

PELUANG PENGEMBANGAN DAN HAMBATAN IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET PROPERTI OLEH BUMD: Studi Kasus PT Jatim Grha Utama Sebagai Bumd Provinsi Jawa Timur

Eva Nur Febrianty¹, Diana Hertati²

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

e-mail: evanurfeb@gmail.com¹, diana.adne2023@gmail.com²

Abstrak – PT Jatim Grha Utama (JGU) sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Provinsi Jawa Timur memiliki peran strategis dalam pengelolaan aset properti untuk mendukung pertumbuhan ekonomi daerah dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam praktiknya, JGU menghadapi berbagai tantangan, baik internal maupun eksternal, yang dapat memengaruhi kinerja pengelolaan aset. Tantangan internal meliputi keterbatasan sumber daya manusia dan kondisi finansial yang belum memadai, sementara tantangan eksternal terkait dengan legalitas aset, perubahan regulasi, serta penolakan masyarakat terhadap beberapa proyek pengembangan aset. Di sisi lain, JGU juga memiliki peluang besar untuk mengoptimalkan asetnya, seperti melalui pemanfaatan teknologi Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) dan pengembangan kerja sama dengan mitra strategis. Untuk mengatasi berbagai tantangan tersebut, JGU menerapkan sejumlah strategi, termasuk settlement assets dengan mitra kerja, evaluasi kinerja aset secara berkala, serta pengalihan model pendapatan dari penjualan aset ke recurring income melalui penyewaan aset. Optimalisasi pengelolaan aset yang dilakukan JGU tidak hanya dapat meningkatkan efisiensi dan profitabilitas perusahaan, tetapi juga berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi daerah yang berkelanjutan. Dengan memaksimalkan peluang yang ada dan menerapkan tata kelola yang baik, JGU diharapkan mampu menjadi penggerak utama dalam pengembangan properti di Jawa Timur dan memperkuat daya saing di sektor properti.

Kata Kunci: Aset, Properti, Tantangan, Peluang, BUMD.

Abstract – PT Jatim Grha Utama (JGU) as a Regional-Owned Enterprise (BUMD) of East Java Province has a strategic role in managing property assets to support regional economic growth and increase Regional Original Revenue (PAD). In practice, JGU faces various challenges, both internal and external, which can affect asset management performance. Internal challenges include limited human resources and inadequate financial conditions, while external challenges are related to asset legality, changes in regulations, and community rejection of some asset development projects. On the other hand, JGU also has great opportunities to optimize its assets, such as through the use of Asset Management Information System (SIMA) technology and the development of cooperation with strategic partners. To overcome these challenges, JGU implemented a number of strategies, including settlement of assets with partners, periodic evaluation of asset performance, and shifting the revenue model from asset sales to recurring income through asset leasing. JGU's optimization of asset management can not only improve the company's efficiency and profitability, but also contribute to sustainable regional economic development. By maximizing existing opportunities and implementing good governance, JGU is expected to become a key driver in property development in East Java and strengthen competitiveness in the property sector.

Keywords: Property, Assets, Management, Regional-Owned Enterprise (BUMD).

PENDAHULUAN

Jawa Timur merupakan salah satu provinsi terbesar di Indonesia yang terletak di bagian timur Pulau Jawa. Dengan luas sekitar 47.799 km², provinsi ini terdiri dari 38 kabupaten/kota dan memiliki ibu kota di Surabaya. Sebagai pusat ekonomi terbesar kedua setelah Jakarta, Jawa Timur didukung oleh keberadaan pelabuhan internasional serta pusat perdagangan utama di Surabaya. Provinsi ini memiliki keragaman budaya, etnis, dan adat istiadat, dengan mayoritas penduduknya berasal dari suku Jawa dan Madura. Secara historis, Jawa Timur pernah menjadi pusat berbagai kerajaan besar seperti Majapahit, Singasari, dan Kediri, menjadikannya daerah yang kaya akan sejarah serta budaya. (perkim, 2020).

Selain menjadi pusat perekonomian, Jawa Timur juga memiliki kekayaan alam yang melimpah. Berbagai sektor unggulan, seperti pertanian, perikanan, industri, dan pariwisata, menjadi pilar utama dalam mendorong pertumbuhan ekonomi di provinsi ini. Taman Nasional Bromo Tengger Semeru dan Kawah Ijen adalah lokasi wisata yang terkenal yang menarik wisatawan dari luar negeri. Budaya Jawa Timur terkenal dengan seni tradisionalnya, seperti Reog Ponorogo, Ludruk, dan Wayang Kulit. Seni tradisional ini masih hidup dan merupakan bagian penting dari identitas lokal. Provinsi ini memiliki peluang besar untuk meningkatkan PAD karena kekuatan ekonomi, sumber daya alam, dan warisan budayanya yang kaya. Optimalisasi pengelolaan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) adalah salah satu langkah strategis yang dapat diambil. BUMD membantu meningkatkan ekonomi berkelanjutan dan memanfaatkan potensi lokal. (Dinas Kominfo Provinsi Jawa Timur, n.d.).

BUMD didirikan sebagai instrumen strategis pemerintah daerah untuk mengelola potensi ekonomi secara mandiri dan meningkatkan PAD. Keberadaannya mencerminkan komitmen pemerintah daerah untuk menjalankan kegiatan ekonomi yang berfokus pada keuntungan dan kesejahteraan masyarakat. Sejalan dengan prinsip otonomi daerah, BUMD diharapkan memberikan kontribusi nyata terhadap PAD melalui keuntungan usaha, dividen, dan berbagai aktivitas bisnis yang meningkatkan ekspektasi bisnis. (Suhendra, 2019)

Dalam hal ini, pembentukan BUMD bertujuan untuk mengurangi ketergantungan terhadap dana alokasi dari pemerintah pusat. Dengan memaksimalkan potensi lokal, seperti sektor pariwisata, agribisnis, energi, dan properti, BUMD dapat membangun ekosistem ekonomi daerah yang mandiri dan kompetitif. Namun, keberhasilan upaya ini memerlukan kolaborasi antara pemerintah daerah, sektor swasta, dan masyarakat sebagai pengguna layanan. Tantangan dalam pengelolaan BUMD, seperti manajemen aset, keterbatasan sumber daya, serta ketidaksesuaian regulasi, perlu diatasi melalui strategi inovatif dan dukungan kebijakan yang jelas. (Arifin et al., 2024)

PT Jatim Grha Utama (JGU) adalah salah satu Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Didirikan dengan visi untuk mendukung pembangunan ekonomi lokal, JGU bergerak di berbagai bidang seperti pembangunan, pengembangan properti, jasa konstruksi, perdagangan umum, serta investasi. Sebagai perusahaan daerah, JGU memiliki peran strategis dalam meningkatkan optimalisasi aset milik pemerintah daerah untuk mendorong Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mendukung program pembangunan di Jawa Timur. (JGU, 2018)

Dalam operasionalnya, JGU tidak hanya berfokus pada keuntungan, tetapi juga mengutamakan keberlanjutan dan pelayanan publik. Sebagai bagian dari upaya menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance), JGU berkomitmen untuk menciptakan nilai tambah melalui manajemen yang profesional dan transparan. Sejumlah pencapaiannya meliputi dukungan terhadap proyek infrastruktur di daerah serta perannya sebagai mitra strategis dalam pengembangan ekonomi regional. Dengan posisi strategis ini, JGU diharapkan dapat menjadi motor penggerak dalam memperkuat sektor ekonomi di Jawa Timur melalui optimalisasi aset, inovasi, dan kolaborasi lintas sektor. (Biro Ekonomi Provinsi Jawa Timur, 2022)

PT Jatim Grha Utama (JGU) sebagai BUMD tentunya menghadapi sejumlah tantangan signifikan dalam pengelolaan aset propertinya. Seperti, regulasi yang sering berubah sehingga memengaruhi kesinambungan operasional perusahaan. Regulasi terkait aset properti tentunya memerlukan pemahaman mendalam agar aset-aset dapat dikelola sesuai peraturan yang berlaku. Selain itu, keterbatasan sumber daya baik finansial maupun teknologi yang tidak memadai untuk inventarisasi dan analisis aset dapat menghambat efisiensi dalam pengelolaan aset. (Setyowati, 2016). Di sisi lain, terdapat peluang yang dapat dimanfaatkan oleh JGU seperti kerjasama dengan sektor swasta melalui mekanisme

Public-Private Partnership (PPP) membuka potensi pengembangan properti strategis yang dapat memberikan nilai tambah bagi daerah. Kerjasama ini tidak hanya mendukung optimalisasi aset tetapi juga mendatangkan investasi baru untuk Jawa Timur.

Pemanfaatan aset properti PT Jatim Grha Utama secara optimal dapat membawa manfaat positif bagi perekonomian daerah. Dengan meningkatkan nilai aset yang dimiliki, BUMD ini berpotensi memperbesar kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, penggunaan aset strategis untuk kepentingan komersial maupun sosial dapat membuka peluang kerja baru bagi masyarakat setempat. Penerapan model bisnis yang mencakup revaluasi aset secara berkala memastikan bahwa aset-aset tersebut memberikan dampak ekonomi yang optimal dalam jangka panjang. (Basyith, 2018)

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu “Apa saja tantangan dan peluang yang dihadapi oleh PT Jatim Grha Utama dalam mengelola aset properti yang dimiliki?”. Adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengidentifikasi tantangan dan peluang yang dihadapi oleh PT Jatim Grha Utama dalam mengelola aset properti yang dimilikinya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan sebagai masukan untuk meningkatkan kualitas kerja perusahaan khususnya dalam segi pengelolaan aset properti agar mampu memberikan kontribusi yang lebih optimal.

KAJIAN LITERATUR

Manajemen Aset

Aset merupakan elemen penting dalam mendukung kelangsungan operasional perusahaan. Peran utama aset adalah sebagai fondasi yang memungkinkan perusahaan menjalankan kegiatannya secara efektif dan efisien. Aset perusahaan dapat dikategorikan menjadi aset berwujud, seperti kas, properti, gedung, dan peralatan, serta aset tidak berwujud, seperti tenaga kerja. Setiap jenis aset memiliki fungsi strategis dalam meningkatkan kinerja perusahaan. Contohnya, modal kerja digunakan untuk membiayai operasional jangka pendek, sementara aset tetap seperti tanah dan bangunan berperan dalam pengembangan bisnis jangka panjang. (Ferliadi, 2022)

Manajemen aset yang efektif memainkan peran krusial dalam meningkatkan performa keuangan perusahaan. Pengelolaan aset yang optimal dapat memperbaiki likuiditas dan profitabilitas, yang pada akhirnya memperkuat stabilitas keuangan perusahaan. Selain itu, sumber daya manusia sebagai aset tak berwujud juga memiliki peranan yang sangat penting. Manajemen SDM yang baik dapat mendorong inovasi, meningkatkan produktivitas, serta memperkuat daya saing perusahaan di tengah perubahan dinamika pasar. Oleh karena itu, perusahaan perlu mengelola asetnya secara menyeluruh agar dapat mencapai keseimbangan antara penggunaan aset fisik dan pengembangan potensi sumber daya manusia. (Firmansyah et al., 2025)

Aset dapat dikelompokkan berdasarkan sifat, fungsi, dan bentuknya. Salah satu klasifikasi aset adalah berdasarkan sifat konversinya, yaitu seberapa mudah aset dapat diubah menjadi uang tunai atau likuiditas.

A. Aset berdasarkan sifat konversi

Aset dapat dikategorikan berdasarkan sifat konversinya, yaitu seberapa mudah aset tersebut dapat diubah menjadi uang tunai atau likuiditas.

1. Aset Lancar (Current Assets)

Aset lancar merupakan aset yang dapat dengan cepat dikonversi menjadi uang tunai atau digunakan dalam siklus operasional normal perusahaan, biasanya dalam kurun waktu kurang dari satu tahun. Aset ini berperan penting dalam menjaga likuiditas perusahaan agar dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Contoh aset lancar meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, persediaan barang, serta surat berharga jangka pendek.

2. Aset Tidak Lancar (Non-Current Assets)

Aset tidak lancar adalah aset yang tidak dapat dengan mudah dikonversi menjadi uang tunai dalam jangka waktu satu tahun atau dalam satu siklus operasional bisnis. Aset ini umumnya digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dalam jangka panjang. Meskipun memberikan manfaat ekonomi yang berkelanjutan, aset tidak lancar cenderung kurang likuid dibandingkan aset lancar. Contohnya adalah aset tetap seperti tanah, bangunan, dan peralatan, serta investasi jangka panjang, goodwill, dan aset tak berwujud seperti paten dan merek dagang.

B. Aset berdasarkan fungsi

1. Aset Operasional (Operating Assets)

Aset operasional merupakan aset yang secara langsung digunakan dalam aktivitas sehari-hari perusahaan. Aset ini berperan penting dalam proses produksi atau penyediaan jasa yang ditawarkan perusahaan. Sebagai elemen utama dalam mendukung kegiatan bisnis, aset operasional memiliki peran yang krusial. Contohnya meliputi mesin produksi, bangunan pabrik, serta kendaraan operasional.

2. Aset Non-Operasional (Non-Operating Assets)

Aset non-operasional adalah aset yang tidak terlibat langsung dalam operasional utama perusahaan, tetapi tetap dimiliki untuk tujuan memperoleh pendapatan tambahan atau kebutuhan lainnya. Aset ini sering kali memberikan pemasukan melalui bunga, dividen, atau hasil penjualan. Contoh aset non-operasional meliputi investasi saham di perusahaan lain, properti yang tidak dimanfaatkan (seperti tanah kosong), serta kelebihan kas yang disimpan sebagai cadangan.

C. Aset berdasarkan bentuk fisik

1. Aset berwujud (Tangible Assets)

Aset berwujud adalah aset yang memiliki bentuk fisik nyata dan dapat diraba. Aset ini memiliki peran penting dalam mendukung operasional perusahaan dan dapat dinilai atau disewakan untuk menghasilkan pendapatan tambahan. Contohnya meliputi properti, pabrik, serta peralatan yang digunakan dalam operasional bisnis.

2. Aset Tidak Berwujud (Intangible Assets)

Aset tidak berwujud adalah aset yang tidak memiliki wujud fisik, tetapi tetap memberikan manfaat ekonomi bagi perusahaan. Meskipun sulit dinilai secara langsung, aset ini memiliki potensi untuk mendukung keuntungan jangka panjang. Contoh aset tidak berwujud meliputi hak cipta, lisensi, serta basis data. (DepositoBPR, 2024)

Manajemen aset merupakan serangkaian langkah yang bertujuan untuk mengelola dan mengoptimalkan penggunaan aset yang dimiliki oleh individu, organisasi, atau perusahaan secara efisien dan sistematis. Proses ini tidak hanya berfokus pada pemanfaatan aset secara optimal, tetapi juga mendukung pencapaian tujuan strategis organisasi. Dengan pengelolaan yang tepat, manajemen aset dapat menjadi strategi utama dalam meningkatkan kinerja operasional serta keuangan perusahaan. Penerapan manajemen aset yang efektif memungkinkan perusahaan untuk memaksimalkan nilai asetnya, meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya, dan meningkatkan produktivitas. Pada akhirnya, hal ini akan memperkuat daya saing perusahaan dalam menghadapi persaingan pasar yang semakin kompetitif dan dinamis. (Asari, 2024)

Menurut Doli D. Siregar dalam penelitian Antoh (2017), manajemen aset dapat dilakukan melalui lima tahapan utama, yaitu inventarisasi aset, audit legal, penilaian aset, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian. Tahap pertama, inventarisasi aset, dilakukan dengan mengidentifikasi dan mencatat seluruh aset yang dimiliki agar perusahaan memiliki data yang lengkap dan akurat. Data ini menjadi dasar dalam pengelolaan aset selanjutnya. Tahap kedua adalah audit legal, yang bertujuan untuk meninjau aspek hukum terkait kepemilikan aset serta memastikan bahwa aset tersebut sesuai dengan regulasi yang

berlaku. Proses ini penting untuk mengurangi risiko sengketa atau permasalahan hukum di masa depan. Tahap ketiga, penilaian aset, dilakukan dengan mengevaluasi nilai ekonomis dari aset berdasarkan kondisi fisik, manfaat yang diberikan, serta harga pasar. Penilaian ini membantu perusahaan menentukan strategi pemanfaatan aset secara lebih optimal. Setelah penilaian, masuk ke tahap optimalisasi aset, yaitu upaya memaksimalkan pemanfaatan aset agar dapat mendukung kegiatan operasional perusahaan dan meningkatkan efisiensi. Optimalisasi ini mencakup pengelolaan aset yang belum dimanfaatkan atau meningkatkan produktivitas dari aset yang sudah ada. Tahap terakhir adalah pengawasan dan pengendalian, yang melibatkan proses monitoring dan evaluasi secara berkala untuk memastikan pengelolaan aset tetap sesuai dengan tujuan perusahaan. Langkah ini bertujuan menjaga keberlanjutan aset serta meminimalkan risiko penyimpangan dalam pengelolaannya. Dengan menerapkan tahapan-tahapan tersebut, perusahaan dapat meningkatkan efisiensi, nilai ekonomi, dan daya saing melalui pengelolaan aset yang strategis dan terarah. (Antoh, 2017).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Adapun data yang dibutuhkan dalam penelitian ini akan diperoleh dengan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara dan dokumentasi. Metode kualitatif digunakan oleh peneliti dengan tujuan untuk mendeskripsikan, menjelaskan, dan mendalami tantangan serta peluang dalam optimalisasi aset properti yang dimiliki oleh JGU sebagai salah satu BUMD di Provinsi Jawa Timur. Penentuan informan dilakukan dengan menggunakan teknik purposive sampling dengan mempertimbangkan siapa saja yang dapat dijadikan informan dalam penelitian yang dilakukan. Melalui metode penelitian dengan menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif tentang tantangan dan peluang yang dihadapi oleh JGU dalam optimalisasi aset properti yang dimilikinya selama beroperasi sebagai BUMD yang bergerak di bidang properti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PT Jatim Grha Utama (JGU) adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Provinsi Jawa Timur yang beroperasi di sektor pengembangan properti dan infrastruktur. Perusahaan ini didirikan pada 24 November 2006 dengan fokus utama pada pembangunan perumahan, apartemen, properti sewa, pasar induk, serta infrastruktur guna mendukung pertumbuhan ekonomi daerah. Kantor pusat JGU berlokasi di Jalan Musi No. 23 RT. 02 RW. 14, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur.

Sebagai BUMD milik Provinsi Jawa Timur, JGU memperoleh modal sebesar 99,98% dari Pemerintah Provinsi Jawa Timur, sedangkan 0,02% sisanya dimiliki oleh Koperasi Pegawai Republik Indonesia Setdaprov Jawa Timur. Dalam menjalankan bisnisnya di sektor properti, JGU memiliki beberapa bidang usaha utama, meliputi perumahan dan apartemen, properti sewa, pasar induk, serta infrastruktur. Untuk mendukung kinerja dan optimalisasi usahanya, JGU juga memiliki beberapa anak perusahaan. Anak-anak perusahaan ini memiliki peran strategis dalam diversifikasi serta pengembangan bisnis JGU, sejalan dengan visi dan misi perusahaan dalam berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi serta infrastruktur di Jawa Timur. Adapun anak-anak perusahaan ini antara lain:

1. PT. Jatim Prasarana Utama (JPU)

Didirikan pada 27 Desember 2002 dengan nama awal PT Jatim Marga Utama, perusahaan ini kemudian menjadi anak usaha dari JGU. Kantornya berlokasi di Jalan Puncak Permai Utara II No. 15, Tubanan, Kecamatan Tandes, Surabaya, Jawa Timur. JPU bergerak di berbagai sektor, termasuk jasa, perdagangan, industri, dan konstruksi. Layanannya

mencakup jasa konsultasi, manajemen konstruksi, perdagangan umum, industri pengolahan bahan konstruksi, investasi, serta proyek konstruksi seperti pembangunan jalan, jembatan, dan infrastruktur lainnya.

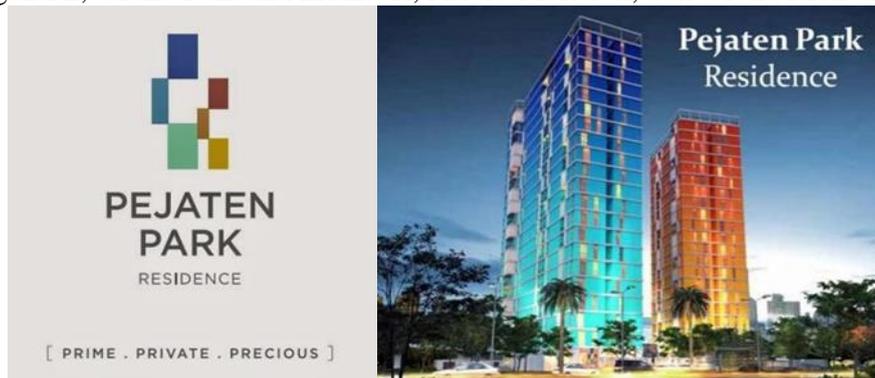
2. PT Puspa Agro

Didirikan pada tahun 2010 sebagai Badan Pelaksana PT Jatim Grha Utama, sebelum akhirnya berstatus sebagai perseroan terbatas pada akhir 2013. Perusahaan ini berlokasi di Jalan Raya Sawunggaling No. 177-8, Desa Jemundo, Sidoarjo, Jawa Timur. PT Puspa Agro berfungsi sebagai pasar induk yang berperan dalam mendukung distribusi produk pertanian dan pangan di Jawa Timur. Perusahaan ini mengelola kawasan seluas 50 hektare yang dirancang sebagai pusat perdagangan terintegrasi di sektor pasar.

3. PT Pratama Jatim Lestari (PJL)

Sebagai anak perusahaan JGU, PJL berfokus pada pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3). Kantor pusatnya terletak di Jalan Villa Bukit Mas, Jl. KH. Abdul Wahab Siamin No. 15, Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuhpakis, Surabaya, Jawa Timur. Sementara itu, fasilitas pengolahan limbah B3 dikelola di Dawar Blandong, Mojokerto. Perusahaan ini berkomitmen mendukung pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan di wilayah Jawa Timur.

Dalam usaha perumahan dan apartemen, JGU mengembangkan berbagai proyek hunian yang aman dan nyaman yaitu Pejaten Park Residence, Graha Cibubur View, dan Graha Menganti 2, Graha Puncak Anomsari, Allure Mansion, dan Graha Mentari.



Gambar 1 Pejaten Park Residence, Jakarta Selatan, DKI Jakarta
Sumber: www.jgujatim.com



Gambar 2 Graha Cibubur View, Bekasi, Jawa Barat
Sumber: www.jgujatim.com



Gambar 3 Graha Menganti 2, Gresik, Jawa Timur
Sumber: www.jgujatim.com



Gambar 4 Graha Puncak Anom Sari, Gresik, Jawa Timur

Sumber: www.jgukatim.com



Gambar 5 Allure Mansion, Bekasi, Jawa Barat

Sumber: www.jgukatim.com



Gambar 6 Graha Mentari, Bangkalan, Jawa Timur

Sumber: www.jgukatim.com

Selanjutnya dalam bidang usaha properti sewa, JGU menyediakan hunian sewa yang ekonomis, aman, dan nyaman yaitu Rusunawa Graha Utama Ahmad Yani, dan Rusunawa Graha Utama Puspa.



Gambar 7 Graha Utama Ahmad Yani, Surabaya, Jawa Timur

Sumber: www.jgukatim.com



Gambar 8 Rusunawa Graha Utama Puspa, Sidoarjo, Jawa Timur

Sumber: www.jgukatim.com

Selain memiliki usaha di bidang properti, JGU juga mengelola pasar induk seperti Pasar Induk Puspa Agro dan Pasar Induk Beras Lamongan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.



Gambar 9 Pasar Induk Agrobis, Sidoarjo, Jawa Timur
 Sumber: www.jgukatim.com



Gambar 10 Pasar Induk Beras Lamongan, Lamongan, Jawa Timur
 Sumber: www.jgukatim.com

JGU juga terlibat dalam proyek infrastruktur seperti Jalan Tol Jawa Timur dan Reklamasi Teluk Lamong untuk mendukung perkembangan daerah.



Gambar 11 Jalan Tol Jawa Timur
 Sumber: www.jgukatim.com



Gambar 12 Reklamasi Teluk Lamong
 Sumber: www.jgukatim.com

Selain aset properti, JGU juga memiliki aset berupa tanah yaitu antara lain:

1. Puspa/tanah Jemundo, Sidoarjo
Tanah ini merupakan hasil penyertaan modal JGU yang dikelola dan digunakan PT Puspa Agro sebagai Pasar Induk Agrobisnis dengan luas $\pm 476.434 \text{ m}^2$. Hingga saat ini telah berdiri bangunan termasuk 4 unit (2 Twin Tower) rusun yang sudah beroperasi di tanah ini.
2. Tanah Jemundo Saawunggaling, Sidoarjo
Tanah ini merupakan hasil pembelian JGU yang digunakan untuk lokasi Pasar Induk Agrobisnis dan dikelola PT Puspa Agro dengan luas $\pm 20.000 \text{ m}^2$.
3. Tanah Tanjungsari, Surabaya
Tanah ini merupakan hasil penyertaan modal JGU yang terletak di desa Tanjungsari, Surabaya dengan luas $\pm 121.434 \text{ m}^2$.
4. Tanah Kletek, Sidoarjo
Tanah ini merupakan hasil penyertaan modal JGU yang direncanakan sebagai akses jalan masuk menuju Pasar Induk Agrobisnis dengan luas $\pm 12.316 \text{ m}^2$.
5. Tanah Dupak Interchange, Surabaya
Tanah ini merupakan hasil penyertaan modal JGU yang terletak di Kelurahan Asemrowo, Surabaya dengan luas $\pm 160.000 \text{ m}^2$.
6. Tanah Laguna, Surabaya
Tanah ini merupakan hasil penyertaan modal JGU yang terletak di Kecamatan Sukolilo, Surabaya dengan luas $\pm 53.000 \text{ m}^2$.
7. Tanah Gilianyar, Bangkalan, Madura
Tanah ini merupakan hasil penyertaan modal JGU yang terletak di Gilianyar, Bangkalan, Madura dengan luas $\pm 41.000 \text{ m}^2$.
8. Tanah Siwalankerto, Surabaya
Tanah ini merupakan hasil penyertaan modal JGU yang dikelola oleh Badan Pelaksana Aparna A. Yani sebagai apartemen sewa sederhana dengan luas $\pm 22.000 \text{ m}^2$.
9. Tanah Pasar Induk Beras Lamongan, Lamongan
Tanah ini merupakan hasil pembelian JGU dan dikelola oleh PT Puspa Agro dengan luas $\pm 5.384 \text{ m}^2$.
10. Tanah & Bangunan Jl. Musi 23, Surabaya
Tanah dan bangunan ini merupakan hasil pembelian JGU yang digunakan sebagai Kantor JGU dengan luas $\pm 506 \text{ m}^2$.

Dalam mengelola aset properti yang dimilikinya, JGU dihadapkan pada berbagai tantangan yang berpotensi menghambat tercapainya target yang telah direncanakan. Tantangan-tantangan ini berasal dari faktor internal maupun eksternal, seperti ketersediaan sumber daya manusia, kondisi keuangan, hingga kebijakan dan regulasi yang berlaku. Dari sisi internal, tantangan terbesar yang sering muncul adalah keterbatasan finansial. Upaya untuk memaksimalkan pemanfaatan aset tentu memerlukan investasi dana yang cukup besar, sementara kondisi keuangan yang ada belum sepenuhnya mendukung kebutuhan tersebut. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia juga menjadi kendala bagi JGU. Sejak awal, struktur organisasi perusahaan memang dirancang dengan jumlah tenaga kerja yang minimal sebagai langkah efisiensi biaya. Namun, desain yang ramping ini berpotensi membatasi kapasitas perusahaan dalam mengembangkan aset secara optimal.

Tantangan eksternal yang dihadapi JGU saat ini terutama berkaitan dengan persoalan legalitas kepemilikan aset, khususnya sertifikasi tanah yang berasal dari aset inbreng (penyertaan modal) dari Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Sebagian besar aset berupa tanah yang diterima JGU masih belum memiliki sertifikat resmi. Salah satu contoh kasusnya adalah tanah di kawasan Puspa Agro yang telah dikembangkan oleh JGU. Ketika perusahaan mencoba meningkatkan status sertifikat tanah tersebut, permohonannya ditolak oleh kementerian karena kepemilikan tanah belum tercatat atas nama Pemerintah Provinsi Jawa

Timur.

Selain itu, tantangan lain muncul dari regulasi yang dianggap kurang mendukung bisnis di sektor properti. Misalnya, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang mengatur pengelolaan aset BUMD dengan cukup ketat. Regulasi tersebut melarang pengalihan aset tanpa persetujuan dari Pemerintah Daerah dan DPRD, serta melarang penggunaan aset tetap sebagai jaminan pinjaman. Bagi JGU, aturan ini menjadi kendala karena sektor properti membutuhkan fleksibilitas dalam pengelolaan aset, termasuk untuk melakukan penggadaian atau pemanfaatan aset demi memperoleh pendanaan. Kondisi ini memaksa JGU untuk mencari solusi alternatif, seperti menjalin komunikasi intensif dengan pemerintah daerah guna mencapai kesepakatan yang tidak merugikan perusahaan, sekaligus tetap mematuhi regulasi yang berlaku. Kendala lain yang dihadapi JGU dalam pengelolaan aset adalah munculnya penolakan dari masyarakat terhadap rencana pengembangan lahan milik perusahaan. Respon negatif ini kerap menjadi hambatan dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset. Salah satu contoh kasusnya terjadi di tanah Dupak Interchange. Rencana pengembangan lahan tersebut mendapat protes keras dari warga sekitar, dan karena tidak tercapai kesepakatan, akhirnya proyek tersebut dihentikan, hingga lahan tersebut kini berubah menjadi area perkampungan.

Namun, tidak semua konflik dengan masyarakat berakhir buntu. Salah satu tantangan yang berhasil diselesaikan adalah terkait pembangunan Graha Aparna Ahmad Yani. Pada saat tim lapangan JGU melakukan pengukuran lahan, muncul penolakan dari sejumlah warga yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah warisan dari keluarga mereka. Meski begitu, setelah melalui proses mediasi dan pemeriksaan dokumen legal, terbukti bahwa tanah tersebut secara sah tercatat atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Untuk mengatasi konflik tersebut, JGU bersama Pemprov Jatim menawarkan solusi yang lebih kompromis kepada warga. Mereka diberikan opsi untuk tetap tinggal di area sekitar dengan membayar sewa atas bangunan yang akan dibangun, yaitu Graha Aparna Ahmad Yani. Sebagai tambahan, JGU juga menawarkan fasilitas penjagaan keamanan yang dapat dimanfaatkan warga, seperti penitipan kendaraan dengan pengawasan yang ketat. Pendekatan ini membantu meredakan ketegangan dan memastikan proyek dapat terus berjalan tanpa gangguan berarti.

Di sisi lain, JGU juga memiliki peluang yang dapat dimanfaatkan untuk mengembangkan bisnisnya ke arah yang lebih baik. Salah satu peluang yang tengah diupayakan adalah pemanfaatan teknologi melalui penerapan Sistem Informasi Manajemen Aset. Inisiatif ini sudah masuk dalam Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) JGU sebagai langkah modernisasi pengelolaan aset. Namun, hingga saat ini, perusahaan masih dalam proses mencari vendor yang tepat untuk mengimplementasikan sistem tersebut agar sesuai dengan kebutuhan operasionalnya.

Selain itu, JGU juga terus memperluas peluang bisnis melalui Kerja Sama Operasi (KSO) dengan berbagai mitra strategis. Salah satu contohnya adalah kolaborasi dengan PT Baiti Inti Tujuh sebagai mitra pengembang untuk mengelola dan mengembangkan beberapa aset properti. Melalui kerja sama ini, JGU dapat memaksimalkan pemanfaatan aset tanpa harus menambah beban operasional yang besar. Pendekatan ini juga sejalan dengan strategi JGU dalam mempertahankan struktur organisasi yang ramping, sehingga perusahaan tetap efisien dalam mengelola sumber daya sambil meningkatkan produktivitas.

JGU menerapkan berbagai strategi untuk mengoptimalkan aset yang dimilikinya guna memastikan aset tersebut memberikan manfaat maksimal bagi perusahaan. Salah satu langkah yang diambil adalah melakukan settlement assets dengan mitra kerja, yakni meninjau kembali kesepakatan yang telah dibuat untuk memastikan bahwa JGU mendapatkan hak-hak yang seharusnya sesuai dengan perjanjian awal. Apabila ditemukan aset yang mengalami kendala dalam pengembangan atau tidak memberikan hasil yang

optimal, JGU tidak segan untuk menghentikan kerja sama dengan mitra terkait demi melindungi kepentingan perusahaan. Selain itu, JGU juga mengubah strategi pendapatan dengan mengalihkan fokus dari penjualan aset secara penuh ke skema penyewaan aset (recurring income). Dengan langkah ini, perusahaan dapat menjaga kepemilikan aset lebih lama sekaligus menciptakan sumber pendapatan berkelanjutan. Strategi ini memberikan fleksibilitas bagi JGU untuk melakukan landbanking yaitu menyimpan aset lahan sebagai investasi jangka panjang sambil tetap menjual properti tertentu jika diperlukan. Tak hanya itu, JGU juga menerapkan sistem evaluasi kinerja mitra melalui laporan penjualan bulanan. Proses evaluasi rutin ini memungkinkan perusahaan untuk memantau perkembangan kerja sama, mengidentifikasi masalah sejak dini, serta mengambil langkah-langkah perbaikan yang diperlukan agar kinerja aset dapat terus meningkat sesuai dengan target perusahaan.

KESIMPULAN

Pengelolaan aset properti oleh PT Jatim Grha Utama (JGU) sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Provinsi Jawa Timur memiliki peran krusial dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah serta meningkatkan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, dalam pelaksanaannya, pengelolaan aset ini menghadapi berbagai tantangan, baik dari faktor internal maupun eksternal. Tantangan internal meliputi keterbatasan dana serta minimnya sumber daya manusia yang kompeten, yang menghambat upaya optimalisasi aset. Sementara itu, tantangan eksternal mencakup permasalahan legalitas kepemilikan tanah yang belum bersertifikat serta regulasi pemerintah yang membatasi fleksibilitas perusahaan dalam memanfaatkan aset secara maksimal. Oleh karena itu, diperlukan strategi yang tepat agar JGU dapat mengatasi kendala tersebut dan meningkatkan efektivitas pengelolaan asetnya.

Salah satu tantangan utama yang dihadapi JGU adalah persoalan legalitas aset, khususnya tanah yang diperoleh melalui penyertaan modal (inbreng) dari Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Hingga kini, banyak tanah tersebut belum memiliki sertifikat resmi, sehingga menyulitkan perusahaan dalam meningkatkan nilai aset atau menggunakannya untuk keperluan bisnis. Selain itu, regulasi dalam Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2017 tentang BUMD membatasi pengelolaan aset perusahaan, seperti larangan mengalihkan atau menjaminkan aset tetap tanpa persetujuan pemerintah daerah dan DPRD. Hambatan regulasi ini memaksa JGU untuk mencari solusi melalui mediasi dan penyesuaian kebijakan agar tetap mematuhi peraturan tanpa menghambat peluang pengembangan bisnisnya.

Di sisi lain, JGU memiliki berbagai peluang yang dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pengelolaan asetnya. Salah satu peluang tersebut adalah pemanfaatan teknologi melalui Sistem Informasi Manajemen Aset, yang telah direncanakan sebagai bagian dari Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP). Implementasi sistem ini dapat meningkatkan efisiensi dalam inventarisasi, pemantauan, serta pemanfaatan aset perusahaan. Selain itu, JGU terus memperluas kerja sama dengan perusahaan lain melalui skema Kerja Sama Operasi (KSO) untuk mengoptimalkan aset yang kurang produktif. Kolaborasi ini memungkinkan perusahaan memanfaatkan aset secara lebih efisien tanpa menambah beban operasional.

Secara keseluruhan, upaya JGU dalam mengoptimalkan aset membutuhkan pendekatan yang menyeluruh, dengan mempertimbangkan aspek legalitas, efisiensi sumber daya, serta fleksibilitas dalam menghadapi regulasi yang berlaku. Peningkatan kualitas pengelolaan aset tidak hanya berkontribusi pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), tetapi juga membuka peluang investasi baru, menciptakan lapangan kerja, serta mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan di Jawa Timur. Dengan strategi yang tepat, JGU berpotensi menjadi katalis utama dalam memaksimalkan aset properti milik pemerintah daerah, sekaligus meningkatkan daya saing perusahaan di industri properti.

Berdasarkan penelitian ini, terdapat beberapa saran strategi yang dapat diterapkan oleh JGU dalam melakukan usahanya terutama dalam pengelolaan aset, antara lain:

- Memprioritaskan digitalisasi manajemen aset melalui pengembangan platform berbasis teknologi yang terintegrasi, seperti Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA). Sistem ini akan mempermudah proses inventarisasi, pemantauan, dan analisis aset secara real-time, sehingga potensi aset dapat dioptimalkan dengan lebih cepat dan akurat. Digitalisasi ini juga penting untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset, yang menjadi salah satu indikator penting dalam tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance).
- Mengadopsi model bisnis berbasis portofolio aset, di mana aset yang kurang produktif atau memiliki kendala pengembangan dapat dijadikan bagian dari strategi landbanking jangka panjang. Aset-aset tersebut tidak harus dijual langsung, tetapi dapat disewakan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pendanaan tambahan, yang kemudian digunakan untuk mengembangkan aset lainnya. Pendekatan ini memungkinkan perusahaan tetap menjaga kepemilikan aset strategis, sekaligus menciptakan sumber pendapatan berkelanjutan (recurring income).
- Memperkuat hubungan komunikasi dengan pemerintah daerah dan DPRD melalui forum konsultasi rutin. Hal ini penting untuk menyelaraskan kepentingan perusahaan dengan kebijakan yang berlaku, sekaligus memperjuangkan fleksibilitas dalam pengelolaan aset. JGU juga dapat mengajukan rekomendasi revisi atau penyesuaian regulasi yang dianggap membatasi ruang gerak perusahaan, dengan menekankan pentingnya fleksibilitas dalam pengembangan aset properti yang sifatnya dinamis dan berorientasi pada pasar.
- Memperkuat aspek pengembangan sumber daya manusia (SDM) yang terlibat dalam pengelolaan aset. Program pelatihan berkala tentang manajemen aset, regulasi properti, dan pemanfaatan teknologi akan meningkatkan kapasitas SDM internal sehingga mereka mampu menghadapi tantangan di lapangan dengan lebih baik. Penguatan SDM ini juga dapat membuka peluang bagi perusahaan untuk lebih inovatif dalam mengelola aset dan menjalin kemitraan strategis dengan berbagai pihak, termasuk sektor swasta dan komunitas lokal, demi mendukung pertumbuhan ekonomi daerah secara berkelanjutan.

Melalui penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa optimalisasi pengelolaan aset properti oleh PT Jatim Grha Utama (JGU) merupakan langkah strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi daerah sekaligus meningkatkan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi Jawa Timur. Namun, berbagai tantangan, baik dari aspek internal seperti keterbatasan sumber daya dan kondisi finansial, maupun eksternal seperti regulasi yang ketat dan persoalan legalitas aset, menjadi hambatan yang harus diatasi dengan strategi yang tepat. Di sisi lain, peluang yang muncul dari kemitraan strategis dan penerapan teknologi digital memberikan prospek cerah bagi JGU dalam mengelola asetnya secara lebih efektif dan efisien. Oleh karena itu, perusahaan dituntut untuk terus berinovasi, memperkuat tata kelola yang baik, dan meningkatkan kapasitas sumber daya manusia agar mampu menghadapi dinamika di sektor properti. Dengan pendekatan yang holistik dan adaptif, JGU diharapkan dapat menjadi BUMD yang tidak hanya berkontribusi pada peningkatan pendapatan daerah, tetapi juga menjadi katalisator pembangunan ekonomi berkelanjutan di Provinsi Jawa Timur.

DAFTAR PUSTAKA

Antoh, A. E. (2017). PENGARUH MANAJEMEN ASET DALAM OPTIMALISASI ASET TETAP (TANAH DAN BANGUNAN) PEMERINTAH DAERAH (STUDI DI KABUPATEN PANIAI). JURNAL MANAJEMEN, 1.

- Arifin, M. A., Ahmad, M. S., & Samboteng, L. (2024). PERFORMANCE OF PT SULAWESI BARAT MALAQBI IN INCREASING THE ORIGINAL REVENUE OF WEST SULAWESI PROVINCE. 9.
- Asari, A. (2024). Manajemen Aset Digital. PT. MAFY MEDIA LITERASI INDONESIA.
- Basyith, A. (2018, November 7). PROSIDING FORUM MANAJEMEN INDONESIA. SEMINAR NASIONAL, KONFERENSI, WORKSHOP DAN PENGABDIAN MASYARAKAT, Palembang.
- Biro Ekonomi Provinsi Jawa Timur. (2022, July 6). PT Jatim Grha Utama (JGU), menggelar Deklarasi Good Corporate Governance (GCG), yaitu penandatanganan tujuh pakta integritas untuk membentuk tatanan manajemen yang ideal. <https://roekonomi.jatimprov.go.id/berita/1669648453-pt-jatim-grha-utama-jgu-menggelar-deklarasi-good-corporate-governance-gcg-yaitu-penandatanganan-tujuh-pakta-integritas-untuk-membentuk-tatanan-manajemen-yang-ideal>
- DepositoBPR. (2024, June 27). Apa itu Aset? Definisi, Jenis, Contoh, dan Tips Mengelola. DepositoBPR by Komunal. <https://depositobpr.id/blog/aset-adalah>
- Dinas Kominfo Provinsi Jawa Timur. (n.d.). Profil Jawa Timur. PROVINSI JAWA TIMUR. <https://jatimprov.go.id/profile>
- Ferliadi. (2022). SISTEM INFORMASI MANAJEMEN ASET DAN KEUANGAN. Jurnal Ilmiah Sistem Informasi Akuntansi, 1(2). <https://doi.org/10.33365/jimasia.v1i2.1103>
- Firmansyah, F., Fitasya, N. A., Abhinaya, S. A., & Suhartono, I. (2025). Pengaruh Pengelolaan Aset Lancar Terhadap Likuiditas dan Kinerja Keuangan Pada PT Mayora Indah Tbk. 4.
- JGU. (2018). PT Jatim Grha Utama. <https://www.jgujatim.com/hal/sejarah>
- perkim. (2020, June 12). PKP Jawa Timur. Perkim.Id. <https://perkim.id/profil-pkp/profil-provinsi/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-provinsi-jawa-timur/>
- Setyowati, N. W. (2016). PENGARUH LINGKUNGAN EKSTERNAL DAN LINGKUNGAN INTERNAL TERHADAP KEUNGGULAN BERSAING PADA INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH DI BANDUNG, JAWA BARAT. ESENSI, 5(1). <https://doi.org/10.15408/ess.v5i1.2330>
- Suhendra, E. (2019). ANALISIS KONTRIBUSI LABA BADAN USAHA MILIK DAERAH(BUMD) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA BANDAR LAMPUNG MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM. Universitas Agama Negeri Raden Intan Lampung.