

**PENGAMANAN ASET TANAH DALAM RANGKA PENCEGAHAN
PENYALAHGUNAAN DI KOTA SIBOLGA PROVINSI SUMATERA
UTARA**

REYHAN FAHRIZA POHAN
NPP 30.0135

*Asdaf Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara
Program Studi Keuangan Publik*

Email: reyhan.fahriza14@gmail.com

ABSTRACT

Problems/background (GAP): Asset/Regional Property (BMD) is now the main focus of regional governments throughout Indonesia because regional assets/goods have a very significant and very complex value. The real asset problem that occurs is in security. Weak asset security systems can create opportunities for certain parties to try to control or take over these assets. Sibolga City is also experiencing problems in securing assets, especially land assets, there are still quite a lot of land assets owned by the Sibolga City government that have not been certified, land that has not been certified in Sibolga City is mostly on road and building land. **Purpose:** The purpose of this research is to find out and analyze the security of fixed assets in the form of land in BPKAD, Sibolga city. **Method:** This study uses a descriptive qualitative research method with an inductive approach. The data collection techniques used are observation, interviews and documentation. While the data analysis techniques through data reduction, data presentation and drawing conclusions. **Result:** Based on the results of the study, the security of land assets belonging to the Sibolga City government has been carried out well but there are still obstacles in its implementation. The conclusion is that the implementation of asset security carried out by the Sibolga City BPKAD includes administrative security, physical security and legal security. The obstacles found in securing assets are the difference between recorded asset data and real data in the field, the presence of land that does not have complete documents in the certificate application process, and inadequate personnel resources.

Keyword: Security, Land Assets, Missused

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Aset/Barang Milik Daerah (BMD) kini tengah menjadi fokus utama oleh pemerintah daerah di seluruh wilayah Indonesia dikarenakan aset/barang milik daerah memiliki nilai yang sangat signifikan dan sangat kompleks. Permasalahan aset yang nyata terjadi adalah dalam pengamanan,

lemahnya sistem pengamanan aset dapat menyebabkan peluang bagi pihak-pihak tertentu untuk berusaha menguasai atau mengambil alih aset tersebut. Kota Sibolga juga mengalami permasalahan pada pengamanan aset khususnya aset tanah, masih cukup banyak aset tanah yang dimiliki pemerintah daerah Kota Sibolga belum bersertifikat, tanah yang belum bersertifikat di Kota Sibolga paling banyak pada tanah jalan dan bangunan. **Tujuan:** untuk mengetahui dan menganalisis pengamanan aset tetap berupa tanah di BPKAD Kota Sibolga. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan pendekatan induktif. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data melalui reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menunjukkan pengamanan aset tanah milik pemerintah Kota Sibolga sudah dilaksanakan dengan baik namun masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya. Kesimpulannya bahwa pelaksanaan pengamanan aset yang dilakukan BPKAD Kota Sibolga meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum. Hambatan yang ditemukan dalam pengamanan aset yaitu adanya perbedaan antara data aset yang tercatat dengan data rill di lapangan, adanya tanah yang belum memiliki dokumen secara lengkap dalam proses pengajuan sertifikat, dan sumber daya aparatur yang kurang memadai.

Kata Kunci: Pengamanan, Aset Tanah, Penyalahgunaan

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Konsep pemerintahan dalam perkembangannya selalu mengalami transformasi paradigma berupa perubahan. Perubahan tersebut ditujukan agar suatu pemerintah daerah dapat menciptakan good governance dengan melakukan tata kelola pemerintahan yang baik. Kunci penerapan kebijakan negara dalam era globalisasi yaitu penyelenggaraan pemerintahan yang baik. Di era globalisasi dalam rangka menghadapi tantangan kedepannya, perlu dikembangkan suatu komitmen yang tinggi untuk menerapkan nilai luhur serta prinsip tata kelola yang baik (good governance) agar dapat mewujudkan cita-cita dan tujuan negara. Salah satu bentuk pelaksanaan prinsip-prinsip good governance yang dibutuhkan masyarakat ialah terwujudnya sistem pengelolaan aset yang informatif, memadai, akuntabel, serta transparan. Aset daerah merupakan bagian utama pada pengelolaan keuangan daerah. Pengelolaan Aset/Barang Milik Daerah memerlukan perhatian khusus karena mengalami peningkatan nilai Aset/Barang Milik Daerah dari tahun ke tahun yang relatif besar.

Masalah kepunyaan aset tanah yang belum tersertifikasi tadi tentunya bisa mendatangkan adanya penyerobotan serta pengambil alihan tanah sang pihak lain sebab status aturan tanah tadi belum kentara. Maka dari itu pengelolaan

pengamanan aset tanah milik daerah belum terlaksana secara optimal, masih adanya tanah yang disebut oleh rakyat sebab tanah tersebut belum bersertifikat sebagai akibatnya belum dilakukan pengamanan secara fisik. sebagai akibatnya berasal persoalan tadi mampu dikatakan bahwa perlu langkah strategis dan kiprah krusial BPKAD Kota Sibolga pada penanganan aset yang terdapat tadi khususnya pada aset tanah sebagai akibatnya bisa tercapainya tertib administrasi, tertib fisik dan tertib aturan mengingat begitu berharganya aset daerah yang merupakan bagian berasal kekayaan daerah serta secara tidak eksklusif dapat mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.

Bedasarkan pengamatan secara seksama aset daerah pada saat ini menjadi titik utama dan menjadi fokus utama bagi pemerintah daerah di seluruh wilayah Indonesia dikarenakan aset menentukan posisi keuangan pemerintah dan juga memberikan pengaruh terhadap kualitas laporan keuangan daerah wajib mendapatkan perhatian yang intensif sehingga daerah dapat memperoleh laporan keuangan dengan opini wajar tanpa pengecualian dari BPK.

1.2 Kesenjangan Masalah yang Diambil

Permasalahan aset yang terjadi pada saat ini adalah dalam bidang pengamanan, salah satunya dalam pengamanan aset tanah yang belum dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Lemahnya sistem pengamanan aset tanah dapat menyebabkan kesempatan bagi pihak-pihak tertentu untuk menguasai ataupun mengambil alih aset yang menjadi milik pemerintah kota sibolga. Permasalahan yang paling utama yakni dalam hal pengamanan administrasi yakni permasalahan sertifikat tanah. Permasalahan kepemilikan aset tanah yang belum bersertifikat tersebut tentunya dapat memicu adanya penyerobotan dan pengambil alihan tanah oleh pihak lain karena belum jelasnya status hukum dari tanah tersebut. Dengan demikian pengelolaan pengamanan aset tetap berupa tanah belum terlaksana secara optimal, misalnya masih adanya tanah yang diklaim oleh masyarakat karena belum adanya sertifikat sehingga belum dilakukannya pengamanan secara fisik.

1.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu, dimana penelitian ini telah diperbaharui dan menghasilkan hasil yang baru serta berbeda dari penelitian sebelumnya. Penelitian Siti Nurbaeti (2017) berjudul Peran BPKAD Dalam Pengelolaan Aset Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Penajam Paser Utara. Dalam hal ini BPKAD telah menjalankan tugas dan fungsinya sebagai badan yang menjadi koordinator dalam pengelolaan aset daerah secara baik, namun permasalahan tetap ada yaitu kurang koordinasi antara Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dan BPKAD yang menimbulkan permasalahan. Dalam proses pengelolaan aset tanah harus tetap diawasi oleh BPKAD sebagai

koordinator, serta masih terdapat kendala dalam memperoleh data oleh BPKAD dalam melakukan pendataan aset.

Penelitian berikutnya yaitu penelitian dari Fitri Wulandari (2019) yang berjudul Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti. Dalam penelitian ini berisikan mengenai kendala pada pengelolaan aset daerah atas tanah, yaitu kurangnya koordinasi antara BPN dengan pengelolaan aset daerah. Bisa dilihat dari kurangnya pemahaman masyarakat serta kurangnya sosialisasi yang dilakukan kepada masyarakat.

Penelitian berikutnya yaitu dari Anggie Riestanty, Isharijadi dan Juli Murwan (2019) yang berjudul Pengamanan Barang Milik Daerah Dalam Mewujudkan Akuntabilitas Di BPKAD Kota Madiun. Pelaksanaan pengamanan aset/barang milik daerah yang dijalankan oleh BPKAD Kota Madiun sudah efektif namun belum akuntabel. Hal ini disebabkan karena akuntabilitas yang terpenuhi hanya sebatas akuntabilitas publik yang meliputi akuntabilitas hukum dan kejujuran, akuntabilitas proses, akuntabilitas program, dan akuntabilitas kebijakan.

Penelitian berikutnya yaitu dari Rudy Kurniawan (2020) yang berjudul Implementasi Kebijakan Pengamanan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini yaitu pertama tidak semua pengelola aset memahami peraturan pemerintah mengenai pengelolaan aset yang menjadi acuan tersebut. Kedua kepemilikan hak aset tanah cukup banyak yang tidak disertai dengan bukti sertifikat kepemilikan aset tanah.

1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penulis melaksanakan penelitian yang berbeda dan juga berbeda serta belum ada penelitian yang dilakukan oleh penelitian terdahulu, dimana objek yang diteliti oleh penulis yakni aset tanah, terletak pada fokus dan lokus penelitian, penulis mengambil judul Pengamanan Aset Tanah dalam Rangka Pencegahan Penyalahgunaan Di Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara kemudian akan dibahas menggunakan teori Suwanda (2015:284-285) mengenai pengamanan aset daerah yang harus dilaksanakan oleh BPKAD Kota Sibolga, serta pengamanan aset tanah yang proses pengamanannya dilakukan dengan cara pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.

1.5 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengamanan aset tetap berupa tanah di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Sibolga, serta bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan yang ada.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode deksriptif kualitatif dengan pendekatan induktif dikarenakan pendekatan kualitatif mampu mendeskripsikan fenomena sosial yang diharapkan dapat menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan pengamanan aset.

Penulis mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dalam melakukan pengumpulan data kualitatif, penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap 5 orang informan yang terdiri dari Kepala Badan, Kepala Bidang Aset, Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset, Kepala Sub Bidang Perencanaan Aset, Kepala Sub Bidang Pengendalian Aset.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penulis menganalisis pengamanan aset tanah yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kota Sibolga untuk mewujudkan akuntabilitas pengelolaan keuangan menggunakan Teori Suwanda (2015:284-285) dimana dimensi yang digunakan meliputi: Pengamanan Administrasi, Pengamanan Fisik, dan Pengamanan Hukum. Adapun pembahasannya dapat dilihat sebagai berikut:

3.1 Pengamanan Administrasi

Menurut Suwanda (2015:284-285) “pengamanan administrasi meliputi kegiatan pencatatan, pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan”. Sehingga pengamanan administrasi terhadap aset daerah berupa tanah dapat diartikan sebagai kegiatan pencatatan, inventarisasi, pembukuan, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan atas tanah secara tertib dan aman. Pengamanan administrasi dengan kata lain pengamanan administratif aset tanah menggunakan penyelesaian bukti kepemilikan seperti: Izin Mendirikan Bangunan, Berita Acara serah terima, Akta Jual Beli, Surat Perjanjian, dan dokumen pendukung lainnya. Tidak hanya sampai penyelesaian bukti kepemilikan, pengamanan administrasi juga didalamnya ada kegiatan penyimpanan dokumen bukti kepemilikan serta perlu dilakukan inventarisasi secara berkala.

3.2 Pengamanan Fisik

Pengamanan barang milik daerah menurut Suwanda (2015:284) dalam hal pengamanan fisik dalam mencegah terjadi menurunnya fungsi barang, menurunnya jumlah barang dan hilangnya barang. Sehingga dari pernyataan tersebut dapat diartikan bahwa pengamanan fisik terhadap aset daerah berupa tanah dilaksanakan dengan tujuan mencegah terjadinya penurunan fungsi tanah dan penurunan nilai tanah, serta agar semua pihak mengetahui bahwa tanah yang

bersangkutan merupakan tanah milik pemerintah daerah. Tata cara pengamanan fisik aset daerah berupa tanah sebagai berikut: (1) Memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas, bahwa pengamanan fisik di Pemerintah Daerah Kota Sibolga telah dibuatkan pagar pembatas tetapi belum semuanya dipasang pagar pembatas, ada juga pemasangan tanda letak yang hanya melalui pembangunan patok tanda batas, dalam pelaksanaannya juga melibatkan beberapa pihak terkait. Pemasangan tanda letak pada aset tanah milik daerah dilakukan sebagai upaya pengamanan aset daerah berupa tanah untuk menghindari adanya sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik pemerintah daerah. (2) Memasang tanda papan kepemilikan tanah, bahwa pemasangan tanda kepemilikan sangat diperlukan dengan maksud agar semua pihak mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan merupakan tanah milik pemerintah daerah. Dalam pemasangan papannya juga memperhatikan kualitas bahan yang digunakan agar tidak mudah rusak dan hilang. (3) Melakukan penjagaan, setelah pemasangan tanda batas dan tanda papan juga masih dilaksanakannya penjagaan dilokasi tanah agar tidak terjadi kerusakan maupun hilangnya tanda letak dan tanda papan tersebut.

3.3 Pengamanan Hukum

Pengamanan secara tindakan hukum atas Barang Milik Daerah berupa tanah dilakukan dengan maksud agar aset tanah tersebut memiliki kelengkapan berupa surat-menyurat seperti sertifikat maupun data-data yang sah tentang kepemilikan tanah tersebut. Bukti kepemilikan yang ada harus berkekuatan hukum seperti sertifikat tanah. Pengamanan dengan tindakan hukum terhadap aset tanah milik pemerintah daerah meliputi kegiatan melengkapi bukti status kepemilikan tanah tersebut. Tindakan hukum dilakukan apabila terjadi pelanggaran hak atau tindak pidana maupun perdata.

Pengamanan secara hukum ini dilakukan jika ada masalah mengenai aset tanah tersebut misalnya, adanya klaim dari pihak lain terhadap tanah milik pemerintah. Oleh karena itu kelengkapan bukti kepemilikan sangatlah penting untuk menghindari adanya pengklaiman tanah milik pemerintah tersebut. Pengamanan secara tindakan hukum yang dilaksanakan oleh BPKAD Kota Sibolga terhadap aset tanah atas pemerintah daerah pada dasarnya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap aset tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Sleman dimana hak milik harus atas dasar penguasaan hak yang sah sehingga dapat dengan mudah ditunjukkan bahwa pemerintah adalah pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila terjadi suatu permasalahan maka pengamanan melalui upaya hukum terhadap tanah yang bermasalah dengan pihak lain dapat dilakukan dengan cara:

1. Negoisasi (musyawarah) untuk mencari penyelesaian;

2. Upaya pengadilan baik perdata maupun pidana;
3. Penerapan hukum

3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian

Pengamanan aset tanah di kota sibolga sangat penting dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, dimana aset memiliki nilai yang sangat kompleks dan sangat signifikan. Keberadaan nilai aset akan menentukan posisi keuangan pemerintah dan berpengaruh terhadap kualitas laporan keuangan yang akan dibuat sehingga harus mendapatkan perhatian khusus agar kedepannya daerah dapat mencapai kualitas laporan keuangan yang baik dengan opini Wajar Tanpa Pengecualian. Terdapat perbedaan antara data aset tanah yang tercatat dengan kenyataan atau kondisi riil yang ada di lapangan kesalahan pada administrasi yang saat ini sering terjadi di lapangan yaitu adanya perbedaan antara data yang tercatat dengan fakta riil yang ada di lapangan. Permasalahan tersebut dapat terjadi karena adanya kesalahan pada pencatatan maupun pengukuran. Kesalahan yang terjadi pada pengukuran dapat dikarenakan adanya patok yang hilang saat pengukuran sehingga petugas yang mengukur tanah akan mengalami kesulitan. Hal ini sangat menyulitkan petugas ukur karena jika dilakukan pemasangan patok ulang akan membutuhkan waktu yang cukup lama serta dapat terjadi perbedaan antara letak awal patok dengan letak patok yang baru dipasang.

3.5 Diskusi Temuan Menarik Lainnya

Penulis menemukan hambatan dalam pelaksanaan pengamanan aset tanah yakni keterbatasan sumber daya manusia atau sumber daya aparatur masih belum memadai dalam segi kualitas ataupun kuantitas. Dengan jumlah pegawai yang tidak banyak membuat aparatur tidak dapat melaksanakan pengamanan aset dengan maksimal. Kemudian dalam segi kualitas masih belum sesuai dengan harapan dimana tidak banyak aparatur pada bidang aset memiliki keahlian dalam melaksanakan pengelolaan aset khususnya pengamanan aset. Sehingga diperlukan Pelatihan dan bimbingan teknis pengelolaan dan manajemen aset sehingga sumber daya manusia memiliki kualitas yang mumpuni.

IV. KESIMPULAN

Penelitian yang dilakuka penulis pada BPKAD Kota Sibolga mendapatkan kesimpulan sebagai berikut :

1. BPKAD Kota Sibolga pada pengamanan aset sudah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomo 19 Tahun 2016 Tentang pedoman pengelolaam barang milik daerah, tetapi pelaksanaannya terdapat kendala, yaitu:

1. Pengamanan Administrasi telah berlangsung efektif tetapi terdapat hambatan pada inventarisasi yakni data yang tidak sesuai kondisi asli lapangan;
 2. Pengamanan Fisik berjalan baik namun indikator pengawasan belum maksimal karena kurang aparatur;
 3. Pengamanan Hukum belum efektif karena hambatan kepemilikan dan kesempurnaan berkas pada proses sertifikasi.
2. Kendala yang dihadapi sebagai berikut :
1. Terdapat perbedaan data aset tanah yang diinventaris dengan kondisi asli lapangan;
 2. Berkas tidak lengkap sehingga keterlambatan pada sertifikasi di BPN
 3. Aparatur/pegawai yang tidak memadai baik dari kualitas maupun kuantitas.
3. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala sebagai berikut :
1. Tinjauan ulang mengenai data inventaris dengan kondisi lapangan;
 2. Pemantauan kembali dengan langsung untuk memenuhi berkas ke Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 3. Perekrutan pegawai berbasis kualitas dengan membuat pelatihan dan pembimbingan lapangan.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni keterbatasan kemampuan penulis, keterbatasan waktu dan biaya penelitian.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*). Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan pengamanan aset tanah untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan Kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Sibolga beserta jajarannya dan Senior Purna Praja IPDN yang telah memberikan kesempatan dan dukungan untuk melaksanakan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Suwanda, Dadang. 2015. *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*. Jakarta: PPM.
- Kurniawan, Rudy. "IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGAMANAN ASET TANAH MILIK PEMERINTAH KOTA SEMARANG BERDASARKAN PP NOMOR 27 TAHUN 2014." *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents* 5, no. 5 (2020): 145–158.
- Nurbaeti, Siti. "Peran Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (Bpkad) Dalam Pengelolaan Aset Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Penajam."

eJournal Ilmu Pemerintahan, Volume 5, Nomor 1, 2017: 171-184 5, no. 1 (2017): 171–184.

Riestanty, Anggie -, Isharijadi Isharijadi, dan Juli Murwani. “Pengamanan Barang Milik Daerah dalam Mewujudkan Akuntabilitas di BPKAD Kota Madiun.” *Assets: Jurnal Akuntansi dan Pendidikan* 8, no. 1 (2019): 47.

Wulandari, Fitri. “Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti.” *Sustainability (Switzerland)* 11, no. 1 (2019): 1–14.

