

**PENGAMANAN ASET TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH
OLEH BADAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
KOTA BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT**

Wiken Yolanda

NPP. 31.0876

Asdaf Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah

Program Studi Keuangan Publik

Email: wikenyolanda27@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Tumija, S.Pd.,M.M.

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): The majority of land assets owned by the Bandung City government are certified, but there are still some assets that have not been certified. For land assets that have not been certified, the Bandung City government continues to provide assistance in asset management, especially in securing land assets. **Purpose:** This study aims to determine the security of land assets owned by the Bandung City Government. In addition, it is also to find out the obstacles in securing land assets and the efforts made in overcoming these obstacles. **Method:** The research method used in this research is a qualitative descriptive method with an inductive approach. The data sources in this research are primary and secondary data sources. The data analysis techniques used are data collection, data presentation and conclusion drawing. Data collection techniques include interviews, observation and documentation. **Result:** Based on the research results, the security of land assets belonging to the Bandung City Government has not been implemented optimally. **Conclusion:** Securing land assets owned by the Bandung City Government, both physical security, administrative security and legal security, there are still several obstacles. This is because in securing land assets owned by the Bandung City Government, both physical security, administrative security and legal security, there are still several obstacles. Therefore the author provides suggestions, namely maximizing the making of certificates with limited funds so as to maximize the administrative security function, immediately completing missing land asset documents, forming a Consultative Team to conduct deliberations with the parties concerned to conduct an inventory again so that the data recorded in the Goods Identity Card A (KIB A) is in accordance with the actual conditions. **Keywords:** Land Assets, Local Government, Security.

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Mayoritas aset tanah milik pemerintah Kota Bandung sudah bersertifikat, namun masih terdapat beberapa aset yang belum bersertifikat. Terhadap aset tanah yang

belum bersertifikat pemerintah Kota Bandung terus melakukan pendampingan tata kelola aset aset terutama pada pengamanan aset tanah. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan mengetahui gambaran pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung. Selain itu juga untuk mengetahui hambatan dalam pengamanan aset tanah serta upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut. **Metode:** Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder. Teknik analisis data yang digunakan yaitu pengumpulan data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara dengan lima informan, observasi dan dokumentasi. **Hasil/Temuan:** Berdasarkan hasil penelitian, pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung sudah terlaksana. Namun, masih terdapat dua indikator dari pengaman aset tanah yang belum terlaksana yaitu indikator melakukan penjagaan dan indikator Upaya hukum terhadap aset yang sudah bersertifikat namun belum atas Pemerintah Daerah. **Kesimpulan:** Pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung dalam pengamanan aset tanah seperti pengamanan fisik, pengamanan administrasi serta pengamanan hukum masih terdapat beberapa hambatan. Maka dari itu, penulis memberikan saran yaitu memaksimalkan pembuatan sertifikat dengan dana terbatas sehingga dapat memaksimalkan fungsi pengamanan administrasi, segera melengkapi dokumen aset tanah yang hilang, membentuk Tim Musyawarah guna melakukan musyawarah dengan pihak yang bersangkutan guna melakukan inventarisasi kembali agar data yang tercatat dalam Kartu Identitas Barang A (KIB A) sesuai dengan kondisi sebenarnya.

Kata kunci: Aset Tanah, Pemerintah Daerah, Pengamanan.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Menjalankan pemerintahan di era globalisasi saat ini menjadi tantangan terbesar pemerintah Indonesia, bagaimana cara mewujudkan keberhasilan pembangunan dengan menerapkan nilai-nilai Pancasila dan prinsip *good governance* dalam menjalankan sistem pemerintahan untuk mewujudkan cita-cita bangsa Indonesia, sebagaimana yang tercantum pada alinea kedua Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan penyelenggaraan pemerintahan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, hal-hal seperti demokratisasi, desentralisasi, akuntabilitas, dan transparansi menjadi pendorong utama dalam proses penyelenggaraan pemerintahan.

Pemerintah daerah saat ini memiliki kesempatan untuk membangun daerahnya secara maksimal dengan berdasar pada landasan hukum yaitu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Dengan payung hukum ini penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dilaksanakan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya seluas-luasnya namun tetap dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945.

Pemerintah daerah dalam menjalankan pembangunan daerah pastiya berdasarkan visi misi yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam menjalankan pembangunan daerah, pemerintah daerah selalu berlandaskan pada visi dan misi mereka sendiri. Untuk menjalankan visi dan misi tersebut dan mencapai sarannya, manajemen pemerintahan yang baik dan efektif diperlukan. Beberapa hal dapat menyebabkan pembangunan daerah berjln dengan lancar, dan manajemen aset daerah yang baik adalah salah satunya.

Aset/Barang Milik Daerah (BMD) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari peolehan lainnya yang sah (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Bab 1 Pasal 1). Pengelolaan aset telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan didukung oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, peraturan tersebut menjelaskan teknis pengelolaan keuangan dan aset di daerah secara jelas.

Penerapan atau pelaksanaan prinsip-prinsip *good governance* yang dibutuhkan oleh masyarakat terdiri dari beberapa bentuk, salah satunya adalah yaitu terbentuk serta tercapainya tata kelola aset yang memadai, informatif, transparan dan akuntabel. Menurut Mardiasmo (2004) dikutip dalam Suwanda (2015: 284) berpendapat tentang keamanan aset daerah adalah bagian target yang strategis pada tata kelola kebijakan aset daerah. Aset daerah merupakan bagian utama pada pengelolaan keuangan daerah. Salah satu pengelolaan aset daerah yaitu pegamanan aset yang dapat dijelaskan sebagai kegiatan atau tindakan pengendalian dalam pengurusan aset baik secara bentuk fisik, administrasi dan upaya hukum yang tujuannya adalah untuk menjaga aset pemerintah daerah agar terkelola dengan baik dan juga dapat mencapai opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP).

Salah satu aset tetap yang dimiliki pemerintah daerah adalah aset tanah. Seperti yang tertera dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, pemanfaatan aset tanah ini dapat meningkatkan pendapatan daerah jika dimanfaatkan dengan baik, seperti disewakan atau bekerja sama dengan pihak lain. Pemanfaatan aset tanah ini sangat memengaruhi penambahan Penerimaan Barang Negara Bukan Pajak (PNBP). Saat ini, banyak tanah milik pemerintah daerah dan lahan kosong tersebar di seluruh wilayah. Lahan liar sangat berpotensi untuk digunakan atau diambil oleh orang yang tidak bertanggung jawab, yang dapat menyebabkan kerugian bagi wilayah tersebut.

Melihat dari permasalahan umum seputar aset milik daerah mengenai proses pengamanan aset tanah di Kota Bandung ternyata masih belum terlaksana secara maksimal. pengamanan aset dalam bentuk sertifikat tanah sejauh ini belum terlaksana sepenuhnya dengan tepat. Berdasarkan perolehan data termutakhir, terdapat jumlah tanah sebagai aset yang menjadi milik pemerintah Kota Bandung, yakni 16.501 bidang, sebanyak 11.276 bidang telah memiliki sertifikat, namun 5.225 bidang tidak memiliki sertifikat. Oleh karenanya, perlu dilakukan pengamanan aset tanah dalam rangka menjaga pengelolaan aset tersebut supaya tidak ada kerugian yang harus ditanggung oleh pemerintah daerah itu sendiri

kedepannya, dan terbentuknya pengelolaan aset daerah yang baik dan tertib sehingga penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat akan berjalan efektif.

Pemerintah memerlukan usaha tata kelola aset daerah, khususnya terkait aset tanah. Tata kelola aset terutama tanah dapat diawali dengan mengajukan pengadaan tanah sampai pada tahap dilepaskannya sertifikasi tanah agar menjadi tanah hak milik pemerintah di Kota Bandung. Peran substansi dan langkah strategis sangat dibutuhkan terkait pelaksanaan pengamanan aset tanah yang dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Bandung agar tercapainya administrasi yang tertib. Selaras dengan tugas dan peran dari BKAD Kota Bandung dalam pelaksanaan Pengendalian, inventarisasi, pemanfaatan serta pengamanan aset.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Ada beberapa permasalahan yang di temukan dalam pelaksanaan pengamanan aset tanah milik pemerintah daerah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Permasalahan yang dimaksud adalah proses pengamanan aset tanah di Kota Bandung ternyata masih belum terlaksana secara maksimal dikarenakan masih banyaknya ditemukan aset tanah milik pemerintah daerah Kota Bandung yang belum bersertifikat. Pengamanan aset dalam bentuk sertifikat tanah sejauh ini belum terlaksana sepenuhnya dengan tepat. Berdasarkan perolehan data termutakhir, terdapat jumlah tanah sebagai aset yang menjadi milik pemerintah Kota Bandung, yakni 16.501 bidang, sebanyak 11.276 bidang telah memiliki sertifikat, namun 5.225 bidang tidak memiliki sertifikat. Selain itu, masih terdapat aset tanah milik pemerintah Kota Bandung yang kurang dukungan data yang otentik, masih banyak ikon-ikon Kota Bandung yang belum bersertifikat dan banyaknya arsip-arsip dokumen terdahulu yang terselip penyimpanannya, sehingga perlu adanya identifikasi aset sebelum dilakukannya pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses sertifikasi atau status hukum aset tersebut. Dari data yang diperoleh dapat di katakan bahwa pelaksanaan Pengamanan Aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat belum sepenuhnya berjalan dengan baik, sehingga diperlukannya evaluasi dan juga perbaikan dalam pelaksanaan pengamanan aset milik pemerintah daerah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi dari penelitian terdahulu, kaitan penelitian terdahulu dan sekarang tidak jauh berbeda. Adapun Penelitian terdahulu sangat membantu untuk memecahkan permasalahan tentang keamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Penelitian Yosinta Kingkin Nurrobani berjudul “Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Kabupaten Purbalingga”. Menemukan dalam pengelolaan aset tanah Pemerintah Kabupaten Purbalingga menunjukkan bahwa

fakta dilapangan pengelolaan aset tanah Pemerintah Kabupaten Purbalingga menunjukan kecenderungan belum baik, yang disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya yaitu, pengamanan aset, pemeliharaan aset, target tanah yang disertifikat, dan pengawasan aset.(Nurrobani, 2018). Penelitian Fitri Wulandari berjudul “Pengelolaan Aset Daerah Atas milik Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti”. Menemukan bahwa pengelolaan aset daerah atas tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti belum berjalan dengan baik. Dilihat dari pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan serta penatausahaan hambatan dalam pengelolaan aset daerah atas tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti yaitu kurangnya kurangnya koordinasi kepada Badan Pertanahan Nasional dan kurangnya sosialisasi kepada masyarakat. Penelitian Putri Kusumawardani berjudul “Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang”. Menemukan Bahwa pengamanan aset secara inventarisasi yang di mana dalam penelitian ini menunjukkan bahwa proses inventarisasi aset belum berjalan dengan baik, salah satu permasalahannya yaitu terdapat masalah dalam proses penyajian aset khususnya pada tampilan keberadaan serta nilai asetnya. (Kusumawardani, 2018). Penelitian Rizka Mega, dkk. berjudul “Pengamanan Aset Tanah di UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset BPKAD Provinsi Jawa Barat Tahun 2021”. Menemukan bahwa masih banyaknya aset tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang belum diamankan (administrasi, fisik dan hukum) dengan goals bukti kepemilikan aset tanah yaitu sertifikat tanah). Akibatnya, penentuan jumlah aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat belum pasti atau tidak akurat jumlahnya dalam hal ini tentunya menghambat pada proses pengamanan fisik dan pengamanan hukum terutama dalam proses pensertifikatan tanah. Penelitian Yuri Gama Rivandi berjudul “Kajian Strategi Percepatan Sertifikasi Tanah Dalam Rangka Pengamanan Barang Milik Negara”. Menemukan bahwa Fakta di lapangan masih terdapat BMN berupa tanah yang belum bersertipikat dan terdapat permasalahan hukum atas BMN yang berujung pada sengketa di pengadilan, menjadikan pensertipikatan atas BMN berupa tanah sebagai salah satu prioritas pengamanan BMN.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Peneliti melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, dimana konteks penelitian ini membahas pengamanan aset tanah. Indikator yang digunakan juga berbeda dengan penelitian sebelumnya, yakni menggunakan teori dari Suwanda yang menyatakan bahwa pengamanan aset dilakukan dengan cara pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum.

1.5. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengamanan aset tanah yang dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung terhadap aset tanah milik Pemerintah Daerah Kota

Bandung dan mengetahui apa saja hambatan yang terjadi serta bagaimana upaya yang dilakukan Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat dalam mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengamanan aset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat.

II. METODE

Denzin dan Lincon dikutip Brady (2015) dalam Helaluddin (2019: 10) berpendapat bahwa penelitian kualitatif merupakan metode yang menyediakan alat-alat dalam memahami secara mendalam terkait suatu fenomena dan prosesnya. Simangunsong (2017: 190) mengemukakan mengenai metode kualitatif adalah penelitian partisipatif yang bersifat fleksibel yang memungkinkan untuk merubah dari rencana yang telah dibuat guna menyesuaikan dengan kondisi di lapangan.

Nazir (2017: 43) mengatakan bahwa metode deskriptif merupakan teknik untuk mengkaji status kelompok objek, manusia, sistem pikiran ataupun suatu kelas peristiwa di saat ini dengan menggambarkan secara sistematis, faktual juga akurat berkaitan dengan berbagai fakta fakta yang ada. Penelitian melibatkan penggunaan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Mengenai pendekatan induktif Simangunsong (2017: 91) berpendapat bahwa kualitatif melalui metode induktif harus mengacu pada hasil yang ditemukan di lapangan sehingga penulis harus melengkapi diri dengan alat bantu perekam, kamera, video dan sejenisnya. Neuman (2016: 79) menyebutkan pendekatan induktif sebagai pengembangan suatu teori dengan awalan berupa bukti empiris konkrit menjadi konsep yang lebih abstrak yang memiliki hubungan teoretis. Diharapkan melalui metode ini penulis mampu memvisualisasikan kenyataan secara riil dengan rinci di lapangan tentang objek yang akan diteliti dalam bentuk fenomena yang ada sehari-hari. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui teknik pengumpulan, klarifikasi serta analisis data agar mampu diambil kesimpulan penelitian. Dalam penelitian ini dapat menggambarkan fakta-fakta dari maksimalisasi pengamanan aset tanah oleh BKAD milik Pemerintah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat.

Menurut Sugiyono (2018: 456) Data primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Peneliti mengumpulkan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Peneliti melakukan wawancara secara mendalam terhadap 5 (lima) orang informan yang terdiri dari Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung, Kepala Bidang Pengelolaan Aset /Barang Milik Daerah, Sub Bidang Pengamanan Barang Milik Daerah dan Pencatatan Barang persediaan, Barang Inventarisasi BMD yang terdiri dari 2 (dua) informan dan Sub bidang Analisa Standar Harga/Mutasi dan Dokumen BMD/Bidang Inventarisasi BMD. Peneliti menentukan informan yang ahli di bidangnya dan dianggap cocok untuk memberikan informasi yang sesuai dengan kebutuhan Peneliti. Selain itu, peneliti mengambil informasi melalui informan berdasarkan tugas dan

fungsi yang memiliki kapasitas pada tata kelola aset milik di Badan Keuangan dan Aset Daerah milik Pemerintah Kota Bandung.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pengamanan Administrasi

Pengamanan Administrasi menurut Suwanda (2015: 284) yakni kegiatan yang meliputi pencatatan, pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan. Sehingga pengamanan administrasi terhadap aset daerah berbentuk tanah diartikan menjadi kegiatan inventarisasi, penyimpanan, pelaporan, pencatatan, dan pembukuan dokumen milik atas tanah secara tertib. Pengamanan administrasi dengan kata lain pengamanan administratif aset tanah dilakukan dengan penyelesaian bukti kepemilikan seperti Berita Acara Serah Terima, Akta Jual Beli, Surat Perjanjian, Izin Mendirikan Bangunan, dan dokumen terkait lainnya. Kemudian pengamanan administrasi selain penyelesaian bukti kepemilikan juga meliputi kegiatan penyimpanan dokumen bukti kepemilikan serta perlu dilakukan inventarisasi barang milik daerah atau aset secara berkala.

Upaya pengamanan administrasi yang dilakukan oleh BKAD Kota Bandung terhadap aset tanah milik pemerintah daerah dilakukan dengan cara pencatatan atau inventarisasi melalui Kartu Inventarisasi Barang A (KIB A). Semua aset tetap berupa Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung sebaiknya berusaha untuk mempersiapkan kembali kelengkapan dokumen dan arsip yang relevan dengan hak tanah kepemilikan pemerintah Kota Bandung dengan maksimal, sehingga mampu dilaksanakan pembuatan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Dokumen tentang tanah yang telah menjadi aset Pemerintah Kota Bandung harus segera dicari dan dilengkapi agar dapat diajukan pembuatan sertifikat. Tujuannya agar dapat mengendalikan dan mencegah adanya klaim secara sepihak terhadap aset sebab terbatasnya keamanan aset tanah.

Upaya dalam pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung yang dilakukan oleh BKAD Kota Bandung dalam bentuk pensertifikatan tanah harus memiliki koordinasi bersama pihak yang bersangkutan misalnya Badan Pertanahan Nasional serta pihak lainnya. Oleh karena itu Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kota Bandung berupaya untuk terus meningkatkan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional dan pihak terkait lainnya guna mempercepat sertifikasi aset tanah yang belum mempunyai sertifikat sehingga pengamanan aset tanah secara administrasi dapat berjalan dengan baik.

tanah milik pemerintah daerah Kota Bandung tercatat dalam Kartu Inventaris Barang A (KIB A). Kartu Inventaris Barang (KIB A) tanah diisi untuk dijadikan data administrasi pada aset tanah, sehingga tanah tersebut akan terdaftar sebagai aset tanah yang milik pemerintah daerah Kota Bandung baik yang merupakan hak milik, hak pakai, maupun hak guna bangunan di atas tanah.

Saat ini Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung telah berupaya untuk mengelola aset tanah khususnya pengamanan aset tanah lebih baik lagi sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. BKAD Kota Bandung berupaya agar selalu mencatat

dan memperbaharui data tentang tanah apabila memang terjadi perubahan. Hal tersebut bertujuan supaya inventarisasi aset tanah yang ada adalah data yang terbaru sehingga aset tanah milik pemerintah daerah Kota Bandung mudah diawasi.

Kendala yang dialami dalam pengamanan aset tanah pada BKAD milik Pemerintah Kota Bandung diantaranya banyaknya dokumen yang belum lengkap dikarenakan banyaknya arsip-arsip terdahulu yang terselip dalam penyimpanannya, sehingga perlu adanya identifikasi aset sebelum dilakukannya pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses sertifikasi atau status hukum aset tersebut.

3.2. Pengamanan Fisik

Suwanda (2015: 284) menyatakan pengamanan barang milik daerah secara fisik yaitu untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi barang, penurunan jumlah barang dan hilangnya barang. Berdasarkan penjelasan ini dimaknai sebagai pengamanan fisik terhadap aset daerah berupa tanah dilakukan dengan maksud untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi tanah dan penurunan nilai tanah, serta supaya masyarakat mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik pemerintah daerah. Pengamanan fisik dilaksanakan dengan tujuan aset tanah milik daerah tersebut aman serta kondisinya terpelihara.

Pelaksanaan pengamanan aset tetap tanah di Kota Bandung sudah dilaksanakan sesuai prosedur yang ada yakni dengan berpedoman terhadap “Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan acuan terbaru saat ini yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 membahas terkait Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah kemudian lebih lanjut dijelaskan dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah”.

Meskipun upaya pengamanan fisik pemerintah Kota Bandung lah dilakukan sebagaimana mestinya sejalan dengan Peraturan perundangan yang ada tetapi kenyataannya masih ditemukan tantangan yang dihadapi di lapangan. Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung melakukan upaya pengamanan fisik dengan cara perlindungan fisik agar keberadaan aset tanah tersebut aman dan kondisinya terpelihara. Pengamanan terhadap aset tanah yang termasuk dalam aset tidak bergerak tersebut dilakukan untuk menjaga barang inventaris agar terhindar dari kerusakan fisik.

Faktor yang menyebabkan kurangnya pengawasan terhadap pengaman fisik aset tanah milik pemerintah Kota Bandung ialah masih sulitnya menemukan berbagai riwayat sertifikat atau dokumen tanah terdahulu yang mengakibatkan terhambatnya dalam pengamanan fisik aset tanah, masih adanya pembeda antara catatan data aset tanah dengan keadaan nyata di lapangan, kurangnya anggaran dalam proses pensertifikatan tanah. Beberapa hal ini lah yang menyebabkan sulitnya

BKAD Kota Bandung dalam melakukan pengamanan fisik aset tanah di Kota Bandung.

Pengaman aset milik Pemerintah Kota Bandung khususnya dalam pengamanan aset berupa tanah juga harus memiliki bukti-bukti data yang otentik, data yang sesuai dan diperbaharui agar pengamanan aset secara fisik berjalan maksimal, karena dengan minimnya dukungan data yang otentik atau bukti data yang sah akan berdampak pada penanganan keamanan secara fisik aset tanah milik pemerintah daerah Kota Bandung itu sendiri.

3.3. Pengamanan Hukum

Pengamanan secara tindakan hukum yang dilaksanakan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung terhadap aset tanah milik pemerintah daerah pada dasarnya adalah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap aset tanah milik pemerintah daerah Kota Bandung dimana dalam kepemilikannya perlu didasari oleh dasar-dasar penguasaan hak yang sah agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan keamanan melalui perbuatan hukum dari BKAD Kota Bandung didasari dengan pemberian lesensi atau lindungan serta kepastian secara hukum kepada aset tanah milik pemerintah yang berlokasi di Kota Bandung sehingga tanah tersebut berlandaskan pada dasar penguasaan hak secara sah agar memudahkan untuk pembuktian bahwa pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Keamanan secara hukum dalam memaksimalkan pengamanan aset tanah pada BKAD Kota Bandung biasanya terjadi klaim secara rebutan pada sebidang tanah yang terjadi pada kedua belah pihak yang bersangkutan. Maka, dibutuhkan adanya upaya berupa mufakat bagi masing-masing pihak dan pada kasus sengketa tanah yang terjadi. Dalam hal ini, Pelaksanaan pengamanan aset tanah di Kota Bandung dapat dilakukan dengan cara musyawarah dan jika diperlukan adanya pengadilan pidana ataupun perdata dengan dikoordinasikan oleh Bagian Hukum atau Biro Hukum untuk mencapai penyelesaian atas aset tanah yang bermasalah dengan pihak lain.

Proses pelaksanaan pengamanan melalui tindakan hukum kepada aset tanah di Kota Bandung dilaksanakan melalui berbagai bukti status kepemilikan tanah yang dilengkapi, misalnya sertifikat dan sebagainya. Sertifikat adalah data yang dibutuhkan dan bersifat penting untuk dipunyai sebagai bukti atas kepemilikan tanah milik daerah. Seperti yang sedang terjadi yaitu terkait permasalahan sengketa tanah kebun binatang bandung antara pemerintah kota bandung dengan pihak lain, dalam hal ini pihak pemerintah kota bandung terus berupaya untuk membuktikan dengan bukti data otentik yang dimiliki seperti sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan. Pengamanan Hukum terhadap Aset Tanah milik Pemerintah Daerah ini tentunya berjalan sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku, sejalan dengan aturan perundang-undangan.

3.4. Faktor Penghambat BKAD dalam Pengamanan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat

Hal-hal yang menjadi faktor penghambat akan selalu ada pada setiap pelaksanaan yang sedang berjalan, tidak terkecuali dalam pengamanan aset tanah di Kota Bandung. Observasi langsung yang dilakukan oleh peneliti terkait dengan pengamanan aset tanah yang dilaksanakan oleh BKAD Kota Bandung dapat dilihat bahwa terdapat beberapa faktor penghambat.

1. Hilang dan Rusaknya Tanda Plang atau Papan Kepemilikan

Ditemukannya kerusakan pada beberapa tanda plang atau papan atas nama kepemilikan aset sehingga menyebabkan tidak mampu terbaca kembali atau bahkan terdapat plang yang telah hilang. Situasi ini diakibatkan oleh pengabaian atau kurangnya pengawasan secara rutin terkait aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung. Pengawasan adalah salah satu langkah strategis dalam melaksanakan keamanan dan menjaga aset tanah, terutama secara pengamanan fisik. Tanda plang kepemilikan memiliki peran penting sebagai petunjuk identitas bahwa tanah tersebut adalah aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Bandung.

2. Sulitnya menemukan berbagai Riwayat Sertifikat atau Dokumen Kepemilikan Tanah Terdahulu

Faktor yang menyebabkan kurangnya pengawasan terhadap pengamanan fisik aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung ialah salah satunya secara administrasi yaitu berupa sertifikat, dimana dalam hal ini banyaknya sertifikat-sertifikat terdahulu yang hilang. Dalam hal ini, Pemerintah Kota Bandung terus melakukan upaya untuk mencari arsip-arsip lama atau terdahulu yang dalam penyimpanannya terselip ataupun rusak secara fisik. Hal ini bertujuan untuk memberi pengamanan aset tanah secara fisik baik dalam memberi pagar batas, tanda kepemilikan ataupun memasang patok tanah yang mana dalam melakukan pengamanan aset fisik batas dan plang Pemerintah Kota Bandung harus menganggarkan terlebih dahulu sesuai dengan bidang tanah yang ada dan sertifikat berupa pemasangan tanah yang ada.

3. Adanya Perbedaan antara Catatan Data Aset Tanah dengan Keadaan Nyata di Lapangan

Aset-aset tanah di Kota Bandung memiliki wilayah dengan luas yang berbeda antara catatan data yang dimuat dalam Kartu Identitas Barang A dan keadaan yang nyata yang sesungguhnya. Ukuran yang tidak sesuai dengan titik koordinatnya menyebabkan hasil pencatatan data di lapangan dengan di KIB A berbeda. Hal ini disebabkan oleh aset-aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung yang berubah, semisal yang semula hanya sebidang tanah namun kemudian dibagian tengah dijadikan jalanan yang diakses umum seiring berjalannya waktu ataupun digunakan untuk kepentingan lainnya oleh masyarakat umum. Peristiwa ini mengakibatkan pengurangan luas tanah dan menyebabkan catatan luas wilayah berbeda dalam Kartu Identitas Barang A dengan keadaan di lapangan.

4. Kurangnya Anggaran dalam Proses Pensertifikatan Tanah

Berkaitan dengan hambatan yang ada yaitu kurangnya anggaran untuk melakukan pensertifikatan tidak serta merta di berikan dengan angka yang cukup untuk memaksimalkan pembuatannya, dengan anggaran terbatas dalam pembuatan sertifikat tidak bisa seluruhnya aset tanah yang belum bersertifikat dilakukan penyertifikatan.

3.5. Upaya Badan Keuangan dan Aset Daerah dalam mengatasi hambatan Pengamanan Aset Tanah milik Pemerintah Daerah Kota Bandung

1. Pemasangan kembali dan perbaikan plang atau papan kepemilikan

Tidak terpasang atau hilangnya papan nama di lokasi lahan aset milik Pemerintah Kota Bandung kemudian dilakukan peninjauan kembali sesuai situasi sesungguhnya serta melakukan inventarisasi terhadap aset yang sebelumnya tidak ditandai penanda kepemilikan Pemerintah Kota Bandung. Pada tata kelola aset milik Pemerintah Kota Bandung terutama tata kelola pengamanan aset mencakup tanah sebaiknya dilaksanakan kontrol serta penjagaan oleh BKAD secara rutin serta membuat jadwal untuk melakukan pengecekan atau pemantauan terhadap aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung untuk meminimalisir terjadinya kerusakan maupun hilangnya plang tanda kepemilikan yang telah dipasang oleh Pemerintah Kota Bandung.

2. Melakukan Ketertibn secara administrasi tanah di Kota Bandung

Dalam melaksanakan pengamanan secara administratif terhadap aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung maka Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung sebaiknya berusaha agar melengkapi kembali berbagai dokumen dan arsip tentang hak tanah milik Pemerintah Kota Bandung sehingga dapat dilaksanakan sertifikasi tanah semaksimal mungkin pada Badan Pertanahan Nasional. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah akan bekerjasama dengan berbagai pihak dinas ataupun Kelurahan terkait selaras dengan otoritas sebagai upaya mencari informasi dan data yang memadai serta mampu mempertanggungjawabkan proses penerbitan sertifikat tanah sebagai dasar Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung.

3. Melaksanakan Inventarisasi agar lahan dapat dipastikan sebagai aset Pemerintah Kota Bandung

Pemerintah Kota Bandung melalui Badan Keuangan dan Aset Daerah sebaiknya melaksanakan aktivitas inventarisasi aset milik Pemerintah Kota Bandung dikarenakan ada berbagai aset tanah yang masih tidak ditemukan secara pasti lokasinya selain itu, banyaknya arsip-arsip sertifikat terdahulu yang hilang atau terselip. Badan Keuangan dan Aset Daerah sebaiknya mengidentifikasi lokasi pastinya aset tanah yang sebelumnya tidak ditemukan lokasinya dan mengupayakan secara maksimal dalam mencari arsip-arsip terdahulu yang hilang.

4. Memaksimalkan dana dalam pengamanan aset tanah Pemerintah Kota Bandung

Berkaitan dengan hambatan yang ada terkait dana yang dianggarkan dalam peroses pembuatan sertifikat maka pihak BKAD memilih untuk memaksimalkan anggaran yang ada meskipun terbatas untuk mencapai target pembuatan sertifikat tanah pada setiap tahunnya, salah satu caranya adalah dengan memilih aset tanah mana yang lebih memungkinkan untuk dilakukan pembuatan sertifikat tanah dan lebih sedikit memakan biaya dalam prosesnya.

3.6. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian bahwa pengamanan aset tanah di Kota Bandung dilakukan dengan cara pengamanan fisik, pengamanan administrasi serta pengamanan hukum. Pengamanan fisik di Kota Bandung banyak ditemukannya Papan Tanda Kepemilikan yang rusak dan hilang. Hal ini disebabkan karena kurangnya pengawasan, kemudian pengamanan administrasi ditemukan banyaknya dokumen terkait aset tanah terdahulu yang hilang atau terselip penyimpanannya. Hal ini disebabkan karena aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung banyak yang merupakan hasil pelimpahan dari zaman-zaman terdahulu, sehingga hal ini menghambat dalam pensertifikatan tanah kepada Badan Pertanahan Nasional, yang terakhir dalam pengamanan hukum karena terdapat aset milik Pemerintah Kota Bandung yang tercatat dalam Pihak lain, serta adanya klaim-klaim dari pihak lain. Oleh karena itu, perlu dibentuk tim koordinasi dengan pihak yang bersangkutan tersebut atas persetujuan Pemerintah Kota Bandung untuk melakukan musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan BKAD Kota Bandung bahwa Pengamanan aset tanah yang dilakukan oleh BKAD Kota Bandung sudah dilaksanakan. Namun, masih terdapat dua indikator dari pengamanan aset tanah yang belum terlaksana yaitu indikator mengenai melakukan penjagaan yang terdapat pada dimensi Pengamanan Fisik dan juga indikator mengenai Upaya hukum terhadap aset yang sudah bersertifikat namun belum atas Pemerintah Daerah yang terdapat pada dimensi Pengamanan Hukum. Penyebabnya adalah adanya hambatan terkait keamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Bandung melalui cara administrasi, fisik, serta hukum.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya. Penelitian hanya dilakukan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung saja sebagai model studi kasus. Hal ini dapat menyebabkan keterbatasan dalam generalisasi hasil penelitian ke seluruh wilayah Jawa Barat yang menyebabkan tidak mencakup variasi yang ada di berbagai wilayah lainnya, sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut dengan cakupan yang lebih luas untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif mengenai pengamanan aset tanah di Jawa Barat sebagai model studi kasus yang dipilih berdasarkan pendapat Suwanda.

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 oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah milik Pemerintah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat pada tahun lainnya untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kota Bandung yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Helaluddin, dan Hengki Wijaya. 2019. *Analisis Data Kualitatif Sebuah Tinjauan Teori Praktik*. Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray.
- Mardiasmo. 2018. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Penerbit Andi Offset.
- Nazir, Moh. 2014. *Metodologi Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Neuman, W. Laurance. 2016. *Metodologi Pendekatan Sosial: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Jakarta: PT. Indeks.
- Simanggunsong, Fernandes. 2016. *Metodologi Penelitian Pemerintahan Teoritik, Legalistik, Empirik, dan Inovatif*. Bandung : Alfabeta
- Sugiyono. (2013). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta CV.
- Suwanda, Dadang. 2015. *Pengelolaan Aset Pemda*. Cetakan Ketiga. Jakarta: PPM.
- Kusumawardani, Putri. 2018. *Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tangerang*. Serang: Universitas Sultan Agung Tirtayasa.
- Nurrobbani, Yosinta Kingkin. 2018. *Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Kabupaten Purbalingga*. Purwokerto: Universitas Diponegoro.
- Wulandari, Fitri. 2019. *Pengelolaan Aset Daerah Atas milik Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti*. Pekanbaru: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
- Mega, Rizka. 2021. *Pengamanan Aset Tanah di UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset BPKAD Provinsi Jawa Barat Tahun 2021*. Bandung. Universitas Padjajaran.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.