

Strategi Pemeliharaan Aset Publik Dalam Mendukung Keberlanjutan Operasional Pemerintah Daerah

Melani Malindo¹, Eli Apud Saepudin², Syendy Ardiansyah³, Nanda Putra Pajar⁴, Rika Aprilliyanti⁵

¹²³⁴⁵⁶Program Studi Administrasi Publik, Universitas Bina Bangsa Banten

Corresponding Author: Melani Malindo, e-mail: melanimallindo14@gmail.com

Published: Januari, 2026

ABSTRAK

Aset publik merupakan elemen strategis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik di tingkat daerah. Kondisi dan kinerja aset publik sangat menentukan keberlanjutan operasional pemerintah daerah. Namun, dalam praktiknya, pemeliharaan aset publik masih sering dilakukan secara reaktif dan belum terintegrasi secara strategis dengan perencanaan pembangunan daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi pemeliharaan aset publik serta perannya dalam mendukung keberlanjutan operasional pemerintah daerah. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain deskriptif-analitis. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi lapangan, dan studi dokumentasi pada organisasi perangkat daerah yang mengelola aset publik. Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi pemeliharaan aset publik masih didominasi oleh pemeliharaan korektif, sementara pemeliharaan preventif dan berbasis kondisi belum diterapkan secara optimal. Keterbatasan kebijakan, koordinasi kelembagaan, anggaran, kapasitas sumber daya manusia, serta pemanfaatan sistem informasi aset menjadi kendala utama. Penelitian ini menyimpulkan bahwa strategi pemeliharaan aset publik yang terencana, preventif, dan terintegrasi dengan perencanaan daerah sangat penting untuk menjaga kinerja aset dan mendukung keberlanjutan operasional pemerintah daerah.

Kata Kunci: Aset Publik, Pemeliharaan Aset, Keberlanjutan Operasional, Pemerintah Daerah.

ABSTRACT

Public assets play a strategic role in supporting governmental operations and public service delivery at the local government level. The condition and performance of public assets are crucial in ensuring operational sustainability. However, in practice, public asset maintenance is often reactive and insufficiently integrated into long-term development planning. This study aims to analyze public asset maintenance strategies and their role in supporting the operational sustainability of local governments. A qualitative approach with a descriptive-analytical design was employed. Data were collected through in-depth interviews, field observations, and documentation studies involving local government agencies responsible for asset management. Data analysis was conducted using qualitative techniques, including data reduction, data display, and conclusion drawing. The findings indicate that public asset maintenance strategies are predominantly corrective, while preventive and condition-based maintenance have not been optimally implemented. Key constraints include limited policy support, weak institutional coordination, budget constraints, insufficient human resource capacity, and underutilization of asset information systems. The study concludes that well-planned, preventive, and integrated asset maintenance strategies are essential to maintaining asset performance and ensuring the operational sustainability of local governments.

Keywords: *Public Assets, Assets Maintenance, Operational Sustainability, Local Government.*

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

PENDAHULUAN

Aset publik merupakan salah satu komponen strategis dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Aset tersebut mencakup berbagai bentuk kekayaan daerah, seperti tanah, bangunan, infrastruktur, peralatan, dan fasilitas umum yang digunakan secara langsung maupun tidak langsung dalam mendukung aktivitas pemerintahan dan pelayanan publik. Keberadaan dan kondisi aset publik sangat menentukan kualitas, efektivitas, serta keberlanjutan operasional pemerintah

daerah, terutama dalam menjamin tersedianya layanan publik yang optimal dan berkesinambungan (Mardiasmo, 2018).

Dalam konteks pemerintahan daerah, pengelolaan aset publik tidak hanya berkaitan dengan pencatatan dan pengamanan aset, tetapi juga mencakup upaya pemanfaatan dan pemeliharaan aset secara sistematis. Pemeliharaan aset menjadi aspek krusial karena aset publik pada umumnya memiliki umur teknis yang terbatas dan rentan mengalami penurunan fungsi apabila tidak dikelola dengan baik. Kegagalan dalam melakukan pemeliharaan secara terencana dapat menyebabkan meningkatnya biaya perbaikan, menurunnya kualitas layanan publik, serta berpotensi mengganggu keberlanjutan operasional pemerintah daerah (Amadi-Echendu et al., 2010).

Seiring dengan meningkatnya tuntutan masyarakat terhadap kualitas layanan publik, pemerintah daerah dihadapkan pada tantangan untuk memastikan aset publik tetap berada dalam kondisi layak guna dan siap operasional. Tantangan ini semakin kompleks akibat keterbatasan anggaran, lemahnya sistem perencanaan pemeliharaan, serta belum optimalnya integrasi antara kebijakan pengelolaan aset dan perencanaan pembangunan daerah. Beberapa studi menunjukkan bahwa praktik pemeliharaan aset publik di banyak pemerintah daerah masih bersifat reaktif, yakni dilakukan setelah aset mengalami kerusakan, bukan bersifat preventif atau strategis (Too, Betts, & Kumar, 2010).

Pemeliharaan aset publik yang tidak terkelola secara strategis berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, seperti pemborosan anggaran, rendahnya efisiensi operasional, serta meningkatnya risiko kegagalan layanan. Kondisi ini dapat menghambat pencapaian tujuan pembangunan daerah yang berkelanjutan, khususnya dalam aspek keberlanjutan operasional (*operational sustainability*). Keberlanjutan operasional pemerintah daerah tidak hanya ditentukan oleh ketersediaan sumber daya keuangan dan manusia, tetapi juga oleh kemampuan pemerintah daerah dalam menjaga kinerja aset publik agar tetap mendukung aktivitas pemerintahan dalam jangka panjang (ISO 55000, 2014).

Dalam beberapa tahun terakhir, konsep manajemen aset berbasis keberlanjutan (*sustainable asset management*) mulai mendapatkan perhatian dalam literatur administrasi publik dan manajemen sektor publik. Pendekatan ini menekankan pentingnya strategi pemeliharaan aset yang terencana, terukur, dan selaras dengan tujuan jangka panjang organisasi publik. Strategi pemeliharaan aset yang efektif tidak hanya berfokus pada aspek teknis, tetapi juga mempertimbangkan aspek ekonomi, kelembagaan, dan tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) (Schuman & Brent, 2005).

Meskipun demikian, implementasi strategi pemeliharaan aset publik yang berorientasi pada keberlanjutan masih menghadapi berbagai kendala di tingkat pemerintah daerah. Keterbatasan kapasitas kelembagaan, kurangnya data aset yang akurat, serta minimnya pemanfaatan informasi dalam pengambilan keputusan pemeliharaan menjadi faktor penghambat utama. Selain itu, masih terbatasnya penelitian empiris yang secara khusus mengkaji hubungan antara strategi pemeliharaan aset publik dan keberlanjutan operasional pemerintah daerah menyebabkan lemahnya dasar konseptual dalam perumusan kebijakan pemeliharaan aset yang efektif (Kaganova & Telgarsky, 2018).

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) antara pentingnya peran strategi pemeliharaan aset publik dalam mendukung keberlanjutan operasional pemerintah daerah dan praktik pengelolaan aset yang selama ini lebih menitikberatkan pada aspek administratif semata. Sebagian besar penelitian terdahulu masih berfokus pada inventarisasi aset dan akuntabilitas keuangan, sementara kajian mengenai strategi pemeliharaan aset sebagai instrumen keberlanjutan operasional pemerintah daerah masih relatif terbatas, khususnya dalam konteks pemerintahan daerah di Indonesia.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi pemeliharaan aset publik dalam mendukung keberlanjutan operasional pemerintah daerah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam pengembangan kajian manajemen aset publik serta kontribusi praktis berupa rekomendasi strategis bagi pemerintah daerah dalam merancang dan mengimplementasikan kebijakan pemeliharaan aset yang lebih efektif, efisien, dan berkelanjutan. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi dasar bagi peningkatan kinerja aset publik dan keberlanjutan penyelenggaraan pemerintahan daerah.

METODE PENELITIAN

1. Gambaran Umum Pengelolaan Aset Publik di Pemerintah Daerah

Berdasarkan hasil wawancara, observasi, dan studi dokumentasi, diketahui bahwa pemerintah daerah telah memiliki sistem pengelolaan aset publik yang mengacu pada regulasi nasional dan kebijakan internal daerah. Aset publik yang dikelola mencakup aset tetap berupa tanah, bangunan, infrastruktur, kendaraan dinas, serta peralatan penunjang operasional pemerintahan. Secara administratif, pencatatan dan inventarisasi aset telah dilakukan melalui sistem informasi aset daerah, namun implementasi pemeliharaan aset belum sepenuhnya terintegrasi dalam perencanaan strategis jangka menengah.

Sebagian besar informan menyatakan bahwa pemeliharaan aset masih dipandang sebagai kegiatan pendukung, bukan sebagai bagian dari strategi keberlanjutan operasional. Hal ini terlihat dari belum adanya perencanaan pemeliharaan aset berbasis siklus hidup aset (asset life cycle) dan keterbatasan indikator kinerja yang digunakan untuk mengevaluasi kondisi aset secara berkala.

2. Strategi Pemeliharaan Aset Publik yang Diterapkan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi pemeliharaan aset publik yang diterapkan oleh pemerintah daerah masih didominasi oleh pendekatan pemeliharaan korektif. Pemeliharaan dilakukan setelah aset mengalami kerusakan atau penurunan fungsi yang signifikan. Pemeliharaan preventif telah diterapkan, namun masih bersifat terbatas dan belum dilakukan secara konsisten pada seluruh jenis aset. Tabel 1 berikut menyajikan jenis strategi pemeliharaan aset yang diterapkan berdasarkan temuan lapangan.

Tabel 1. Strategi Pemeliharaan Aset Publik yang Diterapkan

Jenis Strategi Pemeliharaan	Karakteristik Utama	Tingkat Penerapan
Korektif	Perbaikan setelah terjadi kerusakan	Tinggi
Preventif	Pemeliharaan rutin dan berkala	Sedang
Berbasis kondisi	Pemeliharaan berdasarkan data kinerja aset	Rendah
Strategis terpadu	Terintegrasi dengan perencanaan daerah	Sangat rendah

Temuan ini menunjukkan bahwa pendekatan pemeliharaan aset publik belum sepenuhnya mengarah

pada strategi yang proaktif dan berorientasi jangka panjang. Keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia menjadi alasan utama rendahnya penerapan pemeliharaan berbasis kondisi dan strategis.

3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemeliharaan Aset Publik

Hasil analisis data mengidentifikasi beberapa faktor utama yang memengaruhi efektivitas pemeliharaan aset publik di pemerintah daerah. Faktor-faktor tersebut meliputi aspek kebijakan, kelembagaan, sumber daya, dan sistem informasi.

Tabel 2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemeliharaan Aset Publik

Faktor	Temuan Utama
Kebijakan	Belum adanya kebijakan khusus pemeliharaan aset berbasis keberlanjutan
Kelembagaan	Koordinasi antar-OPD masih terbatas
Anggaran	Alokasi anggaran pemeliharaan belum memadai
SDM	Keterbatasan kompetensi teknis pengelola aset
Sistem Informasi	Data kondisi aset belum diperbarui secara berkala

Faktor anggaran dan kelembagaan menjadi kendala dominan dalam penerapan strategi pemeliharaan aset yang berkelanjutan. Selain itu, pemanfaatan data aset sebagai dasar pengambilan keputusan pemeliharaan masih belum optimal.

4. Dampak Strategi Pemeliharaan Aset terhadap Keberlanjutan Operasional

Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi pemeliharaan aset yang bersifat reaktif berdampak langsung terhadap keberlanjutan operasional pemerintah daerah. Beberapa aset publik mengalami penurunan fungsi sehingga mengganggu kelancaran pelayanan publik dan meningkatkan

biaya perbaikan dalam jangka panjang. Informan menyatakan bahwa keterlambatan pemeliharaan sering menyebabkan penghentian sementara layanan dan ketergantungan pada solusi darurat. Sebaliknya, unit kerja yang telah menerapkan pemeliharaan preventif secara konsisten menunjukkan tingkat keberlanjutan operasional yang lebih baik, ditandai dengan minimnya gangguan layanan dan umur aset yang relatif lebih panjang.

Tabel 3. Dampak Strategi Pemeliharaan terhadap Keberlanjutan Operasional

Aspek Keberlanjutan Operasional	Dampak yang Dirasakan
Kelangsungan layanan publik	Rentan terganggu pada aset kritis
Efisiensi biaya	Biaya perbaikan meningkat
Umur aset	Lebih pendek dari umur teknis
Kesiapan operasional	Tidak optimal

Temuan ini menegaskan bahwa strategi pemeliharaan aset publik memiliki peran signifikan dalam menjaga keberlanjutan operasional pemerintah daerah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi pemeliharaan aset publik di pemerintah daerah masih didominasi oleh pendekatan pemeliharaan korektif. Temuan ini mengindikasikan bahwa pemeliharaan aset belum sepenuhnya diposisikan sebagai bagian integral dari perencanaan strategis pemerintah daerah. Dalam perspektif manajemen aset, dominasi pemeliharaan korektif mencerminkan lemahnya orientasi jangka panjang dalam pengelolaan aset publik, karena pendekatan ini cenderung meningkatkan risiko kerusakan mendadak, pembengkakan biaya, serta gangguan terhadap keberlanjutan operasional layanan publik (Amadi-Echendu et al., 2010).

Temuan penelitian ini sejalan dengan studi Too, Betts, dan Kumar (2010) yang menyatakan bahwa organisasi sektor publik yang mengandalkan pemeliharaan korektif umumnya menghadapi tingkat inefisiensi yang lebih tinggi dibandingkan organisasi yang menerapkan pemeliharaan preventif dan berbasis kondisi. Ketergantungan pada pendekatan reaktif menunjukkan bahwa pengambilan keputusan pemeliharaan aset masih bersifat jangka pendek dan dipengaruhi oleh keterbatasan anggaran tahunan, bukan berdasarkan analisis siklus hidup aset secara menyeluruh. Kondisi ini berdampak langsung pada menurunnya kinerja aset dan meningkatnya biaya pemeliharaan dalam jangka panjang.

Dari perspektif keberlanjutan operasional, hasil penelitian memperlihatkan bahwa strategi pemeliharaan aset yang belum terencana dengan baik berkontribusi pada terjadinya gangguan layanan publik dan menurunnya kesiapan operasional pemerintah daerah. Aset-aset kritis yang tidak dipelihara secara preventif cenderung mengalami penurunan fungsi sebelum mencapai umur teknisnya, sehingga mengurangi kemampuan pemerintah daerah dalam mempertahankan kontinuitas layanan. Temuan ini memperkuat pandangan Schuman dan Brent (2005) yang menegaskan bahwa pemeliharaan aset merupakan determinan utama dalam menjaga kinerja dan keberlanjutan operasional organisasi publik.

Selain aspek teknis, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa faktor kelembagaan dan kebijakan memainkan peran penting dalam efektivitas pemeliharaan aset publik. Lemahnya koordinasi antarorganisasi perangkat daerah serta belum adanya kebijakan pemeliharaan aset berbasis keberlanjutan menyebabkan strategi pemeliharaan tidak terimplementasi secara konsisten. Hal ini selaras dengan temuan Kaganova dan Telgarsky (2018) yang menekankan bahwa keberhasilan manajemen aset publik sangat bergantung pada kapasitas kelembagaan dan tata kelola yang mendukung pengambilan keputusan berbasis data.

Rendahnya pemanfaatan sistem informasi aset sebagai dasar perencanaan pemeliharaan menunjukkan bahwa pengelolaan aset publik masih belum sepenuhnya berbasis informasi. Padahal, standar ISO 55000 menekankan pentingnya integrasi data aset dalam seluruh siklus manajemen aset, termasuk dalam perencanaan pemeliharaan dan penganggaran. Ketidakterpaduan antara data aset dan strategi pemeliharaan berpotensi menghambat pencapaian tujuan organisasi dan melemahkan upaya keberlanjutan operasional pemerintah daerah (ISO 55000, 2014).

Temuan penelitian ini juga mencerminkan tantangan implementasi desentralisasi dalam pengelolaan aset publik. Meskipun kewenangan pengelolaan aset telah dilimpahkan kepada pemerintah daerah, keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran sering kali menghambat

penerapan strategi pemeliharaan yang lebih maju. Kondisi ini menunjukkan perlunya transformasi pendekatan pemeliharaan aset dari sekadar aktivitas administratif menjadi instrumen strategis yang mendukung keberlanjutan operasional dan pencapaian tujuan pembangunan daerah (Mardiasmo, 2018).

Pembahasan ini menegaskan bahwa peningkatan keberlanjutan operasional pemerintah daerah memerlukan perubahan paradigma dalam pemeliharaan aset publik. Strategi pemeliharaan yang berorientasi preventif, berbasis kondisi, dan terintegrasi dengan perencanaan strategis daerah diyakini mampu meningkatkan kinerja aset, mengurangi risiko operasional, serta meningkatkan efisiensi penggunaan anggaran. Dengan demikian, hasil penelitian ini memberikan justifikasi empiris dan teoretis mengenai pentingnya penguatan strategi pemeliharaan aset publik sebagai fondasi keberlanjutan operasional pemerintah daerah.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa strategi pemeliharaan aset publik memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung keberlanjutan operasional pemerintah daerah. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa praktik pemeliharaan aset publik yang diterapkan saat ini masih didominasi oleh pendekatan korektif dan belum sepenuhnya terintegrasi dalam perencanaan strategis pemerintah daerah. Kondisi tersebut menyebabkan penurunan kinerja aset, meningkatnya biaya perbaikan, serta berpotensi mengganggu kelangsungan pelayanan publik.

Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa efektivitas pemeliharaan aset publik dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain kebijakan pemeliharaan yang belum berbasis keberlanjutan, lemahnya koordinasi kelembagaan antarorganisasi perangkat daerah, keterbatasan anggaran, kualitas sumber daya manusia pengelola aset, serta belum optimalnya pemanfaatan sistem informasi aset. Faktor-faktor tersebut saling berinteraksi dan secara kolektif menentukan kemampuan pemerintah daerah dalam menjaga kinerja dan umur manfaat aset publik.

Penelitian ini juga menegaskan bahwa strategi pemeliharaan aset yang bersifat preventif, berbasis kondisi, dan terintegrasi dengan perencanaan pembangunan daerah berpotensi meningkatkan keberlanjutan operasional pemerintah daerah. Strategi tersebut tidak hanya mampu menjaga fungsi dan kinerja aset dalam jangka panjang, tetapi juga mendukung efisiensi anggaran serta meningkatkan kualitas layanan publik. Oleh karena itu, pemeliharaan aset publik perlu diposisikan sebagai instrumen strategis dalam tata kelola pemerintahan daerah, bukan sekadar aktivitas teknis atau administratif.

Secara teoretis, penelitian ini memperkuat kajian manajemen aset publik dengan menempatkan pemeliharaan aset sebagai faktor kunci dalam keberlanjutan operasional organisasi sektor publik. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan dan strategi pemeliharaan aset publik yang lebih sistematis, berbasis data, dan berorientasi jangka panjang guna mendukung penyelenggaraan pemerintahan daerah yang berkelanjutan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan dan penyelesaian artikel ini. Ucapan terima kasih disampaikan kepada para peneliti dan ilmuwan yang telah menerbitkan karya ilmiah sebagai sumber referensi dan inspirasi dalam penyusunan tinjauan literatur.

Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada seluruh anggota kelompok atas kerja sama, komitmen, dan diskusi yang konstruktif selama proses penelitian dan penulisan artikel ini. Selain itu, penulis berterima kasih kepada keluarga yang telah memberikan dukungan moral dan fasilitas, serta kepada rekan-rekan sejawat yang telah memberikan masukan dan saran demi penyempurnaan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

Amadi-Echendu, J. E., Willett, R., Brown, K., Lee, J., Mathew, J., Vyas, N., & Yang, B. S. (2010). What is engineering asset management? Springer. <https://doi.org/10.1007/978-1-84996-178-3>

- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications.
- International Organization for Standardization. (2014). *ISO 55000: Asset management—Overview, principles and terminology*. ISO.
- Kaganova, O., & Telgarsky, J. (2018). *Managing government property assets: International experiences*. Urban Institute Press.
- Mardiasmo. (2018). *Akuntansi sektor publik*. Andi.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd ed.). SAGE Publications.
- Schuman, C. A., & Brent, A. C. (2005). Asset life cycle management: Towards improving physical asset performance in the process industry. *International Journal of Operations & Production Management*, 25(6), 566–579. <https://doi.org/10.1108/01443570510599728>
- Too, E. G., Betts, M., & Kumar, A. (2010). A framework for strategic infrastructure asset management. *Journal of Facilities Management*, 8(4), 258–274. <https://doi.org/10.1108/14725961011078924>
-