Management Studies and Entrepreneurship Journal
Vol 7(6) 2026:337-347

Implementation Of Security Measures For Land And Building Fixed Assets At PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero)

Pelaksanaan Pengamanan Aset Tetap Tanah Dan Bangunan Di PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero)

Herty Safitry Yunintasari[1], RN Afsdy Saksono[2], R. Luki Karunia[3]
Politeknik STIA LAN Jakarta[1,2,3]
tysafitry@gmail.com[1]

*Coresponding Author

ABSTRACT
*This study examines the factors contributing to the suboptimal safeguarding of land and building fixed assets at PT Rajawali Nusantara Indonesia/ID FOOD (Persero) and develops an integrated model for optimizing asset safeguarding practices. A qualitative case study approach was employed to obtain an in-depth understanding of the underlying issues and organizational dynamics affecting asset protection. Primary data were collected through in-depth interviews with eight key informants representing relevant organizational functions, while secondary data were obtained from financial statements, Audit Board of Indonesia (BPK) reports, Annual Internal Audit Work Programs (PKAIT), and records from the Asset Management Information System (SIMA). The findings reveal three primary factors that hinder the effectiveness of asset safeguarding. First, deficiencies in the internal control system were identified, particularly the absence of assurance audits conducted by the Internal Audit Unit (*SPI*) on holding company assets for three consecutive years (2023–2025), resulting in a substantial oversight gap. Second, weaknesses in asset administration were evidenced by the existence of 37 land and building assets classified as Category III and Category IV that remain under the control of third parties, thereby increasing the risk of asset loss and legal disputes. Third, the organization's information systems remain fragmented, as SIMA, DREAM, and Oracle operate independently without automated integration, limiting data consistency, coordination, and monitoring effectiveness across functions. Based on these findings, this study proposes an integrated asset safeguarding model that combines administrative, physical, legal, and internal audit controls within a coordinated governance framework involving eight key stakeholders.*
Keywords: *Security of Land and Building Fixed Assets, Internal Control System, Asset Management, Asset Management Information System*

ABSTRAK
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab belum optimalnya pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan di PT Rajawali Nusantara Indonesia/ID FOOD (Persero) serta merancang model pelaksanaan pengamanan aset yang optimal. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam terhadap delapan *key informant* dari berbagai divisi terkait, sedangkan data sekunder bersumber dari dokumen laporan keuangan, laporan BPK, Program Kerja Audit Internal Tahunan (PKAIT), dan data aplikasi SIMA. Hasil penelitian mengidentifikasi tiga faktor utama penyebab belum optimalnya pengamanan aset. Pertama, sistem pengendalian internal yang lemah, ditandai dengan tidak adanya *audit assurance* oleh SPI terhadap aset holding selama tiga tahun berturut-turut (2023–2025), sehingga menciptakan *oversight* gap yang signifikan. Kedua, penatausahaan aset yang belum optimal, tercermin dari masih terdapatnya 37 aset berstatus Kategori III dan IV yang dikuasai pihak ketiga. Ketiga, sistem informasi yang belum terintegrasi, di mana SIMA, *DREAM*, dan *Oracle* beroperasi secara silo tanpa konektivitas otomatis antar divisi. Model optimal yang dihasilkan mengintegrasikan proses pengamanan administratif, fisik, hukum, dan audit internal yang dijalankan oleh delapan aktor kunci.
Kata Kunci: Pengamanan Aset Tetap Tanah dan Bangunan, Sistem Pengendalian Internal, Penatausahaan Aset, Sistem Informasi Manajemen Aset

Copyright © 2026 THE AUTHOR(S). This article is distributed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International license, http://journal.yrpipku.com/index.php/msej

1. Pendahuluan

Tanah merupakan aset strategis yang memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam pelaksanaannya, pengelolaan tanah di Indonesia diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak tanah melalui sistem pendaftaran tanah serta mengatur kewajiban pemegang hak untuk memelihara dan memanfaatkan tanah secara optimal.

Sebagai badan usaha yang sebagian besar modalnya berasal dari negara, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) memiliki aset tanah dan bangunan dalam jumlah besar yang harus dikelola secara efektif, efisien, dan akuntabel. Pentingnya pengamanan aset BUMN semakin meningkat seiring bertambahnya nilai aset BUMN dari Rp8.312 triliun pada tahun 2020 menjadi Rp10.402 triliun pada tahun 2023. Pengamanan aset diperlukan untuk menjaga nilai ekonomi aset, menghindari sengketa hukum, memastikan kepatuhan terhadap regulasi, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas, serta mendukung optimalisasi pemanfaatan aset negara (cnnindonesia.com).

PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) atau ID FOOD sebagai holding BUMN pangan memiliki aset tanah dan bangunan yang berasal dari penyertaan modal negara, penugasan pemerintah, kompensasi kebijakan pemerintah, serta hasil pengembangan usaha. Besarnya jumlah aset yang tersebar di berbagai wilayah menuntut perusahaan untuk melakukan pengamanan aset secara administratif, fisik, dan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Salah satu bentuk pengamanan yang dilakukan adalah sertifikasi aset, khususnya terhadap aset yang belum bersertifikat, akan habis masa berlakunya, atau memiliki potensi untuk dioptimalkan.

Namun demikian, hasil pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) pada tahun 2019, 2022, dan 2023 menunjukkan masih terdapat berbagai permasalahan dalam pengamanan dan optimalisasi aset PT RNI (Persero) dan anak perusahaan, antara lain belum optimalnya pengamanan aset, lemahnya pengendalian internal, aset yang dikuasai pihak lain, serta pemanfaatan aset yang belum sesuai ketentuan. Oleh karena itu, pengamanan aset menjadi salah satu program strategis perusahaan dalam RKAP 2025, yang diwujudkan melalui percepatan sertifikasi 282 bidang aset, pengamanan 24 bidang aset, serta penguatan koordinasi dengan berbagai instansi terkait guna mewujudkan status aset yang clean and clear dan mendukung optimalisasi aset perusahaan.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus untuk mengkaji pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan di PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero). Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan delapan informan kunci yang memiliki tugas dan tanggung jawab terkait pengelolaan, pengamanan, pengawasan, penganggaran, serta pencatatan aset perusahaan. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui telaah dokumen, seperti peraturan perundang-undangan, laporan pemeriksaan, dokumen perusahaan, serta berbagai dokumen pendukung lainnya yang relevan. Data yang diperoleh kemudian ditranskripsikan, dikategorikan, dan dianalisis secara tematik melalui proses reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Analisis dilakukan untuk mengidentifikasi pola, hubungan, dan faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan di PT RNI (Persero). Untuk meningkatkan kredibilitas hasil penelitian, digunakan teknik triangulasi sumber melalui perbandingan hasil wawancara dan telaah dokumen, serta

validasi temuan melalui diskusi dengan pihak-pihak terkait dalam pengelolaan aset perusahaan. Instrumen utama penelitian adalah peneliti sendiri yang didukung oleh pedoman wawancara, alat perekam, dan panduan telaah dokumen.

3. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan laporan keuangan PT RNI (Persero) posisi Neraca tahun 2023 s.d 2025 diketahui bahwa jumlah nilai aset tetap tanah dan bangunan tahun 2024 mengalami kenaikan 0,13% atau sebesar Rp399.356.591.330,00 dari tahun sebelumnya namun tahun 2025 tidak mengalami kenaikan maupun penurunan dari tahun sebelumnya. Rincian aset tetap tanah dan bangunan tahun 2023 s.d 2025, sebagai berikut:

Tabel 1. Saldo Aset Tetap Tanah dan Bangunan Tahun 2023 s.d 2025

Aset Tetap	2023	2024	2025	% Kenaikan/ Penurunan	
				2023-2024	2024-2025
Tanah	107.427.814.217,00	107.935.514.217,00	107.935.514.217,00	0,47%	0,00%
Bangunan	291.421.077.113,00	291.421.077.113,00	291.421.077.113,00	0,00%	0,00%
Total	**398.848.891.330,00**	**399.356.591.330,00**	**399.356.591.330,00**	**0,13%**	**0,00%**

Sumber: Laporan Keuangan PT RNI (Persero) Tahun 2023 s.d 2025

Tabel diatas menunjukkan bahwa Aset tanah menjadi satu-satunya pos yang mengalami pergerakan nilai dalam kurun waktu tiga tahun pada penelitian ini. Pada periode buku 2023 ke 2024, nilai tanah meningkat sebesar Rp507.700.000,00, bergerak dari posisi semula Rp107.427.814.217,00 menjadi Rp107.935.514.217,00 atau setara dengan kenaikan 0,47%. Penambahan nilai dengan persentase relatif minor ini mengindikasikan adanya tindakan perusahaan yang bersifat non-ekstensif. Faktor utama yang mendasari penambahan nilai tanah tersebut mencakup pengeluaran legalitas yang dikapitalisasi ke dalam nilai perolehan aset sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku (PSAK 16). Biaya pematangan lahan (l*and clearing*), pengurusan peningkatan status hukum, penyelesaian biaya administrasi sertifikasi lahan (seperti Hak Guna Bangunan atau Hak Milik), serta pembayaran Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas area operasional tertentu milik perusahaan merupakan komponen yang lazim didebit ke dalam akun tanah. Selain itu, tidak menutup kemungkinan adanya akuisisi lahan penyangga berukuran kecil di sekitar area pabrik atau kantor guna mendukung fasilitas penunjang operasional RNI.

Berbeda halnya dengan aset tanah, aset bangunan memperlihatkan kestabilan nilai yang mutlak semenjak awal periode laporan keuangan ini disusun. Nilai perolehan atau nilai buku bersih dari bangunan di dalam neraca tidak ada perubahan pada nominal Rp291.421.077.113,00 di sepanjang tahun 2023, 2024, hingga penutupan buku tahun 2025, tanpa mengalami deviasi atau perubahan persentase sedikit pun (0,00%). Fenomena angka yang identik selama tiga tahun berturut-turut pada aset bangunan mengimplikasikan beberapa kondisi operasional internal perusahaan. Pertama, manajemen PT RNI (Persero) tidak melakukan ekspansi fisik berupa pembangunan gedung baru, renovasi struktural yang bersifat material, maupun penambahan fasilitas fisik yang memenuhi syarat kapitalisasi nilai aset tetap. Kedua, tidak terdapat aktivitas penghapusan aset (*write-off*) atau penjualan bangunan tua. Ketiga, saldo yang ditampilkan ini merupakan nilai buku neto, maka posisi yang konstan mengindikasikan bahwa beban penyusutan tahunan bangunan bernilai seimbang dengan adanya nilai investasi pemeliharaan tertentu yang dikapitalisasi, atau data penyajian neraca ini merujuk pada nilai perolehan awal (*gross cost*) sebelum dikurangi dengan akumulasi penyusutan yang dicatat pada akun terpisah. Secara keseluruhan, peningkatan total kumulatif selama dua tahun berturut-turut menunjukkan bahwa kapasitas dan nilai ekonomis aset tetap

perusahaan mengalami ekspansi, yang memperkuat posisi neraca perusahaan dalam mendukung kegiatan operasional.

Faktor – Faktor Penyebab Pelaksanaan Pengamanan Aset Tetap Tanah dan Bangunan di Lingkungan PT RNI (Persero) Belum Optimal

a. Faktor Sistem Pengendalian Internal

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pengendalian internal menjadi salah satu faktor utama yang menyebabkan pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan PT RNI (Persero) belum optimal. PT RNI telah menerapkan konsep Three Lines of Defense yang melibatkan Divisi Manajemen Aset dan Divisi Legal sebagai lini pertama, Divisi Manajemen Risiko sebagai lini kedua, serta Satuan Pengawas Internal (SPI) sebagai lini ketiga. Namun, implementasi mekanisme pengendalian tersebut belum berjalan secara efektif.

Berdasarkan hasil wawancara dan telaah dokumen Program Kerja Audit Internal Tahunan (PKAIT) tahun 2023–2025, tidak terdapat audit internal berbasis assurance yang secara khusus memeriksa pengamanan aset tetap tanah dan bangunan RNI Holding. Selain itu, Divisi Manajemen Risiko juga belum pernah melakukan kajian risiko khusus terkait pengamanan aset selama periode tersebut. Kondisi ini menunjukkan belum optimalnya peran lini kedua dan lini ketiga dalam sistem pengendalian internal.

Penelitian ini juga menemukan adanya kendala berupa belum terintegrasinya sistem informasi aset yang digunakan oleh Divisi Manajemen Aset, Divisi Legal, dan Divisi Akuntansi sehingga menghambat ketersediaan data aset secara real time. Di sisi lain, keterbatasan sumber daya SPI yang hanya memiliki enam auditor untuk menangani 11–13 laporan hasil audit setiap tahun menyebabkan prioritas pengawasan lebih difokuskan pada area yang telah ditetapkan dalam PKAIT. Selain itu, pelaksanaan audit sangat bergantung pada arahan Direksi sehingga pengawasan atas aset tetap belum menjadi prioritas selama tahun 2023–2025.

Temuan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan pengawasan (oversight gap) yang menyebabkan pengamanan aset belum memperoleh dukungan pengendalian yang memadai. Oleh karena itu, penguatan sistem pengendalian internal perlu dilakukan melalui peningkatan peran audit internal, integrasi sistem informasi aset, penguatan kapasitas auditor, serta peningkatan koordinasi antar fungsi yang terlibat dalam pengelolaan aset.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Raisa Anggita Pratami dan Yanti Rufaedah (2020) yang menemukan bahwa Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP) berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengamanan aset tetap sebesar 78,5%, serta penelitian Diana Suherlan dan Vina Citra Mulyandari (2022) yang menunjukkan bahwa SPIP berpengaruh signifikan terhadap pengamanan aset tetap dengan kontribusi sebesar 42,2%.

b. Faktor Penatausahaan Aset

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penatausahaan aset menjadi salah satu faktor yang memengaruhi belum optimalnya pengamanan aset tetap tanah dan bangunan di PT RNI (Persero). Penatausahaan aset berperan penting dalam menjamin kejelasan status kepemilikan, legalitas, penggunaan, serta pengendalian aset guna mencegah penyalahgunaan, penguasaan oleh pihak yang tidak berhak, dan potensi sengketa hukum. Dalam pengelolaan aset, PT RNI (Persero) mengklasifikasikan aset tanah dan bangunan ke dalam empat kategori, yaitu aset kategori I (clean and clear), kategori II (clean and unclear), kategori III (unclean and clear), dan kategori IV (unclean and unclear). Klasifikasi tersebut digunakan sebagai dasar dalam menentukan prioritas pengamanan dan penyelesaian permasalahan aset.

Pengamanan aset dilaksanakan melalui dua pendekatan utama, yaitu pengamanan administrasi/legalitas dan pengamanan fisik. Pengamanan administrasi dilakukan melalui kegiatan sertifikasi dan pengurusan dokumen kepemilikan yang sah, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan dokumen legal lainnya. Sementara itu,

pengamanan fisik dilakukan untuk memastikan penguasaan aset secara nyata di lapangan. PT RNI (Persero) telah memasukkan program sertifikasi dan pengamanan aset ke dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) serta Key Performance Indicator (KPI) sebagai bentuk komitmen perusahaan dalam meningkatkan kualitas pengelolaan aset. Namun demikian, masih terdapat aset yang belum memiliki legalitas lengkap maupun belum dikuasai secara fisik sehingga mengindikasikan bahwa penatausahaan aset belum sepenuhnya optimal. Kondisi tersebut berpotensi meningkatkan risiko sengketa, kehilangan aset, serta menghambat upaya optimalisasi pemanfaatan aset perusahaan.

Tabel 2. Rekapitulasi Anggaran Realisasasi Tahun 2023 s.d 2026

Akun Beban	2023		2024		2025	
	Anggaran	Realisasi	Anggaran	Realisasi	Anggaran	Realisasi
Pengurusan Ijin / Akte Perusahaan	1.673.860.000	1.925.643.740	48.000.000	-	112.000.000	143.288.762
Konsultan	2.822.000.000	2.279.259.102	3.831.760.000	363.410.448	4.209.574.500	1.228.787.996
PBB	11.026.288.000	10.468.981.897	13.173.821.892	15.369.090.388	12.010.583.000	8.475.973.361
Total	**15.522.148.000**	**14.673.884.739**	**17.053.581.892**	**15.732.500.836**	**16.332.157.500**	**9.848.050.119**

Berdasarkan rekapitulasi anggaran dan realisasi pengamanan aset tetap tanah dan bangunan PT RNI (Persero) tahun 2023–2025, perusahaan telah mengalokasikan anggaran untuk pengurusan legalitas aset, biaya konsultan, dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tingkat realisasi anggaran pada tahun 2023 dan 2024 masing-masing mencapai 94,5% dan 92,3%, menunjukkan komitmen perusahaan dalam mendukung pengamanan aset. Namun, terdapat beberapa ketidaksesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan, seperti realisasi pengurusan legalitas yang melebihi anggaran pada tahun 2023 dan 2025 serta rendahnya realisasi biaya konsultan pada tahun 2024. Kondisi ini mengindikasikan adanya kendala dalam pelaksanaan kegiatan sertifikasi dan penyelesaian permasalahan aset.

Selain pengamanan administrasi dan legalitas, PT RNI (Persero) juga melaksanakan pengamanan fisik melalui pemasangan pagar, tanda batas, papan kepemilikan, serta pemantauan rutin terhadap aset. Upaya ini dilakukan untuk mencegah penguasaan dan pemanfaatan aset secara tidak sah oleh pihak lain, terutama karena sebagian aset tersebar di berbagai wilayah. Dalam penyelesaian sengketa aset, perusahaan turut melibatkan konsultan hukum dan instansi terkait serta melakukan pendataan dan rekonsiliasi aset secara berkala.

Meskipun berbagai upaya telah dilakukan, permasalahan penatausahaan aset masih ditemukan. Berdasarkan data aplikasi SIMA per 8 Mei 2026, masih terdapat 37 aset tanah dan bangunan yang termasuk kategori III (unclean and clear) dan kategori IV (unclean and unclear), yang menunjukkan bahwa sebagian aset masih dikuasai pihak lain dan/atau belum memiliki legalitas yang memadai. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa penatausahaan dan pengamanan aset PT RNI (Persero) belum sepenuhnya optimal serta masih memerlukan percepatan penyelesaian status hukum dan penguasaan fisik aset.

Tabel 3. Rekapitulasi Aset Tetap Kategori III dan IV per 8 Mei 2026

No	Provinsi	Jenis Aset Tetap	Kategori	Penguasaan	Jumlah Aset
1	DKI Jakarta	Tanah	III	Pihak III	1
2	Jawa Tengah	Bangunan	IV	Pihak III	15
3		Gudang	IV	Pihak III	8
4		Tanah	IV	Pihak III	3
5	Jawa Timur	Gudang	III	Pihak III	5
6		Bangunan	IV	Pihak III	3
7		Gudang	IV	Pihak III	2
Total					**37**

Sumber: Data Aset Aplikasi Sima

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penatausahaan aset merupakan salah satu faktor utama yang menyebabkan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan PT RNI (Persero)

belum optimal. Berdasarkan data aplikasi SIMA per 8 Mei 2026, masih terdapat 37 aset yang termasuk kategori III dan IV, yaitu aset yang dikuasai pihak ketiga dan/atau memiliki permasalahan legalitas. Kondisi ini menunjukkan bahwa sebagian aset belum mencapai status tertib administrasi dan masih menghadapi risiko sengketa maupun kehilangan penguasaan. Hasil wawancara dengan para informan mengungkapkan bahwa permasalahan penatausahaan aset dipengaruhi oleh beberapa faktor. Pertama, masih terdapat aset yang belum memiliki bukti kepemilikan yang lengkap sehingga proses sertifikasi dan penyelesaian sengketa memerlukan waktu yang panjang. Kedua, keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia di bidang pertanahan dan hukum aset menghambat percepatan penyelesaian aset bermasalah. Ketiga, aset yang berasal dari penyertaan modal negara dan aset historis eks-perusahaan sebelumnya banyak yang sejak awal belum berstatus *clean and clear*, sehingga membutuhkan penanganan hukum yang kompleks.

Penelitian ini juga menemukan bahwa koordinasi antar fungsi pengelolaan aset belum berjalan optimal. Divisi Manajemen Aset, Divisi Legal dan Tata Kelola, serta Divisi Akuntansi masih bekerja menggunakan sistem informasi yang berbeda, yaitu SIMA, DREAM, dan Oracle. Ketiga sistem tersebut belum terintegrasi sehingga proses rekonsiliasi data masih dilakukan secara manual. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian data, keterlambatan pemutakhiran informasi, serta memperlambat tindak lanjut pengamanan dan sertifikasi aset. Selain itu, belum adanya audit internal khusus atas aset holding selama periode 2020–2025 menyebabkan fungsi pengawasan terhadap penatausahaan aset belum berjalan secara optimal. Kesenjangan pengawasan tersebut diperparah oleh proses penganggaran dan pencatatan aset yang masih dilakukan secara terpisah antar unit kerja.

Dengan demikian, faktor penatausahaan aset yang memengaruhi pengamanan aset tetap tanah dan bangunan PT RNI (Persero) meliputi permasalahan legalitas aset, belum terintegrasinya sistem informasi manajemen aset, keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran, lemahnya koordinasi lintas fungsi, serta belum optimalnya fungsi pengawasan internal. Kondisi tersebut menyebabkan proses sertifikasi, pengamanan fisik, dan penyelesaian sengketa aset berjalan lebih lambat sehingga menghambat terwujudnya pengelolaan aset yang tertib, aman, dan produktif. Temuan ini sejalan dengan penelitian Yuni Maudina dan Arie Apriadi Nugraha (2022) yang menyimpulkan bahwa penatausahaan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengamanan aset tetap, serta penelitian Yani Apriani (2023) yang menunjukkan bahwa banyak aset tanah BUMN belum bersertifikat, tidak tercatat secara memadai, dan berisiko dikuasai pihak lain akibat lemahnya penatausahaan dan pengamanan aset.

c. Faktor Sistem Informasi

Faktor Sistem Informasi menjadi salah satu penyebab belum optimalnya pengamanan aset tetap tanah dan bangunan di PT RNI (Persero). Perusahaan telah mengembangkan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) untuk mendukung inventarisasi, pemantauan, dan pengelolaan aset tanah serta bangunan. Namun, pemanfaatan sistem ini belum berjalan optimal karena belum terintegrasi dengan sistem lain yang digunakan perusahaan, seperti DREAM pada Divisi Legal dan Oracle pada Divisi Akuntansi. Kondisi tersebut menyebabkan proses pertukaran dan sinkronisasi data masih dilakukan secara manual, sehingga berpotensi menimbulkan keterlambatan pembaruan data, ketidaksesuaian informasi, serta menghambat koordinasi antarunit kerja. Selain itu, SIMA belum mampu mengintegrasikan seluruh informasi aset yang tercatat maupun yang belum tercatat dalam laporan keuangan secara komprehensif. Akibatnya, proses pengambilan keputusan terkait pengamanan aset belum sepenuhnya didukung oleh data yang akurat dan real time. Dengan demikian, belum terintegrasinya sistem informasi menjadi kendala utama yang memengaruhi efektivitas penatausahaan dan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan PT RNI (Persero), sehingga diperlukan penguatan

melalui integrasi sistem yang lebih terpadu untuk mendukung pengelolaan aset yang efektif, akuntabel, dan berkelanjutan.

Tabel 4. Rekapitulasi Aset PT RNI (Persero) Tahun 2026 Berdasarkan Kategori

Propinsi	I	II	III	IV	Total
Bali	2				2
Banten	8				8
DKI Jakarta	14	1	1		16
Jawa Barat	1	2			3
Jawa Tengah	22	2		26	50
Jawa Timur	22	1	5	5	33
Kalimantan Selatan	1				1
Kalimantan Timur	3	1			4
Kepulauan Riau		1			1
Riau	1				1
Sulawesi Selatan	1	1			2
Sulawesi Utara	1				1
Sumatera Barat	1				1
Sumatera Selatan	2				2
Sumatera Utara	1				1
Total	**80**	**9**	**6**	**31**	**126**

Sumber: Data Aset - Aplikasi SIMA per 8 Mei 2026

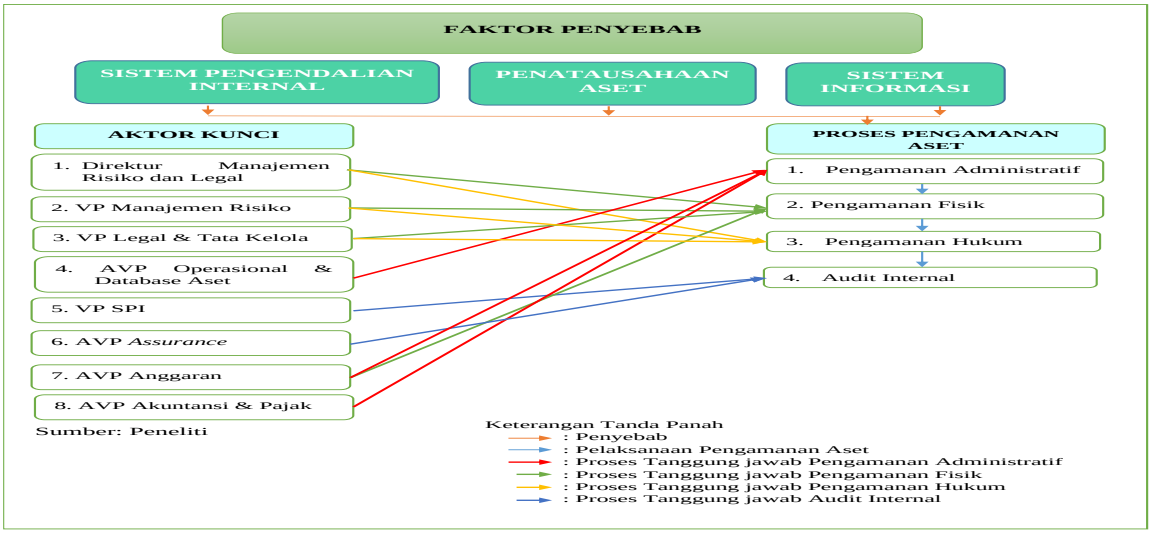
Berdasarkan hasil wawancara dengan para informan kunci, faktor sistem informasi menjadi salah satu penyebab belum optimalnya pengamanan aset tetap tanah dan bangunan PT RNI (Persero). Perusahaan telah menggunakan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) sebagai basis data aset tanah dan bangunan yang berfungsi untuk mendukung pencatatan, pemantauan, dan pengelolaan aset. Namun, pemanfaatan sistem ini masih menghadapi berbagai kendala. SIMA belum terintegrasi dengan sistem DREAM yang digunakan Divisi Legal maupun sistem Oracle yang digunakan Divisi Akuntansi, sehingga proses pertukaran dan rekonsiliasi data masih dilakukan secara manual. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan inkonsistensi data, keterlambatan pembaruan informasi, serta menurunkan efektivitas koordinasi antarunit yang terlibat dalam pengamanan aset.

Selain itu, SIMA belum dilengkapi fitur peringatan dini (early warning system) untuk memantau masa berlaku sertifikat maupun mendeteksi perubahan kondisi penguasaan aset di lapangan. Pemantauan legalitas aset dan jatuh tempo sertifikat masih dilakukan secara manual, sehingga meningkatkan risiko keterlambatan perpanjangan sertifikat dan potensi permasalahan hukum atas aset perusahaan. Dari sisi pengamanan fisik, sistem juga belum mendukung pelaporan insiden atau pelanggaran penguasaan aset secara real time karena belum terhubung dengan mekanisme pelaporan lapangan. Permasalahan lainnya adalah proses input dan pemutakhiran data yang masih bergantung pada sumber daya manusia tanpa mekanisme validasi otomatis yang memadai. Beberapa aset lama yang sebelumnya tercatat secara manual juga belum seluruhnya terdokumentasi secara lengkap dalam SIMA. Akibatnya, data yang tersedia belum sepenuhnya mencerminkan kondisi aset yang sebenarnya dan menyulitkan manajemen dalam melakukan pengambilan keputusan berbasis data yang akurat. Dengan demikian, kelemahan pada aspek integrasi sistem, kelengkapan data, fitur pengendalian, dan ketepatan waktu informasi menjadikan faktor sistem informasi sebagai salah satu penyebab utama belum optimalnya pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan PT RNI (Persero). Temuan ini sejalan dengan penelitian Sri dkk. (2018) yang menyimpulkan bahwa sistem informasi pengelolaan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap efektivitas pengelolaan aset tetap.

Model Pelaksanaan Pengamanan Aset Tetap Tanah dan Bangunan di PT RNI (Persero)

PT RNI (Persero) sebagai holding BUMN pangan mengelola aset tanah dan bangunan yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia sehingga memerlukan model pengamanan aset yang terintegrasi. Model yang dihasilkan dalam penelitian ini dibangun berdasarkan tiga komponen utama, yaitu proses pengamanan aset, faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaan pengamanan, dan aktor kunci yang terlibat. Proses pengamanan aset mencakup pengamanan administratif, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum yang saling mendukung untuk memastikan aset terlindungi secara menyeluruh. Pengamanan administratif dilakukan melalui inventarisasi, pencatatan, kodifikasi, rekonsiliasi data, pengelolaan dokumen kepemilikan, dan pemantauan status aset secara berkala. Pengamanan fisik dilaksanakan melalui pemasangan patok batas dan papan kepemilikan, pemeliharaan bangunan, patroli lapangan, serta pemanfaatan teknologi seperti GIS, drone, dan CCTV. Sementara itu, pengamanan hukum dilakukan melalui percepatan sertifikasi tanah, penyusunan perjanjian hukum, penyelesaian sengketa aset, serta pemenuhan kepatuhan terhadap regulasi pertanahan dan perizinan yang berlaku.

Keberhasilan pelaksanaan pengamanan aset dipengaruhi oleh tiga faktor utama, yaitu sistem pengendalian internal, penatausahaan aset, dan sistem informasi. Sistem pengendalian internal berperan dalam memastikan kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur perusahaan, penatausahaan aset berfungsi menjamin tertib administrasi dan legalitas aset, sedangkan sistem informasi mendukung ketersediaan data yang akurat dan mutakhir sebagai dasar pengambilan keputusan. Ketiga faktor tersebut dijalankan oleh delapan aktor kunci, yaitu Direktur Manajemen Risiko dan Legal, VP Manajemen Risiko, VP Legal dan Tata Kelola, AVP Operasional dan Database Aset, VP SPI, AVP Assurance, AVP Anggaran, serta AVP Akuntansi dan Pajak yang memiliki peran sesuai fungsi masing-masing dalam pengamanan aset perusahaan. Model yang dirumuskan selanjutnya divalidasi melalui diskusi dengan Divisi Satuan Pengawas Internal (SPI) sebagai unit pengawasan independen perusahaan. Hasil validasi menunjukkan bahwa model tersebut dinilai komprehensif, relevan, dan sesuai dengan kebutuhan operasional PT RNI (Persero). SPI menegaskan bahwa integrasi antara proses pengamanan administratif, fisik, dan hukum yang didukung oleh sistem pengendalian internal, penatausahaan aset, dan sistem informasi serta melibatkan seluruh aktor kunci merupakan pendekatan yang sistematis untuk meningkatkan efektivitas pengamanan aset tetap tanah dan bangunan. Dengan demikian, model ini diharapkan dapat memperkuat tata kelola aset perusahaan, meningkatkan perlindungan terhadap aset negara, serta mendukung penerapan prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG) di PT RNI (Persero).



Gambar 1. Model Pelaksanaan Pengamanann Aset Tetap Tanah dan Bangunan

Berdasarkan gambar diatas diketahui korelasi antar aktor kunci terkait faktor-faktor penyebab dalam proses pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan, sebagai berikut:

1. Direktur Manajemen Risiko dan Legal terhubung ke Pengamanan Fisik dan Pengamanan Hukum sebagai pembuat kebijakan di ranah risiko dan hukum, memiliki kewajiban memastikan aset aman secara nyata di lapangan sekaligus kuat dasar hukumnya. Memantau dan mengevaluasi pengelolaan kegiatan resiko korporasi dan resiko operasional holding RNI.
2. VP Manajemen Risiko bertanggung jawab ke Pengamanan Fisik dan Pengamanan Hukum. Tugasnya mengidentifikasi risiko kehilangan/kerusakan aset dan memitigasi resiko dengn pengamanan fisik serta payung hukum. Faktor penyebab yang relevan: lemahnya Sistem Pengendalian Internal.
3. VP Legal & Tata Kelola bertanggung jawab pada Pengamanan Fisik dan Pengamanan Hukum. Mengidentifikasi dan menyelesaikan sengketa tekait aset, memastikan status kepemilikan, dan perizinan melalui langkah-langkah hukum preventif maupun respresif. Serta melakukan koordinasi dan pendampingan dengan pihak terkait dalam kaitanya dengan pengamanan dan pengosongan aset (termasuk pendampingan dalam hal pemberesan, pelepasan, pengurusan, penerbitan atau perpanjangan bukti alas hak atas tanah dan bangunan) secara fisik.
4. AVP Operasional & Database Aset bertanggung jawab langsung ke Pengamanan Administratif. Inilah aktor yang menjaga pencatatan dan basis data aset agar akurat dan lengkap. Akar masalah yang ia tangani sangat dekat dengan Sistem Informasi dan Penatausahaan Aset. Mengkoordinasikan pengelolaan opersional aset dan pemeliharaan aset, pengelolaan sistem manajemen informasi aset serta kegiatan sertifikasi dan pendaftaran hak milik aset PT RNI (Persero).
5. VP SPI bertanggung jawab pada kegiatan Audit Internal. Perannya mengawasi dan menguji apakah pengamanan aset benar-benar berjalan sesuai dengan program kerja audit internal tahunan. Faktor penyebab utamanya: kelemahan Sistem Pengendalian Internal.
6. AVP *Assurance* bertanggung jawab pada kegiatan Audit Internal. Memiliki kewajiban memberi keyakinan independen bahwa kontrol sudah memadai — pelengkap fungsi pengawasan SPI. Faktor penyebabnya sama: Sistem Pengendalian Internal.
7. AVP Anggaran adalah satu-satunya AVP dengan dua garis: Pengamanan Administratif dan Pengamanan Fisik. Karena departemen anggaran menentukan apakah aset dicatat, dipelihara, dan diamankan secara fisik dengan dana yang cukup, perannya menyentuh sisi administrasi sekaligus fisik, dengan faktor penyebab yang relevan Penatausahaan Aset.
8. AVP Akuntansi & Pajak terhubung ke Pengamanan Administratif. Memastikan semua nilai aset yang tercatat benar dalam laporan keuangan. Faktor penyebab yang relevan: Penatausahaan Aset dan Sistem Informasi.

4. Penutup

Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan di PT RNI (Persero) belum berjalan secara optimal. Terdapat tiga faktor utama yang memengaruhi kondisi tersebut, yaitu sistem pengendalian internal, penatausahaan aset, dan sistem informasi. Dari aspek sistem pengendalian internal, masih terdapat kelemahan pengawasan karena belum optimalnya penerapan konsep Three Lines of Defense, khususnya pada fungsi audit internal dan manajemen risiko. Dari aspek penatausahaan aset, masih ditemukan permasalahan legalitas, aset kategori III dan IV yang belum terselesaikan, keterbatasan sumber daya manusia, serta belum optimalnya koordinasi antarunit kerja. Sementara itu, dari aspek sistem informasi, belum terintegrasinya SIMA, DREAM, dan Oracle

menyebabkan proses pengelolaan, pemantauan, dan pelaporan aset masih dilakukan secara manual dan belum mendukung pengambilan keputusan secara real time.

Penelitian ini menghasilkan model pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah dan bangunan yang mengintegrasikan pengamanan administratif, fisik, dan hukum dengan dukungan sistem pengendalian internal, penatausahaan aset, dan sistem informasi. Model tersebut telah divalidasi oleh Divisi Satuan Pengawas Internal (SPI) dan dinilai relevan untuk mendukung peningkatan efektivitas pengamanan aset serta penguatan tata kelola perusahaan.

Berdasarkan temuan penelitian, PT RNI (Persero) disarankan untuk memperkuat fungsi pengawasan internal melalui audit aset secara berkala, mempercepat penyelesaian aset bermasalah dan sertifikasi aset, meningkatkan kompetensi sumber daya manusia di bidang pertanahan dan hukum aset, serta mengintegrasikan sistem SIMA, DREAM, dan Oracle ke dalam platform yang terpadu. Langkah-langkah tersebut diharapkan mampu meningkatkan efektivitas pengamanan aset tetap tanah dan bangunan serta mendukung penerapan Good Corporate Governance secara berkelanjutan.

Daftar Pustaka

Afrizal. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Depok. PT Raja Grafindo Persada.

Anwaruddin, A. (2004). Pasang Surut Paradigma Administrasi Publik. Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu dan Praktek Administrasi, 1(2), 1–16.

Banjarnahor, dkk. 2022. "*The Effect of Asset Management on Company Performance at PT Perkebunan Nusantara IV*". *IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science*.

Bastian, I. (2006). Manajemen keuangan publik: Teori dan praktik di Indonesia. Jakarta: Erlangga.

Basuki, J. (2018). Administrasi publik: Telaah teoretis dan empiris.

Catherine, dkk. 2022. "Analyzed of Fixed Asset Management Based on Effectiveness and Efficiency at Office of Subdistrict Head Binjai". *Economit Journal*, 2 (2), 116-125.

Cecilia, Maria. 2024. "Erick Thorir Sebut Aset BUMN Meningkat Menjadi Rp10.402 Triliun". *https://www.antaranews.com/berita/4236263/erickthohir- sebut-aset-bumn-meningkat-menjadi-rp10402-triliun#:~:text=Jakarta%20(ANTARA)%20%2D%20Kementerian%20Bad an,Rp10.402%20triliun%20di%202023.* Diakses pada 9 oktober 2024 pukul 16.55.

Cresswell, J, W.,2014. Research Design: Qualitative, Quantitative, dan Mixed *Methods Approaches 4th Edition.* California: Sage Publication.

Daiva, dkk. 2019. "Methodology of Complex Analysis of Tangible Fixed Assets". *Entrepreneurship and Sustainability Issues 2019*. 7 (2).

Denhardt, J. V., & Denhardt, R. B. (2000). *The New Public Service: Serving Rather than Steering. Public Administration Review,* 60(6), 549–559.

Emiliana Ridan, dkk. (2024). "Analisis Pemanfaatan dan Penatausahaan Aset Tetap (Tanah) pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Manggarai Barat". Jurnal Kendali Akuntansi (JKA): Volume. 3 Nomor. 4 Oktober 2025 Hal. 11-21.

Ety, dkk. 2022. "*Fixed Asset Management: The Impact on Fixed Assets Internal Control in Institution of Higher Education* (Case Study: Universitas Duta Bangsa Surakarta)". *3nd International Conference of Health, Science and Technology (ICOHETECH)*.

Frederickson, H. G. (1971). *The Public Administration Theory Primer*. New York: Random House.

Janet, dkk. 2022. "I*nformation Quality for Effective Asset Management: A Literature Review*". IFAC papers on line, 235–240.

Junaedi, A. (2020). Penerapan good corporate governance (GCG) untuk pengamanan aset perusahaan. Yogyakarta: Samudra Biru.

Koesomowidjojo. 2010. Manajemen Aset dan Pengelolaan Kekayaan Negara. Jakarta.

Mardiasmo. (2010). Perpajakan dan manajemen keuangan daerah: Konsep dan aplikasi. Yogyakarta: Andi Offset.

Maudina, dkk. (2022). Pengaruh Penatausahaan Aset Tetap Tanah Terhadap Pengamanan Aset Tetap Tanah (Survei Pada Opd Pemerintah Kabupaten Bandung Barat). Bandung: *Indonesian Accounting Research Journal Vol. 2, No. 2, February 2022, pp. 143 – 151*.

Mulyani, Sri. 2015. Pengelolaan Aset Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan BUMN Nomor PER-2/MBU/03/2023 tentang Pedoman Tata Kelola dan Kegiatan Korporasi Signifikan BUMN.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 7 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan No. 40 Tahun 2024 tentang Tata Cara Penggunaan Barang Milik Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 181/PMK.06/2016 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah 07 tentang Aset Tetap pada Entitas Pemerintahan

Pratami, dkk (2020). Pengaruh Implementasi Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP) terhadap Pengamanan Aset Tetap. Bandung: Prosiding The 11th Industrial Research Workshop and National Seminar.

Redaksi. 2021. "Aset BUMN Naik Rp3.000T Sepanjang 2015-2019". https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210128174247-92- 599661/aset-bumn-naik-rp3000-t-sepanjang-2015-2019. Diakses pada 9 Oktober 2024 pukul 17.57.

Rivai, V. (2010). Manajemen keuangan negara dan akuntabilitas publik. Jakarta: Rajawali Pers.

Rizky, dkk. (2024). "Kajian Yuridis Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Terhadap Pemanfaatan Aset Tanah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Lintas Jalur Rel Kereta Api Perbaungan – Tebing Tinggi". Jurnal Media Akademik (JMA). Vol.2, No.8.

Siregar, D. D. (2004). Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Sri, dkk. (2018). "Determinants Effectiveness Fixed Asset Management of District Government on the Island of Lombok". *International Journal of Business Management and Economic Research (IJBMER)*, 9 (1), 1219-1229.

Suherlan, dkk. (2022). Pengaruh Implementasi Sistem Pengendalian Internal Pemerintah (SPIP) Terhadap Pengamanan Aset Tetap (Studi Kasus Pada Pemerintah Kabupaten Bekasi). Bandung: *Indonesian Accounting Research Journal Vol. 2, No. 3, June 2022, pp. 258 – 264.*

Suwanda, Dadang. (2015). Optimalisasi Aset Pemda. PPm Manajemen: Jakarta.

TJ Banjarnahor, dkk. 2022. "The Effect of Assets Management on Company Performance at PT Perkebunan Nusanatara IV". IOP Conf. Series: Earth and Enviromental Science, 2ND-ICRSD-2022.

Ulbrich, F. (2003). *Introducing a research project on shared services in governmental agencies*. https://api.semanticscholar.org/CorpusID:55018117.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (2003).

Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 yang mengatur tentang Perbendaharaan Negara.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2025 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Waldo, Dwight. *The Administrative State*. New York: Ronald Press Company, 1948.

Yani Apriani. (2023). "Permasalahan Dan Upaya Dalam Pengelolaan Aset Tanah BUMN (Studi Kasus PT PLN (Persero))". Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP). Vol. 7 No. 1.

Yasir, dkk. (2023). "*The Implementation of Good Governance Principles in the Asset Management of Regional-Owned Enterprises of South Sulawesi Province*". *Konferensi Internasional Doktoral ke-1 DIC 2023*.

Yuli Ekawati, dkk. (2023). "Analisis Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Dalam Pengamanan Aset Tetap Kota Subussalam". JSEH (Jurnal Sosial Ekonomi dan Humaniora). Volume 9 Nomor 3.