

# PENATAUSAHAAN ASET TANAH UNTUK PENGAMANAN ASET TETAP DAERAH DI KABUPATEN BATANG PROVINSI JAWA TENGAH

Bagus Satria Sambodo

NPP. 30.0651

Asdaf Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah

Program Studi Keuangan Publik

Email : [bagussambodo700@gmail.com](mailto:bagussambodo700@gmail.com)

Pembimbing Skripsi : Arina Romarina, SE., M.Ec,Dev

## ABSTRACT

**Problem Statement/Background (GAP)** *The real asset problem that occurs is in the form of administration administration is still lacking thereby causing losses to local governments. The Batang Regency Government also experiences similar problems, especially land assets, namely many land assets owned have not been certified, especially land for roads and buildings. This study uses the theory of Suwanda (2015) regarding the administration and security of regional assets/goods.*

**Purpose :** *while the aim is to find out and verify the administration and security of fixed assets in the form of land in the regional financial, income and asset management agency of Batang Regency.*

**Method:** *This study uses a qualitative verification research method with an inductive approach. The data collection techniques used are observation, interviews and documentation. While the data analysis technique is through Miles and Huberman's data analysis model.*

**Result :** *Based on the results of the research, the financial, income and regional asset management agency of Batang Regency in implementing the administration of land assets is in accordance with applicable regulations, but problems are still encountered in its implementation. Obstacles in asset administration in the form of exchange documents were still not completed or lost, informants did not know the boundaries of the land asset area, some land asset management had not been completed, land use was carried out unilaterally by the community. **Conclusion :** Efforts to overcome obstacles, namely reviewing the documentation to be used or carrying out double storage of documents, tracing information related to the layout of land assets owned by the Batang Regency government, summoning officials who managed land assets in the past and asking for information regarding the clarity of land assets being managed At that time, mediation and amicable deliberations regarding the withdrawal of land leases for land assets belonging to the Batang Regency government which had been utilized by the community or third parties.*

**Keywords:** *Asset Management, Administration, and Land Assets*

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP) :** Permasalahan aset yang nyata terjadi adalah dalam penatausahaan berupa masih kurang tertibnya administrasi sehingga menyebabkan kerugian bagi pemerintah daerah. Pemerintah Kabupaten Batang juga mengalami permasalahan serupa khususnya aset tanah yaitu banyak aset tanah yang dimiliki belum bersertifikat terutama pada tanah jalan dan bangunan. Penelitian ini menggunakan teori Suwanda (2015) mengenai penatausahaan dan pengamanan aset/barang milik daerah. **Tujuan :** tujuannya untuk mengetahui dan memverifikasi

penatausahaan dan pengamanan aset tetap berupa tanah di Badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Kabupaten Batang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif verifikatif dengan pendekatan induktif. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data melalui model analisis data miles dan Huberman. **Hasil/Temuan** : Berdasarkan hasil penelitian, Badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Kabupaten Batang dalam pelaksanaan penatausahaan aset tanah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya masih ditemui permasalahan. Hambatan dalam penatausahaan aset berupa dokumen tukar guling masih belum selesai atau hilang, informan tidak mengetahui batas wilayah aset tanah, beberapa pengurusan aset tanah yang dilakukan belum tuntas, pemanfaatan tanah yang dilakukan secara sepihak oleh masyarakat. **Kesimpulan** : Upaya dalam mengatasi hambatan yaitu peninjauan kembali dokumentasi yang hendak dipakai atau dilakukan penyimpanan ganda terhadap dokumen, menelusuri kembali informasi terkait tata letak dari aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang, memanggil pejabat yang mengurus aset tanah pada masa lalu dan meminta keterangan terkait kejelasan aset tanah yang diurus waktu itu, melakukan mediasi serta musyawarah secara kekeluargaan terkait penarikan sewa tanah terhadap aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang yang telah dimanfaatkan oleh masyarakat atau pihak ketiga.

**Kata Kunci:** Pengelolaan Aset, Penatausahaan, dan Aset Tanah

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menguasai aset daerah termasuk tanah. Bentuk dari pertanggungjawaban atas kewenangan tersebut adalah dengan melakukan pengelolaan aset daerah dengan baik. Kenyataannya dalam melakukan pertanggungjawaban, pemerintah daerah masih belum optimal. Terdapat berbagai permasalahan dalam pengelolaan aset tanah yang dilakukan oleh pemerintah daerah menurut Sundari & Ma'rif (2013) diantaranya belum lengkapnya administrasi aset tanah, pemanfaatan aset tanah yang tidak seharusnya, petugas aset yang belum mencukupi, beberapa aset tanah yang belum bersertifikat, perhatian yang kurang diberikan oleh pemerintah daerah dalam pengelolaan aset tanah.

Penataan administrasi aset tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah untuk zaman sekarang bukanlah hal yang mudah. Aset tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah ini merupakan aset tanah dalam perolehannya dengan cara turun temurun, sehingga bukti kepemilikannya ada yang mudah untuk dibuktikan dan ada yang susah untuk dibuktikan. Aset tanah yang bukti kepemilikannya mudah dibuktikan contohnya tanah yang sudah tercatat di buku C desa sebagai tanah milik pemda. Aset tanah yang bukti kepemilikannya susah dibuktikan contohnya tanah yang belum masuk buku C desa seperti hibah dari pengembang kepada pemerintah daerah di masa lalu. Pelaksanaan hibah ini hanya tertera dalam berita acara penyerahan yang dilakukan oleh pengembang walaupun tidak menyalahi aturan peraturan dalam negeri nomor 1 tahun 1987 tentang kewajiban developer dalam pemindahtanganan fasilitas umum kepada pemerintah daerah.

Pemerintah Kabupaten Batang memiliki karakteristik perkembangan yang cukup pesat, karena diakibatkan oleh adanya jalan trans jawa yang melewati daerah batang serta berdirinya Kawasan industri terpadu batang. Kondisi wilayah yang cukup strategis dan potensial tersebut akan menimbulkan persoalan tersendiri dalam hal status kepemilikan tanah. Pemerintah Daerah Kabupaten Batang juga menghadapi kondisi yang sama. Berbagai permasalahan muncul terkait pengelolaan aset tanah daerah yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Batang muncul diantaranya inventarisasi aset tanah belum maksimal dan masih terdapat aset tanah yang belum bersertifikat. Beberapa permasalahan tersebut dalam pengelolaan aset tanah tersebut memerlukan solusi yang tepat agar permasalahan tersebut dalam segera diselesaikan.

## 1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Sertifikasi aset tanah pemerintah daerah masih menjadi permasalahan utama dalam pengelolaan aset daerah. Kondisi aset tanah yang dimiliki oleh pemerintah Kabupaten Batang sampai bulan agustus 2022 dijabarkan pada tabel 1.1 sebagai berikut :

**Tabel 1.1**  
Aset Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Batang Sampai Bulan Agustus 2022

No.	Uraian	Jumlah (dalam sertifikat)	Luas (dalam km <sup>2</sup> )	Keterangan
1	2	3	4	5
1.	Aset tanah se-kab. batang	1.680 sertifikat	12.215.101	Data luasan belum valid karena sebagian besar belum bersertipikat)
2.	Aset bersertifikat	1.844 sertifikat	5.899.556	Selisih jumlah aset tanah dan sertifikat tanah disebabkan apabila ada tanah jalan yang dilakukan pensertipikatan 1 ruas bisa menjadi lebih dari 5 s/d 7 bidang/sertipikat. Disebabkan karena dibatasi wilayah administratif/sungai
3.	Aset belum bersertifikat	113 sertifikat	6.315.545	

Sumber : badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Batang Agustus 2022

Berdasarkan data yang ada, pemerintah kabupaten telah berusaha untuk melengkapi pendataan terkait inventarisasi aset tanah yang dimiliki. Sejak tahun 2012 Badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah bersama Badan Pertanahan Nasional kantor wilayah Kabupaten Batang berusaha untuk melakukan sertifikasi tanah yang dimiliki oleh pemerintah Kabupaten Batang namun masih menyisakan 113 aset tanah yang belum bersertifikat. Selisih jumlah aset tersebut disebabkan oleh tanah jalan yang dilakukan pensertipikatan 1 ruas bisa menjadi lebih dari 5s/d 7 sertipikat karena dibatasi wilayah administratif/sungai.

## 1.3. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian sebelumnya tentang pengamanan aset pada pemerintah kota Surabaya yang dilakukan oleh Shabrina (2014) ditemukan bahwa terdapat beberapa permasalahan terkait pengamanan aset tanah yang ada di daerah tersebut yang salah satunya adalah belum terinventarisasinya beberapa aset tanah milik pemerintah kota Surabaya dengan baik dalam sistem SIMBADA yang merupakan aplikasi yang dioperasikan oleh bagian layanan pengadaan dan pengelola aset pemerintah kota Surabaya. Peneliti memberikan solusi agar Pemerintah Kota Surabaya dapat meningkatkan koordinasi terkait inventarisasi aset tanah pada seluruh organisasi perangkat daerah selaku pengguna aset pada aplikasi SIMBADA. Penelitian yang disusun oleh Sundari R. dengan judul pengaruh pengelolaan aset tetap terhadap kualitas laporan pada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPLKNL) Bandung. Hasil penelitian yang diperoleh membuktikan bahwa secara parsial pengelolaan aset tetap memiliki pengaruh positif terhadap kualitas laporan keuangan. Besar pengaruhnya senilai 35,3% dan untuk sisanya sebesar 64,7% dipengaruhi oleh variabel lainnya. Penelitian yang disusun oleh Maudina yang memiliki judul pengaruh penatausahaan aset tetap tanah

terhadap pengamanan aset tetap tanah (survei pada OPD pemerintah Kabupaten Bandung Barat). Hasil penelitian yang diperoleh berupa menunjukkan bahwa penatausahaan aset tanah memiliki pengaruh signifikan dan positif yaitu sebesar 84,1% terhadap jaminan aset tanah. Penelitian yang disusun oleh Lhutfiani yang memiliki judul pengaruh kebijakan pengelolaan aset daerah terhadap kualitas laporan keuangan pemerintah daerah Provinsi Jawa Barat. Hasil penelitian yang diperoleh berupa terbuktinya strategi pengelolaan aset daerah memiliki pengaruh menguntungkan dan signifikan terhadap kualitas laporan keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh Nur Halimah yang menyatakan bahwa manajemen aset berupa inventarisasi aset, penggunaan aset dan pengamanan dan pemeliharaan aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset melalui pemanfaatan aset. Pengaruh langsung inventarisasi aset terhadap optimalisasi berpengaruh dan signifikan sedangkan pengaruh tidak langsung inventarisasi aset terhadap optimalisasi melalui pemanfaatan tidak berpengaruh dan tidak signifikan.

#### **1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Kebaruan yang dilakukan oleh peneliti terletak pada penggunaan metode penelitian. Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti sebelumnya menggunakan metode kuantitatif yang menonjolkan hasil survey serta perhitungan angka-angka sedangkan untuk sebagian masyarakat luas masih belum bisa memahami secara penuh hasil penelitian yang menggunakan metode kuantitatif. Peneliti melakukan penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang dalam penyampaiannya mudah untuk dipahami masyarakat yang tidak begitu paham tentang penelitian yang menggunakan metode kuantitatif.

#### **1.5. Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana gambaran penatausahaan aset tanah untuk pengamanan aset tetap daerah di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah.

### **II. METODE**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif verifikatif dan menganalisa data menggunakan model miles dan Huberman yaitu dimulai dari kodefikasi data untuk memberi nama terhadap hasil penelitian dan mengumpulkan data, sehingga didapatkan klasifikasi dari hasil penelitian. Pengklasifikasi tersebut mengenai penatausahaan aset tanah dan pengamanan aset tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Batang, kemudian data tersebut disajikan dalam bentuk diagram dan uraian singkat jika diperlukan. dan kemudian ditarik kesimpulan.

Peneliti dalam mengumpulkan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Kegiatan pengumpulan data ini dilakukan selama 21 hari kepada 3 orang informan yang terdiri dari kepala bidang aset daerah, kepala subbidang pemanfaatan dan pemindahtangan BMD, dan kepala subbidang penatausahaan dan penilaian BMD.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti dalam penelitiannya menganalisis tentang penatausahaan aset tanah yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten Batang yang menggunakan teori dari Dadang Suwanda yang menyatakan bahwa dimensi yang dimiliki oleh penatausahaan terdiri dari pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan dalam rangka pengamanan aset daerah. Berikut merupakan pembahasan dari masalah yang hendak diangkat sebagai bahan penelitian pada subbab berikut.

#### **3.1. Penatausahaan Aset Tanah untuk Pengamanan Aset Tetap di Pemerintah Kabupaten Batang**

Penatausahaan dilihat dari pengertiannya merupakan suatu susunan yang didalamnya berupa pembukuan, inventarisasi dan pelaporan barang milik daerah yang wajib dimasukkan kedalam daftar

barang kuasa pengguna oleh kuasa pengguna barang. Dalam hasil wawancara yang dilakukan kepada kepala subbid penatausahaan yang menyatakan bahwa “dalam melaksanakan penatausahaan aset daerah di Kabupaten Batang yang terdiri dari pembukuan, inventarisasi dan pelaporan dan telah sesuai dengan peraturan yang ada”. Dalam pelaksanaan penatausahaan aset tetap yang disampaikan (Suwanda, 2015) terdiri dari pembukuan, inventarisasi dan pelaporan yang kemudian dimasukkan kedalam daftar barang kuasa pengguna. Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada narasumber dan hasil observasi yang dilakukan dan teori yang ada dapat disimpulkan bahwa badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah telah melaksanakan tugasnya dalam penatausahaan aset, namun dalam pelaksanaannya terdapat kendala yang dihadapi dibagian inventarisasi.

Inventarisasi merupakan suatu aktivitas pendataan, pencatatan dan pelaporan hasil pendataan barang milik daerah. Berdasarkan hasil wawancara yang disampaikan oleh kepala subbid penatausahaan yang menyatakan bahwa “Jumlah aset tanah yang dimiliki oleh Kabupaten Batang berjumlah sebanyak 2.210 dengan masih bisa bertambah lagi dikarenakan ada tanah jalan yang dilakukan sertifikat untuk 1 ruas bisa menjadi lebih yang disebabkan oleh batas wilayah administrasi”. Berikut data terkait rekapan data KIB A yang peneliti peroleh sebagai berikut.

**Tabel 4. 1**  
Rekapan Kib A Aset Tanah Milik Kabupaten Batang  
Tahun 2023

No.	Jenis Tanah	Jumlah Bidang	Luas
1	2	3	4
1	Tanah Perkantoran	212	1.273.329
2	Tanah Pertanian		
	- Belum Teridentifikasi	2	28.590
	- Pekarangan	39	93.113
	-Sawah	373	2.307.262
	-Tegalan	55	888.768
3.	Tanah jalan dan PSU	847	4.363.867
4	Tanah sungai dan irigasi	682	2.204.105
5	Jumlah total	2.210	11.159.034

Sumber : Badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Batang 2023

Namun dalam hal inventarisasi masih ditemukan kendala dalam pelaksanaannya. Hal ini disampaikan oleh kasie penatausahaan aset menyatakan bahwa “Dalam hal inventarisasi kami masih menemukan kendala yang dihadapi berupa : Petugas yang ditunjuk sebagai informan terkadang tidak mengetahui batas wilayah dari tanah tersebut., Dokumen tukar guling yang sampai sekarang masih belum selesai atau belum valid, Pembelian aset tanah pada masa lampau yang belum terselesaikan secara 100% karena pengurusannya tidak tuntas, Pengambilan alih tanah yang digunakan oleh masyarakat sekitar”. Dalam pelaksanaan kegiatan inventarisasi (Suwanda, 2015) meliputi penghitungan fisik barang milik daerah, pengurusan, penyelenggaraan, pengaturan, pencatatan data dan pelaporan barang milik daerah dalam unit pemakaian. Hasil dari inventarisasi ini kemudian dikumpulkan dan diproses oleh pembantu pengelola barang milik daerah guna penyusunan laporan yang dibutuhkan. Berdasarkan hasil wawancara tersebut dan hasil observasi dilapangan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan inventarisasi yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah selaku pengelola barang hanya sekedar mengkoordinasikan. Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pengguna barang terkait dan melakukan laporan aset pemda setiap semester kepada badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah. Kegiatan inventarisasi ini juga memiliki kendala yang dihadapi

berupa petugas yang ditunjuk tidak mengetahui Batasan wilayah, dokumen pembelian masa lampau yang belum lengkap, tukar guling tanah SD, pengambil alih tanah yang digunakan oleh masyarakat.

### 3.2. Faktor penghambat pelaksanaan penatausahaan aset tanah untuk pengamanan aset tetap daerah di pemerintah Kabupaten Batang

Pengamatan langsung yang dilakukan oleh peneliti terkait penatausahaan aset yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah, bahwa prosedur tersebut berpedoman pada peraturan bupati Batang nomor 41 tahun 2018 tentang pedoman teknis pengelolaan barang milik daerah sebagai landasannya. Pelaksanaan pengelolaan penatausahaan aset tanah yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Kabupaten Batang dalam hal ini bidang aset daerah Kabupaten Batang pada pelaksanaannya terdapat beberapa permasalahan yang sedang dihadapi, permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

#### 3.2.1. Dokumen tukar guling yang masih belum selesai atau hilang

Permasalahan yang ditemukan pada pelaksanaan penatausahaan aset tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Batang berupa hilangnya dokumen yang terjadi saat ini di lapangan berupa hilangnya dokumen tukar guling yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Kabupaten Batang dengan pihak desa Babadan Kecamatan Limpung Kabupaten Batang. Hal ini dikarenakan aset tanah yang dimiliki desa tersebut telah digunakan sebagai fasilitas umum milik pemerintah Kabupaten Batang padahal telah dilakukan ganti tanah oleh badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah kepada desa tersebut, namun dokumen tukar guling hilang. Hal ini menyulitkan petugas dalam melakukan penatausahaan berupa inventarisasi. Hal ini disampaikan oleh kepala subbid pemanfaatan dan pemindahtanganan BMD yang menyatakan bahwa “Ada beberapa kepala desa yang meminta ganti tanah kepada kami karena tanah mereka telah diambil oleh pemda untuk dibangun fasilitas umum berupa SD, pasar, dan terminal. Padahal tukar guling tersebut telah terjadi dan pemda telah melakukan ganti tanah kepada desa namun dokumen atas tukar guling yang dilakukan itu hilang”. Dalam pelaksanaan tukar guling tanah yang disampaikan oleh (Rosian, 2018) sebagai penelitian terdahulu, tukar guling masuk kedalam peralihan hak pakai atas tanah tersebut dari satu pihak ke pihak lain yang mana di kedua belah pihak terdapat perjanjian yang menghasilkan hak dan kewajiban. Hal tersebut diatur dalam KUHP perdata pasal 1541 sampai dengan pasal 1546. Berdasarkan hasil wawancara, pernyataan diatas dan hasil observasi dilapangan bahwa terdapat aset tanah yang hendak dilakukan inventarisasi namun aset tanah tersebut masih dianggap bukan milik pemerintah Kabupaten Batang melainkan masih milik desa sehingga pihak dari desa meminta ganti rugi terhadap aset tanah yang dimilikinya. Berikut daftar aset tanah yang dilakukannya tukar guling:

**Tabel 4. 2**  
**Aset Tanah yang Dilakukan Tukar Guling**

No.	OPD	Jumlah	Penggunaan	Harga
1	2	3	4	5
1.	Dinas Pendidikan dan Kebudayaan			Rp. 59.017.185.546
	-SD	305	Bangunan Sekolah	
	-SMP	54	Bangunan Sekolah	
	-TK	3	Bangunan Sekolah	
	-Sanggar Kegiatan Belajar	1	Bangunan Sekolah	
2.	Kec. Bandar	1	Tanah Bangunan Kantor Pemerintahan	Rp. 199.500.000
3.	Kec. Reban	1	Kantor Camat Reban	Rp. 18.000.000

Sumber : Badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Batang 2023

### **3.2.2. Petugas yang ditunjuk sebagai informan tidak mengetahui batas wilayah aset tanah**

Permasalahan selanjutnya berupa petugas yang diminta untuk mendampingi dan memberi informasi terkait batasan dan luasan aset tanah yang hendak di inventarisasi tidak menguasai informasi yang dibutuhkan. Kasus ini ditemukan pada Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman Kabupaten Batang yang mengalami tukar guling dengan Desa Rowobelang Kecamatan Batang. Hal ini disampaikan oleh kasi pemanfaatan dan pemindahtanganan BMD sebagai berikut “Kami mendapat info terkait aset tanah pemda yang berada di pedesaan. Namun ketika kami menanyakan kepada pihak desa, mereka mengatakan bahwa terdapat aset tanah pemda namun tidak tau batasan-batasan yang ada pada aset tanah tersebut. Hal itu yang menyulitkan kami dalam melakukan inventarisasi aset tanah tersebut”. Berdasarkan hasil wawancara diatas dan hasil observasi yang dilakukan dilapangan maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa petugas penatausahaan aset tanah mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah milik pemerintah Kabupaten Batang dikarenakan infoman yang ada tidak menguasai informasi aset tanah tersebut.

### **3.2.3. Pengurusan aset tanah yang dilakukan masa lalu yang belum tuntas sampai sekarang**

Kasus ini terjadi di Desa Candigugur Kecamatan Bawang Kabupaten Batang yang melakukan tukar guling yang menghasilkan pasar dan tempat pelatihan DPU yang berlokasi di Desa Candigugur. Proses tukar guling tersebut berlangsung dengan hasil aset tanah yang dimiliki Desa Candigugur ditukar dengan aset tanah yang berada di Desa Kuripan Kecamatan Subah Kabupaten Batang namun tidak selesai sampai sekarang terkait pengurusannya. Kejadian tersebut belum masuk kedalam daftar inventarisasi. Hal ini disampaikan oleh kasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah sebagai berikut “Kadang kami juga mengalami dengan aset tanah yang dulunya diurus namun sampai sekarang belum tuntas penyelesaiannya. Jadi petugas atau pejabat badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah sebelum kami masuk kedalam bidang aset itu sedang mengurus aset tanah yang sedang di selesaikan namun petugas atau pejabat badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah itu dimutasi ke dinas atau perangkat daerah lain. Dan kami yang baru masuk ke bidang aset yang harus menyelesaikannya. Hal tersebut menjadikan dokumen atau alur dari aset tanah tersebut menjadi kurang jelas”. Berdasarkan hasil wawancara tersebut dan observasi yang dilakukan dilapangan maka dapat peneliti simpulkan bahwa pergantian pejabat yang mengurus aset tanah dan masalah yang belum terselesaikan oleh pejabat yang sebelumnya membuat pejabat aset sekarang mengalami kesulitan dalam melakukan penatausahaan aset tanah tersebut.

### **3.2.4. Pemanfaatan tanah yang dilakukan secara sepihak oleh masyarakat sekitar aset tanah tersebut**

Hal ini ditemukan pada desa limpung kecamatan limpung dan kelurahan kauman dan Karangasem utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang. Pada saat peneliti melihat lokasi terdapat bangunan yang berdiri diatas tanah pemerintah berupa toko-toko dan ketika ditanya mereka melakukan sewa yang dibayar kepada pihak masjid. Pada kelurahan kauman dan Karangasem utara juga terdapat rumah warga yang telah lama menempati tanah tersebut tanpa melakukan perjanjian terhadap pemerintah Kabupaten Batang. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada kasi penatausahaan aset tanah sebagai berikut “ Mereka melakukan sewa lahan namun sewa lahan tersebut nantinya dibayarkan kepada pihak masjid yang terjadi di Desa Limpung Kecamatan limpung. Hal ini menjadikan kerugian bagi pemda Batang. Selain itu juga terdapat rumah warga yang menempati tanah milik pemda yang terjadi di Kelurahan Kauman dan Karangasem Utara Kecamatan Batang. Namun kami sudah melakukan penawaran terhadap masyarakat agar dapat menarik sewa terhadap warga yang

telah menempati lahan tersebut”. Berdasarkan hasil wawancara tersebut dan observasi dilapangan maka dapat peneliti simpulkan bahwa terdapat aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang yang sekarang malah dimanfaatkan oleh pihak tertentu yang kemudian merugikan pemerintah Kabupaten Batang itu sendiri. Berikut daftar aset tanah yang diperoleh peneliti terkait temuan aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang telah dimanfaatkan oleh pihak tertentu sebagai berikut:

**Tabel 4. 3**  
**Aset Tanah Yang Dimanfaatkan Oleh Pihak Lain**

No.	Nama Obyek Sewa	Desa/Kelurahan	Nilai Kontrak
1	2	3	4
1.	Sewa Perseorangan	Kelurahan Kauman	2.000.000
2.	Sewa Perseorangan	Kelurahan Kauman	1.000.000
3.	Sewa Perseorangan	Kelurahan Kasepuhan	1.500.000
4.	Sewa Perseorangan	Kelurahan Kauman	2.000.000
5.	Sewa Perseorangan	Kelurahan Kauman	2.000.000
6.	Sewa Perseorangan	Kelurahan Karangasem Utara	1.500.000
7.	Sewa Perseorangan	Kelurahan Karangasem Utara	1.600.000
8.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
9.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
10.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
11.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
12.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
13.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
14.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
15.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
16.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
17.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
18.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
19.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
20.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
21.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
22.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
23.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
24.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
25.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
26.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
27.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses
28.	Sewa Perseorangan	Limpung Kec. Limpung	Dalam Proses

Sumber: Badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Kab. Batang 2023

### **3.3. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Batang melaksanakan penatausahaan aset tanah untuk pengamanan aset tetap daerah selama ini.**

Dalam menghadapi permasalahan-permasalahan dalam melaksanakan proses penatausahaan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Batang, maka badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah Kabupaten Batang selaku pengelola barang melakukan beberapa upaya sebagai berikut:

#### **3.3.1. Perlu adanya peninjauan Kembali dokumen yang hendak dipakai atau jika perlu dilakukan penyimpanan ganda terhadap dokumen yang dianggap penting**

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang Aset yang menyatakan bahwa “Upaya yang kami lakukan sekarang berupa konsultasi kepada pihak provinsi yaitu dispermades provinsi Jawa Tengah

dan dispermades memberikan jawaban dengan Langkah sebagai berikut: melakukan musyawarah desa yang ikuti oleh perangkat desa dan tokoh masyarakat serta pihak dari badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah bidang aset terkait tanah tukar guling tersebut, ketika keputusan telah diambil maka diterbitkannya peraturan desa terkait tanah tersebut, selanjutnya melakukan sesegera mungkin pensertifikatan dengan membuat berita acara baru terkait tukar guling yang telah dilakukan pada waktu itu., selanjutnya melakukan pengamanan dokumen berupa penyimpanan ganda agar kejadian seperti ini tidak terulang kembali”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dan observasi yang dilakukan dilapangan dapat peneliti simpulkan bahwa usaha yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah bidang aset daerah dalam melakukan penatausahaan aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang yang mengalami permasalahan terkait tukar guling tersebut dengan Langkah sebagai berikut: melakukan musyawarah desa yang ikuti oleh perangkat desa dan tokoh masyarakat serta pihak dari badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah bidang aset terkait tanah tukar guling tersebut, ketika keputusan telah diambil maka diterbitkannya peraturan desa terkait tanah tersebut, selanjutnya melakukan sesegera mungkin pensertifikatan dengan membuat berita acara baru terkait tukar guling yang telah dilakukan pada waktu itu., selanjutnya melakukan pengamanan dokumen berupa penyimpanan ganda agar kejadian seperti ini tidak terulang Kembali.

### **3.3.2. Menelusuri Kembali informan yang lebih menguasai informasi terkait tata letak dari aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala bidang aset daerah yang menyatakan bahwa “Kami sempat melakukan penelusuran tanah yang berada di Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman Kabupaten Batang untuk melakukan konfirmasi terkait tukar guling tersebut. Kami sempat menganggap bahwa perangkat desa tersebut mengetahui letak dari tanah milik pemda tersebut, namun sampai dilokasi ternyata perangkat desa tersebut tidak mengetahui secara tidak pasti aset tanah tersebut termasuk tanah pusaka yang memiliki ahli waris atau tidak. Kemudian kami menanyakan Kembali informan yang kami rasa mengetahui informasi terkait tanah tersebut. Kami menanyakan mantan kepala desa Tegalsari yang menjabat di 2 periode sebelum sekarang. Beliau menjawab bahwa aset tanah tersebut merupakan tanah pusaka yang tidak memiliki ahli waris”. Berdasarkan hasil pernyataan diatas dan observasi dilapangan dapat peneliti simpulkan dalam hal ini bidang aset pernah menganggap informan tersebut menguasai informasi yang dibutuhkan, namun kenyataannya informan tersebut tidak menguasai sehingga diperlukan informan berikutnya yang dapat memberikan informasi yang valid.

### **3.3.3. Memanggil atau mencari pejabat yang menguasai aset tanah pada masa lalu dan meminta keterangan terkait kejelasan aset tanah yang diurus waktu itu.**

Berdasarkan wawancara dengan kepala Bidang Aset yang menyatakan bahwa “Pada waktu itu kami memiliki pegawai yang bekerja disini. Pegawai tersebut sedang melakukan pengurusan tanah yang ditukar guling dengan Desa Candigugur, namun belum selesai pengurusannya pegawai tersebut dipindah ke kecamatan Blado. Hal tersebut membuat kesulitan bagi pegawai yang baru masuk dan harus melanjutkan tugas dari pegawai yang melakukan mutasi. Oleh karena itu kami melakukan pemanggilan dengan membuat surat undangan untuk bersama menyelesaikan permasalahan tukar guling yang sudah berlangsung sebelumnya. Dan kami juga berupaya untuk menyelesaikan sesegera mungkin akan nanti penerus kami di bidang aset ini tidak kesusahan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut”. Berdasarkan hasil wawancara tersebut dan observasi yang dilakukan dilapangan dapat peneliti simpulkan bahwa bidang aset dengan sesegera mungkin untuk memanggil

pegawai yang melakukan pengurusan aset tanah pemerintah Kabupaten Batang agar segera terselesaikan sehingga tidak menimbulkan permasalahan baru dimasa yang akan datang.

### **3.3.4. Perlu melakukan mediasi serta musyawarah secara kekeluargaan terkait penarikan sewa tanah terhadap aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang yang telah dimanfaatkan oleh masyarakat atau pihak ketiga**

Berdasarkan wawancara dengan kepala bidang aset yang menyatakan bahwa “Terdapat aset tanah pemda yang terletak di Desa Limpung Kecamatan Limpung Kabupaten Batang, tepatnya di depan Masjid raya limpung. Pada kasus ini masyarakat yang membangun pertokoan diatas tanah tersebut melakukan sewa dengan pihak takmir masjid raya tersebut. Untuk itu kami selaku pengelola barang melakukan Langkah-langkah yang kami anggap perlu dan telah didiskusikan dengan pihak Desa Limpung sebagai berikut: Melakukan musyawarah desa yang diadakan oleh pemerintah desa dengan tokoh masyarakat, pihak takmir masjid, masyarakat yang membangun diatas tanah tersebut dan pihak bidang aset daerah badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah., Melakukan musyawarah kepada pihak takmir masjid atas perolehan dari aset tanah tersebut untuk dilakukannya bagi hasil antara pihak takmir masjid dengan pihak pemda batang, Melakukan berita acara atas aset tanah tersebut antara pihaak masjid, pemerintah desa dan badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah., Melakukan pensertifikatkan dari aset tersebut”.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang dilakukan dilapangan tersebut maka dapat peneliti simpulkan bahwa badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah telah mengambil Langkah-langkah yang dilakukan untuk penatausahaan serta pengamanan aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang yang terdiri dari:

- Melakukan musyawarah desa yang diadakan oleh pemerintah desa dengan tokoh masyarakat, pihak takmir masjid, masyarakat yang membangun diatas tanah tersebut dan pihak bidang aset daerah badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah.
- Melakukan musyawarah kepada pihak takmir masjid atas perolehan dari aset tanah tersebut untuk dilakukannya bagi hasil antara pihak takmir masjid dengan pihak pemda batang
- Melakukan berita acara atas aset tanah tersebut antara pihaak masjid, pemerintah desa dan badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah.
- Melakukan pensertifikatkan dari aset tersebut.

Hal tersebut dilakukan untuk meluruskan permasalahan terkait aset tanah yang terjadi sehingga penatausahaan aset tanah untuk pengamanan aset daerah dapat berjalan dengan lancar.

### **3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Pelaksanaan dalam penatausahaan ini terkendala beberapa permasalahan salah satunya tukar guling. Pelaksanaan tukar guling ini bermasalah dikarenakan dokumen yang menjadi rujukan dan landasan hukum dari kegiatan tersebut hilang. Sama halnya dalam pelaksanaan tukar guling tanah yang disampaikan oleh Maudina, Y. (2022) sebagai penelitian terdahulu, tukar guling masuk kedalam peralihan hak pakai atas tanah tersebut dari satu pihak ke pihak lain yang mana di kedua belah pihak terdapat perjanjian yang menghasilkan hak dan kewajiban. Hal tersebut diatur dalam KUHP perdata pasal 1541 sampai dengan pasal 1546. Hal tersebut menjadi masalah yang harus segera diselesaikan karena hak pakai tersebut telah berpindah dan sebagian orang juga menyatakan bahwa peristiwa tukar guling tersebut telah terjadi dan ditakutkan terdapat oknum yang memanfaatkan cela tersebut untuk menguasai tanah tersebut untuk kepentingan pribadi. Langkah yang harus diambil dalam penyelesaian

masalah tersebut berupa berkoordinasi kepada pihak-pihak terkait untuk membuat ulang surat keputusan tas perubahan hak pakai tanah atas dasar perjanjian tukar guling.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan di BPKPAD Kabupaten Batang peneliti bisa menarik kesimpulan sebagai berikut:

- 4.1 BPKPAD Kabupaten Batang dalam pelaksanaan penatausahaan aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya masih ditemui kendala pada inventarisasi
- 4.2 Kendala yang sedang dihadapi oleh bidang aset daerah dalam pelaksanaan penatausahaan aset tanah sebagai berikut:
  - a. Dokumen tukar guling yang masih belum selesai atau hilang.
  - b. Petugas yang ditunjuk sebagai informan tidak mengetahui batas wilayah aset tanah
  - c. Pengurusan aset tanah yang dilakukan masa lalu yang belum tuntas sampai sekarang
  - d. Pemanfaatan tanah yang dilakukan secara sepihak oleh masyarakat sekitar aset tanah tersebut
- 4.3 Upaya yang dilakukan oleh BPKPAD dalam mengatasi berbagai permasalahan yang sedang dihadapi sebagai berikut:
  - a. Perlu adanya peninjauan Kembali dokumentasi yang hendak dipakai atau jika perlu dilakukan penyimpanan ganda terhadap dokumen yang dianggap penting
  - b. Menelusuri Kembali informan yang lebih menguasai informasi terkait tata letak dari aset tanah milik pemerintah Kabupaten Batang
  - c. Memanggil atau mencari pejabat yang mengurus aset tanah pada masa lalu dan meminta keterangan terkait kejelasan aset tanah yang diurus waktu itu
  - d. Perlu melakukan mediasi serta musyawarah secara kekeluargaan terkait penarikan sewa tanah terhadap aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Batang yang telah dimanfaatkan oleh masyarakat atau pihak ketiga.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian. **Aarah Masa Depan Penelitian (future work)** Peneliti menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan penatausahaan aset tanah untuk pengamanan aset daerah di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

#### V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada kepala BPKPAD beserta jajaran yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan menyukseskan pelaksanaan penelitian ini.

#### VI. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku-Buku

- Afrizal. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif: sebagai upaya mendukung penggunaan penelitian kualitatif dalam berbagai disiplin ilmu*. Depok: Rajagrafindo Persada.
- Brannen, J. (2005). "Menggabungkan Pendekatan Kualitatif dan Pendekatan Kuantitatif: sebuah Tinjauan" (diterjemahkan oleh H. Nuktah Arfawie Kurde, Dkk.), dalam Julia Brannen' eds. *Memandu Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Bungin, B. (2011). *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hery. (2015). *Praktis Menyusun Laporan Keuangan*. Jakarta: PT grasindo.
- Luthfiani, A. (2022). Pengaruh Kebijakan Pengelolaan Aset Daerah Terhadap Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat. *Indonesia Accounting Reasearch Journal*, 115-122.
- Maudina, Y. (2022). Pengaruh Penatausahaan Aset Tetap Tanah Terhadap Pengamanan Aset Tetap Tanah (Survei pada OPD Pemerintah Kabupaten Bandung Barat. *Indonesian Accounting Research Journal*, 143-151.
- Romlah, S. (2018, April). Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah daerah. *Jom Fisip*, 1-.
- Siregar, D. D. (2004). *Manajemen Aset*. Jakarta: Satyatama Graha Tara.
- Strauss, A. d. (2003). *Dasar-dasar penelitian Kualitatif: tatalangkah dan Teknik Teoritisasi Data (Diterjemahkan oleh Muhammada Shodiq dan Imam Muttaqien)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sundari, M., & Ma'rif, S. (2013). Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Aset Pemerintah Kota. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 163-173.
- Suwanda, D. (2015). *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*. Jakarta: PPM.
- Yusuf, M. (2013). *Delapan Langkah Pengelolaan Ast Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*. Jakarta: Salemba Empat.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang pemerintah daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2010 tentang standar akuntansi pemerintah
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020 perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan barang milik daerah
- Peraturan Daerah Kabupaten Batang no. 10 tahun 2017 tentang pengelolaan barang milik daerah
- Peraturan Rektor Institut Pemerintahan Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Penulisan Karya Ilmiah Program Sarjana Terapan Institut Pemerintahan Dalam Negeri

## **C. Jurnal**

- Luthfiani, A. (2022). Pengaruh Kebijakan Pengelolaan Aset Daerah Terhadap Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat. *Indonesia Accounting Reasearch Journal*, 115-122.
- Maudina, Y. (2022). Pengaruh Penatausahaan Aset Tetap Tanah Terhadap Pengamanan Aset Tetap Tanah (Survei pada OPD Pemerintah Kabupaten Bandung Barat. *Indonesian Accounting Research Journal*, 143-151.
- Sundari, R. (2018). Pengaruh Pengelolaan Aset Tetap Terhadap Kualitas Laporan Keuangan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung. *Politeknik Pos Indonesia Jurnal Akuntansi*, 133-143.