

PENGAMANAN ASET TETAP BERUPA TANAH DI KOTA SUBULUSSALAM PROVINSI ACEH

Fazriyan Ardi

NPP. 31.0013

Asdaf Kota Subulussalam, Provinsi Aceh

Program Studi: Keuangan Publik

Email: fazriyanardi05@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Dr. Drs. Eko Subowo, MBA

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): Land assets have a real problem in Subulussalam City, namely that good land asset management has not been realized, especially in terms of security. Securing land assets is very important because land has high economic and strategic value so it is vulnerable to threats and risks that can result in loss and damage to these assets. **Purpose:** The purpose of this research is to describe the security of land assets in Subulussalam City, analyze the obstacles in securing land assets by the Regional Asset Financial Management Agency and describe the efforts made by the Regional Asset Financial Management Agency in securing land assets. **Method:** This research employs a qualitative approach with an inductive method. The data collection techniques include interviews, observations, and documentation. **Result:** The research results show that the implementation of securing regional land assets is not optimal. This can be seen from the indicators that Land Asset Utilization and Ownership Document Administration Actions are optimal. Meanwhile, the indicators for Installing Ownership Marks and Land Asset Certification are not yet optimal. Obstacles found in securing land assets include a lack of funds in making land certificates, a lack of ownership documents and the unutilization of land assets that have been earmarked. **Conclusion:** The management and security of land assets by the Regional Financial and Asset Management Agency (BPKAD) of Subulussalam City is not yet optimal. The main obstacles faced include a lack of budget, ownership documents, and the unutilization of land assets that have been allocated. BPKAD seeks to overcome this problem by optimizing existing budgets, completing ownership documents, and maintaining land assets. It is recommended that BPKAD improve asset security through archiving, digitization, coordination between related parties, routine supervision, and increasing the budget to maximize Regional Original Income (PAD).

Keywords: Effort, Land Assets, Security of Assets

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Aset tanah memiliki permasalahan nyata di Kota Subulussalam yaitu belum terwujudnya pengelolaan aset tanah yang baik terutama dalam hal pengamanan. Pengamanan aset tanah sangat penting dilakukan karena tanah memiliki nilai ekonomi dan strategis yang tinggi sehingga rentan terhadap ancaman dan risiko yang dapat mengakibatkan kerugian dan kerusakan pada aset tersebut. **Tujuan:** Tujuan dari penelitian ini adalah mendeskripsikan pengamanan aset tanah di Kota Subulussalam, menganalisa hambatan dalam pengamanan aset tanah

oleh Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah dan mendeskripsikan upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah dalam pengamanan aset tanah. **Metode:** Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan induktif. Teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data yaitu dengan wawancara, observasi, kemudian dokumentasi. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengamanan aset tanah milik daerah belum optimal. Hal tersebut dapat dilihat dari indikator Pemanfaatan Aset Tanah dan Tindakan Penatausahaan Dokumen Kepemilikan sudah optimal. Sedangkan indikator Pemasangan Patok Tanda Kepemilikan dan Sertifikasi Aset Tanah belum optimal. Hambatan yang ditemukan dalam pengamanan aset tanah berupa kurangnya dana dalam pembuatan sertifikat tanah dan kurangnya dokumen kepemilikan serta belum dimanfaatkannya aset tanah yang sudah diperuntukkan. **Kesimpulan:** Pengelolaan dan pengamanan aset tanah oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Subulussalam belum optimal. Kendala utama yang dihadapi meliputi kurangnya anggaran, dokumen kepemilikan, serta belum dimanfaatkannya aset tanah yang telah diperuntukkan. BPKAD berupaya mengatasi masalah ini dengan mengoptimalkan anggaran yang ada, melengkapi dokumen kepemilikan, dan merawat aset tanah. Disarankan agar BPKAD meningkatkan pengamanan aset melalui penataan arsip, digitalisasi, koordinasi antar pihak terkait, pengawasan rutin, dan peningkatan anggaran untuk memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Kata kunci: *Aset Tanah, Pengamanan Aset, Upaya*

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah bahwa, Pemerintahan Daerah merupakan penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Aset merupakan bentuk kekayaan daerah yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang berdampak pada pembangunan daerah. Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu bentuk pengelolaan keuangan daerah. Pengelolaan aset telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Salah satu pengelolaan aset daerah yaitu pengamanan aset yang dapat dijelaskan sebagai kegiatan ataupun tindakan pengendalian pengurusan aset secara administrasi, bentuk fisik dan upaya hukum yang bertujuan untuk menjaga aset pemerintahan daerah agar terkelola dengan baik dan dapat mencapai opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) oleh Badan Pemeriksaan Keuangan (Wartuny, 2020).

Aset pemerintah daerah dapat dikelompokkan menjadi dua jenis berdasarkan dari sifat mobilitasnya, benda bergerak seperti mesin, kendaraan dan benda tidak bergerak seperti tanah, bangunan dan gedung. Aset Pemerintah yang beragam tersebut harus dioptimalisasikan dalam manajemen dan dikelola agar tidak terjadi penyalahgunaan terhadap aset yang dimiliki oleh daerah. Salah satu aset yang sering terjadi penyalahgunaan adalah aset tanah yang sudah menjadi hak kepemilikan oleh daerah (Halim & Kusufi, 2014).

Aset tanah merupakan properti atau area fisik milik daerah yang memiliki nilai ekonomi yang di kelola oleh pemerintah daerah. Aset tanah termasuk kedalam kekayaan daerah dikelola oleh pemerintah, baik pusat ataupun daerah. Tanah merupakan aset tetap yang termasuk dalam benda yang tidak bergerak yang berkaitan langsung dengan kehidupan manusia. Aset Tanah sangat berperan penting kepada masyarakat yang bisa di jadikan sebagai program kerja pembangunan daerah yang dapat di manfaatkan sebagai peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan cara memberikan lahan pertanian, pariwisata, investasi, pembangunan infrastrukstur dan lain sebagainya (Feijar & Priyono, 2023).

Sedikit informasi yang didapatkan melalui wawancara telepon kepada plt Kepala Bidang Aset Abdul Rajab, S.STP., M.AP, pencatatan yang dulunya dilakukan masih secara manual pada awal Pemerintahan Kota Subulussalam. Sebagian besar aset tanah yang dihibahkan masih banyak yang belum tersertifikasi sehingga menjadi masalah yang di hadapi oleh Pemerintah Kota Subulussalam dalam menertibkan aset tanah yang berbasis hibah tersebut. Inilah yang menjadi fokus daerah dalam menertibkan aset tanah, karena beberapa informasi mengatakan bahwa aset hibah tanah yang di berikan oleh Kabupaten Aceh Singkil kepada Kota Subulussalam sudah ada yang dikuasai oleh pihak tertentu, tentunya ini masalah baru yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Subulussalam.

Upaya pengamanan aset tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pengelola Keuangan Aset Daerah (BPKAD) di Kota Subulussalam belum terlaksana secara optimal baik secara administrasi, hukum dan bukti fisik. Upaya pengamanan aset dalam menjaga kekayaan daerah harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jika terjadi masalah dengan aset tanah, pengelolaan aset harus dilakukan dengan sebaik mungkin dan sesuai dengan hukum yang berlaku, terutama untuk menjaga aset tanah merupakan kekayaan daerah yang harus dikelola dengan baik.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Terdapat permasalahan berkaitan dengan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Subulussalam yang dapat dilihat melalui tabel berikut.

Tabel 1. 1
Jumlah Aset Milik Pemerintah Kota Subulussalam Tahun 2022

NO	JENIS	Jumlah Aset	BERSERTIFIKAT	DALAM PROSES/ BELUM SERTIFIKAT
1	Tanah Bangunan	237	150	87
2	Tanah Jalan	271	220	51
3	Tanah Jembatan	13	2	11
4	Tanah Waduk	0	0	0
5	Tanah Sawah	0	0	0
6	Tanah Jaringan Saluran	3	3	0
7	Tanah Pertenakan	0	0	0
8	Makam	5	5	0
9	Ladang Lainnya	0	0	0
10	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	46	4	42
TOTAL		575	384	191

Sumber: (BPKAD Kota Subulussalam, 2022)

Berdasarkan Tabel 1.1, dapat dilihat jumlah aset tanah yang dimiliki daerah masih banyak aset tanah yang belum bersertifikat. Pemerintah Kota Subulussalam menghadapi sejumlah permasalahan terkait pengelolaan aset tanah, khususnya terkait alokasi anggaran yang tidak mencukupi. Berdasarkan konteks manajemen pertanahan, Dinas Pertanahan menghadapi tantangan serius akibat keterbatasan anggaran yang dapat membatasi kemampuan mereka untuk melaksanakan berbagai program dalam pengamanan aset tanah. Selain itu, adanya perbedaan faktual antara dokumen yang dihibahkan dengan kondisi lapangan aktual menciptakan hambatan dalam upaya administrasi dan manajemen aset pertanahan. Ketidaksesuaian ini berpotensi mempengaruhi akurasi data dan informasi yang menjadi dasar bagi kebijakan dan keputusan strategis. Lebih lanjut, kendala dalam proses verifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional yang belum dapat dipenuhi oleh Dinas Pertanahan menambah kompleksitas, menghambat efisiensi, dan memperlambat proses pengelolaan serta pendaftaran aset pertanahan.

Selama proses pengamanan terhadap aset milik Pemerintah Kota Subulussalam terutama terlihat pada bagian aset tanah yang belum bersertifikat. Proses pembuatan sertifikat menjadi salah satu permasalahan yang masih dihadapi di Kota Subulussalam, diperlukan tindakan konkret untuk mencapai pengelolaan aset tanah yang optimal. Langkah-langkah perbaikan perlu diambil guna memastikan bahwa seluruh aset tanah Pemerintah Kota Subulussalam segera mendapatkan sertifikat yang sesuai. Hal ini tidak hanya meningkatkan tingkat pengamanan aset, tetapi juga memperkuat dasar hukum dan administratif yang mendukung manajemen aset tanah secara efektif. Pemerintah Kota Subulussalam dapat lebih baik melindungi dan mengelola aset-aset tanahnya dengan baik, meminimalkan risiko, dan memberikan landasan yang kuat untuk pengembangan wilayah yang berkelanjutan.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan pengelolaan aset daerah. Penelitian Muhamad Nur Afandi dan Khairani yang berjudul "Analisis Manajemen Aset Tetap di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kota Tanjung Balai" hasil penelitian menunjukkan bahwa, telah dilakukan proses penggunaan/pemanfaatan aset berupa pinjam pakai dan kerjasama pemanfaatan. Telah dilakukan juga proses pengamanan dan pemeliharaan berupa pengamanan administrasi, hukum, dan fisik. Terakhir adalah telah dilakukan proses penghapusan/pemindahtanganan berupa penjualan dan hibah. Dalam pelaksanaan manajemen aset tetap ditemukan beberapa kendala dalam pemanfaatan aset berupa kerjasama pemanfaatan dengan pihak ketiga, kualitas sumber daya manusia yang mengelola aset masih rendah, proses pencatatan aset yang dilakukan secara manual, ketepatan waktu penyampaian laporan aset, serta sarana dan prasarana dalam mengelola aset yang masih kurang (Afandi & Khairani, 2013). Penelitian Ambar Sari Hadiyanti dan Aida Nahar yang berjudul "Analisis Pengelolaan Aset Tetap Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Jepara" hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan pengelolaan aset tetap yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Jepara selama ini sudah dilakukan secara menyeluruh sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dengan menggunakan analisis kesesuaian terhadap penerapan perundang-undang mengenai pelaksanaan pengelolaan aset tetap yang dilakukan oleh Kabupaten Jepara dengan Permendagri No. 19 Tahun 2016 selama ini masih terdapat yang belum sesuai dengan peraturan

perundang-undangan, dalam hal ini pada pembuatan kartu pemeliharaan yakni terkait hasil dari pemeliharaan yang sudah dilakukan (Hadiyanti & Nahar, 2018). Penelitian E. Suhayati Melinda Bilkish yang berjudul “Pengelolaan Aset (PSAP 07 Aset Tetap) Dan Pengendalian Intern Terhadap Kualitas Laporan Keuangan”, hasil penelitian menunjukkan bahwa, Pengelolaan Aset (PSPA 07 Aset Tetap) termasuk ke dalam kategori cukup baik, selanjutnya Pengendalian Intern termasuk ke dalam kategori cukup baik, dan Kualitas Laporan Keuangan pun termasuk ke dalam kategori cukup baik (Suhayati & Herdiah, 2021). Penelitian Galib Lahada yang berjudul “Sistem Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Pengamanan Aset Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Poso” hasil penelitian menunjukkan bahwa, pengelolaan barang milik daerah yang dilakukan Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Poso secara keseluruhan telah dilakukan dengan maksimal dan sesuai dengan Siklus Pengelolaan Barang Milik Daerah Sebagaimana yang Diatur Dalam PERMENDAGRI Nomor 19 Tahun 2016 (Lahada, 2021). Terakhir, penelitian Afni Nooraini, Chatarina De Ricci R. Mamulak, dan Marja Sinurat yang berjudul “Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mewujudkan Opini Wajar Tanpa Pengecualian di Kabupaten Timor Tengah Utara” hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan pengelolaan aset tetap di Kabupaten Timor Tengah Utara belum dilaksanakan secara maksimal karena terdapat beberapa kendala, ketidaklengkapan dokumen perolehan aset, kurangnya kompetensi SDM dalam menjalankan SIMDA BMD dan penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual serta koneksi jaringan SIMDA BMD yang bermasalah (Nooraini et al., 2022).

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Terdapat perbedaan penelitian ini terhadap penelitian terdahulu, dimana lokasi penelitian yang dilakukan di Kota Subulussalam. Teori yang digunakan oleh penulis menggunakan teori Pengamanan Aset menurut Dadang Suwanda yang terdiri dari tiga dimensi yaitu, Pengamanan Fisik, Pengamanan Administrasi, dan Keamanan Hukum (Suwanda, 2015).

1.5. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah mendeskripsikan pengamanan aset tanah di Kota Subulussalam, menganalisa hambatan dalam pengamanan aset tanah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah dan mendeskripsikan upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah dalam pengamanan aset tanah.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif merupakan suatu jenis penelitian yang bertujuan untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai sosial yang dimaksudkan untuk mengeksplorasi dan mengklarifikasi suatu kejadian atau fenomena dan kenyataan sosial. Metode penelitian kualitatif merupakan metode yang berdasar pada postpositivisme, yang dipakai untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (Sugiyono, 2015).

Penulis mengumpulkan observasi, wawancara, dan dokumentasi sesuai dengan apa yang dijelaskan Simangungsong (Simangungsong, 2017). Dalam melakukan pengumpulan data kualitatif, penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap tiga informan yang terdiri dari, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Subulussalam, Kepala Bidang Aset, dan Kepala Seksi Penilaian dan Pemanfaatan Aset.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pengamanan Aset Tetap Berupa Tanah Di Kota Subulussalam Provinsi Aceh

3.1.1. Pengamanan Fisik

Dalam dimensi tersebut terdapat dua indikator yang menjelaskan dari dimensi tersebut diatas yang dijelaskan dalam sub bab berikut:

3.1.1.1. Pemanfaatan dan Perawatan Aset Tanah

Pengamanan fisik terhadap aset daerah berupa tanah dilakukan dengan tujuan untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi dan nilai tanah, serta untuk memastikan bahwa semua pihak menyadari status kepemilikan tanah tersebut sebagai milik pemerintah daerah. Bentuk dari pengamanan fisik dari aset tanah milik daerah salah satunya dilakukan dengan peruntukkan aset tanah sesuai dengan tujuannya. Jika aset tanah dibiarkan terbengkalai, kemungkinan kepemilikannya akan dipertanyakan dan menjadi rentan untuk diambil oleh pihak lain, apalagi jika nyatanya tanah tersebut belum memiliki sertifikat bahkan belum ada tanda patok tanah atau plang di atas aset tanah tersebut. Berlandaskan hal tersebut, tentunya Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah harus mampu memanfaatkan aset tanah sesuai dengan tujuannya. Berikut adalah data yang menunjukkan bahwa Badan Pengelolaan Keuangan Daerah telah upaya mengamankan aset tanah dengan memanfaatkan aset tanah tersebut sesuai tujuan.

Tabel 3. 1
Aset Tanah Yang Dimanfaatkan Pengguna Barang

No	Nama Aset	Alamat	Nomor Sertifikat	OPD Penanggung Jawab
1	Tanah Bangunan Rumah Negara Golongan II	Kampong Subulussalam, Kec. Simpang Kiri	01.12.01.01.4.00019	SETDAKO
2	Tanah Bangunan Gudang	Kpg. Lae Mbersih, Kec. Penanggalan	01.12.02.10.4.00002	SETDAKO
3	Tanah Bangunan Gudang	Kpg. Lae Mbersih, Kec. Penanggalan	01.12.02.10.4.00002	SETDAKO
4	Tanah Bangunan Gudang	Kp. Lae Bersih Kec. Penanggalan	01.12.02.10.4.00002	SETDAKO
5	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	Desa Lae Oram Kecamatan Simpang Kiri	01.12.01.13.4.00004	SETDAKO
6	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	Kp. Lae Oram, Kec. Sp Kiri Kota Subulussalam	01.12.01.13.1.00006	SETDAKO
7	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	Kampong Penanggalan Kec. Penanggalan	01.23.02.01.4.00002	SETDAKO
8	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	Kampong Kuta Tengah Kec. Penanggalan	01.23.02.03.4.00004	SETDAKO
9	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	Kpg. Tangga Besi, Kec. Simpang Kiri	01.12.01.09.4.00002	SETDAKO
10	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	Kpg. Jambi Baru Kec. Sultan Daulat	01.10.04.09.4.00003	SETDAKO
11	Tanah Bangunan Puskesmas/Posyandu	Kp. Pegayo Kec. Simpang Kiri	01.12.01.01.4.00001	SETDAKO
12	Tanah Bangunan Puskesmas/Posyandu	Kp. Sikalondang, Kec. Simpang Kiri Kota Subulussalam	01.12.06.03.4.00002	SETDAKO
13	Tanah Bangunan Puskesmas/Posyandu	Kampong Jambi Baru Kec. Sultan Daulat	01.23.04.09.4.00007	SETDAKO
14	Tanah Bangunan Puskesmas/Posyandu	Kampong Darul Aman Kec. Longkib	01.23.05.08.4.00001	SETDAKO
15	Tanah Bangunan Puskesmas/Posyandu	Kampong Penanggalan Timur Kecamatan Penanggalan	01.23.02.13.4.00001	SETDAKO

Sumber: (BPKAD Kota Subulussalam, 2024)

Berdasarkan Tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa pemerintah daerah telah melakukan upaya pengamanan fisik terhadap aset tanah dengan memanfaatkannya kepada Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang berada di bawah tanggung jawabnya. Dalam sebuah wawancara yang dilakukan pada hari Rabu, 10 Januari 2024, Kepala Bidang Aset di Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (BPKAD) Kota Subulussalam, Bapak Irzan Suprada S.STP, mengemukakan beberapa hal penting mengenai pengelolaan aset tanah daerah. Dijelaskan bahwa terdapat aset tanah yang telah dibeli oleh pemerintah daerah dengan tujuan tertentu, seperti pembangunan kolam renang untuk latihan atlet daerah. Namun, realisasi dari pembangunan tersebut belum sepenuhnya terlaksana karena keterbatasan anggaran, sehingga tujuan pemanfaatan aset tanah tersebut belum tercapai. Selain itu, dalam hal perawatan aset tanah, Bapak Irzan Suprada menegaskan bahwa tanggung jawab utama BPKAD adalah pengamanan aset tanah. Sedangkan, tanggung jawab perawatan dialihkan kepada pengguna barang, terutama mereka yang berencana melakukan pembangunan di atas aset tanah tersebut. Jika pembangunan belum dilaksanakan, maka pengguna barang tetap bertanggung jawab untuk merawat aset tanah tersebut.

Kesimpulannya adalah, tanggung jawab perawatan aset tanah di Kota Subulussalam tidak sepenuhnya berada di bawah Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah, melainkan dibebankan kepada Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang telah diberikan mandat untuk memanfaatkan aset tersebut. OPD yang bersangkutan bertanggung jawab besar atas perawatan aset, baik yang sudah maupun yang belum memiliki bangunan di atasnya.

3.1.1.2. Pemasangan Patok dan Tanda Kepemilikan

Dalam wawancara yang dilakukan pada hari Rabu, 10 Januari 2024, Kepala Seksi Penilaian dan Pemanfaatan Aset Daerah di Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKAD), Bapak Robby Dharma, A.Md, menyampaikan bahwa pengamanan fisik aset tanah di Kota Subulussalam dilakukan dengan pemasangan patok batas tanah dan papan nama yang menandakan kepemilikan pemerintah daerah. Meskipun langkah-langkah ini telah diambil sesuai prosedur, termasuk yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, terdapat kendala dalam pengawasan dan pencatatan rutin tanda batas tersebut.

Dijelaskan bahwa tanah kosong milik pemerintah sering kali dimanfaatkan oleh oknum masyarakat untuk keperluan pribadi, seperti menanam jagung, karena belum ada bangunan atau gedung yang berdiri di atasnya. Hal ini menunjukkan bahwa upaya pengamanan fisik aset tanah belum sepenuhnya efektif. Selain itu, pemerintah daerah menghadapi tantangan dalam memanfaatkan tanah kosong tersebut secara optimal untuk kesejahteraan masyarakat, terutama karena keterbatasan modal.

Penulis menyimpulkan bahwa meskipun BPKAD telah melakukan upaya pengamanan fisik aset tanah melalui pemasangan patok dan tanda kepemilikan, pelaksanaannya belum sepenuhnya efektif. Masih terdapat aset tanah yang belum memiliki tanda kepemilikan maupun patok di atasnya, yang menyebabkan beberapa tanah kosong dimanfaatkan oleh masyarakat tanpa izin resmi. Pemerintah Kota Subulussalam diharapkan dapat meningkatkan upaya pengamanan dan pemanfaatan aset tanah agar lebih optimal dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3.1.2. Pengamanan Administrasi

Dalam dimensi tersebut, terdapat satu indikator yang mengukur pentingnya pengamanan administrasi dalam pengamanan aset daerah berupa tanah yang dijelaskan dalam sub bab berikut.

3.1.2.1 Tindakan Penatausahaan Dokumen Kepemilikan Aset Tanah

Dalam wawancara yang dilakukan pada hari Rabu, 10 Januari 2024, Kepala Bidang Aset, Bapak Irzan Suprada, S.STP, dan Kepala Seksi Penilaian dan Pemanfaatan Aset, Bapak Robby Dharma, A.Md, dari Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (BPKAD) Kota Subulussalam, menjelaskan berbagai upaya pengamanan administrasi aset tanah milik pemerintah daerah. Pengamanan administrasi ini mencakup pengelolaan dokumen kepemilikan melalui pencatatan, pembukuan, inventarisasi, pelaporan, dan penyimpanan secara tertib dan aman, sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016. Proses ini melibatkan langkah-langkah seperti melengkapi bukti kepemilikan, menyimpan sertifikat tanah, membuat kartu identitas barang, serta melaksanakan inventarisasi/sensus barang setiap lima tahun. Di Kota Subulussalam, semua aset tanah milik pemerintah didokumentasikan dalam Kartu Inventaris Barang A (KIB A), yang berfungsi sebagai data administrasi atas aset tanah tersebut, mencakup hak milik, hak pakai, dan hak guna bangunan. BPKAD Kota Subulussalam berupaya secara berkelanjutan untuk memperbarui data inventarisasi aset tanah guna memastikan informasi yang ada selalu terbaru dan akurat, memudahkan pemantauan aset. Proses pembuatan sertifikat atas aset tanah pemerintah melibatkan pengumpulan dokumen-dokumen bukti kepemilikan dari warga yang tanahnya diakuisisi oleh pemerintah, dan sertifikat ini disimpan dalam brankas untuk keamanan.

Kesimpulannya, upaya pengamanan administrasi aset tanah oleh BPKAD Kota Subulussalam berfokus pada pencatatan dan inventarisasi aset melalui Kartu Inventaris Barang A (KIB A) dan pengelolaan dokumen kepemilikan, terutama sertifikat tanah, yang disimpan dengan aman. Meskipun prosedur ini telah dilaksanakan sesuai regulasi yang ada, proses pengumpulan dan pengamanan dokumen kepemilikan masih memerlukan perhatian khusus untuk memastikan efektivitasnya. Tabel berikut menunjukkan bahwa pengamanan administrasi sudah dilakukan oleh BPKAD Kota Subulussalam.

Tabel 3. 2
Aset Tanah yang Tercatat Dalam Kartu Inventaris Barang A (KIB A)

Luas (m ²)	OPD	Tahun Perolehan	Keterangan
20000	SETDAKO	2009	Tanah Lokasi Pendopo Walikota
11250	SETDAKO	2009	Tanah Lokasi Terminal Gudang Barang, Luas Sertifikat tanah di sertifikat 10.400
20400	SETDAKO	2009	Tanah Lokasi Terminal Gudang Barang
3500	SETDAKO	2009	SPP/PT,SKT,SP,ST Terlampir (Asli) an. Bundo Saran
68412	SETDAKO	2009	DPRK, DP3AKB, DISKOMINFO, BPBD, ARPUS, RTH DLL
184978	SETDAKO	2008	SETDAKO, BPKAD, BAPPEDA, DINKES, DISTAN, INSPEKTORAT,DPMK,DPUPR LAPANGAN SADA KATA DLL
1500	SETDAKO	2009	Tanah Untuk Taman Kanak-Kanak (TK) Kec. Sultan Daulat

Sumber: (BPKAD Kota Subulussalam, 2024)

Data tabel di atas menunjukkan bahwa aset tanah yang dimiliki oleh Kota Subulussalam telah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang A (KIB A), sebagai langkah pengamanan administrasi yang diterapkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Subulussalam terhadap aset tanah yang dimilikinya.

3.1.3. Pengamanan Hukum

Dalam dimensi diatas, terdapat satu indikator yang menilai bahwa aset yang dipunya oleh suatu pemerintah daerah dapat dikatakan memiliki kepastian hukum. Indikator tersebut dijelaskan dalam sub bab berikut.

3.1.3.1 Sertifikasi Aset Tanah Atas Nama Pemerintah Daerah

Dalam upaya pengamanan hukum terhadap aset tanah milik daerah, Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (BPKAD) Kota Subulussalam melaksanakan berbagai langkah untuk memastikan semua tanah dan bangunan yang dimiliki oleh pemerintah daerah dilengkapi dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti sertifikat atas nama pemerintah daerah. Pengamanan hukum ini mencakup proses penerbitan sertifikat untuk tanah yang belum bersertifikat dan perubahan nama sertifikat untuk tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, pengamanan hukum terhadap aset tanah melibatkan:

1. Penerbitan sertifikat atas nama pemerintah daerah untuk tanah yang didukung oleh dokumen awal kepemilikan seperti akta jual beli, akta hibah, atau lelang.
2. Upaya melengkapi dokumen awal kepemilikan jika tanah tersebut belum memiliki bukti kepemilikan yang sah.
3. Pengajuan permohonan perubahan nama sertifikat hak atas tanah menjadi atas nama pemerintah daerah.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Irzan Suprada, S.STP, dan Bapak Robby Dharma, A.Md, diketahui bahwa pengamanan hukum terhadap aset tanah di Kota Subulussalam masih menghadapi kendala, terutama terkait keterbatasan anggaran yang menghambat proses pembuatan sertifikat tanah secara cepat dan menyeluruh. Meskipun demikian, BPKAD terus berupaya untuk mencatat dan memperbarui data inventarisasi aset tanah melalui Kartu Inventaris Barang A (KIB A), serta menyimpan dokumen kepemilikan secara aman dalam brankas. BPKAD juga melaksanakan langkah-langkah hukum seperti musyawarah, negosiasi, dan upaya pengadilan dalam menangani klaim dari pihak lain terhadap tanah milik pemerintah. Hal ini penting untuk menjaga kepastian hukum dan perlindungan aset tanah pemerintah daerah.

Secara keseluruhan, pengamanan hukum terhadap aset tanah di Kota Subulussalam telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, meskipun masih ada tantangan yang harus diatasi untuk mencapai efektivitas dan efisiensi yang lebih baik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun belum seluruh aset tanah memiliki sertifikat atas nama pemerintah daerah, upaya pengamanan hukum telah dilakukan secara bertahap dan sesuai dengan kemampuan anggaran yang tersedia.

3.2. Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pengamanan Aset Tanah di Kota Subulussalam

Pengamanan aset tanah milik pemerintah daerah menghadapi berbagai kendala yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaannya. Berdasarkan observasi langsung dan wawancara dengan pihak Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Subulussalam, ditemukan beberapa faktor penghambat utama.

1. **Kurangnya Anggaran Pembuatan Sertifikat Tanah**
Pemerintah Kota Subulussalam mengalokasikan anggaran sebesar Rp.71.300.000 untuk pembuatan sertifikat tanah pada tahun 2023, namun dana ini hanya cukup untuk mensertifikasi maksimal 20 bidang aset tanah, sementara jumlah aset yang belum bersertifikat masih banyak. Ini menunjukkan bahwa anggaran yang tersedia tidak mencukupi untuk mengoptimalkan proses sertifikasi secara cepat dan menyeluruh.
2. **Kurangnya Dokumen Kepemilikan**
Banyak aset tanah milik pemerintah daerah tidak dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang lengkap, seperti Akta Jual Beli (AJB), Bukti Pelunasan BPHTB, Akta Hibah, dan Surat Keterangan Tidak Sengketa. Tanpa dokumen ini, proses penerbitan sertifikat tanah menjadi sulit, sehingga pengamanan aset tanah terhambat. Data menunjukkan terdapat 82 aset tanah yang bermasalah karena kurangnya dokumen kepemilikan.
3. **Belum Dimanfaatkannya Aset Tanah Yang Sudah Diperuntukkan**
Sebagian besar aset tanah yang telah dialokasikan untuk Organisasi Perangkat Daerah (OPD) belum dimanfaatkan. Tanah yang kosong ini berisiko disalahgunakan oleh pihak lain, misalnya dijadikan ladang tanaman, yang dapat merusak aset tersebut. Dari 575 aset tanah, 257 aset belum dimanfaatkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rudi Hartono, S.Si, dan Bapak Irzan Suprada, S.STP, diketahui bahwa kurangnya perhatian pemerintah terhadap aset daerah juga menjadi penghambat. Rendahnya kesadaran dalam mengelola aset menyebabkan banyak tanah terbengkalai dan tidak termanfaatkan dengan baik. Secara keseluruhan, pengamanan aset tanah di Kota Subulussalam sudah dilakukan sesuai dengan aturan perundang-undangan, namun masih menghadapi berbagai kendala, terutama terkait anggaran dan dokumen kepemilikan. Upaya yang lebih besar diperlukan untuk meningkatkan alokasi anggaran dan melengkapi dokumen kepemilikan agar pengamanan aset tanah dapat berjalan lebih efektif dan efisien.

3.3. Upaya yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengamanan Aset Tanah di Kota Subulussalam

Berdasarkan berbagai faktor penghambat yang telah diidentifikasi, pelaksanaan pengamanan aset tanah di Kota Subulussalam menghadapi sejumlah tantangan signifikan. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Subulussalam telah berupaya mengatasi kendala-kendala tersebut dengan beberapa strategi yaitu,

1. Kurangnya Anggaran Untuk Pembuatan Sertifikat Tanah
BPKAD memaksimalkan penggunaan dana yang tersedia meskipun terbatas. Mereka menargetkan pembuatan 20 sertifikat setiap tahunnya dan berupaya memilih aset tanah yang paling memungkinkan untuk disertifikasi dengan biaya yang lebih efisien. Ini mencerminkan upaya BPKAD dalam mengelola keterbatasan dana untuk mencapai target sertifikasi yang telah ditetapkan.
2. Kekurangan Dokumen Kepemilikan
BPKAD berkoordinasi dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang telah diberi hak peruntukkan tanah untuk melengkapi dokumen yang diperlukan. Contohnya, untuk aset tanah yang diperuntukkan bagi Dinas Perindustrian, Perdagangan, dan Koperasi, BPKAD bersama OPD terkait melengkapi dokumen seperti Izin Mendirikan Bangunan, Berita Acara Serah Terima, Surat Perjanjian, dan Akta Jual Beli sebelum melanjutkan proses sertifikasi.
3. Perawatan Aset Tanah Yang Sudah Diperuntukkan Tetapi Belum Dimanfaatkan
Dengan 257 aset tanah yang belum terpakai, BPKAD bekerja sama dengan OPD terkait untuk merawat tanah tersebut, mencegah klaim dari pihak lain, dan menjaga agar tanah tidak rusak. Perawatan ini melibatkan individu yang ditunjuk oleh BPKAD dan OPD, biasanya warga setempat, untuk membersihkan area dan memastikan tanda kepemilikan tetap terjaga.

Dari hasil pengamatan dan data yang dikumpulkan, BPKAD telah berhasil membuat 384 sertifikat atas aset tanah, lebih dari setengah dari total aset tanah yang dimiliki pemerintah Kota Subulussalam. Meski dihadapkan pada hambatan anggaran dan dokumen yang tidak lengkap, BPKAD tetap memaksimalkan pelaksanaannya dengan target 10-20 sertifikat setiap tahunnya. Tantangan-tantangan tersebut menunjukkan bahwa proses pemilikan aset tanah memerlukan upaya yang berkesinambungan untuk memastikan tidak ada aset yang diambil alih oleh pihak lain, yang dapat merugikan pemerintah daerah di masa mendatang.

3.3. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Selama melaksanakan penelitian penulis telah menemukan hal yang sama dengan penelitian terdahulu, dimana temuan penelitian penulis adalah pelaksanaan pengamanan aset daerah belum dilakukan secara optimal. Hal ini sejalan dengan penelitian Afni Nooraini, Chatarina De Ricci R. Mamulak, dan Marja Sinurat yang menunjukkan bahwa, pelaksanaan pengelolaan aset tetap di Kabupaten Timor Tengah Utara belum dilaksanakan secara maksimal karena terdapat beberapa kendala, ketidaklengkapan dokumen perolehan aset, kurangnya kompetensi SDM dalam menjalankan SIMDA BMD dan penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akruar serta koneksi jaringan SIMDA BMD yang bermasalah (Nooraini et al., 2022).

Kemudian terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu, dimana penelitian Ambar Sari Hadiyanti dan Aida Nahar yang menunjukkan bahwa, pelaksanaan pengelolaan aset tetap yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Jepara selama ini sudah dilakukan secara menyeluruh sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah (Hadiyanti & Nahar, 2018). Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis dimana hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa pengamanan aset daerah belum optimal dilaksanakan

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan analisis data dari lapangan, penulis menyimpulkan bahwa pengelolaan aset daerah, khususnya pengamanan aset tanah oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Subulussalam, masih belum maksimal. Dari empat indikator pengamanan yang digunakan, hanya dua yang dianggap baik: penatausahaan dokumen kepemilikan dan pemanfaatan atau peruntukkan aset tanah. Namun, perawatan aset tanah dan pemasangan patok serta tanda kepemilikan masih belum memadai. Kendala utama yang dihadapi BPKAD mencakup kurangnya anggaran, kurangnya dokumen kepemilikan, dan belum dimanfaatkannya aset tanah yang telah diperuntukkan. BPKAD berupaya mengatasi kendala ini dengan memaksimalkan pengamanan meskipun dana terbatas, melengkapi dokumen kepemilikan, dan merawat aset tanah yang telah diperuntukkan.

Penulis menyarankan agar BPKAD melakukan pengamanan secara menyeluruh, termasuk penataan kembali arsip dan dokumen hak tanah, mungkin melalui digitalisasi aset. Untuk menangani klaim dari masyarakat, BPKAD perlu berkoordinasi dengan pengguna barang dan pengurus barang untuk menyatukan persepsi dalam pengelolaan aset tanah, serta melakukan pengawasan bersama setiap triwulan. Selain itu, peningkatan anggaran untuk Bidang Aset pada BPKAD diperlukan untuk memaksimalkan pencapaian Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor pariwisata dan perdagangan, sehingga anggaran untuk sertifikasi aset dapat ditingkatkan.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni 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 daerah agar dapat memberikan masukan yang lebih luas.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

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

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. N., & Khairani. (2013). Analisis Manajemen Aset Tetap Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjung Balai. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, X(3), 390–413.
- Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kota Subulussalam. (2022).
- Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kota Subulussalam. (2024).
- Fejjar, & Priyono, B. (2023). Pengelolaan Aset Daerah Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Depok. *Journal of Business Administration Economics & Entrepreneurship*, 5(2), 71–82.
- Hadiyanti, A. S., & Nahar, A. (2018). Analisis Pengelolaan Aset Tetap Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Jepara. *Jurnal Rekognisi Akuntansi*, 2(2), 1693–8275.

<http://ejournal.unisnu.ac.id/jra/>

- Halim, A., & Kusufi, M. S. (2014). *Teori, Konsep, Dan Aplikasi: Akuntansi Sektor Publik* (2nd ed.). Salemba Empat.
- Lahada, G. (2021). Sistem Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Pengamanan Aset Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Poso. *Jurnal Ilmiah Administratie*, 16(1), 34–42.
- Nooraini, A., Mamulak, C. D. R. R., & Sinurat, M. (2022). Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mewujudkan Opini Wajar Tanpa Pengecualian di Kabupaten Timor Tengah Utara. *Jurnal Terapan Pemerintahan Minangkabau*, 2(1), 1–11. <https://doi.org/10.33701/jtpm.v2i1.2442>
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Simangunsong, F. (2017). *Metode Penelitian Pemerintahan*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Suhayati, E., & Herdiah, M. B. (2021). Pengelolaan aset (psap 07 aset tetap) dan pengendalian intern terhadap kualitas laporan keuangan. *JEMBA : Journal Of Economics, Management, Business, And Accounting*, 1(1), 1–19.
- Suwanda, D. (2015). *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*. PPM.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. (2014). *UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAH DAERAH*. 14(02), 144–150.
- Wartuny, S. (2020). Analisis Pengelolaan Aset Pada Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Maluku Barat Daya. *Kupna Akuntansi: Kumpulan Artikel Akuntansi*, 1(1), 22–33. <https://doi.org/10.30598/kupna.v1.i1.p22-33>