas dalam eksplorasi tema penelitian.
 - Wawancara dilakukan secara langsung dan daring dengan beberapa narasumber utama.
 - Dokumentasi hasil wawancara dilakukan melalui transkripsi tertulis.
2. Observasi Partisipatif
 - Observasi partisipatif akan difokuskan pada:
 - 1) Proses rapat internal tim pengelola BMN;

- 2) Alur layanan permohonan sewa BMN oleh pihak eksternal;
- 3) Kunjungan langsung ke beberapa aset BMN yang berstatus *idle* dan yang sedang dimanfaatkan untuk mengamati kondisi fisiknya

E. Prosedur Analisis Data

Proses analisis data dilakukan melalui tahapan berikut:

1. Transkripsi Data

- Hasil wawancara ditranskripsi untuk memudahkan analisis.

2. Analisis Tematik

- Analisis tematik akan mengikuti enam fase⁴⁰, yang meliputi: (1) familiarisasi data, (2) pembuatan kode awal, (3) pencarian tema, (4) peninjauan tema, (5) pendefinisian dan penamaan tema, dan (6) penulisan laporan. Proses *coding* akan dilakukan secara induktif, di mana tema-tema akan digali langsung dari data wawancara dan observasi. Proses *coding* induktif ini bertujuan untuk membangun pemahaman atau teori yang muncul langsung dari pola-pola yang ditemukan dalam data. Analisis data juga melibatkan telaah regulasi (document review) terhadap PMK 115/PMK.06/2020 untuk menilai ruang interpretasi dan potensi integrasinya dengan akad-akad syariah, yang kemudian diperdalam dalam analisis tematik di Bab IV.
- Data kualitatif yang terkumpul dari wawancara dan observasi akan dianalisis menggunakan metode analisis tematik. Secara konseptual, analisis tematik adalah metode untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan melaporkan pola-pola atau tema-tema yang muncul di dalam data. Tujuannya adalah untuk

⁴⁰ “Braun and Clarke - 2006 - Using thematic analysis in psychology.pdf,” t.t., hal.17-24.

memahami secara mendalam makna dan realitas yang terkandung dalam pengalaman dan perspektif para informan. Penelitian ini secara spesifik menggunakan pendekatan *coding* induktif atau *bottom-up*, di mana proses identifikasi tema digerakkan sepenuhnya oleh data yang ada, bukan oleh kerangka teori yang telah ada sebelumnya. Pendekatan ini dipilih untuk memastikan bahwa temuan yang dihasilkan benar-benar merefleksikan realitas di lapangan sebagaimana dialami oleh para praktisi di KPKNL dan KPPN Metro.

Secara faktual, penerapan metode ini akan mengikuti enam fase yang diuraikan oleh *Braun* dan *Clarke*, sebagai berikut:

- **Familiarisasi Data:** Peneliti akan membaca berulang-ulang seluruh transkrip wawancara dengan informan dari KPKNL dan KPPN Metro serta catatan lapangan hasil observasi untuk meresapi dan memahami data secara keseluruhan.
- **Pembuatan Kode Awal:** Peneliti akan melakukan coding secara sistematis pada seluruh data. Sebagai contoh, jika seorang informan menyatakan, "Kami sebenarnya ingin menyewakan ke koperasi kecil, tapi target PNBP kami sangat tinggi sehingga kami harus memprioritaskan penyewa besar," maka segmen data ini dapat diberi kode awal seperti tarikan antara target PNBP dan keinginan manfaat sosial.
- **Pencarian Tema:** Setelah proses coding selesai, peneliti akan mengelompokkan kode-kode yang serupa atau berhubungan. Misalnya, kode-kode seperti tarikan antara target PNBP, KPI berbasis angka, dan kesulitan skema bagi hasil dapat dikelompokkan ke dalam satu tema potensial

yang disebut "Dominasi Orientasi Fiskal Konvensional".

- **Peninjauan Tema:** Peneliti akan meninjau kembali tema-tema yang telah terbentuk untuk memastikan setiap tema memiliki data pendukung yang cukup dan terdapat perbedaan yang jelas antar tema.
- **Pendefinisian dan Penamaan Tema:** Setiap tema akan diberi nama final dan definisi yang jelas. Contohnya, tema "Dominasi Orientasi Fiskal Konvensional" dapat didefinisikan sebagai "kecenderungan sistemik dalam kebijakan dan praktik pengelolaan BMN yang lebih memprioritaskan pencapaian target pendapatan negara (PNBP) dalam bentuk tunai daripada pencapaian manfaat sosial-ekonomi yang lebih luas."
- **Penulisan Laporan:** Fase terakhir adalah menyusun narasi analisis di Bab IV, di mana setiap tema akan dibahas secara mendalam dan didukung oleh kutipan-kutipan data yang paling representatif.

Sebagai ilustrasi dari penerapan enam fase analisis tematik tersebut, berikut disajikan cuplikan Matriks Koding Tematik Induktif yang menunjukkan bagaimana data primer (kutipan wawancara) diolah menjadi kode, sub-tema, hingga kategori tematik utama yang menjadi dasar analisis dalam penelitian ini.

Proses analisis juga mencakup telaah regulasi terhadap PMK 115/PMK.06/2020 untuk mengidentifikasi ruang interpretasi, batasan normatif, dan potensi integrasi dengan akad-akad syariah, yang selanjutnya diperdalam melalui analisis tematik dalam pembahasan Bab IV.

Tabel 2.
Matriks Koding Tematik Induktif

No	Tema Induktif	Kode Primer (Kutipan Data)	Kode Sekunder (Sub-tema)	Kategori Tematik
1	Prosedur Formal Pemanfaatan BMN	"Proses dimulai dengan identifikasi aset yang belum digunakan secara optimal (idle), penilaian kelayakan, penetapan nilai, persetujuan...". "Bentuk pemanfaatan yang sering digunakan... adalah: Sewa, Pinjam Pakai"	Tahapan Prosedur Pemanfaatan	Prosedur Operasional Pemanfaatan BMN
2	Kontribusi Fiskal dari Pemanfaatan BMN	"Tahun 2024 PNBP dari Pemanfaatan BMN sebesar Rp.3,3 miliar. Hal ini menunjukkan tren pendapatan negara dari pemanfaatan BMN... yang semakin meningkat"	Tren kontribusi fiskal	Output Fiskal dan Target PNBP
3	Kendala dalam Optimalisasi	"Kuranginya pemahaman pentingnya optimalisasi BMN di tingkat unit kerja". "KPPN tidak melakukan verifikasi dokumen kontrak sewa". "Jika ditemukan selisih data... KPPN Metro menyusun Berita Acara Rekonsiliasi (BAR)"	<ul style="list-style-type: none"> - Masalah Pemahaman Satker - Kelemahan Proses Validasi - Kompleksitas Administratif 	Tantangan Institusional dan Operasional
4	Kesiapan Implementasi Syariah	"Pemanfaatan akad syariah seperti ijarah pernah dibahas dalam forum internal". "Peluang untuk mengembangkan skema seperti wakaf produktif dan koperasi syariah selalu terbuka...". "Pemanfaatan aset di bidang Pendidikan oleh pondok pesantren"	<ul style="list-style-type: none"> - Potensi Integrasi Akad Syariah - Keterbukaan Konseptual - Praktik Berbasis Manfaat Sosial 	Potensi dan Kesiapan Integrasi Nilai Syariah

5	Peran Sistem dalam Alur Penerimaan	"KPPN Metro berperan sebagai Kuasa BUN yang mencatat penerimaan negara... berdasarkan data NTPN/NTB yang diterima dari sistem SPAN". "data transaksi secara otomatis ke sistem SPAN". "KPPN Metro memonitor melalui laporan realisasi penerimaan pada sistem SPAN"	<ul style="list-style-type: none"> – Fungsi Administratif Pencatatan – Otomatisasi Alur Data – Monitoring Berbasis Sistem 	Sistem Informasi PNBPN dan Fungsi KPPN
6	Keterbatasan dan Proses Rekonsiliasi	"KPPN hanya mencatat dan merekonsiliasi transaksi pembayaran berdasarkan data valid NTPN/NTB dari SPAN". "KPPN Metro menyampaikan data penerimaan... berdasarkan surat Permintaan Data... dari KPKNL Metro"	<ul style="list-style-type: none"> – Fokus pada Data Transaksi – Proses Rekonsiliasi Manual/Periodik – Ketergantungan pada Validitas Data SPAN 	Validitas Data dan Mekanisme Rekonsiliasi

3. Analisis Kontekstual

- Mempertimbangkan faktor sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi pengelolaan BMN.
- Analisis kontekstual dilakukan untuk menempatkan dan memaknai temuan penelitian dalam lanskap yang lebih luas. Ini tidak hanya terbatas pada pertimbangan faktor sosial, budaya, dan ekonomi konvensional di wilayah kerja KPKNL Metro, tetapi secara spesifik dan mendalam juga mencakup analisis konteks ekonomi syariah. Secara faktual, analisis ini meliputi:
 - Analisis Konteks Regulasi dan Birokrasi: Memahami bagaimana budaya kerja, target kinerja (KPI) berbasis PNBPN, dan prosedur operasional standar (SOP) yang ada

saat ini membentuk kerangka kerja konvensional dalam pengelolaan BMN.

- Analisis Konteks Sosio-Religius dan Ekonomi Syariah Lokal: Mempertimbangkan karakteristik Kota Metro sebagai wilayah dengan komunitas keagamaan yang aktif. Ini termasuk mengidentifikasi potensi ekosistem ekonomi syariah lokal, seperti keberadaan Bank Syariah, BMT, koperasi syariah, pondok pesantren, dan organisasi masyarakat berbasis Islam yang dapat menjadi mitra potensial dalam pemanfaatan BMN.
- Analisis Interaksi Konteks: Menganalisis bagaimana interaksi, tegangan, atau potensi sinergi antara konteks birokrasi yang konvensional dengan konteks ekosistem syariah yang potensial dapat mempengaruhi peluang dan tantangan implementasi optimalisasi BMN berbasis syariah.

4. Dekonstruksi Regulasi dan Model Akad Syariah

Tahap analisis data dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan dekonstruksi regulasi untuk membaca ulang struktur norma pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dalam PMK 115/PMK.06/2020 secara sistematis. Dekonstruksi dalam konteks penelitian hukum dipahami sebagai metode memecah teks regulasi ke dalam unit makna yang lebih kecil untuk menemukan struktur hubungan antar norma, batas kewenangan, hak guna, kewajiban pihak terkait, serta implikasi kepemilikannya⁴¹. Pendekatan ini relevan digunakan ketika istilah administratif dalam aturan tidak otomatis identik dengan konsep akad dalam fikih muamalah,

⁴¹ Jacques Derrida dan Alan Bass, *Writing and Difference* (University of Chicago Press, 1978).

sehingga diperlukan telaah ulang berbasis struktur norma. Prosedur dekonstruksi dilakukan melalui beberapa tahapan:

- 1) Identifikasi norma pada PMK 115, UU Perbendaharaan Negara, dan PP Pengelolaan BMN untuk menemukan ketentuan operasional pada setiap skema pemanfaatan (Sewa, Pinjam Pakai, KSP, BGS/BSG, KSPI, KETUPI);
- 2) Penguraian elemen struktur pemanfaatan, meliputi objek manfaat, bentuk imbalan (PNBP), kedudukan kepemilikan, distribusi risiko, dan pola berakhirnya pemanfaatan;
- 3) Perbandingan elemen tersebut dengan konstruksi akad syariah berdasarkan fikih muamalah, Fatwa DSN-MUI, dan AAOIFI Shariah Standards, untuk menentukan akad yang secara bentuk dan rukun paling sejalan dengan mekanisme pemanfaatan BMN;
- 4) Rekonstruksi hasil analisis dalam bentuk tabel padanan akad yang disajikan pada Bab IV.

F. Pemeriksaan Keabsahan Data

Untuk memastikan validitas dan reliabilitas data, digunakan metode berikut:

1. Triangulasi Data

Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan data hasil wawancara dengan Kepala Seksi, data dari staf pelaksana, dan isi dari Laporan Tahunan KPKNL Metro. Sementara itu, triangulasi teknik dilakukan dengan membandingkan temuan dari wawancara dengan hasil observasi di lapangan.

Triangulasi sumber dan teknik dilakukan untuk memverifikasi temuan dari berbagai sudut pandang. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan data hasil wawancara dengan Kepala

Seksi, data dari staf pelaksana, dan isi dari Laporan Tahunan KPKNL Metro. Sementara itu, triangulasi teknik diterapkan dengan membandingkan temuan dari wawancara dengan hasil observasi di lapangan. Sebagai contoh konkret, temuan kunci mengenai adanya "dualisme orientasi antara target PNBP dan potensi manfaat sosial" yang terungkap dalam wawancara, dikonfirmasi melalui analisis Laporan Kinerja (LAKIN) KPKNL Metro yang secara kuantitatif menunjukkan bahwa Indikator Kinerja Utama (IKU) terfokus pada pencapaian target PNBP. Temuan ini diperkuat lebih lanjut oleh hasil observasi, di mana dalam diskusi kerja sehari-hari narasi mengenai "pencapaian target" menjadi prioritas utama.

2. Member Checking

- Setelah transkrip wawancara dan analisis awal selesai, ringkasan interpretasi akan dikomunikasikan kembali kepada informan kunci untuk mendapatkan konfirmasi dan umpan balik, guna memastikan tidak ada kesalahan interpretasi dari pihak peneliti. Pengecekan Anggota (*Member Checking*) Setelah transkrip wawancara dan analisis awal selesai, ringkasan interpretasi telah dikomunikasikan kembali kepada informan kunci. Proses ini dilakukan dengan mengirimkan draf ringkasan temuan dalam bentuk poin-poin melalui email dan melakukan diskusi singkat. Umpan balik yang diterima, seperti klarifikasi mengenai alur teknis pada sistem SPAN dan penegasan mengenai tantangan koordinasi antar unit, kemudian digunakan untuk mempertajam dan memvalidasi akurasi interpretasi peneliti.

3. Audit Trail

- Sebuah *audit trail* akan dijaga dalam bentuk catatan penelitian (*research journal*) yang mendokumentasikan setiap langkah yang diambil, mulai dari proses perizinan, jadwal wawancara, catatan lapangan hasil observasi, hingga keputusan-keputusan yang diambil selama proses analisis data. Sebuah jejak audit telah dijaga secara sistematis dalam bentuk catatan penelitian (*research journal*) yang mendokumentasikan setiap langkah penelitian. Jejak audit ini mencakup seluruh transkrip wawancara, *field notes* hasil observasi dari kunjungan selama periode Januari - Agustus 2025, salinan dokumen-dokumen relevan yang dianalisis (misalnya PMK dan SOP), serta memo analitis yang dibuat peneliti selama proses *coding* data. Seluruh dokumentasi ini tersedia untuk menjamin transparansi dan keterlacakan proses penelitian dari awal hingga akhir.

BAB IV

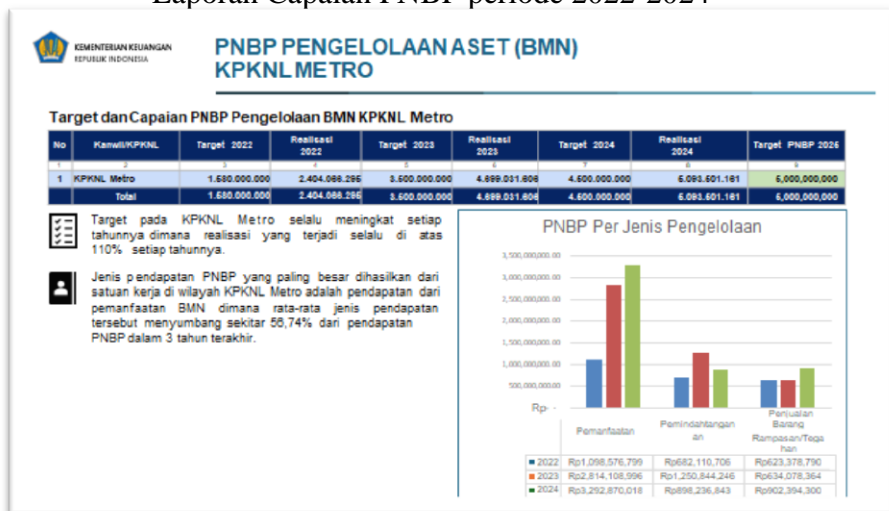
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Analisis pada bab ini disusun berdasarkan temuan lapangan yang telah dikodifikasi secara tematik, kemudian diperdalam melalui telaah regulasi sebagaimana dijelaskan dalam metode penelitian, sehingga pembahasan tidak hanya memotret praktik di tingkat operasional tetapi juga menempatkannya dalam kerangka kebijakan yang lebih luas.

A. Gambaran Umum Lokus Penelitian

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro merupakan unit kerja operasional yang bertanggung jawab dalam pengelolaan Barang Milik Negara (BMN), termasuk pemanfaatan untuk mendukung penerimaan negara bukan pajak (PNBP). Proses ini dilakukan melalui identifikasi, penilaian, serta penerbitan izin resmi pemanfaatan aset yang idle berdasarkan PP No. 28 Tahun 2020 dan PMK No. 115/PMK.06/2020.

Gambar 1.
Laporan Capaian PNBP periode 2022-2024



(Sumber laporan PNBP tahun 2024)

Pemanfaatan BMN secara optimal menghasilkan peningkatan yang signifikan pada PNBPN. Sebagai contoh, tahun 2022 pendapatan negara dari pemanfaatan BMN sebesar Rp.1 miliar, Tahun 2023 PNBPN dari Pemanfaatan BMN sebesar Rp.2,84 miliar dan Tahun 2024 PNBPN dari Pemanfaatan BMN sebesar Rp.3,3 miliar. Hal ini menunjukkan tren pendapatan negara dari pemanfaatan BMN pada KPKNL Metro yang semakin meningkat dari tahun ke tahun. Hasil pemanfaatan BMN tersebut juga berkontribusi terhadap pendapatan negara dari pengelolaan BMN secara keseluruhan (termasuk pemindahtanganan dan penjualan barang rampasan negara) tahun 2024 mencapai Rp.4,7 miliar dari target Rp.3,5 miliar, setara dengan pencapaian 134% dari target yang ditentukan.

Berdasarkan data Sistem Informasi Manajemen Aset Negara (SIMAN) per tahun 2023, jumlah nilai perolehan aset Barang Milik Negara (BMN) yang berada dalam lingkup pengelolaan KPKNL Metro tercatat sebesar Rp19,3 triliun, mencakup 507 bidang tanah, 3206 unit gedung dan bangunan, 3136 unit kendaraan, dan berbagai sarana penunjang lainnya. Angka ini menunjukkan besarnya potensi fiskal maupun sosial yang terkandung dalam pengelolaan BMN di wilayah Metro, sekaligus menjadi dasar penting dalam upaya optimalisasi pemanfaatannya.

Dalam proses penatausahaan penerimaan negara, KPPN Metro berperan sebagai Kuasa Bendahara Umum Negara (Kuasa BUN) yang memastikan pencatatan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari transaksi sewa Barang Milik Negara (BMN) terlaksana secara akurat, tertib, dan akuntabel. Alur kerja dimulai ketika KPKNL Metro, sebagai Instansi Pengelola Penerimaan Negara (IPPEN) , memfasilitasi penerbitan Kode Billing melalui sistem yang terintegrasi dengan *Biller*

yang berwenang, dalam hal ini Direktorat Jenderal Anggaran untuk PNB. Setelah penyewa melakukan pembayaran menggunakan Kode Billing tersebut melalui berbagai kanal yang disediakan *Collecting Agent* (Bank/Pos Persepsi), data setoran akan masuk ke dalam Sistem Penerimaan Negara secara Elektronik. Sistem ini kemudian secara otomatis menerbitkan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) sebagai bukti bahwa pembayaran telah masuk ke Kas Negara. Data transaksi ini, yang tervalidasi dengan NTPN serta Nomor Transaksi Bank (NTB) atau nomor transaksi lainnya, secara terintegrasi dikirimkan ke Sistem Perbendaharaan dan Anggaran Negara (SPAN) yang dikelola oleh KPPN Metro.

Dengan penerapan sistem elektronik ini, verifikasi setoran tidak lagi dilakukan secara manual. *Collecting Agent* menerbitkan Bukti Penerimaan Negara (BPN) yang sah bagi penyettor, sementara KPPN Metro menerima Laporan Harian Penerimaan (LHP) Elektronik dari *Collecting Agent* sebagai dasar pencatatan dan rekonsiliasi. Proses rekonsiliasi penerimaan PNB dilakukan secara berkala dan sistematis. Rekonsiliasi dalam rangka penyusunan laporan keuangan satuan kerja dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan mengenai sistem akuntansi dan pelaporan keuangan pemerintah pusat⁴². Hal ini menegaskan bahwa KPKNL Metro sebagai satuan kerja wajib melakukan rekonsiliasi data penerimaannya dengan KPPN Metro setiap bulan melalui mekanisme standar yang berlaku untuk seluruh satker, bukan melalui mekanisme khusus. Apabila dalam proses tersebut terdapat ketidaksesuaian data, misalnya kesalahan kode akun atau nominal penerimaan, maka akan teridentifikasi dalam proses

⁴²“PMK_225_PMK05_2020_tentang Sistem Penerimaan Negara secara Elektronik.pdf,” t.t., hal.47.

rekonsiliasi untuk selanjutnya diklarifikasi dan diselesaikan. Atas data yang tidak sesuai tersebut, dapat diajukan koreksi sesuai dengan mekanisme yang berlaku.

Untuk mendukung transparansi, KPPN Metro menyediakan laporan realisasi penerimaan secara harian melalui *dashboard* Online Monitoring Sistem Perbendaharaan dan Anggaran Negara (OMSPAN). Sementara itu, laporan detail terkait penerimaan PNBPN dari transaksi sewa BMN dapat disusun berdasarkan data yang telah tervalidasi di SPAN dan tersedia secara periodik, atau secara insidental sesuai kebutuhan KPKNL Metro sebagai instansi pengelola BMN.

Alur kerja digital ini menunjukkan hubungan yang terintegrasi secara sistem antara penyewa, KPKNL Metro sebagai IPPN, *Biller*, *Collecting Agent*, Modul Penerimaan Negara (MPN), SPAN, dan KPPN Metro. Proses yang tertata ini mendukung peningkatan akuntabilitas, efisiensi, dan percepatan pencatatan PNBPN sewa BMN pada sistem keuangan negara. Di sisi hulu, KPKNL Metro mengelola portofolio aset berupa tanah dan bangunan dengan nilai tercatat sekitar Rp19,34 triliun, yang mencerminkan potensi signifikan untuk optimalisasi pemanfaatan BMN dalam rangka meningkatkan penerimaan negara.

B. Temuan Penelitian

1. Mekanisme Optimalisasi Pemanfaatan BMN di KPKNL Metro (Status Quo).

Prosedur optimalisasi pemanfaatan BMN di KPKNL Metro berpedoman pada peraturan yang berlaku⁴³ (lihat alur detail pada Lampiran, Gambar 5), diawali dengan identifikasi aset idle,

⁴³ “KEP 69 Tahun 2023 - SOP Integrasi Layanan Sewa BMN.pdf,” t.t., hal.27.

penilaian kelayakan, penetapan nilai sewa oleh Tim Penilai Pemerintah, koordinasi antar-unit, hingga penerbitan izin resmi.

Hal ini ditegaskan oleh Kepala Seksi PKN, yang menyatakan:

"Proses kami harus tertib administrasi dari hulu ke hilir. Semuanya harus mengacu pada PMK 115 dan PP 28. Mulai dari permohonan masuk, kami verifikasi, tim penilai kami turun untuk survei pasar, keluar angka sewanya, baru kami terbitkan persetujuan. Tidak ada langkah yang boleh dilewati karena ini menyangkut akuntabilitas aset negara."⁴⁴

Dari hasil observasi pada ruang layanan Seksi PKN, terlihat bahwa alur kerja ini berjalan secara sistematis. Staf pelaksana tampak menggunakan aplikasi Sistem Informasi Manajemen Aset Negara (SIMAN) untuk memeriksa status dan data aset yang diajukan oleh calon mitra. Beberapa calon penyewa yang datang terlihat diberikan penjelasan mengenai prosedur standar yang harus diikuti, yang alurnya sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) resmi (lihat Lampiran, Gambar 5). Bentuk pemanfaatan dominan adalah sewa dan pinjam pakai, dengan nilai sewa ditentukan melalui survei lapangan dan data pasar. Tahun lalu, kontribusi dari pemanfaatan BMN mencapai Rp4,7 miliar atau 134% dari target yang ditentukan. Untuk meningkatkan transparansi dan kemudahan akses bagi *stakeholder*, KPKNL Metro juga sedang mengembangkan inovasi aplikasi Brama Kumbara.

⁴⁴ Mohamad Riyanto dan Kepala Seksi PKN, wawancara, "KPKNL Metro," 3 Juli 2025.

Aplikasi BRAMA KUMBARA (Bersama Manfaatkan Aset di Katalog Umum Barang Milik Negara) merupakan inovasi berupa platform yang menyediakan informasi mengenai daftar Barang Milik Negara (BMN) yang berpotensi untuk dimanfaatkan oleh calon mitra sewa yang membutuhkan BMN untuk aktivitas/kegiatan usahanya. Inovasi ini berusaha menjawab tantangan dalam pengelolaan BMN yang belum optimal, yaitu sulitnya mencari calon mitra sewa dalam upaya pemanfaatan BMN. Inovasi ini diharapkan dapat meningkatkan *competitiveness* masyarakat luas yang membutuhkan data/informasi mengenai BMN yang dapat disewakan, sehingga diharapkan proses pemanfaatan BMN menjadi lebih optimal.

2. Eksplorasi dan Potensi Optimalisasi dengan Transaksi Syariah dalam Pemanfaatan BMN serta Dekonstruksi PMK 115/PMK.06/2020 sebagai Analisis Lanjutan

Eksplorasi terkait penerapan prinsip-prinsip transaksi syariah dalam pemanfaatan BMN menjadi relevan setelah penelitian menemukan bahwa praktik di KPKNL Metro tidak sepenuhnya berada dalam koridor orientasi fiskal semata. Beberapa bentuk pemanfaatan seperti kerja sama bank sampah dan pemanfaatan oleh pondok pesantren secara substantif menunjukkan adanya perhatian terhadap kemanfaatan sosial yang selaras dengan nilai *maqasid syariah*. Di sisi lain, mekanisme resmi pemanfaatan BMN masih sepenuhnya menggunakan pendekatan konvensional sebagaimana diatur dalam PMK 115/PMK.06/2020.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa hingga saat ini, akad-akad syariah seperti ijarah dan musyarakah belum digunakan

secara formal dalam skema pemanfaatan BMN di KPKNL Metro. Namun demikian, potensi penerapannya telah menjadi bagian dari diskusi internal dan disikapi secara terbuka oleh manajemen sebagai kemungkinan pengembangan model pemanfaatan di masa mendatang. Sikap terbuka ini muncul karena pendekatan syariah dianggap dapat memberikan nilai tambah yang tidak hanya bersifat fiskal, tetapi juga sosial dan moral, selaras dengan prinsip *hifz al-māl* (perlindungan aset negara) serta upaya pencapaian kemaslahatan publik.

Analisis empiris mengonfirmasi bahwa mekanisme pemanfaatan konvensional tetap efektif dan memberikan kontribusi stabil terhadap PNBPN. Namun demikian, peluang pengembangan pendekatan syariah sangat terbuka mengingat struktur regulatif PMK 115 sebagian besar kompatibel dengan karakteristik akad syariah. Pada praktiknya, pemanfaatan berbasis masalah sosial yang sudah berjalan dapat menjadi titik masuk (*entry point*) bagi pengembangan model syariah, terutama dalam konteks kerja sama kemitraan jangka panjang.

Dengan demikian, analisis pada sub bab ini menunjukkan bahwa praktik pemanfaatan BMN yang telah berjalan membuka peluang untuk dianalisis dan dikembangkan menggunakan perspektif ekonomi syariah. Namun, integrasi itu membutuhkan penyesuaian lebih lanjut, terutama dalam penyediaan pedoman teknis dan tata kelola yang memungkinkan implementasi akad syariah secara akuntabel dan sesuai ketentuan hukum negara. Transaksi berbasis akad syariah seperti *ijarah* dan *musyarakah* belum diimplementasikan, namun sudah menjadi bahan diskusi

internal. KPKNL Metro menunjukkan sikap terbuka terhadap model transaksi syariah, khususnya yang relevan dengan prinsip syariah dalam manajemen aset. Contoh konkret pemanfaatan sesuai *maqasid syariah* adalah kerjasama dengan BUMDes Sumbergede Sekampung untuk bank sampah dan pemanfaatan aset oleh pondok pesantren, lebih menitikberatkan pada manfaat sosial daripada PNBP. Peluang implementasi skema wakaf produktif dan koperasi syariah diakui ada, namun memerlukan koordinasi lanjutan.

Pernyataan bahwa pemanfaatan BMN memerlukan koordinasi lanjutan mengandung arti bahwa implementasi optimalisasi tidak bisa dilakukan secara parsial oleh KPKNL Metro saja. Dari sisi teknis-operasional, koordinasi diperlukan dengan unit eselon I di DJKN pusat, karena sebagian besar keputusan strategis seperti skema kerja sama pemanfaatan (KSP) maupun penetapan tarif PNBP berada pada kewenangan pusat. Dari sisi institusional, koordinasi juga harus melibatkan kementerian/lembaga pengguna BMN dan pemerintah daerah setempat, sebab tanpa sinkronisasi lintas lembaga, pemanfaatan BMN hanya akan berhenti pada aspek administratif, tidak menyentuh level strategis. Lebih jauh lagi, dari sisi normatif-syariah, koordinasi lanjutan juga mencakup komunikasi dengan otoritas keagamaan yang berkompeten dalam ekonomi syariah (misalnya DSN-MUI), agar ketika pemanfaatan BMN diarahkan pada skema berbasis akad syariah, kebijakan tersebut memiliki legitimasi ganda: sesuai hukum negara sekaligus selaras dengan prinsip *maqasid syariah*. Dengan demikian, istilah ‘koordinasi lanjutan’ tidak sekadar formalitas, melainkan suatu keharusan

multidimensional yang mencakup level teknis, institusional, dan normatif.

Dari sisi fiskal, instrumen syariah dapat menjadi alternatif diversifikasi sumber penerimaan negara, sehingga mengurangi ketergantungan pada pola konvensional. Dari sisi sosial, pendekatan syariah membawa nilai keadilan distribusi manfaat (*al-'adl*) dan keberlanjutan (*istidamah*) yang selaras dengan maqasid syariah, di mana pemanfaatan BMN tidak hanya menghasilkan penerimaan fiskal, tetapi juga memberi maslahat luas bagi masyarakat. Sementara dari sisi legitimasi normatif, integrasi prinsip syariah memperluas basis kepercayaan publik, khususnya dari kalangan masyarakat yang memiliki preferensi terhadap instrumen keuangan yang halal. Dengan demikian, keuangan syariah tidak dimaksudkan untuk menggantikan mekanisme konvensional yang sudah berjalan efektif, melainkan untuk melengkapi, memperkuat, dan memperluas paradigma pengelolaan BMN.

Keterbukaan sekaligus tantangan ini terungkap dalam wawancara dengan informan kunci:

"Secara konsep, kami sangat terbuka. Pernah kami diskusikan di internal, misalnya kalau ada pengusaha muslim yang mau kerja sama hotel syariah di tanah kita, kenapa tidak pakai skema bagi hasil (musyarakah)? Tapi terus terang, kami terbentur dua hal: belum ada juknis (petunjuk teknis) spesifik dari pusat, dan yang kedua, KPI (Indikator Kinerja Utama) kami itu ukurannya masih realisasi PNB dalam bentuk rupiah. Skema bagi hasil kan

ada risiko, tidak pasti seperti sewa. Ini yang membuat kami masih wait and see."⁴⁵

Secara formal, KPKNL Metro hingga saat ini belum melaksanakan pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dengan menggunakan akad syariah secara langsung, seperti *ijarah syariah* atau *musyarakah*, kepada mitra pengguna aset. Seluruh skema pemanfaatan yang berjalan masih mengacu pada mekanisme konvensional. Namun demikian, berdasarkan data Direktorat Jenderal Kekayaan Negara per 30 Juni 2025, tercatat terdapat 6 (enam) aset BMN di wilayah kerja KPKNL Metro dengan nilai perolehan sebesar Rp513,33 miliar yang telah dimanfaatkan sebagai *underlying asset* dalam penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)⁴⁶. Fakta ini menunjukkan bahwa BMN di wilayah KPKNL Metro telah berkontribusi terhadap pengembangan instrumen keuangan syariah, meskipun implementasinya masih berada dalam kerangka kebijakan pengelolaan di tingkat nasional.

Dengan demikian, pada tingkat kebijakan nasional, pemanfaatan BMN sebagai *underlying asset* SBSN dapat dipandang sebagai implementasi instrumen keuangan berbasis syariah. Akan tetapi, dari perspektif mikro, yakni pada level operasional KPKNL Metro, pemanfaatan berbasis syariah tersebut belum terwujud dalam praktik pemanfaatan langsung kepada pengguna aset. Kondisi ini membuka ruang pengembangan sekaligus peluang strategis untuk mengintegrasikan akad-akad

⁴⁵ Riyanto dan ,wawancara, "KPKNL Metro."

⁴⁶ Direktur Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara, "ND-1100/KN.2/2025 Hal Penyampaian Outstanding Data BMN yang Digunakan sebagai Underlying Aset SBSN sampai dengan 30 Juni 2025," *Direktorat Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara DJKN*, Agustus 2025, Lampiran.

syariah secara lebih nyata pada praktik pemanfaatan BMN di masa mendatang.

Selain itu, terdapat pula 2 (dua) contoh praktik pemanfaatan aset dengan pertimbangan sosial, yaitu pemanfaatan BMN untuk bank sampah dan pondok pesantren. Keduanya disetujui dengan nilai sewa yang relatif lebih rendah dibandingkan kategori komersial, karena dipertimbangkan memberikan manfaat sosial, lingkungan, dan keagamaan. Temuan ini signifikan, sebab meskipun diformalkan dalam kerangka konvensional, secara substansi praktik tersebut selaras dengan prinsip *tahqīq al-maṣlahah* (realisasi kemaslahatan), yang merupakan salah satu landasan utama dalam ekonomi syariah.

Salah satu contohnya adalah kerja sama dengan BUMDes Sumbergede Sekampung untuk pemanfaatan lahan sebagai bank sampah, yang detailnya tertuang dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS) Nomor PRJ-02/WKN.05/2023. Pemanfaatan aset oleh sebuah pondok pesantren di wilayah Metro juga lebih menitikberatkan pada manfaat sosial dan pendidikan daripada mengejar target PNBPN.

Untuk memperjelas bagaimana prinsip ekonomi syariah dapat memberikan nilai optimalisasi yang lebih luas dalam pemanfaatan Barang Milik Negara, penelitian ini menyajikan analisis komparatif terhadap dua kasus pemanfaatan aset yang ditemukan di lapangan, yaitu pemanfaatan oleh pondok pesantren dan kerja sama dengan BUMDes. Analisis ini menunjukkan bagaimana skema pemanfaatan yang diatur dalam PMK 115 memiliki kesepadanan dengan akad syariah serta mampu

menghasilkan manfaat yang lebih luas dibandingkan apabila aset tersebut dibiarkan dalam kondisi idle.

Gambar 2.
Pemanfaatan Aset berupa Bank Sampah di Desa Sumber Gede



Tabel 3.
Analisis Optimalisasi Pemanfaatan BMN melalui BUMDes (Bank Sampah)

<i>Aspek Analisis</i>	<i>Perspektif Regulasi PMK 115/PMK.06/2020</i>	<i>Padanan Akad Syariah</i>	<i>Implementasi dalam Kasus Penelitian</i>	<i>Nilai Optimalisasi menurut Maqāsid Syariah</i>	<i>Manfaat dibandingkan Aset Idle</i>
<i>Status Aset</i>	BMN yang tidak dimanfaatkan dapat dialihkan melalui kerja sama pemanfaatan	<i>Musyārahah</i> (kemitraan usaha)	Lahan BMN dimanfaatkan oleh BUMDes untuk kegiatan bank sampah	Menjaga kebermanfaatan harta serta pemberdayaan ekonomi masyarakat	Aset yang sebelumnya tidak produktif menjadi pusat aktivitas ekonomi
<i>Tujuan Pemanfaatan</i>	Regulasi menekankan optimalisasi pemanfaatan aset dan kontribusi terhadap PNBPNP	<i>Musyārahah</i> dengan orientasi pemberdayaan	BUMDes mengelola kegiatan ekonomi berbasis masyarakat dengan memanfaatkan lahan BMN	Prinsip keadilan distribusi manfaat (<i>al-'adl</i>)	Mendorong ekonomi lokal dan kesejahteraan masyarakat
<i>Pola Kerja Sama</i>	Kerja sama antara pemerintah dan mitra melalui perjanjian pemanfaatan	<i>Musyārahah</i> (kemitraan usaha) atau <i>Ijārah</i>	Negara menyediakan aset, BUMDes menyediakan pengelolaan usaha	Prinsip kemitraan ekonomi yang adil	Memberikan peluang usaha bagi masyarakat desa
<i>Orientasi Optimalisasi</i>	Fokus pada penerimaan negara dan pemanfaatan aset	Optimalisasi melalui pemberdayaan ekonomi masyarakat	Kegiatan bank sampah menghasilkan manfaat ekonomi dan lingkungan	Mendukung maqāsid syariah dalam kesejahteraan sosial dan perlindungan lingkungan	Aset negara berfungsi sebagai sarana ekonomi komunitas

<i>Dampak yang Dihasilkan</i>	Dampak ekonomi berupa kontribusi terhadap penerimaan negara	Dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan	Peningkatan kesadaran lingkungan, ekonomi sirkular, dan pemberdayaan masyarakat	Tahqīq al-maṣlahah dan keberlanjutan sosial	Aset negara memberikan manfaat berkelanjutan bagi masyarakat
-------------------------------	---	--	---	---	--

Gambar 3.
Pemanfaatan Aset oleh Pondok Pesantren Darul A'mal Metro



Tabel 4.
Analisis Optimalisasi Pemanfaatan BMN oleh Pondok Pesantren

<i>Aspek Analisis</i>	<i>Perspektif Regulasi PMK 115/PMK.06/2020</i>	<i>Padanan Akad Syariah</i>	<i>Implementasi dalam Kasus Penelitian</i>	<i>Nilai Optimalisasi menurut Maqāṣid Syariah</i>	<i>Manfaat dibandingkan Aset Idle</i>
<i>Status Aset</i>	BMN yang sebelumnya tidak dimanfaatkan dapat dialihkan manfaatnya melalui skema sewa atau pinjam pakai	<i>Ijārah</i> (sewa manfaat aset)	Lahan atau bangunan BMN dimanfaatkan oleh pondok pesantren untuk kegiatan pendidikan dan keagamaan	Menjaga kebermanfaatan harta (<i>hiḏz al-māl</i>) serta mendukung pendidikan masyarakat	Aset yang sebelumnya tidak dimanfaatkan menjadi fasilitas pendidikan dan kegiatan sosial

<i>Tujuan Pemanfaatan</i>	Regulasi berorientasi pada optimalisasi pemanfaatan aset serta penerimaan negara melalui PNBP	<i>Ijārah Ijtīmā'iyah</i> (sewa dengan orientasi sosial)	Pesantren memanfaatkan aset untuk kegiatan pendidikan, pembinaan santri, dan kegiatan keagamaan	Mendukung maqāsid syariah dalam bidang pendidikan dan pembinaan moral masyarakat	Memberikan manfaat sosial yang luas bagi masyarakat sekitar
<i>Pola Hubungan</i>	Hubungan antara negara dan pengguna diatur melalui perjanjian pemanfaatan BMN	<i>Ijārah</i> dengan orientasi kemaslahatan	Negara memberikan hak pemanfaatan aset kepada pesantren dengan kontribusi tertentu	Prinsip ta'āwun (kerja sama dalam kemaslahatan) antara negara dan lembaga pendidikan	Mendorong sinergi antara negara dan lembaga sosial
<i>Orientasi Optimalisasi</i>	Optimalitas diukur dari kontribusi PNBP dan kepatuhan terhadap prosedur	Optimalitas dilihat dari manfaat ekonomi dan sosial	Pemanfaatan pesantren tidak hanya menghasilkan penerimaan negara tetapi juga manfaat pendidikan	<i>Tahqīq al-maṣlahah</i> (pencapaian kemaslahatan umum)	Aset negara berkontribusi pada pembangunan sosial masyarakat
<i>Dampak yang Dihasilkan</i>	Dampak ekonomi berupa penerimaan negara	Dampak ekonomi dan sosial	Pendidikan santri, kegiatan keagamaan, serta penguatan nilai sosial	Mendukung pembangunan sumber daya manusia	Aset negara menjadi lebih produktif dan bermanfaat bagi masyarakat

Hasil observasi pada lokasi bank sampah menunjukkan bahwa lahan BMN yang sebelumnya tidak terpakai kini menjadi pusat kegiatan ekonomi sirkular bagi masyarakat sekitar, melibatkan ibu-ibu rumah tangga dalam pemilahan sampah yang memiliki nilai jual. Ini adalah bukti konkret bagaimana aset negara dapat menghasilkan kemaslahatan (*maṣlahah*) yang melampaui sekadar nilai ekonomi. Peluang untuk formalisasi skema seperti wakaf produktif dan kemitraan dengan koperasi syariah diakui ada, namun memerlukan koordinasi lanjutan dan payung regulasi yang

lebih jelas. Koordinasi lanjutan dimaksudkan dengan dua kelompok utama pemangku kepentingan. Pertama, dengan unit internal Kementerian Keuangan, khususnya Direktorat BMN di DJKN pusat, karena setiap inisiatif pemanfaatan BMN di KPKNL Metro harus sesuai kerangka kebijakan nasional dan memperoleh legitimasi regulatif dari otoritas pusat. Kedua, dengan kementerian/lembaga pengguna barang yang menguasai aset di lapangan, sebab optimalisasi tidak akan tercapai tanpa keterlibatan langsung pemilik kebutuhan dan pengguna akhir aset tersebut. Koordinasi ini belum sepenuhnya terlaksana karena masih terdapat perbedaan prioritas antar instansi, serta keterbatasan kewenangan KPKNL pada level pelaksana. Dengan demikian, koordinasi lanjutan bukan hanya keharusan administratif, tetapi juga strategi sinergis untuk menyatukan arah kebijakan pusat dan kebutuhan operasional di lapangan.

Temuan lapangan menunjukkan bahwa praktik pemanfaatan BMN di KPKNL Metro masih menggunakan skema konvensional, meskipun terdapat beberapa praktik yang secara substansi sejalan dengan nilai-nilai ekonomi syariah. Untuk memahami kemungkinan integrasi tersebut secara lebih sistematis, penelitian ini kemudian melanjutkan analisis pada level regulatif melalui pendekatan dekonstruksi terhadap PMK 115/PMK.06/2020. Pendekatan ini digunakan untuk memetakan struktur hubungan hukum dalam setiap skema pemanfaatan BMN sehingga dapat dianalisis kesesuaiannya dengan karakteristik akad-akad syariah.

2.1. Dekonstruksi Struktur PMK 115 sebagai Dasar Integrasi Syariah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemadanan antara bentuk pemanfaatan BMN dan akad syariah tidak dapat dilakukan secara langsung berdasarkan nomenklatur skema dalam PMK 115. Nama skema sering kali hanya mencerminkan bentuk administrasi pemanfaatan, bukan struktur transaksinya secara substantif. Oleh karena itu, analisis dilakukan dengan mendekonstruksi setiap skema pemanfaatan ke dalam beberapa elemen dasar yang mencerminkan hubungan hukum dan alur manfaatnya.

Elemen-elemen tersebut meliputi:

- a. objek manfaat yang dialihkan;
- b. pola kompensasi atau kontribusi;
- c. alokasi risiko antara negara dan pengguna;
- d. status dan kemungkinan perubahan kepemilikan;
- e. tujuan pemanfaatan, baik komersial maupun sosial; serta
- f. durasi perikatan dan mekanisme pengakhirannya.

Dekonstruksi ini menjadi fondasi untuk menilai kesesuaian masing-masing skema dengan karakteristik akad syariah, sehingga pemadanan dapat dilakukan berdasarkan substansi transaksi, bukan kesamaan istilah semata.

2.2. Temuan Kesepadanan Akad Syariah pada Masing-Masing Skema PMK 115

Dalam proses pemadanan akad syariah terhadap skema pemanfaatan BMN, terdapat beberapa situasi yang pada awalnya tampak sederhana namun setelah diuji dengan data dan praktik lapangan justru menunjukkan kompleksitas

tertentu. Hal ini penting dicatat karena tidak semua bentuk pemanfaatan di PMK 115 bersifat “murni” sebagaimana definisi awal dalam regulasi. Beberapa di antaranya berubah karakter ketika diterapkan di lapangan, sehingga pepadanan akad syariah perlu disesuaikan agar tetap akurat secara fikih dan operasional.

a. Sewa = *Ijārah*

Analisis terhadap skema sewa BMN menunjukkan bahwa hubungan transaksi yang terbentuk memiliki kesesuaian kuat dengan akad *Ijārah*. Pemanfaatan aset dilakukan melalui pengalihan manfaat dalam periode tertentu dengan kompensasi sewa yang ditetapkan berdasarkan nilai pasar. Struktur ini memenuhi prinsip-prinsip syariah, terutama: manfaat yang terukur, *ujrah* yang ditentukan sejak awal, dan ketentuan bahwa risiko kerusakan bukan akibat kelalaian tetap berada pada pemilik aset.

Sewa BMN mungkin tidak selalu bersifat komersial penuh. Pada beberapa aset negara yang digunakan untuk kegiatan pendidikan, penelitian, atau fungsi pelayanan publik, terdapat kecenderungan tarif sewa ditetapkan di bawah nilai pasar. Jika hal ini terjadi, akad *ijarah* masih tetap relevan, namun interpretasinya bergeser menjadi *ijarah khāṣṣah* atau *ijarah* khusus dengan tarif sosial. Analisis penelitian ini menunjukkan bahwa pepadanan dengan akad *ijarah* perlu dilakukan secara hati-hati agar tidak dipaksakan dalam definisi komersial murni.

b. Pinjam Pakai = *Ijārah Sosial*

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa Pinjam Pakai tidak serta-merta bersifat tanpa kompensasi. Studi kasus pemanfaatan BMN oleh Bank Sampah menunjukkan adanya kontribusi PNBP meskipun dalam nilai minimal. Fakta ini mengindikasikan bahwa Pinjam Pakai tidak sepenuhnya mencerminkan akad *tabarru'* seperti *Wakaf Produktif* atau *Qard Hasan*.

Dengan mempertimbangkan adanya kompensasi dan tujuan pemanfaatan yang bersifat sosial, pola hubungan ini lebih tepat dipadankan dengan *Ijarah Sosial*, yaitu akad pemanfaatan dengan imbalan minimal untuk memberikan akses layanan atau manfaat publik. Penentuan padanan ini juga selaras dengan prinsip syariah bahwa manfaat harus jelas, kompensasi dapat ditetapkan secara sah, dan kepemilikan aset tetap berada pada negara.

c. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) = *Musyārahah Mutanāqishah* (bersyarat)

KSP memiliki karakter kemitraan yang secara konseptual mendekati akad *Musyārahah Mutanāqishah*, terutama pada struktur yang melibatkan kontribusi modal dari kedua pihak, pembagian hasil usaha berdasarkan *nisbah*, dan pembagian risiko secara proporsional. Namun temuan di lapangan memperlihatkan adanya variasi mekanisme kompensasi, seperti imbalan tetap atau skema pendapatan yang dijamin. Pembagian hasil tidak selalu dilakukan dalam bentuk persentase keuntungan. Ada juga model kontribusi tetap atau kontribusi campuran. Jika pembagian

hasil berubah menjadi nilai tetap, maka struktur kemitraan dalam *musyarakah mutanaqisah* menjadi kurang tepat. Dalam kondisi seperti ini, akad *mudharabah* atau *ijarah* bisa saja menjadi lebih dekat, tergantung bagaimana kontribusi modal dan risiko dibagi.

Variasi tersebut tidak sepenuhnya sesuai dengan rukun *musyarakah* sebagaimana ditetapkan dalam fikih dan standar AAOIFI, sehingga padanan syariah hanya dapat diterapkan apabila struktur KSP memenuhi unsur: kontribusi modal nyata, bagi hasil yang ditentukan berdasarkan *nisbah*, dan risiko usaha yang tidak dialihkan kepada satu pihak. Apabila terdapat komponen pendapatan tetap, pemadanan harus disesuaikan dengan struktur transaksinya secara lebih hati-hati.

d. $BGS/BSG = Istisnā' + Ijārah = (\text{opsional})\text{IMBT}$

BGS/BSG merupakan skema multi-tahap yang terdiri dari fase pembangunan, fase pemanfaatan, dan fase pengakhiran melalui pengembalian atau serah guna. Analisis menunjukkan bahwa fase pembangunan dapat dipadankan dengan akad *Istisnā'*, sedangkan fase pemanfaatan sesuai dengan karakter *Ijārah*.

Apabila terdapat pengalihan hak di akhir periode, struktur tersebut dapat berkembang menjadi IMBT. Namun apabila tidak terdapat mekanisme perpindahan hak, kombinasi *Istisnā'* dan *Ijārah* sudah mencukupi dan menjadi padanan yang lebih tepat. Pemadanan ini didasarkan pada ketentuan bahwa kepemilikan BMN tetap berada pada negara dan

setiap bentuk pemanfaatan harus selaras dengan prinsip kepastian hukum.

Praktik di sejumlah daerah memperlihatkan bahwa masa pengelolaan sering kali diperpanjang atau diubah melalui addendum, yang dapat mempengaruhi struktur akad syariah. Apabila jangka waktu pengelolaan dibuat fleksibel tanpa batas yang jelas, maka sisi kepastian manfaat dalam akad ijarah menjadi terganggu. Ini perlu diperhatikan agar padanan syariah tidak sekadar mengikuti pola teori, tetapi betul-betul mencerminkan praktik operasional yang dijalankan.

e. KSPI = *Mudhārabah Muqayyadah* atau *Musyārahah Istisnā'*

KSPI mengandung unsur kontribusi aset (dari negara) dan kontribusi modal atau keahlian (dari mitra). Karakter ini dapat dipadankan dengan dua jenis akad, bergantung pada pola risiko yang terbentuk. Bila risiko sebagian besar berada pada mitra sebagai pengelola, maka struktur tersebut mendekati *Mudhārabah Muqayyadah*. Namun apabila risiko konstruksi dan operasional ditanggung bersama, maka padanan yang lebih relevan adalah *Musyārahah Istisnā'*.

Kontribusi BMN berupa tanah atau bangunan sering kali diperlakukan sebagai nilai modal yang tetap, sementara mitra memberikan modal tunai dan operasional. Jika proporsi risiko tidak sejalan dengan proporsi kontribusi modal, maka padanan *mudharabah muqayyadah* perlu dikaji ulang. Akad *musyarakah istisna'* bisa lebih tepat bila

negara juga terlibat dalam pengawasan konstruksi atau memberikan kontribusi non-finansial tambahan.

f. KETUPI = *Sukuk al-Ijārah* atau *Sukuk al-Istisnā'*

Pada KETUPI, padanan syariah sangat bergantung pada dasar pembayaran imbal hasil. Apabila imbal hasil diperoleh dari manfaat aset yang menjadi *underlying*, maka padanan yang sesuai adalah *Sukuk al-Ijārah*. Pada skema pembiayaan pembangunan infrastruktur, padanan yang lebih tepat adalah *Sukuk al-Istisnā'*.

Namun apabila pembayaran menggunakan mekanisme *availability payment* yang tidak berhubungan langsung dengan manfaat aset, maka pemadanan tidak dapat dilakukan secara otomatis dan perlu analisis tambahan.

Meskipun secara teori sangat dekat dengan struktur *sukuk al-ijarah* atau *sukuk al-istisna'*, terdapat kemungkinan dalam implementasi di mana pendapatan tidak sepenuhnya berasal dari manfaat aset, melainkan dari skema pembayaran tetap. Jika terjadi demikian, struktur sukuk memerlukan penyesuaian agar tetap memenuhi prinsip *asset-based* atau *asset-backed* sebagaimana disyaratkan dalam standar AAOIFI.

2.3. Syarat-Syarat Kesesuaian Akad Syariah

Penelitian menetapkan beberapa kriteria dasar agar pemetaan ke akad syariah dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah:

- a. manfaat aset harus jelas dan terukur;
- b. kompensasi atau kontribusi ditetapkan di awal;
- c. tidak terdapat jaminan keuntungan tetap dalam skema bagi hasil;

- d. distribusi risiko sejalan dengan prinsip al-ghunmu bi al-ghurmi;
- e. tidak terdapat unsur gharar berlebih;
- f. tujuan pemanfaatan sejalan dengan karakter akad syariah yang digunakan.

Kriteria ini digunakan sebagai instrumen verifikasi terhadap seluruh padanan yang ditetapkan.

Sebagai bagian dari pemantapan akademik, penelitian merekomendasikan:

- a. mempertegas sifat *hybrid* pada beberapa bentuk pemanfaatan BMN sehingga padanan syariah harus ditetapkan berdasarkan struktur transaksinya;
- b. memasukkan kriteria kesesuaian akad syariah sebagai instrumen verifikasi wajib;
- c. mengarahkan pengembangan kebijakan pemanfaatan BMN berbasis syariah sebagai ruang riset lanjutan.

Catatan-catatan ini menunjukkan bahwa pemadanan akad syariah tidak selalu dapat dilakukan secara linear berdasarkan definisi regulatif saja. Praktik lapangan, variasi teknis, serta pola pembayaran sering kali mengubah karakter transaksi dan berpengaruh langsung pada kesesuaian akad. Dalam konteks penelitian ini, kehati-hatian tersebut menghasilkan revisi pada beberapa bagian agar pemetaan yang disusun tidak hanya kuat secara teori, tetapi juga realistis ketika dihadapkan pada mekanisme administratif dan praktik pemanfaatan BMN di lingkungan DJKN.

Dengan menyadari potensi kekeliruan tersebut dan melakukan klarifikasi sesuai data yang ada, pemetaan integrasi

syariah menjadi lebih matang, lebih reflektif, serta memiliki dasar argumentatif yang lebih kuat.

Dengan menganalisis pasal-pasal kunci seperti Pasal 9, 31, 39, 58, 73, dan 83, terlihat bahwa struktur pemanfaatan BMN pada dasarnya memiliki kesepadanan dengan beberapa akad syariah. Sewa BMN, misalnya, identik dengan konsep ijarah karena sama-sama memuat *ujrah* sebagai imbalan atas manfaat tanpa perpindahan kepemilikan. Demikian pula KSP memiliki struktur yang mendekati *musyarakah*, terutama pada skema pembagian hasil (*revenue sharing*). BGS/BSG bahkan menunjukkan keselarasan dengan kombinasi *musyarakah* dan IMBT yang menekankan perpindahan manfaat dan kepemilikan bertahap.

Untuk merangkum hasil dekonstruksi, berikut tabel integrasi yang syariah ke dalam PMK 115, disajikan dalam Tabel 3.

Tabel 5.
Peta Integrasi Syariah ke dalam PMK 115/PMK.06/2020

Bentuk Pemanfaatan BMN (PMK 115)	Substansi Regulatorif BMN	Padanan Akad Syariah yang Tepat	Batas Perubahan / Ketelitian Analisis	Keterangan
1. SEWA	Pemanfaatan BMN dengan imbalan (PNBP); manfaat dialihkan, bukan kepemilikan.	<p>a. Ijārah (<i>padanan utama</i>)</p> <p>b. Ijārah Ijtimā'iyah (<i>jika tarif sosial atau subsidi</i>)</p>	<p>a. Jika tarif sesuai nilai pasar = Ijarah murni.</p> <p>b. Jika tarif lebih rendah untuk tujuan sosial = Ijarah Sosial.</p>	Tidak boleh IMBT , karena pemanfaatan BMN tidak pernah dapat berakhir dengan perpindahan kepemilikan.
2. PINJAM PAKAI	Penggunaan BMN oleh Pemda/Desa/Lem baga sosial. Boleh ada kontribusi rupiah atau gratis.	Ijarah Sosial (<i>padanan utama, karena ada kontribusi pada praktik lapangan</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Jika 100% tanpa kontribusi = dapat menjadi 'Ariyah (pinjam manfaat tanpa imbalan). • Jika kontribusi mendekati sewa pasar = Ijarah. 	Dengan adanya kontribusi rupiah (temuan penelitian), tidak boleh dipadankan dengan wakaf atau qard karena bertentangan dengan natur akad <i>tabarru'</i> .
3. KSP (Kerja Sama Pemanfaatan)	Negara menyediakan BMN; mitra menyediakan modal/keahlian; hasil dibagi.	Musyarakah Mutanāqishah (<i>paling tepat</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Jika negara pasif dan mitra mengelola penuh = dapat menjadi Mudhārabah Muqayyadah. • Jika pembagian hasil berupa nilai tetap (fixed), bukan nisbah ≠ musyarakah, dapat jatuh ke akad lain (tetapi secara syariah tidak ideal). 	Risiko & hasil harus proporsional. Tidak boleh dipadankan dengan jual beli atau IMBT, karena BMN tidak bisa dialihkan melalui pemanfaatan.

4. BGS / BSG	Mitra membangun bangunan di atas BMN; memanfaatkan; bangunan diserahkan kepada negara. Kepemilikan selalu tetap BMN.	Istisnā' (fase pembangunan) + Ijārah (fase pemanfaatan)	<ul style="list-style-type: none"> • IMBT tidak boleh digunakan sebagai padanan karena ada unsur perpindahan kepemilikan dalam IMBT. • IMBT hanya dapat disebut sebagai <i>analogi struktur</i>, bukan akad nyata, karena serah bangunan bukan pemindahtanganan tetapi pengembalian BMN. 	Tidak ada padanan syariah yang mengandung perpindahan kepemilikan kepada mitra , karena BMN <i>wajib kembali menjadi kekayaan negara</i> . Struktur berlapis (Istisnā'+ Ijarah) adalah padanan paling valid.
5. KSPI (Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur)	BMN menjadi kontribusi negara; mitra memberikan modal dan teknologi; hasil usaha atau manfaat dibagi.	Mudhārabah Muqayyadah (<i>jika mitra sebagai pengelola utama</i>) Musyārahah Istisnā' (<i>jika negara ikut menanggung risiko konstruksi</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Jika risiko sepenuhnya pada mitra = lebih mendekati mudharabah. • Jika risiko konstruksi ditanggung bersama = musyarakah istisnā'. 	BMN hanya sebagai kontribusi modal syariah, tetapi kepemilikan tidak pernah berpindah.
6. KETUPI	BMN menjadi underlying asset untuk pembiayaan infrastruktur. Pendapatan berbasis manfaat atau progres pembangunan.	a. Sukuk al-Ijārah (<i>jika pendapatan dari manfaat aset</i>) b. Sukuk al-Istisnā' (<i>jika pembiayaan proyek pembangunan</i>)	Jika imbal hasil tidak berbasis manfaat aset, tetapi berupa pembayaran tetap maka tidak sah syariah.	Harus <i>asset-based</i> sesuai AAOIFI. Tidak boleh menyerupai bunga atau pembiayaan berbasis utang murni.

Sejalan dengan perkembangan tersebut, muncul pertimbangan bahwa pola pemanfaatan BMN di masa mendatang kemungkinan akan semakin beragam dan memiliki tingkat kompleksitas yang berbeda dibandingkan dengan praktik saat ini. Variasi kepentingan, model pembiayaan, serta kebutuhan masyarakat yang terus berubah berpotensi menghadirkan bentuk-bentuk pemanfaatan baru yang belum terakomodasi sepenuhnya dalam kerangka regulasi yang ada. Dalam kondisi seperti itu, pepadanan akad syariah akan semakin membutuhkan kepastian teknis agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda di antara satu satker dengan satker lainnya. Oleh sebab itu, gagasan mengenai penyusunan regulasi yang secara khusus mengatur pemanfaatan BMN berbasis akad syariah menjadi relevan untuk dipertimbangkan.

Sebuah PMK tersendiri yang memuat klasifikasi BMN yang dapat menjadi objek akad syariah, standar operasional pemanfaatannya, batasan risiko, mekanisme penghitungan imbalan, serta bentuk-bentuk kerja sama yang sesuai dengan kaidah syariah akan memberikan arah yang jauh lebih jelas. Regulasi seperti itu tidak hanya akan menghilangkan keraguan dalam interpretasi, tetapi juga mencegah terjadinya ketidaktepatan dalam pemilihan akad akibat perbedaan praktik antarwilayah. Dengan adanya dasar yang lebih kuat dan terstruktur, peluang kesalahan dalam pepadanan akad maupun potensi ketidakselarasan antara regulasi teknis dan prinsip syariah dapat diminimalkan. Pada akhirnya, pendekatan ini akan mendukung upaya optimalisasi BMN secara lebih inklusif, transparan, serta

selaras dengan kebutuhan masyarakat dan perkembangan ekonomi syariah di Indonesia.

3. Faktor-Faktor Pendukung Optimalisasi Pemanfaatan BMN Berbasis Syariah.

Faktor pendukung meliputi komitmen internal KPKNL Metro terhadap diskusi akad syariah, regulasi yang mendukung (PMK terkait pemanfaatan BMN), potensi aset yang besar (triliunan rupiah), sistem informasi (SIMAN, SPAN, SIMPONI) yang memastikan transparansi, serta praktik sosial seperti bank sampah yang menunjukkan orientasi kemaslahatan dan pemanfaatan BMN oleh pondok pesantren.

Berdasarkan analisis data, teridentifikasi beberapa faktor kunci yang menjadi fondasi dan pendorong potensial bagi implementasi pemanfaatan BMN berbasis syariah di KPKNL Metro. Faktor-faktor ini bersifat internal maupun eksternal, mencakup aspek kebijakan, sumber daya, hingga budaya organisasi.

- a. Komitmen Internal dan Keterbukaan terhadap Inovasi Faktor pendukung utama berasal dari internal KPKNL Metro sendiri, yaitu adanya keterbukaan dan komitmen konseptual untuk mengeksplorasi model-model baru di luar skema konvensional.

Sikap proaktif ini diungkapkan oleh informan kunci dari KPKNL:

"Prinsipnya, kami di Metro ini tidak mau kaku. Kalau memang ada model baru seperti syariah yang bisa membuat aset kita lebih bermanfaat bagi masyarakat luas dan tetap akuntabel, kami siap untuk menjadi pilot project. Di era

*sekarang, kita tidak bisa hanya berpikir business as usual, harus terus berinovasi.*⁴⁷

- b. Fleksibilitas Regulasi Eksisting Meskipun belum ada petunjuk teknis khusus, regulasi induk yang ada saat ini dinilai cukup fleksibel untuk diadaptasi. Secara spesifik, PMK No. 115/PMK.06/2020 Bab V tentang Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) tidak membatasi skema imbalan hanya pada sewa tetap, sehingga membuka ruang untuk interpretasi model bagi hasil.

Persepsi mengenai fleksibilitas ini juga muncul dalam wawancara:

*"Sebenarnya di PMK 115 itu kan tidak ada larangan eksplisit untuk model bagi hasil. Pintu untuk model kemitraan syariah itu sebenarnya terbuka, selama mekanisme pembagian hasilnya jelas, transparan, dan kontribusinya untuk negara tercatat dengan benar sebagai PNBPN."*⁴⁸

- c. Portofolio Aset Besar dan Sistem Informasi yang Matang Potensi aset yang dikelola KPKNL Metro menjadi daya tarik investasi yang signifikan. Berdasarkan data dari Laporan Barang Milik Negara (LBMN) KPKNL Metro per 31 Desember 2024, tercatat nilai aset total mencapai lebih dari Rp19 triliun, yang sebagian besar berupa tanah di lokasi strategis.

Potensi ini didukung oleh infrastruktur digital yang sudah matang. Selama observasi, Hasil observasi menunjukkan bahwa staf menggunakan *dashboard* Online Monitoring Sistem Perbendaharaan dan Anggaran Negara (OMSPAN) untuk

⁴⁷ Riyanto dan ,wawancara, "KPKNL Metro."

⁴⁸ Riyanto dan ,wawancara, "KPKNL Metro."

melacak setoran PNBP secara *real-time*. Kesiapan sistem ini menjadi fondasi penting untuk penerapan skema baru karena menjamin aspek transparansi dan akuntabilitas.

Hal ini diperkuat oleh pernyataan dari informan di KPPN Metro:

"Dari sisi pencatatan, sistem kami sudah siap. Mau itu setoran dari sewa biasa atau nanti dari bagi hasil syariah, selama ada kode billing-nya dari SIMPONI, semua akan terekam di SPAN secara transparan. Fondasi digital untuk akuntabilitasnya sudah ada."⁴⁹

- d. Adanya Praktik Awal Berorientasi Kemaslahatan Faktor pendukung terakhir adalah telah adanya praktik-praktik pemanfaatan BMN yang, meskipun tidak berlabel syariah, namun secara substansi sangat sejalan dengan prinsip *masalahah* (kemaslahatan umum). Contohnya adalah Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan BUMDes untuk bank sampah dan pemanfaatan aset oleh pondok pesantren, di mana klausulnya lebih menekankan pada dampak sosial daripada kontribusi PNBP. Praktik-praktik ini menjadi bukti konsep (*proof of concept*) bahwa BMN dapat dikelola dengan orientasi yang lebih luas dari sekadar fiskal.

⁴⁹ Taufik Hidayat dan Kasubbag Umum ,wawancara, "KPPN Metro," 24 Juli 2025.

4. Faktor-Faktor Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan BMN Berbasis Syariah.

Gambar 4.

Diagram Analisis Faktor Pendukung vs Penghambat



Penjelasan Diagram:

- **Faktor Pendukung** menunjukkan aspek internal dan eksternal yang mendorong keberhasilan integrasi ekonomi syariah dalam pengelolaan BMN. Faktor-faktor tersebut mencakup komitmen internal, regulasi yang fleksibel, potensi aset besar, sistem terintegrasi, praktik sosial, dan dukungan eksternal.
- **Faktor Penghambat** menggambarkan berbagai tantangan yang harus diatasi untuk mengimplementasikan optimalisasi pemanfaatan BMN berbasis syariah. Tantangan ini meliputi

literasi terbatas, regulasi kompleks, fokus konvensional, sistem belum siap, koordinasi lemah dan ketidakpastian valuasi. Salah satu faktor penghambat utama yang teridentifikasi adalah literasi yang terbatas mengenai keuangan syariah di kalangan internal. Hal ini tercermin dari hasil wawancara dengan salah satu staf di Seksi PKN yang menyatakan, “*Jujur saja, kami di sini belum pernah dapat pelatihan khusus soal akad-akad syariah. Jadi kalau ada yang tanya detail soal musyarakah, kami juga bingung menjelaskannya secara teknis*”⁵⁰. Selain itu, hasil observasi menunjukkan tidak tersedianya brosur atau materi informasi mengenai skema pemanfaatan BMN berbasis syariah di area layanan KPKNL.

Berbagai hambatan yang teridentifikasi dalam optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) mencakup beberapa aspek strategis dan administratif. Pada tingkat satuan kerja, masih terdapat kelemahan pemahaman mengenai urgensi optimalisasi pemanfaatan BMN serta kompleksitas ketentuan regulasi dan prosedur administrasi yang berlaku, sehingga berdampak pada rendahnya inisiatif pemanfaatan *aset idle* secara optimal. Selain itu, kebijakan pemanfaatan BMN saat ini cenderung masih berorientasi pada pendekatan konvensional berbasis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), sementara pemahaman substantif mengenai aspek ekonomi syariah di lingkungan internal pengelola, termasuk pemanfaatan BMN dengan akad-akad syariah yang sesuai prinsip *maqasid syariah*, masih relatif terbatas.

Di sisi lain, tantangan administratif juga ditemukan pada hilir proses, khususnya di KPPN Metro, yang meliputi permasalahan

⁵⁰ Miftachul Huda Staff Seksi PKN, “Hasil Observasi Lapangan,” 8 Juli 2025.

ketidaksesuaian data penerimaan akibat kesalahan input atau klasifikasi akun dari satker. Hal ini memunculkan status Transaksi Dalam Konfirmasi (TDK) pada sistem SPAN yang membutuhkan validasi tambahan sebelum dapat diselesaikan. Selain itu, literasi pengguna BMN mengenai mekanisme penyetoran dan pencatatan PNPB secara digital juga dinilai masih kurang optimal, sehingga menghambat kelancaran rekonsiliasi data antara KPPN Metro dan KPKNL Metro. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa digitalisasi yang telah berjalan melalui integrasi sistem SIMAN, SIMPONI, SPAN, dan OMSPAN perlu diimbangi dengan peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan pemahaman operasional di tingkat satker agar optimalisasi pemanfaatan BMN dapat tercapai secara efektif.

C. Pembahasan Temuan Penelitian.

Berdasarkan hasil wawancara dengan KPKNL Metro dan KPPN Metro, dalam penelitian ini disusun Matriks Koding Tematik Induktif sebagai berikut:

Tema-tema utama yang akan dibahas dalam bagian ini digali dari data melalui proses koding tematik induktif. Proses detail dari analisis data ini, termasuk contoh matriks koding yang menunjukkan alur dari kutipan data mentah hingga menjadi tema, telah disajikan secara lengkap pada Bab 3 (lihat Tabel 2).

1. Analisis Komprehensif Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN): Dari Efektivitas Fiskal Konvensional Menuju Optimalisasi Berbasis *Maqāṣid Syarī'ah*.

Analisis terhadap praktik pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) di Metro, yang melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN), menunjukkan sebuah dualitas:

keberhasilan signifikan dari sudut pandang tata kelola konvensional, sekaligus menyingkap potensi besar yang belum tergalikan jika ditinjau melalui lensa *maqāshid syarī'ah*. Temuan ini sejalan dengan penelitian sebelumnya bahwa Barang Milik Negara memerlukan manajemen yang akuntabel sesuai undang-undang yang berlaku. Tata kelola yang baik sangat penting untuk melindungi aset negara⁵¹.

Sebagaimana disajikan pada bagian temuan, teridentifikasi adanya sebuah dualisme orientasi di KPKNL Metro. Di satu sisi, terdapat fokus yang sangat kuat pada pencapaian target PNBP, namun di sisi lain ada kesadaran dan praktik awal pemanfaatan BMN untuk tujuan sosial seperti untuk bank sampah dan pondok pesantren.

Dualisme ini dapat dibedah menggunakan dua kerangka teoretis dari Bab II. Fokus yang kuat pada target PNBP dapat dijelaskan melalui kacamata teori *Public Asset Management*, yang menekankan prinsip efisiensi fiskal dan optimalisasi pendapatan negara. Namun, ketika dianalisis menggunakan 'pisau' *Maqāshid al-Sharī'ah*, orientasi ini menunjukkan adanya potensi yang belum terpenuhi, yaitu pencapaian *maslahah 'ammah* (kemaslahatan publik) yang melampaui sekadar keuntungan finansial. Tesis ini menemukan bahwa praktik di KPKNL Metro saat ini masih lebih berat pada pemenuhan aspek pertama, sementara aspek kedua yang merupakan inti dari ekonomi syariah baru bersifat inisiatif sporadis.

⁵¹ Kartika Amiri, "Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Secara Akuntabel Menuju Good Governance," *Potret Pemikiran* 20, no. 2 (2016): hal.1, <https://doi.org/10.30984/pp.v20i2.753>.

Cara optimalisasi pemanfaatan BMN di KPKNL Metro pada saat ini masih ditempuh melalui skema konvensional seperti sewa, Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), dan kerja sama terbatas. Namun, praktik pemanfaatan bank sampah dan pondok pesantren memberikan indikasi adanya peluang integrasi nilai syariah dalam pemanfaatan BMN. Substansi pengambilan keputusan yang mempertimbangkan aspek sosial dan keagamaan menunjukkan adanya kesesuaian nilai dengan prinsip ekonomi syariah, khususnya dalam kerangka ijarah berbasis masalah.

Ke depan, optimalisasi pemanfaatan BMN tidak hanya dapat diarahkan untuk meningkatkan penerimaan negara bukan pajak (PNBP), tetapi juga untuk memperluas kemaslahatan publik melalui penerapan akad syariah seperti ijarah dan musyarakah. Dengan demikian, integrasi prinsip syariah berpotensi menjadi paradigma baru yang melengkapi mekanisme konvensional, sejalan dengan teori *Public Asset Management* yang menekankan efisiensi dan akuntabilitas, sekaligus sesuai dengan *maqasid syariah* yang menekankan perlindungan harta (*hifdz al-mal*) dan kemaslahatan sosial (*tahqiq al-maslahah*).

2. Fondasi Tata Kelola yang Efektif dan Akuntabel.

Dari perspektif manajemen aset publik, kebijakan optimalisasi BMN yang berjalan saat ini terbukti sangat efektif. KPKNL Metro secara konsisten telah menjalankan prosedur pemanfaatan BMN secara formal dan terstruktur, sesuai dengan regulasi yang berlaku mulai dari Peraturan Pemerintah (PP) hingga Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Lebih lanjut, serupa dengan

hasil penelitian sebelumnya⁵² bahwa manajemen berbasis data dan kebijakan yang ditingkatkan adalah untuk pemanfaatan aset yang lebih baik. Pendekatan yang dominan, seperti sewa dan pinjam pakai, menunjukkan operasional yang konvensional namun teratur.

Efektivitas ini tercermin nyata pada capaian fiskal. Terdapat tren peningkatan kontribusi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang signifikan dari tahun ke tahun, di mana pada tahun 2024 berhasil mencapai Rp3,3 miliar atau setara 134% dari target yang ditetapkan. Keberhasilan ini ditopang oleh sinergi kelembagaan yang solid antara KPKNL sebagai pengelola aset dan KPPN sebagai pencatat akhir penerimaan negara. Keduanya didukung oleh ekosistem digital terintegrasi yang canggih, meliputi SIMAN, SIMPONI, dan SPAN. Digitalisasi ini tidak hanya mempercepat siklus, mulai dari perizinan hingga pencatatan dana ke kas negara, tetapi juga mewujudkan prinsip transparansi dan akuntabilitas yang merupakan esensi dari tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) sekaligus sejalan dengan nilai-nilai universal dalam ekonomi syariah.

Pertama, temuan penelitian secara konsisten menunjukkan bahwa mekanisme pengelolaan BMN di KPKNL Metro telah berjalan efektif dari sudut pandang konvensional. Hal ini dibuktikan dengan kepatuhan terhadap prosedur, pencapaian target PNBP yang melampaui 100%, serta adanya ekosistem digital (SIMAN, SPAN) yang menjamin akuntabilitas pencatatan penerimaan negara.

⁵² Yanti Aneta dkk., "Smart Strategies for Managing Regional Assets: Best Practices in Increase Local Revenue," *KnE Social Sciences*, advance online publication, 19 Maret 2024, hal.1, <https://doi.org/10.18502/kss.v9i7.15469>.

Temuan ini dapat dibedah menggunakan dua kerangka utama dari Bab II. Kacamata Teori Manajemen Aset Publik (*Public Asset Management*) menjelaskan *mengapa* sistem ini efektif. Fokus pada pencapaian target PNBP adalah manifestasi langsung dari prinsip efisiensi fiskal, di mana aset negara harus memberikan imbal hasil finansial yang optimal. Di sisi lain, penggunaan sistem digital yang terintegrasi merupakan penerapan dari prinsip Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (*Good Governance*). Sistem seperti SPAN dan OMSPAN memastikan adanya transparansi dan akuntabilitas, di mana setiap rupiah penerimaan dapat dilacak secara *real-time*, sehingga meminimalkan risiko dan penyimpangan. Dari kedua perspektif teoretis ini, fondasi tata kelola yang ada saat ini sudah sangat kokoh.

Keberhasilan ini selaras dengan agenda reformasi birokrasi nasional, khususnya dalam dorongan penerapan SPBE (Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik) dan elektronifikasi transaksi di pemerintah daerah. Evaluasi tahun 2024 mencatat Indeks SPBE Nasional mencapai 3,12 (Skala 5), masuk dalam kategori Baik, melampaui target RPJMN 2020–2024 sebesar 2,60⁵³. Selain itu, elektronifikasi transaksi daerah (ETPD) telah terbukti berdampak nyata terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD): pilot project di 12 daerah menunjukkan kenaikan rata-rata 11,1% dalam PAD⁵⁴. Kebijakan strategis seperti pembentukan Satgas P2DD dan

⁵³ Kat, “Digitalisasi Lewat SPBE Percepat Efisiensi & Transparansi Layanan Publik,” *detiknews*, diakses 22 Agustus 2025, <https://news.detik.com/berita/d-8039660/digitalisasi-lewat-spbe-percepat-efisiensi-transparansi-layanan-publik>.

⁵⁴ Haryo Lemanseto, “Menko Airlangga_Elektronifikasi Transaksi Pemerintah Daerah Dapat Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah - Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia,” *Siaran Pers* HM.4.6/351/SET.M.EKON.3/10/2021

percepatan ETPD secara konsisten memperkuat efektivitas pengelolaan PNBP, menjadikan KPKNL Metro bukan sekadar kasus sukses, tetapi representasi nyata dari reformasi digital yang efektif dan akuntabel di era SPBE.

3. Tantangan Operasional dan Kesenjangan Idealita Syariah.

Meskipun fondasi tata kelola telah kokoh, ditemukan adanya tantangan operasional dan kesenjangan sistemik. Di tingkat hulu, masih terdapat kendala pemahaman di kalangan satuan kerja mengenai urgensi dan potensi optimalisasi BMN yang lebih luas. Temuan ini mengkonfirmasi peneliti sebelumnya⁵⁵ yang mengidentifikasi bahwa kurangnya pemahaman satuan kerja terhadap prosedur pemanfaatan BMN dapat menjadi salah satu faktor penghambat dalam optimalisasi PNBP dari sewa BMN. Sementara di tingkat hilir, KPPN Metro menghadapi tantangan terkait validitas data. Peran KPPN yang bersifat administratif-pencatatan sangat bergantung pada akurasi data yang diinput di awal oleh satuan kerja. Karena KPPN tidak melakukan verifikasi dokumen sumber seperti kontrak sewa dan hanya mencatat transaksi berdasarkan data NTPN/NTB dari SPAN, mekanisme rekonsiliasi melalui Berita Acara Rekonsiliasi (BAR) dengan KPKNL menjadi krusial untuk menjamin kesesuaian data.

Jika dianalisis lebih dalam dari perspektif *maqāṣid syarī'ah*, tantangan ini merupakan gejala dari kesenjangan yang lebih fundamental antara realita (*das sein*) dan idealita (*das sollen*).

(t.t.), diakses 22 Agustus 2025, https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/3395/menko-airlangga-elektronifikasi-transaksi-pemerintah-daerah-dapat-meningkatkan-pendapatan-asli-daerah?utm_source=chatgpt.com.

⁵⁵ Bella Amanda Negara dan Aini Indrijawati, *Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Dalam Meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak*, 14 (2023): hal.12.

Secara normatif, pengelolaan BMN idealnya berlandaskan pada prinsip keadilan dan kemaslahatan (*maslahah*) bagi masyarakat luas. Namun, praktik di lapangan masih sangat berorientasi pada penerimaan tunai (PNBP). Indikator kinerja yang ada belum mampu mengakomodasi skema nontunai atau fleksibel seperti bagi hasil (*musyārahah*) yang lazim dalam akad syariah, sehingga potensi nilai tambah sosial-ekonomi belum tergarap sepenuhnya.

Akar masalah dari kesenjangan ini adalah belum terinternalisasinya prinsip-prinsip syariah secara sistemik ke dalam Prosedur Operasional Standar (SOP) kelembagaan. Teori seperti *Shariah Enterprise Theory* (SET)—yang menekankan keseimbangan antara tujuan ekonomi, sosial, dan spiritual—masih sebatas wacana dan belum menjadi landasan operasional⁵⁶.

Hal senada juga ditegaskan dalam *Outlook Zakat Indonesia 2022*, yang menyoroti kualitas dan kuantitas SDM amil sebagai faktor krusial yang masih lemah dalam mendorong tata kelola zakat yang efektif⁵⁷. Keterbatasan ini tidak hanya bersifat teknis-administratif, tetapi juga menyangkut literasi syariah, yakni kemampuan birokrat dan amil zakat dalam memahami prinsip-prinsip hukum Islam yang mendasari kebijakan ZIS.

Lebih lanjut, ketegangan antara indikator kinerja birokrasi yang cenderung konvensional dengan tujuan normatif syariah yang lebih luas menekankan pentingnya *Maqāṣid al-Sharī'ah* sebagai fondasi filosofis dan normatif dalam pengembangan keuangan Islam⁵⁸. Ketidakselarasan antara pendekatan legalistik dan visi

⁵⁶ “Zaid et al. - 2024 - Analisis Implementasi Kebijakan Zakat Profesi Di Kabupaten Lingga,” t.t., hal.10.

⁵⁷ “outlook_zakat_indonesia_2022.pdf,” t.t., hal.111.

⁵⁸ “Laldin and Furqani - 2013 - The Foundations of Islamic Finance and The

maqāsid dipandang sebagai tantangan fundamental dalam integrasi nilai-nilai Islam ke dalam kerangka kebijakan publik di negara-negara mayoritas Muslim. Temuan penelitian ini memperkaya diskusi tersebut dengan menunjukkan secara empiris bahwa persoalan literasi syariah birokrat berimplikasi langsung terhadap optimalisasi pemanfaatan aset negara dalam kerangka kebijakan ekonomi syariah di Indonesia

4. Potensi Integrasi dan Jalan Menuju Optimalisasi Komprehensif.

Kendati demikian, temuan penelitian menunjukkan adanya fondasi dan kesiapan yang kuat untuk menjembatani kesenjangan tersebut. KPKNL Metro menunjukkan kesiapan konseptual untuk mengadopsi model syariah, terlihat dari adanya diskusi internal mengenai akad *ijārah* dan keterbukaan terhadap skema wakaf produktif atau koperasi syariah.

Lebih penting lagi, sudah ada inisiatif awal yang sejalan dengan semangat *maslahah*. Praktik pemanfaatan lahan BMN untuk bank sampah dan penyewaan aset kepada pondok pesantren membuktikan bahwa asas manfaat sosial dapat diadopsi tanpa mengurangi hak negara. Inisiatif ini dapat dijadikan titik masuk (*entry point*) untuk implementasi skema syariah yang lebih formal.

Jalan ke depan terletak pada integrasi nilai-nilai syariah melalui akad seperti *ijārah* (sewa syariah), *musyārah* (kemitraan bagi hasil), maupun wakaf produktif. Potensi ini didukung oleh tiga pilar utama: (1) Regulasi yang fleksibel pada PMK 115/PMK.06/2020, (2) Infrastruktur digital yang sudah matang, dan (3) Komitmen internal dari KPKNL. Untuk mewujudkan potensi ini, langkah selanjutnya adalah merancang regulasi turunan

yang lebih detail dan memperkuat sinergi kelembagaan, guna mendorong transisi dari pendekatan konvensional yang efektif secara fiskal menuju model optimalisasi BMN yang komprehensif dan berlandaskan maqāṣid syarī'ah.

Temuan paling optimis dari penelitian ini adalah adanya potensi integrasi yang besar. Potensi ini didukung oleh tiga pilar: (1) adanya komitmen dan keterbukaan internal dari manajemen KPKNL untuk berinovasi, (2) fleksibilitas dalam regulasi PMK 115 yang tidak secara eksplisit melarang skema non-konvensional, dan (3) keberhasilan praktik awal yang berorientasi sosial (bank sampah, pondok pesantren) yang dapat menjadi bukti konsep (*proof of concept*).

Potensi ini menunjukkan bahwa transisi menuju model yang lebih komprehensif sangat mungkin dilakukan. Dengan menggunakan kerangka analisis *fiqh muamalah*, fleksibilitas dalam PMK 115 membuka ruang interpretasi kebijakan yang memungkinkan analisis menggunakan prinsip-prinsip *fiqh muamalah* tanpa bertentangan dengan hukum positif. Keberhasilan praktik bank sampah, ketika dianalisis dengan pisau konsep *maslahah*, bukan lagi dilihat sebagai anomali, melainkan sebagai contoh nyata dari pencapaian tujuan syariah (seperti *hifz al-bi'ah* atau perlindungan lingkungan) yang dapat berjalan selaras dengan status BMN. Ini membuktikan bahwa idealita syariah bukan hanya utopia, tetapi dapat diimplementasikan secara praktis.

Adanya potensi inovasi yang muncul dari inisiatif "bottom-up" (praktik di lapangan) sebelum adanya regulasi "top-down" yang spesifik ini konsisten dengan teori perubahan institusional⁵⁹. Praktik-praktik awal yang berhasil ini berfungsi sebagai legitimasi

⁵⁹ W. Richard Scott, *Institutions and Organizations: Ideas, Interests, and Identities* (SAGE Publications, 2013), hal.125.

kognitif dan normatif yang dapat mengurangi resistensi terhadap perubahan kebijakan di masa depan. Pola di mana proyek percontohan (*pilot projects*) menjadi pendorong adopsi kebijakan yang lebih luas⁶⁰, dalam konteks adopsi skema pembiayaan hijau (*green financing*) oleh BUMN di Indonesia, menunjukkan adanya pola inovasi serupa di sektor publik.

⁶⁰ “WWF: 11 Bank di Indonesia Mulai Adaptasi Keuangan Hijau,” diakses 22 Agustus 2025, https://lestari.kompas.com/read/2025/02/26/165710586/wwf-11-bank-di-indonesia-mulai-adaptasi-keuangan-hijau?utm_source=chatgpt.com.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis data, dan pembahasan, dapat ditarik beberapa kesimpulan utama:

1. KPKNL Metro telah melakukan berbagai upaya optimalisasi pemanfaatan BMN, meskipun praktiknya masih didominasi mekanisme konvensional. Pemanfaatan berbasis akad syariah seperti *ijarah* dan *musyarakah* belum sepenuhnya diimplementasikan, tetapi telah menjadi bahan diskusi internal dengan adanya keterbukaan dari manajemen KPKNL Metro. Upaya lain yang mendukung optimalisasi termasuk peningkatan transparansi melalui sistem digital (SIMAN, SIMPONI, SPAN) serta dorongan agar aset idle lebih produktif. Dalam perspektif ekonomi syariah, usaha ini telah sejalan dengan prinsip *hifdz al-mal* (perlindungan harta), tetapi untuk mencapai *tahqiq al-maslahah* (kemaslahatan sosial) masih diperlukan inovasi melalui instrumen syariah.
2. Faktor pendukung yang ditemukan meliputi tren kenaikan PNBP, integrasi sistem digital, dan keterbukaan internal terhadap pengembangan syariah. Sebaliknya, faktor penghambat mencakup keterbatasan sumber daya manusia, koordinasi antarinstansi yang belum optimal, masih adanya aset idle sulit dimanfaatkan, dan regulasi teknis yang belum akomodatif terhadap akad syariah. Hambatan-hambatan ini menunjukkan bahwa optimalisasi pemanfaatan BMN berbasis syariah masih memerlukan dukungan

regulasi, penguatan kapasitas SDM, dan sinergi lintas kelembagaan.

Secara teoretis, penelitian ini memberikan kontribusi dengan menawarkan model konseptual pertama yang memetakan secara sistematis seluruh bentuk pemanfaatan BMN dalam PMK 115/PMK.06/2020 ke dalam akad syariah yang relevan. Secara praktis, studi ini menghasilkan analisis faktor pendukung dan penghambat yang dapat menjadi acuan langsung bagi KPKNL Metro atau unit serupa dalam merancang *pilot project* pemanfaatan BMN berbasis syariah.

Dengan demikian, integrasi prinsip syariah pada pemanfaatan BMN saat ini masih berada pada tahap struktural-konseptual dan belum memiliki bentuk operasional, sehingga diperlukan pedoman teknis atau regulasi turunan agar implementasinya memiliki kepastian hukum dan tata kelola yang jelas.

B. Keterbatasan Penelitian

Hasil analisis penelitian ini menemukan adanya beberapa keterbatasan dalam studi ini.

1. Penelitian ini menggunakan studi kasus tunggal di KPKNL Metro. Meskipun memberikan pemahaman yang mendalam, temuan ini mungkin tidak dapat digeneralisasi secara langsung ke seluruh KPKNL di Indonesia yang memiliki konteks sosial-ekonomi dan portofolio aset yang berbeda
2. Fokus informan utama berasal dari sisi regulator (KPKNL dan KPPN), sehingga perspektif mendalam dari pihak pengguna aset (swasta/masyarakat) menjadi area yang dapat dieksplorasi lebih lanjut oleh penelitian selanjutnya.

C. Rekomendasi

1. Rekomendasi Praktis (Untuk Kebijakan)

a. Untuk KPKNL Metro/DJKN:

- 1) KPKNL Metro/DJKN disarankan segera menjalankan pilot project berbasis akad syariah, misalnya ijarah pada aset tertentu yang layak.
- 2) Menyelenggarakan pelatihan intensif tentang transaksi berbasis syariah dengan melibatkan pakar.
- 3) Mempercepat pengembangan aplikasi Brama Kumbara dengan fitur khusus pemanfaatan syariah.

DJKN dapat mempertimbangkan penyusunan pedoman teknis atau PMK turunan yang secara khusus mengatur skema pemanfaatan BMN berbasis syariah, terutama untuk kategori aset yang memiliki nilai sosial tinggi atau berpotensi idle apabila menggunakan pendekatan konvensional. Regulasi pelengkap ini akan memperjelas struktur imbalan, pola kerja sama, dan standar akad sehingga pemanfaatan BMN lebih optimal, tidak mengganggu, dan sejalan dengan prinsip *maqasid syariah*.

b. Untuk Satuan Kerja Pengguna BMN:

- 1) Meningkatkan sosialisasi mengenai optimalisasi BMN dan manfaat sosial-ekonominya.
- 2) Melakukan perbaikan kondisi fisik aset agar lebih menarik minat mitra pemanfaatan.

2. Rekomendasi Akademis (Untuk Penelitian Lanjutan)

- a. Melakukan penelitian kuantitatif tentang persepsi stakeholder terhadap pemanfaatan BMN berbasis syariah.

- b. Studi komparatif antar-KPKNL terkait penerapan akad syariah untuk mengidentifikasi faktor keberhasilan dan hambatan.
- c. Mengembangkan model kelembagaan berbasis ekonomi syariah dalam pengelolaan aset negara yang dapat direplikasi secara nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Ak.,CA, Prof Dr Mardiasmo, MBA. *Akuntansi Sektor Publik - Edisi Terbaru*. Penerbit Andi, 2021.
- Amiri, Kartika. "Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Secara Akuntabel Menuju Good Governance." *Potret Pemikiran* 20, no. 2 (2016). <https://doi.org/10.30984/pp.v20i2.753>.
- Aneta, Yanti, Iwan Lakoro, Asna Aneta, Haedar Akib, dan Abdul Wahab Podungge. "Smart Strategies for Managing Regional Assets: Best Practices in Increase Local Revenue." *KnE Social Sciences*, advance online publication, 19 Maret 2024. <https://doi.org/10.18502/kss.v9i7.15469>.
- Creswell, John W., dan J. David Creswell. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. 2014.
- Derrida, Jacques, dan Alan Bass. *Writing and Difference*. University of Chicago Press, 1978.
- Dhaniarto, Aloysius Yanis, dan Radityarini Pranawengrum. "Implementasi Indeks Pengelolaan Aset (IPA) sebagai Penguatan Good Governance dalam Pengelolaan BMN." Diakses 5 Maret 2025. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15584/Implementasi-Indeks-Pengelolaan-Aset-IPA-sebagai-Penguatan-Good-Governance-dalam-Pengelolaan-BMN.html>.
- Firmansyah, Amrie. *Optimalisasi SIMAN dan SIMAK-BMN: Solusi Teknologi untuk Transparansi dan Efisiensi BMN di Indonesia*. 2024.
- Kat. "Digitalisasi Lewat SPBE Percepat Efisiensi & Transparansi Layanan Publik." *detiknews*. Diakses 22 Agustus 2025. <https://news.detik.com/berita/d-8039660/digitalisasi-lewat-spbe-percepat-efisiensi-transparansi-layanan-publik>.
- Lemanseto, Haryo. "Menko Airlangga_Elektronifikasi Transaksi Pemerintah Daerah Dapat Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah - Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia." *Siaran Pers* HM.4.6/351/SET.M.EKON.3/10/2021 (t.t.). Diakses 22 Agustus 2025.

https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/3395/menko-airlangga-elektronifikasi-transaksi-pemerintah-daerah-dapat-meningkatkan-pendapatan-asli-daerah?utm_source=chatgpt.com.

Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D_Sugiyono 2020 - Flip eBook Pages 1-50 | AnyFlip. t.t. Diakses 7 Maret 2025. <https://anyflip.com/xobw/rfpq/basic>.

MuhammadLutfi, Ton Zaid, dan Amelia Alamanda. “Analisis Potensi Penerapan Akad Musyarakah Mutana Qisah (MMQ) To Actualize Asset Backed Sukuk Di Direktorat Pengelolaan Pembiayaan Dan Risiko, Kementerian Keuangan.” *Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4 Juli 2025. <https://bajangjournal.com/index.php/JEMBA/article/download/11092/8776/22717>.

Negara, Bella Amanda, dan Aini Indrijawati. *Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Dalam Meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak*. 14 (2023).

“Penerapan Good Governance dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah: Studi Kebijakan – BKD Kab. Kepahiang.” t.t. Diakses 5 Maret 2025. <https://bkd.kepahiangkab.go.id/blog/penerapan-good-governance-dalam-pengelolaan-barang-milik-daerah-studi-kebijakan/>.

Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, Legis. No. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2020, 36 (2020). <https://jdih.kemenkeu.go.id/download/f0bbe69c-532a-43f7-8174-3be005556162/69TAHUN2020PP.pdf>.

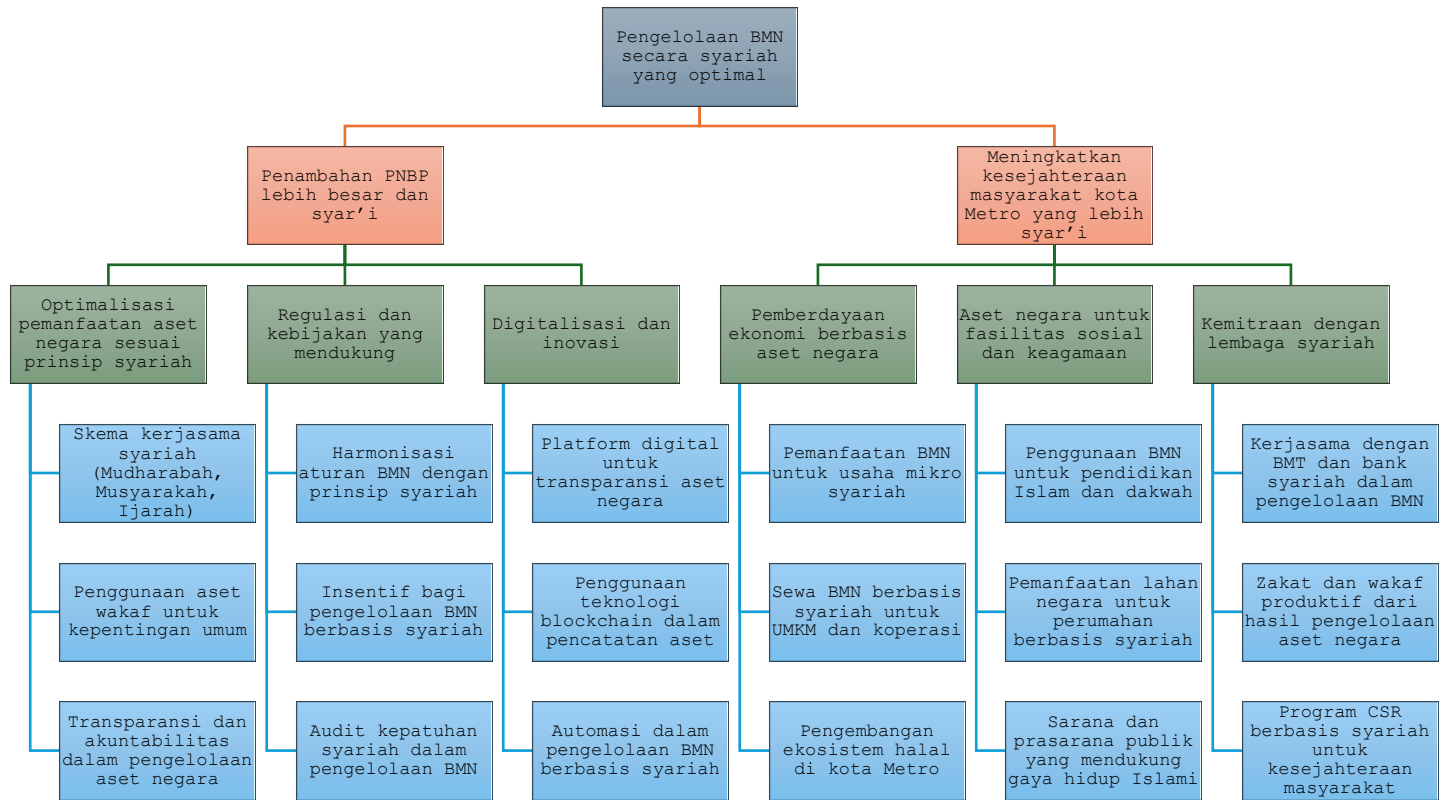
Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara, Direktur. “ND-1100/KN.2/2025 Hal Penyampaian Outstanding Data BMN yang Digunakan sebagai Underlying Aset SBSN sampai dengan 30 Juni 2025.” *Direktorat Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara DJKN*, Agustus 2025.

Putri, Feldha Shastiana, dan Lilis Ardini. *Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Untuk Meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak*. 9 (2020).

- Riza, Muhammad. "Maqasid syariah Dalam Penerapan Pajak Kharaj Pada Masa Umar Bin Khattab Ra." *JURNAL EKONOMI DAN BISNIS ISLAM* 2, no. 2 (2017). <https://doi.org/10.32505/jebis.v2i2.181>.
- Rosyidah, Norma. *Optimalisasi Fungsi Barang Milik Negara (BMN) Melalui Sukuk Sebagai Instrumen Pembiayaan Nasional*. 1, no. 2 (2015).
- Scott, W. Richard. *Institutions and Organizations: Ideas, Interests, and Identities*. SAGE Publications, 2013.
- Studocu. "Anwarul Yaquin - Legal Research & Writing Methods Overview (Pg 1-7)." Diakses 12 Maret 2026. <https://www.studocu.com/row/document/mount-kenya-university/civil-law/anwarul-yaquin-legal-research-writing-methods-pg-1-7/29045254>.
- Taswin. "Optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara untuk mendukung penerimaan dan efisiensi anggaran pada Kementerian/Lembaga." *Jurnal Humaniora, Sosial dan Bisnis* Vol.2 (November 2024).
- "Website DJKN." t.t. Diakses 5 Maret 2025. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2330/penataan-pengelolaan-barang-milik-negara-bmn.html>.
- "WWF: 11 Bank di Indonesia Mulai Adaptasi Keuangan Hijau." Diakses 22 Agustus 2025. https://lestari.kompas.com/read/2025/02/26/165710586/wwf-11-bank-di-indonesia-mulai-adaptasi-keuangan-hijau?utm_source=chatgpt.com.

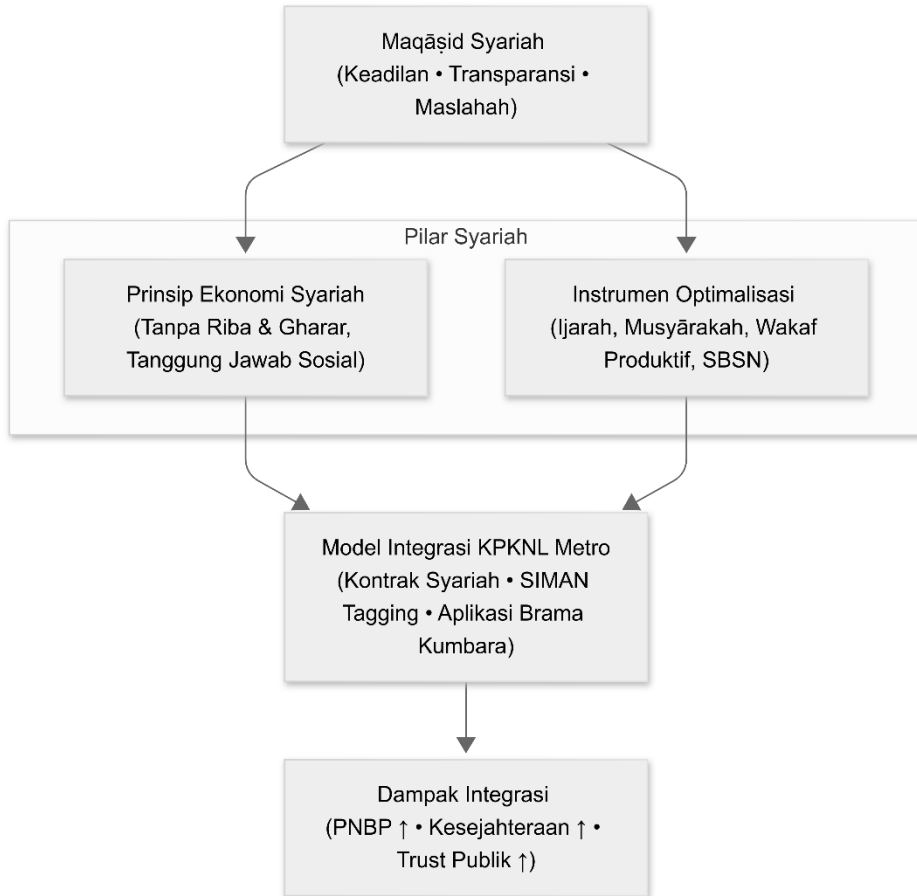
LAMPIRAN

Gambar 5.
Kerangka Pikir



Gambar 6.

Bagan Konseptual Integrasi Ekonomi Syariah dalam Optimalisasi Pemanfaatan BMN



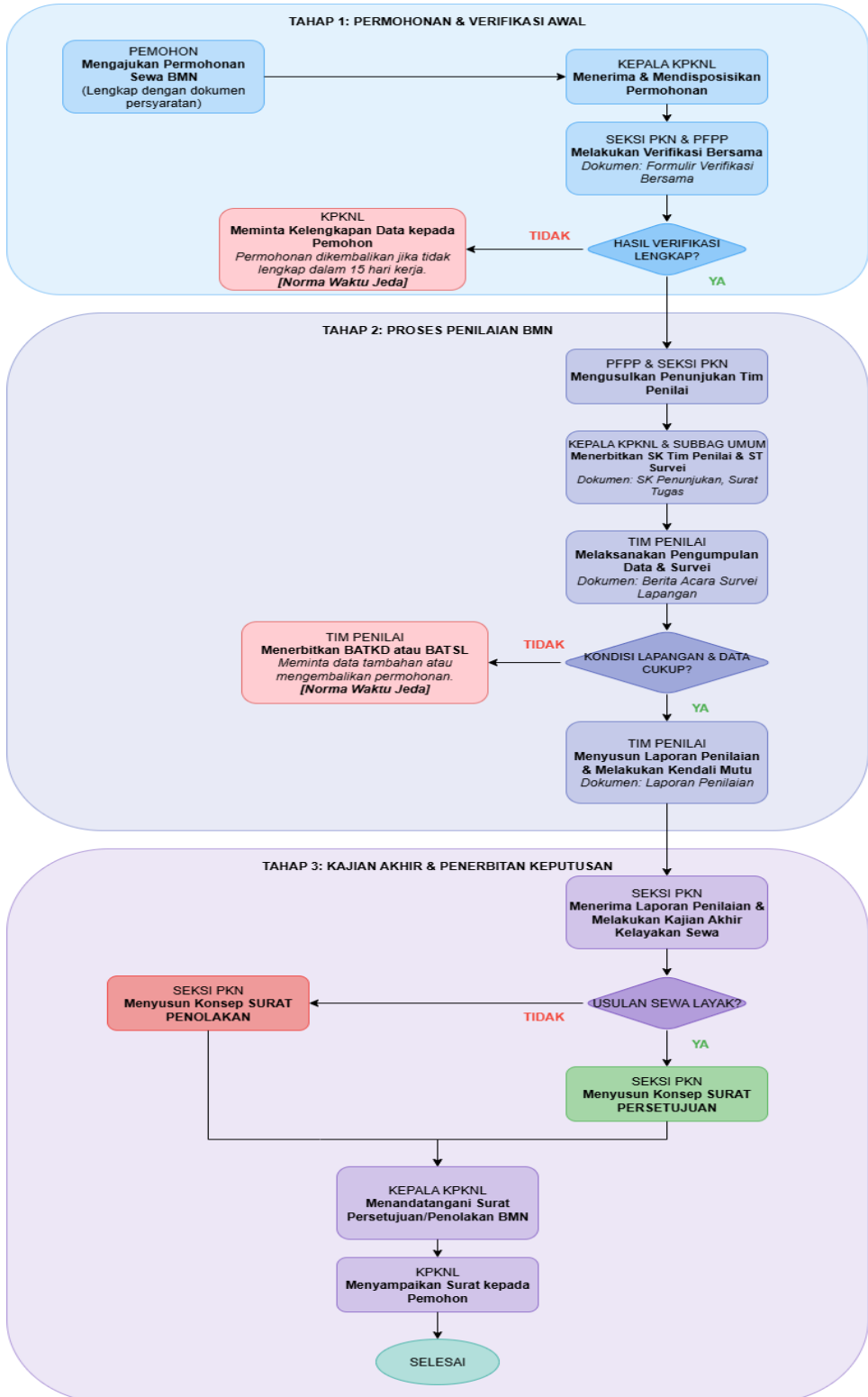
Bagan Konseptual Integrasi Ekonomi Syariah dalam Optimalisasi Pemanfaatan BMN (gambar terlampir) dengan penjelasan sebagai berikut:

- **Maqāsid syariah** sebagai landasan filosofis mencakup nilai keadilan, transparansi, dan kemaslahatan umum sebagai pedoman utama dalam pengelolaan BMN.

- **Prinsip Ekonomi Syariah** menjadi dasar etika operasional yang bebas dari unsur riba, gharar, serta mengedepankan tanggung jawab sosial dan manfaat bagi masyarakat.
- **Instrumen Optimalisasi** berupa akad-akad syariah, seperti Ijarah, Musyarakah, Wakaf produktif, serta instrumen keuangan SBSN atau sukuk negara yang dapat diterapkan dalam praktik pemanfaatan BMN.
- **Model Integrasi** merupakan pendekatan praktis yang dapat diterapkan di KPKNL Metro, termasuk pemanfaatan teknologi informasi melalui aplikasi digital yang meningkatkan transparansi.
- **Dampak Integrasi Ekonomi Syariah** berupa peningkatan kontribusi pada PNBP, kesejahteraan sosial, serta peningkatan transparansi dan kepercayaan publik terhadap tata kelola aset negara.

Gambar 7.

Bagan Alur Proses Standar (SOP) Sewa BMN sesuai KEP-69/KN/2023



Fase	Aktor	Kegiatan	Sistem Digital	Output
1. FASE PRA-TRANSAKSI (PERENCANAAN & PERSETUJUAN)				
1.1	Mitra & Satker/KPKNL	Mitra mengajukan proposal Pemanfaatan BMN kepada Satker, yang kemudian diteruskan ke KPKNL untuk analisis & penilaian.	SIMAN	Proposal & Laporan Penilaian
1.2	KPKNL	Menerbitkan Surat Persetujuan Pemanfaatan BMN.	SIMAN	Surat Persetujuan
1.3	Satker & Mitra	Aksi bersama: Menandatangani Perjanjian Pemanfaatan BMN.	-	Perjanjian (Kontrak)
2. FASE PELAKSANAAN TRANSAKSI (PENCATATAN & PEMBAYARAN)				
2.1	Satker/ KPKNL	Merekam data Perjanjian ke dalam SIMAN dan mencatat kewajiban PNBPN ke dalam SAKTI.	SAKTI, SIMAN	Data Kontrak & Piutang PNBPN tercatat
2.2	KPKNL / Sistem	Menerbitkan Surat Tagihan kepada Mitra melalui sistem.	SIMAN/SAKTI → SIMPONI	Surat Tagihan & Kode Billing
2.3	Mitra	Menerima tagihan dan melakukan pembayaran melalui Bank Persepsi.	Kanal Pembayaran	Bukti Pembayaran (dengan NTPN)
2.4	Bank Persepsi	Memproses pembayaran dan melimpahkan data transaksi (NTPN) ke kas negara.	SIMPONI → SPAN	Data Transaksi di SPAN
3. FASE PASCA-TRANSAKSI (REKONSILIASI & MONITORING)				
3.1	Sistem Otomatis	Rekonsiliasi otomatis berjalan, membandingkan data penerimaan di SPAN dengan data piutang di SAKTI.	SPAN ↔ SAKTI	Proses rekonsiliasi berjalan
3.2	Satker/ KPKNL	Memonitor hasil rekonsiliasi yang terbit secara otomatis di portal.	MonSAKTI	Surat Hasil Rekonsiliasi (SHR)
3.3	KPKNL / Sistem	Memonitor status pelunasan di SIMAN setelah menerima notifikasi dari SPAN (pasca rekon berhasil).	SPAN → SIMAN	Status Tagihan ter-update "Lunas"

Lampiran 1

Surat izin penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
PASCASARJANA**

Jalan Kl. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: pascasarjana.metrouniv.ac.id;
email: ppsialnmetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-0217/In.28.5/D.PPs/PP.00.9/06/2025
Lamp. : -
Perihal : IZIN RESEARCH

Yth.

1. Kepala Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro
 2. Kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Metro
- Di -
Tempat

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Berdasarkan Surat Tugas Nomor: 0216/In.28.5/D.PPs/PP.00.9/06/2025, tanggal 11 Juni 2025 atas nama saudara:

Nama : Rahmad Sigit
NIM : 2371040058
Semester : IV (Empat)

Maka dengan ini kami sampaikan bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan *research* / penelitian untuk penyelesaian Tesis dengan judul :

"Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara Terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Perspektif Penerapannya pada Kebijakan Ekonomi Syariah (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Metro)."

Kami mengharapkan bantuan Bapak/Ibu demi terselenggaranya tugas tersebut. Atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 11 Juni 2025
Direktur,

Prof. Dr. Suhami, S.Ag., MH
NIP. 19721001 199903 1 003

Lampiran 2

Surat keterangan penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
PASCASARJANA**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: pascasarjana.metrouniv.ac.id;
email: ppsiaainmetro@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : B-0216/In.28.5/D.PPs/PP.00.9/06/2025

Direktur Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Metro menugaskan kepada Sdr.:

Nama : Rahmad Sigit
NIM : 2371040058
Semester : IV (Empat)

- Untuk :
1. Mengadakan *Research / Penelitian* di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro dan Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Metro guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tesis mahasiswa yang bersangkutan dengan judul : **Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara Terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Perspektif Penerapannya pada Kebijakan Ekonomi Syariah (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Metro).**
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal 11 Juni 2025 sampai dengan selesai

Kepada pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terimakasih.

Mengetahui,
Pejabat Setempat

Dikeluarkan di Metro
Pada Tanggal 11 juni 2025

Direktur
Dr. Suhairi S. Ag., MH
NIP. 19721007 199903 1 003

Lampiran 3

Surat keterangan bebas plagiasi

Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara terhadap
Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Perspektif
Penerapannya pada Kebijakan Ekonomi Syariah

ORIGINALITY REPORT

17 %	16 %	7 %	6 %
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	repository.metrouniv.ac.id Internet Source	1 %
2	repository.unhas.ac.id Internet Source	1 %
3	digilib.unhas.ac.id Internet Source	1 %
4	ppiddjkn.kemenkeu.go.id Internet Source	<1 %
5	docplayer.info Internet Source	<1 %
6	www.jogloabang.com Internet Source	<1 %
7	www.djkn.kemenkeu.go.id Internet Source	<1 %
8	www.coursehero.com Internet Source	<1 %

Lampiran 4

Pedoman Observasi

Judul Penelitian:

Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Perspektif Penerapannya pada Kebijakan Ekonomi Syariah (Studi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro)

Tujuan Observasi:

Untuk memperoleh data empiris mengenai praktik pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) di KPKNL Metro, termasuk dinamika internal, proses kerja, serta kesesuaian implementasi dengan prinsip efisiensi, transparansi, dan nilai-nilai ekonomi syariah.

Jenis Observasi:

Observasi partisipatif (*observer as participant*)

Fokus Observasi:

1. Aktivitas keseharian pada Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara (PKN).
2. Proses pengajuan, penilaian, dan persetujuan pemanfaatan BMN.
3. Mekanisme koordinasi antara KPKNL dan KPPN dalam pencatatan PNBP.
4. Interaksi antara pegawai, pimpinan, dan mitra pengguna aset.
5. Diskusi atau rapat internal yang membahas pemanfaatan aset dan target PNBP.
6. Nilai-nilai kerja yang tampak mencerminkan (atau belum mencerminkan) prinsip ekonomi syariah seperti keadilan, kemaslahatan, dan amanah.

Instrumen Observasi:

- Catatan lapangan (field notes)
- Dokumentasi foto kegiatan (dengan izin)
- Lembar observasi deskriptif dan reflektif

Format Pencatatan:

Aspek yang Diamati	Deskripsi Observasi Refleksi Peneliti	
Proses pelayanan sewa BMN
Pola komunikasi dan koordinasi
Nilai-nilai syariah yang muncul
Kendala dan tantangan yang teramati

Waktu Pelaksanaan:

Januari – Agustus 2025

Lampiran 5

Pedoman wawancara

Jenis Wawancara:

Semi-terstruktur (*semi-structured interview*)

Tujuan:

Menggali pemahaman, pengalaman, dan pandangan informan terkait mekanisme optimalisasi pemanfaatan BMN, kontribusinya terhadap PNBPN, serta potensi penerapan prinsip ekonomi syariah di lingkungan KPKNL Metro.

Informan Utama:

1. **Mohamad Riyanto** – Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara (KPKNL Metro)
2. **Taufik Hidayat** – Kepala Subbagian Umum (KPPN Metro)
3. **Pejabat Fungsional dan Staf Seksi PKN KPKNL Metro**
4. **Staf Pelaksana Sistem Informasi PNBPN di KPPN Metro**

Garis Besar Pertanyaan Wawancara:

A. Aspek Pengelolaan BMN

1. Bagaimana prosedur pemanfaatan BMN di KPKNL Metro dijalankan?
2. Faktor apa saja yang mendukung dan menghambat optimalisasi pemanfaatan BMN?
3. Bagaimana kontribusi pemanfaatan BMN terhadap peningkatan PNBPN?

B. Aspek Koordinasi dan Sistem Digital

4. Bagaimana mekanisme koordinasi antara KPKNL dan KPPN dalam pencatatan penerimaan PNBPN?
5. Bagaimana peran aplikasi seperti SIMAN, SAKTI, SPAN, dan SIMPONI dalam mendukung transparansi dan efisiensi?

C. Aspek Ekonomi Syariah

6. Sejauh mana nilai-nilai syariah (keadilan, amanah, kemaslahatan) tercermin dalam praktik pemanfaatan BMN?
7. Apakah terdapat peluang penerapan akad syariah seperti *ijarah*, *musyarakah*, atau *wakaf produktif* dalam skema pemanfaatan BMN?
8. Bagaimana pandangan informan terhadap kemungkinan integrasi ekonomi syariah dalam kebijakan pemanfaatan BMN ke depan?

D. Aspek Evaluatif dan Harapan

9. Apa rekomendasi Bapak/Ibu untuk meningkatkan efektivitas pemanfaatan BMN agar lebih bernilai ekonomi dan sosial?
10. Bagaimana potensi sinergi antara KPKNL, KPPN, dan lembaga keuangan syariah lokal?

Lampiran 6
Catatan Lapangan Hasil Observasi

Judul Penelitian:

Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Perspektif Penerapannya pada Kebijakan Ekonomi Syariah (Studi pada KPKNL Metro)

Lokasi Observasi:

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro dan lokasi pemanfaatan aset eks BPPN/BLBI di Desa Sumbergede, Lampung Timur dan di Jalan Pesantren Kelurahan Mulyojati, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro

Waktu Observasi:

Januari – September 2025

A. Hasil Observasi Kegiatan di KPKNL Metro

Aspek yang Diamati	Deskripsi Hasil Observasi	Refleksi Peneliti
Prosedur administrasi pemanfaatan BMN	Seluruh proses permohonan pemanfaatan BMN mengikuti ketentuan PMK 115/PMK.06/2020 dan PP 28/2020. Setiap tahap mulai dari permohonan, survei lapangan, penilaian, hingga penerbitan persetujuan dilakukan secara tertib dan terdokumentasi dalam sistem SIMAN.	Proses menunjukkan akuntabilitas tinggi, namun masih administratif dan belum sepenuhnya mempertimbangkan manfaat sosial-ekonomi masyarakat.
Inovasi digital dalam pengelolaan BMN	KPKNL Metro tengah mengembangkan aplikasi 'Brama Kumbara' sebagai media publikasi aset negara yang dapat dimanfaatkan masyarakat.	Inovasi ini mencerminkan nilai transparansi dan kemaslahatan publik yang selaras dengan prinsip ekonomi syariah.

Diskusi internal terkait konsep ekonomi syariah	Kasi PKN dan staf terbuka terhadap konsep kemitraan syariah (musyarakah), namun implementasinya masih terkendala belum adanya juknis dan orientasi kinerja berbasis capaian PNBPN nominal.	Ada potensi besar untuk inovasi berbasis syariah, namun perlu dukungan regulasi dan peningkatan kapasitas SDM.
Koordinasi lintas unit	Koordinasi antara Seksi PKN dan KPPN Metro berjalan baik melalui integrasi sistem SPAN dan SIMPONI, meskipun beberapa proses validasi data masih dilakukan manual.	Diperlukan peningkatan sinkronisasi digital untuk memperkuat akuntabilitas penerimaan negara.

B. Hasil Observasi Lapangan pada Aset Eks BPPN/BLBI di Desa Sumbergede

Aspek yang Diamati	Deskripsi Hasil Observasi	Refleksi Peneliti
Kondisi fisik aset	Aset berupa tanah dan bangunan eks BPPN digunakan oleh Pemerintah Desa sebagai Bank Sampah Sumbergede Alam Lestari. Kondisi fisik bangunan masih terawat dan digunakan untuk pengelolaan sampah.	Pemanfaatan aset menunjukkan orientasi sosial dan lingkungan yang positif sesuai semangat kemaslahatan dalam ekonomi syariah.
Pemanfaatan sosial	Bank Sampah memberdayakan warga sekitar dan menghasilkan manfaat ekonomi bagi masyarakat. Pemerintah Desa aktif menjaga aset agar tidak disalahgunakan.	Pemanfaatan aset BMN secara sosial produktif menjadi contoh konkret pengelolaan aset untuk kemanfaatan umum.

Pengawasan dan monitoring	Tim KPKNL Metro melakukan monitoring rutin terhadap aset. Hasilnya menunjukkan aset dimanfaatkan sesuai perjanjian pinjam pakai.	Pengawasan berkelanjutan penting untuk memastikan keberlanjutan manfaat sosial serta menjaga aset tetap dalam pengendalian negara.
---------------------------	--	--

Aspek yang Diamati	Deskripsi Hasil Observasi	Refleksi Peneliti
Kondisi fisik dan penggunaan aset	Aset berupa tanah eks BPPN dimanfaatkan oleh Pondok Pesantren Darul Amal sebagai sarana pelatihan budidaya ikan dan peladangan.	Pemanfaatan ini menunjukkan tanggung jawab dan kemampuan adaptasi lembaga keagamaan dalam menjaga aset negara.
Kegiatan pendidikan dan sosial	Pesantren menyelenggarakan kegiatan belajar-mengajar, kajian kitab kuning, serta pelatihan kewirausahaan berbasis santri. Sebagian hasil usaha digunakan untuk pemeliharaan aset.	Bentuk pemanfaatan ini memiliki nilai tambah spiritual dan sosial yang tidak hanya mendukung pendidikan, tetapi juga pemberdayaan ekonomi umat.
Kerja sama dan koordinasi	KPKNL Metro melakukan pembinaan melalui monitoring berkala untuk memastikan aset digunakan sesuai perjanjian pinjam pakai. Koordinasi dengan pengurus pesantren berjalan baik.	Pemanfaatan aset untuk pesantren menunjukkan implementasi <i>maqasid syariah</i> dalam kebijakan publik, yaitu menjaga agama dan kesejahteraan sosial.

C. Kesimpulan Observasi

Hasil observasi menunjukkan bahwa KPKNL Metro telah menjalankan pengelolaan dan pemanfaatan BMN secara profesional dan transparan. Digitalisasi sistem mendukung akuntabilitas penerimaan PNBK, sementara inovasi sosial seperti pemanfaatan aset untuk bank sampah memperlihatkan kontribusi nyata terhadap lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Namun, penerapan konsep ekonomi syariah masih sebatas wacana karena keterbatasan panduan teknis dan paradigma fiskal yang dominan.

Lampiran 7

Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Jenis Catatan: Field Notes (Deskriptif dan Reflektif)

Lokasi: KPKNL Metro dan Desa Sumbergede, Lampung Timur

Periode: Januari – September 2025

A. Catatan Deskriptif

- Dalam kegiatan pelayanan di Seksi PKN, tampak pola kerja yang disiplin dan sistematis. Setiap permohonan pemanfaatan BMN diverifikasi digital menggunakan aplikasi SIMAN. Kepala Seksi PKN, Bapak Mohamad Riyanto, tampak aktif memantau capaian PNBP dan mendorong efisiensi pelayanan.
- Di ruang rapat, staf berdiskusi tentang rencana pengembangan aplikasi Brama Kumbara. Tujuannya agar masyarakat dapat melihat aset negara yang potensial untuk dimanfaatkan. Diskusi menunjukkan semangat inovasi dan keterbukaan.
- Pada kunjungan ke Desa Sumbergede, terlihat aktivitas warga di Bank Sampah berjalan. Area sekitar bersih dan teratur, warga membawa sampah terpilah untuk ditimbang. Kepala Desa menyampaikan terima kasih karena aset negara dapat digunakan untuk pemberdayaan lingkungan.
- Dalam kunjungan lapangan ke Pondok Pesantren Darul Amal, penelitian ini menunjukkan lahan telah dimanfaatkan sebagai ruang belajar bagi santri untuk kolam ikan dan penanaman bibit buah salah satunya alpukat. Di aera tersebut juga didirikan saung-saung tempat untuk kegiatan belajar mengaji, hafalan Al-Qur'an, dan pelatihan keterampilan berlangsung aktif.

- Pengurus pesantren menjelaskan bahwa mereka melakukan pematangan untuk peladangan dan sebagian besar untuk kolam budidaya ikan.
- Terdapat semangat kemandirian dan tanggung jawab sosial di kalangan santri dan pengasuh, yang memandang aset tersebut sebagai amanah untuk keberlanjutan pendidikan Islam.

B. Catatan Reflektif

- Kegiatan di KPKNL Metro memperlihatkan penerapan prinsip akuntabilitas yang kuat, tetapi masih perlu pendekatan yang lebih inklusif agar manfaat ekonomi tidak hanya untuk negara, tetapi juga masyarakat.
- Meskipun akad syariah formal belum ada, "roh" atau substansi dari *maqasid syariah* sudah berjalan. Pemanfaatan aset untuk Bank Sampah (nilai sosial/lingkungan) dan Pesantren (nilai pendidikan/spiritual) menunjukkan bahwa pengelola aset (KPKNL) telah membuat keputusan yang mengutamakan kemaslahatan publik di atas sekadar PNBP.
- Alur data yang sudah *full-digital* antara SIMAN, SIMPONI, dan SPAN adalah fondasi yang sangat kuat. Jika regulasi mengizinkan, integrasi akad syariah (misal: *e-ijarah* atau *e-musyarakah*) ke dalam sistem ini sangat mungkin dilakukan ke depan. Digitalisasi melalui aplikasi Brama Kumbara juga merupakan langkah maju dalam transparansi aset.

Lampiran 8

Dokumen Pendukung (Foto dan dokumen)

1. Bank Sampah



2. Pondok Pesantren



Lampiran 9

Hasil Analisis Data

Judul Penelitian:

Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Perspektif Penerapannya pada Kebijakan Ekonomi Syariah (Studi pada KPKNL Metro)

Lampiran ini berisi rincian proses analisis data kualitatif, hasil validasi, dan triangulasi antara hasil wawancara, observasi, serta dokumentasi pada KPKNL Metro dan lokasi pemanfaatan aset eks BPPN/BLBI di Desa Sumbergede. Seluruh proses analisis dilakukan secara sistematis mengikuti tahapan analisis tematik Braun & Clarke (2006).

A. Cuplikan Proses Analisis Data Kualitatif

Kutipan Data (Raw Data)	Kode Awal	Kategori	Tema
“Kami harus tertib administrasi dari hulu ke hilir, semua mengacu pada PMK 115 dan PP 28...”	Kepatuhan terhadap regulasi	Akuntabilitas pengelolaan	Tata Kelola BMN
“Kami siap menjadi pilot project jika ada model musyarakah dalam pemanfaatan aset negara.”	Keterbukaan terhadap inovasi syariah	Integrasi nilai religius	Potensi Penerapan Ekonomi Syariah
“Bank sampah di Desa Sumbergede ini memberi manfaat ekonomi dan lingkungan bagi masyarakat.”	Manfaat sosial pemanfaatan aset	Kemanfaatan publik	Kemaslahatan Sosial dan Lingkungan

“Nilai PNBP dari pemanfaatan BMN meningkat tiap tahun sejak 2022.”	Peningkatan penerimaan	Kinerja fiskal	Kontribusi terhadap PNBP
--	------------------------	----------------	--------------------------

B. Validasi dan Triangulasi Data

Triangulasi dilakukan untuk memastikan konsistensi temuan antara hasil observasi, wawancara, dan dokumen resmi. Setiap tema utama yang muncul telah dikonfirmasi dari minimal dua sumber data primer atau sekunder.

Tema Utama	Sumber Data	Keterangan Konsistensi	Kesimpulan Sementara
Tata Kelola dan Akuntabilitas BMN	Observasi, Wawancara, Dokumen PMK 115/2020	Semua sumber menekankan pentingnya tertib administrasi dan verifikasi berlapis.	KPKNL Metro memiliki sistem pengendalian internal yang kuat.
Integrasi Nilai Ekonomi Syariah	Wawancara Kasi PKN, Observasi Diskusi Internal	Pandangan terbuka terhadap akad musyarakah, namun terkendala regulasi.	Potensi besar untuk model kemitraan syariah berbasis PNBP.
Manfaat Sosial Pemanfaatan Aset	Dokumen Monitoring Desa Sumbergede, Wawancara Kepala Desa	Kegiatan bank sampah memberikan dampak sosial dan lingkungan yang signifikan.	Pemanfaatan aset menunjukkan orientasi kemaslahatan masyarakat.
Kinerja Fiskal dan PNBP	Laporan PNBP KPKNL Metro 2022–2024	Data menunjukkan peningkatan PNBP hingga 134% dari target.	Pemanfaatan BMN berkontribusi nyata pada penerimaan negara.

C. Sintesis dan Implikasi Temuan

Analisis tematik menghasilkan empat tema besar: (1) Tata Kelola dan Akuntabilitas, (2) Kinerja Fiskal, (3) Kemaslahatan Sosial, dan (4) Potensi Integrasi Syariah. Temuan ini menunjukkan adanya keseimbangan antara tujuan fiskal dan sosial, serta kesiapan KPKNL Metro untuk mengadopsi prinsip ekonomi syariah.

Implikasi praktis dari hasil analisis ini adalah:

1. Kementerian Keuangan melalui DJKN perlu menyusun pedoman teknis pemanfaatan BMN berbasis akad syariah.
2. Diperlukan pelatihan ekonomi syariah bagi pegawai KPKNL agar mampu memahami model kemitraan syariah seperti ijarah dan musyarakah.
3. Digitalisasi aplikasi BRAMA KUMBARA dapat diintegrasikan dengan sistem pelaporan berbasis nilai syariah untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas ganda (fiskal dan moral).

Dengan demikian, optimalisasi pemanfaatan BMN di KPKNL Metro bukan hanya berorientasi pada peningkatan PNBP, tetapi juga menjadi model pengelolaan aset negara yang mendukung nilai-nilai keberlanjutan, keadilan, dan kemaslahatan sesuai prinsip ekonomi syariah.

RIWAYAT HIDUP



Peneliti lahir di Kotabumi, Lampung Utara, pada tanggal 14 Desember 1983. Saat ini berdomisili di Jalan Soekarno Hatta No.40, Mulyojati, Metro Barat, Kota Metro. Riwayat pendidikan peneliti dimulai dari SD Pertiwi-Teladan Metro, lulus tahun 1996. Pendidikan tingkat menengah pertama ditempuh di SMP Negeri 1 Metro, dan diselesaikan pada tahun 1999. Selanjutnya, pendidikan menengah atas dilanjutkan di SMA Negeri 1 Metro sampai dengan kelas 2, dan untuk kelas 3 sampai dengan lulus pada tahun 2002 diselesaikan di SMA Negeri 2 Wonogiri, Jawa Tengah. Setelah menyelesaikan pendidikan menengah atas, peneliti melanjutkan studi ke jenjang Diploma III di Universitas Sebelas Maret Surakarta program Diploma Perpajakan dan lulus tahun 2005. Kemudian, peneliti memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S1) di kampus yang sama pada Program Studi Akuntansi Sektor Publik pada tahun 2008. Saat ini peneliti mengemban amanah sebagai Kepala Seksi Kepatuhan Internal pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro, yang merupakan unit vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kementerian Keuangan Republik Indonesia.