

# PENGAMANAN ASET TETAP TANAH DI PEMERINTAH KABUPATEN LOMBOK BARAT

M. Istiqrorul Qolbi

NPP. 32.0623

Asdaf Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat

Program Studi Keuangan Publik

Email: mistiqrorulqolbi09@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Dr. Ir. Ihwan Sudrajat, M.M

## ABSTRACT

**(Problem Statement/Background (GAP):** The issue of securing fixed land assets by the West Lombok Regency Government reveals a gap between asset management regulations and field implementation, particularly in the case of land utilization by the College of Economics (STIE) AMM Mataram. Ownership disputes, unclear legal status, and the absence of revenue contribution to local income (PAD) from land use are the core problems explored in this study. **Purpose:** This study aims to examine the mechanisms used by the West Lombok Regency Government in securing land assets, to identify the factors contributing to the failure of asset safeguarding efforts, and to formulate strategic measures that the local government can implement to ensure optimal land asset security and enhance its contribution to increasing Local Own-Source Revenue (PAD) **Method:** This research employs a qualitative descriptive approach using interviews, observations, and document analysis as data collection techniques. The analysis focuses on the three asset security dimensions based on Suwanda's (2015) theory: administrative, physical, and legal safeguards. **Result:** The findings indicate that the Regional Financial and Asset Management Agency (BPKAD) of West Lombok Regency has implemented various strategies such as asset inventory, installation of ownership signage, fencing, and efforts toward land certification. However, significant obstacles remain, including incomplete certification processes, weak inter-agency coordination, and suboptimal legal measures regarding assets controlled by third parties. **Conclusion:** The research results in the West Lombok Regency indicate that the security of fixed assets, particularly land, has been running optimally.

**Keywords:** Asset Security, Asset Dispute, BPKAD, Land, Local Government, STIE AMM

## ABSTRAK

**Permasalahan (GAP) Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Permasalahan pengamanan aset tetap berupa tanah oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Barat menunjukkan adanya *gap* antara regulasi pengelolaan aset dan praktik di lapangan, khususnya dalam kasus pemanfaatan aset oleh Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) AMM Mataram. Sengketa kepemilikan, ketidakjelasan status hukum, serta tidak adanya kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari penggunaan aset menjadi isu utama dalam studi ini. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pengamanan aset tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Barat, mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam proses pengamanan aset tanah tersebut, serta merumuskan upaya-upaya strategis yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah guna memastikan pengamanan aset tanah berjalan optimal dan berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). **Metode:** Penelitian ini

menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Fokus analisis diarahkan pada tiga dimensi pengamanan aset menurut teori Suwanda (2015): administrasi, fisik, dan hukum.

**Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi pengamanan yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Lombok Barat telah mencakup inventarisasi aset, pemasangan plang kepemilikan, pemagaran, serta upaya sertifikasi lahan. Namun, ditemukan sejumlah hambatan signifikan, seperti proses sertifikasi yang belum tuntas, lemahnya koordinasi antarlembaga, serta belum optimalnya upaya hukum atas aset yang dikuasai oleh pihak ketiga. **Kesimpulan:** hasil penelitian di Pemerintah Kabupaten Lombok Barat yakni pengamanan aset tetap tanah sudah berjalan optimal

**Kata kunci:** BPKAD, Pengamanan Aset, Pemerintah Daerah, Sengketa Aset, STIE AMM, Tanah.

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Aset daerah memainkan peran strategis dalam pengelolaan keuangan daerah dan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sangat penting (Triyanto et al., 2016). Aset tetap berupa tanah merupakan elemen strategis dalam pengelolaan keuangan daerah karena mengandung nilai ekonomi dan sosial serta berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut Vebriana (2004), tanah dan bangunan memiliki manfaat jangka panjang sebagai sarana penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik. Optimalisasi pengelolaan aset ini diharapkan mampu mendorong kemandirian fiskal (Alvionita et al., 2023). Peningkatan kapasitas dan pengelolaan yang lebih terorganisir dapat mempercepat pemanfaatan aset (Lazoglu & Karabey, 2025). Kebijakan pengelolaan aset publik seperti privatisasi bertujuan meningkatkan efisiensi dan akuntabilitas, mencerminkan pentingnya tata kelola yang mendorong transparansi fiskal. menambahkan bahwa kompleksitas pengelolaan aset publik menuntut sinergi lintas lembaga dan respons terhadap dinamika hukum-sosial dalam konteks negara berkembang (Fauziah & Mediawati, 2024) Menekankan pentingnya sistem pencatatan, kerangka hukum yang jelas, dan koordinasi kelembagaan untuk mencegah konflik kepemilikan dan menjamin kepastian hukum (Wegerif et al., 2025).

Pengamanan aset tanah masih menghadapi tantangan besar. Contohnya terjadi di Kabupaten Lombok Barat, terkait pemanfaatan lahan seluas 17.000 m<sup>2</sup> oleh STIE AMM Mataram sejak 1985 tanpa kontribusi PAD. Keputusan Bupati Nomor 254/593/287 yang menjadi dasar peminjaman tidak menyebutkan batas waktu, menimbulkan multitafsir hukum. Seperti ditegaska selama pinjam pakai tidak ada pendapatan ke Pemda (I Wayan Sui Suadnyana, 2024). Bupati H. Fauzan Khalid juga menyatakan bahwa pihak kampus harus membayar sewa atas pemanfaatan lahan tersebut. Sengketa ini telah melalui berbagai proses hukum, termasuk kemenangan STIE AMM dalam banding di PTTUN Surabaya tahun 2021, yang memperumit status hukum dan pengamanan aset daerah.

**Tabel 1. 1**

Daftar Sengketa Aset Tanah Pemerintah Kabupaten Lombok Barat

No.	Kasus Sengketa	Deskripsi	Status
1.	SDN 3 Karang Bongkot	Pemerintah Kabupaten Lombok Barat memenangkan gugatan terkait lahan aset di SDN 3 Karang Bongkot,	Menang di pengadilan

		Kecamatan Labuapi	
2.	Tanah di Desa Dasan Tereng	Tanah di Dasan Tereng, Kecamatan Narmada, digugat oleh individu. Penggugat mencabut gugatannya selama mediasi di Pengadilan Negeri Mataram	Menang setelah penggugat mencabut
3.	Lahan Pecatu di Dusun Jerangoan	Lahan seluas sekitar 6 hektar di Dusun Jerangoan, Kecamatan Narmada, digugat oleh seseorang yang mengaku sebagai ahli waris	Menang di Pengadilan
4.	UPT Uji Kendaraan Dinas Perhubungan	Proses hukum terkait kepemilikan lahan kantor UPT Uji Kendaraan Dinas Perhubungan di Desa Rumak, Kecamatan Kediri	Dalam proses hukum
5.	Sengketa di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Akademi Manajemen Mataram	Tanah seluas 17.000 meter persegi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Akademi Manajemen Mataram MATARAM sedang dalam sengketa. Pemerintah Kabupaten membentuk tim khusus untuk mengamankan aset ini	Dalam proses hukum

Sumber: Data primer, diolah peneliti,2025

Kelima kasus sengketa yang ditampilkan dalam tabel di atas menunjukkan bahwa persoalan aset tanah di Kabupaten Lombok Barat tidak hanya menyangkut aspek legalitas, tetapi juga menyentuh ranah tata kelola, transparansi, dan akuntabilitas. Dari seluruh kasus tersebut, sengketa lahan STIE AMM menjadi sorotan utama karena telah berlangsung lebih dari tiga dekade tanpa kejelasan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kompleksitas kasus ini diperparah oleh lemahnya koordinasi antarlembaga dan tidak adanya pengawasan sistematis terhadap penggunaan aset. Untuk memahami lebih lanjut akar permasalahan yang terjadi dalam pengamanan aset tanah di STIE AMM, berikut ini disajikan rincian permasalahan yang telah teridentifikasi berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi lapangan:

**Tabel 1. 2**  
Daftar Sengketa Aset Tanah Pemerintah Kabupaten Lombok Barat

No.	Permasalahan	Informasi berita
1.	Status Legalitas Lahan	Masih disengketakan; STIE AMM menang banding di PTTUN Surabaya
2.	Pembayaran Sewa	Tidak ada pemasukan PAD selama lebih dari 30 tahun
3.	Koordinasi dan Supervisi	Kurangnya sinergi antara BPKAD, Pemda, dan lembaga hukum
4.	Penyelamatan Aset	Baru 15 titik aset diamankan, 150 titik belum disertifikatkan
5.	Keterlibatan KPK	KPK memasang plang aset & menyoroti dugaan mafia tanah

Sumber: Data primer, diolah peneliti,2025

Pemerintah Kabupaten Lombok Barat melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (PKAD) telah berupaya melakukan pengamanan dengan pendekatan administrasi, fisik, dan hukum, sebagaimana diatur dalam Permendagri No. 7 Tahun 2024. Namun demikian, pengamanan aset tidak berjalan optimal akibat belum tuntasnya proses sertifikasi, lemahnya koordinasi antar instansi, serta tidak adanya kejelasan kontraktual dengan pihak ketiga. Peneliti mencatat bahwa dari total aset tanah milik Pemkab Lombok Barat, baru 15

titik berhasil diamankan pada 2023, sementara sekitar 150 titik masih belum bersertifikat, termasuk aset STIE AMM. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam terhadap mekanisme pengamanan aset tetap tanah, khususnya dalam konteks kelembagaan, prosedur hukum, serta koordinasi lintas sektor, guna merumuskan strategi yang lebih efektif, transparan, dan akuntabel demi kepastian hukum dan optimalisasi pemanfaatan aset daerah.

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

Pengamanan aset tetap tanah merupakan aspek krusial dalam pengelolaan barang milik daerah, sebagaimana diatur dalam regulasi seperti PP No. 28 Tahun 2020, Permendagri No. 7 Tahun 2024, dan Perda Kabupaten Lombok Barat No. 10 Tahun 2015. Regulasi ini mewajibkan pemerintah daerah melakukan pengamanan administratif, fisik, dan hukum guna menjamin legalitas, keberadaan, dan optimalisasi pemanfaatan aset bagi kepentingan publik dan peningkatan PAD. Namun, implementasinya di daerah masih jauh dari optimal. Salah satu contohnya adalah lahan seluas 17.000 m<sup>2</sup> yang digunakan STIE AMM Mataram selama lebih dari 30 tahun tanpa kontribusi PAD dan kejelasan hukum. Meskipun telah dibentuk tim pengamanan dan dilakukan langkah-langkah seperti inventarisasi dan pemasangan plang, proses sertifikasi atas nama pemerintah belum tuntas. Bahkan, Pemkab Lombok Barat sempat kalah di tingkat banding PTTUN Surabaya pada 2021, menunjukkan lemahnya posisi legal pemerintah daerah.

Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dan pelaksanaan di lapangan. Secara ideal, pengamanan aset mencakup dokumentasi legal, penjagaan fisik, dan penegakan hukum, namun praktiknya masih diwarnai lemahnya koordinasi, ketiadaan perjanjian yang tegas, dan kurangnya pengawasan atas pemanfaatan oleh pihak ketiga. Akibatnya, potensi aset terhadap PAD tidak tergarap dan justru menimbulkan persoalan hukum berkepanjangan. Meski beberapa studi telah membahas pengamanan aset dari aspek administratif dan legal (Gunawan dan Wahyuningsih, 2023), belum banyak yang menyoroti kasus aset sengketa yang tak memberikan kontribusi ekonomi. Penelitian ini bertujuan mengisi celah tersebut dengan mengkaji mekanisme pengamanan aset tetap tanah oleh Pemkab Lombok Barat, mengidentifikasi faktor kegagalan, dan merumuskan strategi pengamanan yang lebih efektif, partisipatif, dan akuntabel.

## **1.3. Penelitian Terdahulu**

Penelitian pertama oleh Husniadi & Maryani (2024) tentang Optimalisasi Pengamanan Aset Tetap Tanah di Kabupaten Lombok Barat menggunakan metode deskriptif kualitatif dan teori Suwanda (2015). Hasilnya pengamanan sudah optimal, namun masih ada kekurangan terutama di aspek legalisasi dan pemanfaatan yang berdampak pada PAD. Penelitian ini sejalan lokasi namun berbeda fokus dengan penelitian saat ini yang menyoroti pengamanan dalam situasi sengketa. Penelitian kedua oleh Zamdedy (2024) di Jakarta Barat menggunakan teori Good Governance menekankan pentingnya koordinasi lintas sektoral dan aparat penegak hukum dalam pengamanan aset. Meskipun konteks berbeda, relevan karena koordinasi juga menjadi kendala utama di Lombok Barat. Penelitian ketiga oleh Rizka Mega Aisah Nurfauziah (2022), di Jawa Barat menggunakan metode kualitatif menunjukkan kendala administratif, fisik, dan hukum meski pengamanan sudah sesuai dasar hukum dan SOP. Penelitian ini relevan sebagai pembanding kendala pengamanan aset. Penelitian keempat oleh Rafani dkk (2024) tentang pemanfaatan aset tanah melalui sistem Build Operate and Transfer (BOT) di Padang City menyoroti kendala implementasi meskipun BOT berjalan lancar. Fokus pada pemanfaatan aset memberi perspektif alternatif pengelolaan aset bermasalah seperti kasus STIE AMM. Terakhir, penelitian Andriani dkk (2023) menganalisis pentingnya kejelasan status badan hukum PTN BH dalam pengelolaan aset di Universitas Negeri Surabaya. Ketidaktepatan status hukum berdampak pada kewenangan dan pengamanan aset daerah,

relevan untuk kasus aset negara/daerah dengan institusi pengguna yang status hukumnya tidak jelas.

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

Berbeda dari penelitian-penelitian terdahulu yang sebagian besar berfokus pada optimalisasi administratif, pemanfaatan aset, atau penguatan kelembagaan, penelitian ini hadir dalam konteks yang lebih kompleks dan penuh ketegangan: pengamanan aset tanah dalam situasi sengketa aktif. Penelitian Husniadi & Maryani (2024) menitikberatkan pada optimalisasi pengamanan aset tetap tanah di Kabupaten Lombok Barat, namun berada dalam kerangka internal birokrasi yang relatif stabil, tanpa tekanan eksternal berupa konflik kepemilikan. Begitu pula dengan penelitian Zamdedy (2024) yang menekankan pentingnya koordinasi lintas sektoral di Jakarta Barat, namun tidak berada dalam konteks sengketa. Penelitian Rizka Mega Aisah Nurfauziah (2022), memang mengidentifikasi kendala administratif, fisik, dan hukum, namun belum menyentuh ranah konflik hukum terbuka antara pemerintah dan pihak ketiga.

Lebih jauh, penelitian Rafani (2024) tentang pemanfaatan aset dengan sistem Build Operate and Transfer (BOT) di Padang City hanya menyentuh aspek kerja sama pemanfaatan, bukan persoalan sengketa atau penguasaan aset tanpa kejelasan hukum. Sementara itu, Andriani (2023) menyoroti pentingnya status badan hukum dalam pengelolaan aset PTN-BH, namun tidak berada dalam konteks konflik aset antara pemerintah daerah dan institusi pengguna.

Penelitian ini menempati posisi yang unik dan strategis menghadirkan analisis pengamanan aset tanah daerah ketika negara justru berada dalam posisi dilematis di mana aspek hukum, sosial, dan kelembagaan saling bertolak belakang. Tidak hanya mendokumentasikan prosedur, penelitian ini menelusuri perjuangan pemerintah daerah dalam mempertahankan hak atas aset di tengah tarik-menarik kepentingan hukum, sosial, dan historis yang membelenggu. Inilah celah yang belum pernah disentuh secara mendalam oleh penelitian-penelitian sebelumnya..

#### **1.5. Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pengamanan aset tanah Pemerintah Kabupaten Lombok Barat

## **II. METODE**

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif Menurut John Creswell dalam Semiawan (2010:6). Pendekatan ini dipilih karena mampu menggambarkan fenomena social secara menyeluruh dan mendalam sesuai kondisi objektif di lapangan. Sama halnya dengan pendekatan penelitian dengan metode penelitian dari (Nurdin dan Hartati, 2019). metode kualitatif digunakan untuk mengeksplorasi kondisi objek secara alami, di mana peneliti berperan sebagai instrumen utama. Selain itu menurut Simangunsong (2017:190) Metode ini dipilih karena mampu memberikan pemahaman mendalam terhadap fenomena yang kompleks, yaitu pengamanan aset tetap tanah yang menjadi objek sengketa antara Pemerintah Kabupaten Lombok Barat dan STIE AMM. Dalam pelaksanaannya, peneliti berperan sebagai instrumen utama, sebagaimana dijelaskan di mana seluruh proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis data dilakukan oleh peneliti sendiri.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara semi-terstruktur, observasi non-partisipatif, dan dokumentasi, untuk menggali informasi dari para informan yang telah

ditentukan secara purposive sampling, seperti pejabat BPKAD, BPN, serta pihak yang terlibat langsung dalam pengelolaan aset tanah.

Penelitian ini menggunakan teori pengamanan aset menurut Suwanda (2015) yang mencakup tiga dimensi: pengamanan administratif, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum. Untuk memperjelas fokus analisis, peneliti menyusun operasional konsep berdasarkan indikator dari masing-masing dimensi, seperti inventarisasi dan penyimpanan dokumen (administratif), pemasangan plang kepemilikan dan pagar batas (fisik), serta sertifikasi dan penyelesaian status hukum aset (hukum). Sumber data penelitian terdiri dari data primer yang diperoleh dari wawancara dan observasi langsung, serta data sekunder yang berasal dari dokumen internal pemerintah daerah dan laporan keuangan.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan model Miles dan Huberman (1992) yang terdiri dari tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor BPKAD Kabupaten Lombok Barat dan titik aset tanah STIE AMM, dengan jadwal pelaksanaan yang berlangsung dari Agustus hingga November 2024.

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

#### **3.1. Mekanisme Pengamanan Aset Tanah Pemerintah Kabupaten Lombok Barat**

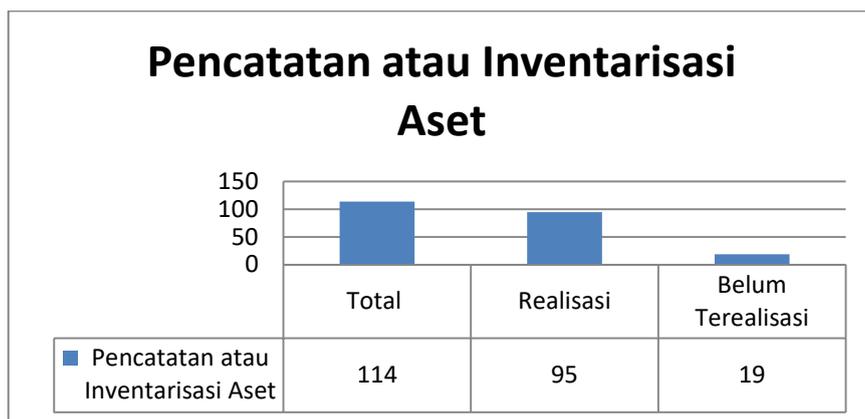
Pengamanan aset tanah merupakan bagian krusial dalam upaya menjaga keberlangsungan pengelolaan barang milik daerah serta memastikan perlindungan hukum dan pemanfaatan optimal aset pemerintah. Di Kabupaten Lombok Barat, pengamanan aset tanah menjadi semakin penting mengingat adanya sejumlah kasus sengketa, termasuk yang melibatkan pihak ketiga seperti STIE AMM. Dalam konteks ini, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) sebagai pengelola barang milik daerah memiliki tanggung jawab utama dalam merancang dan melaksanakan strategi pengamanan aset secara komprehensif. Strategi tersebut mencakup berbagai langkah mulai dari aspek administratif, fisik, hingga hukum, yang masing-masing memiliki peran signifikan dalam memastikan keabsahan dan keberadaan aset milik pemerintah. Untuk memahami lebih lanjut bagaimana mekanisme tersebut diterapkan, berikut akan dijabarkan hasil penelitian berdasarkan tiga dimensi utama pengamanan aset sebagaimana dikemukakan oleh Suwanda (2015), yakni pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.

##### **A. Dimensi Pengamanan Administrasi**

Dimensi ini mencakup pencatatan, dokumentasi, dan pelaporan administratif aset tanah.

##### **1. Pencatatan atau Inventarisasi Aset**

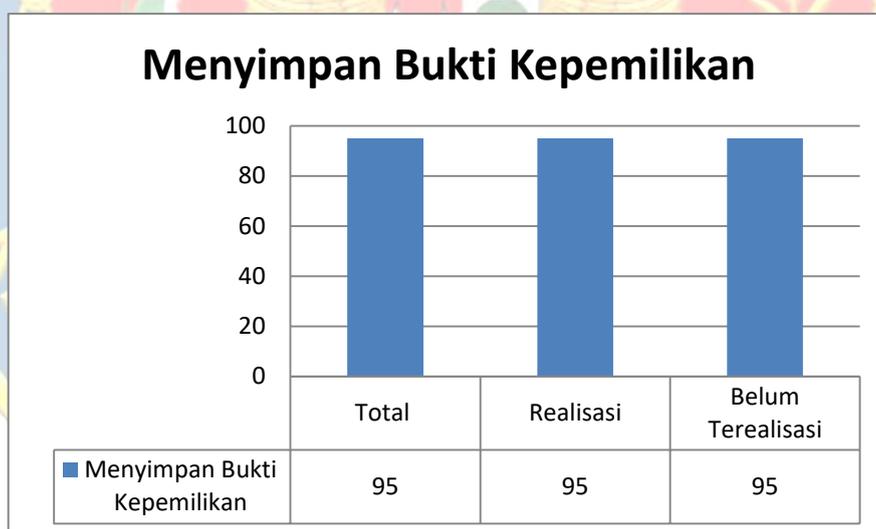
**Tabel 3. 1**  
Pencatatan atau Inventarisasi Aset BPKAD Lombok Barat



Berdasarkan Tabel 3.1 yang membahas pencatatan aset tanah dilakukan secara sistematis melalui penggunaan Kartu Inventaris Barang (KIB) A. BPKAD Kabupaten Lombok Barat telah mengimplementasikan sistem elektronik yang canggih, seperti e-BMD dan SIMDA BMD, untuk mempermudah dan mengoptimalkan proses pengelolaan data aset tanah ini. Namun, meskipun telah ada komitmen terhadap digitalisasi dan sistematisasi, hasil wawancara di lapangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian yang signifikan antara kondisi fisik aset dengan data yang tercatat dalam dokumen administratif. Ketidaksesuaian ini sering kali berupa perbedaan luas area tanah atau bahkan perbedaan pada titik koordinat yang seharusnya akurat. Nilai capaian indikator ini sebesar 83%, yang mengindikasikan bahwa proses pencatatan aset telah berjalan cukup optimal, namun masih ada ruang untuk perbaikan signifikan dalam hal akurasi data lapangan.

## 2. Penyimpanan Bukti Kepemilikan

**Tabel 3. 2**  
Menyimpan Bukti Kepemilikan Aset BPKAD Lombok Barat



Berdasarkan Tabel 3.2 yang membahas pengamanan bukti kepemilikan aset merupakan aspek krusial dalam dimensi administrasi. Bukti kepemilikan yang meliputi sertifikat tanah serta dokumen penyerahan tanah seperti SK Bupati No. 254/593/287 telah disimpan dengan sangat aman dalam ruang khusus yang dirancang untuk perlindungan maksimal, yaitu brankas tahan api. Selain penyimpanan fisik yang aman, BPKAD juga telah mengambil langkah proaktif dengan melakukan pemindaian seluruh dokumen penting tersebut menjadi arsip digital. Upaya ini bertujuan ganda: pertama, untuk mencegah risiko

kehilangan atau kerusakan dokumen fisik akibat bencana atau faktor lainnya; kedua, untuk mempermudah akses dan pengelolaan data secara elektronik. Dengan pendekatan komprehensif ini, indikator penyimpanan bukti kepemilikan mencapai nilai 100%, yang menunjukkan bahwa proses ini telah berjalan secara optimal dan sangat efektif.

Analisis terhadap strategi pengamanan bukti kepemilikan aset, implementasi pendekatan hibrida oleh BPKAD, yang menggabungkan penyimpanan fisik dalam media *fireproof vault* dengan digitalisasi dokumen, terbukti berkorelasi positif dengan efektivitas pengelolaan risiko. Optimalisasi ini secara substantif mereduksi potensi *loss* dan *damage* pada aset fisik sekaligus meningkatkan kapabilitas aksesibilitas data. Konsekuensinya, pencapaian nilai 100% pada indikator ini secara empiris menegaskan efikasi sistem pengamanan administratif dalam menjaga integritas bukti kepemilikan aset.

### 3. Pembuatan Kartu Inventaris Barang (KIB)

**Tabel 3. 3**  
Membuat Kartu Inventarisasi Barang BPKAD Lombok Barat



Berdasarkan tabel 3.3 yang membahas proses pembuatan dan pembaruan Kartu Inventaris Barang (KIB) adalah kegiatan yang vital untuk menjaga akurasi dan relevansi data aset tanah dari waktu ke waktu. BPKAD telah secara rutin melaksanakan kegiatan ini secara berkala, sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Namun, terdapat kasus di mana pembaruan KIB mengalami keterlambatan yang tidak diinginkan, khususnya pada aset seperti tanah STIE AMM. Keterlambatan ini bukan disebabkan oleh kelalaian internal, melainkan oleh adanya sengketa status aset yang memerlukan penyelesaian hukum atau administratif terlebih dahulu sebelum pembaruan data dapat dilakukan. Meskipun demikian, nilai capaian indikator ini adalah 83%, yang termasuk dalam kategori cukup optimal. Hal ini menunjukkan bahwa, meskipun ada hambatan eksternal, upaya pembaruan KIB secara umum telah dilakukan dengan baik, namun mekanisme penanganan sengketa perlu dipercepat untuk memastikan pembaruan data yang lebih tepat waktu.

### 4. Pencatatan Pengelola/Pengguna/KPB

**Tabel 3. 4**  
Pencatatan Pengelola/Pengguna Barang BPKAD Lombok Barat

No	Pengguna	Luas (m)	No. Sertifikat	No. Register
----	----------	----------	----------------	--------------

1.	Jalan Dodokan (a.n.Kukuh Krisdaworo)	420	SHM 0744	20676-2023
2.	Jalan Dodokan (a.n. Veronica Anastasya Mercedes)	454	SHM 1706	31381-2022
3.	H. Fauzi	2.179	SHM 00506	2023/22
4.	H. Misbah (Tukar Menukar)	1.568	SHP 29	52136-2022
5.	Agus Fitradi (a.n. Majdi)	25	SHM 704	74302-2018
Jumlah Usulan Sertifikat			5 bidang	

Berdasarkan Tabel 3.4 BPKAD telah melaksanakan pencatatan yang komprehensif terhadap pihak-pihak yang diberi wewenang untuk menggunakan aset tanah. Dalam konteks ini, Yayasan Tridharma Kosgoro/STIE AMM secara resmi tercatat sebagai pengguna aset tersebut. Selain itu, telah teridentifikasi dan dicatat usulan sertifikat untuk 5 bidang tanah yang memiliki pengguna berbeda-beda, rinciannya disajikan pada Tabel 1 di bawah ini. Meskipun pencatatan formal ini dinilai optimal dengan capaian 100%, dalam praktiknya terdapat kekosongan klausul mengenai batas masa pakai aset dalam SK Bupati. Hal ini menjadi kendala yang menyulitkan proses evaluasi dan monitoring penggunaan aset secara berkala, meskipun secara formal pencatatan pengguna telah berjalan sangat baik.

**Tabel 3.5**  
Capaian Indikator Pengamanan Fisik BPKAD Lombok Barat

Dimensi	Indikator	Capaian
<b>Pengamanan Administrasi</b>	1. Pencatatan/Inventarasi Aset	<b>Cukup Optimal</b>
	2. Menyimpan Bukti Kepemilikan (Sertifikat)	<b>Optimal</b>
	3. Membuat Kartu Inventaris Barang	<b>Cukup Optimal</b>
	4. Mencatat Daftar Pengelola/pengguna/kua sa pengguna barang	<b>Optimal</b>

Berdasarkan kesimpulan 4 (empat) indikator pada dimensi pengamanan administrasi tersebut semuanya terlaksana secara optimal maka peneliti menyimpulkan bahwa dimensi pengamanan administrasi ini telah berjalan secara optimal berdasarkan data sekunder dan primer yang telah disajikan.

## **B. Dimensi Pengamanan Fisik**

Pengamanan fisik dilakukan untuk memastikan keberadaan aset secara nyata dan mencegah penguasaan oleh pihak lain.

### **1. Pemasangan Papan Tanda Kepemilikan (Plang)**

Papan tanda kepemilikan (plang) telah secara fisik dipasang di lokasi aset STIE AMM. Upaya ini bukan hanya inisiatif internal, melainkan juga mendapat dukungan dan supervisi dari Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), yang turut serta dalam pemasangan plang untuk semakin mempertegas status kepemilikan aset oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Barat. Namun, dalam pelaksanaan pemasangan plang ini, terdapat resistensi yang signifikan dari sebagian masyarakat lokal dan perangkat desa. Resistensi ini menjadi tantangan yang perlu diatasi, karena dapat menghambat efektivitas penegasan kepemilikan aset secara fisik. Capaian indikator ini tergolong cukup optimal, menunjukkan bahwa meskipun upaya telah dilakukan, hambatan sosial memerlukan penanganan lebih lanjut untuk mencapai optimalisasi penuh.

## 2. Pemasangan Pagar Batas

Pemasangan pagar batas telah berhasil dilaksanakan di sekeliling aset tanah. Keberadaan pagar ini, yang berfungsi sebagai pembatas fisik yang jelas dan definitif antara lahan milik Pemerintah Kabupaten dengan area-area di sekitarnya, telah didokumentasikan secara visual seperti terlihat pada Gambar 4.10 dalam skripsi. Dengan adanya pagar batas ini, risiko perambahan atau penguasaan lahan secara ilegal oleh pihak lain dapat diminimalisir secara efektif. Indikator ini dinilai optimal, menunjukkan bahwa pemasangan pagar telah berjalan dengan baik dan efektif dalam menjaga batas fisik aset.

## 3. Penjagaan Aset

Pemerintah daerah telah mengambil langkah proaktif dalam pengamanan aset dengan membentuk tim khusus yang ditugaskan untuk menjaga aset. Pembentukan tim ini didasarkan pada Surat Keputusan (SK) Bupati, yang memberikan legitimasi hukum dan kewenangan kepada tim tersebut. Tugas utama tim ini adalah melakukan penjagaan langsung terhadap aset tanah, termasuk melaksanakan pemantauan dan pengawasan secara berkala untuk memastikan tidak adanya pelanggaran atau perambahan. Tim ini merupakan kolaborasi lintas Organisasi Perangkat Daerah (OPD), terdiri dari personel Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), serta unsur-unsur hukum terkait. Struktur tim yang terintegrasi ini menunjukkan komitmen serius pemerintah daerah terhadap pengamanan aset. Capaian indikator ini tergolong optimal, mengindikasikan bahwa upaya penjagaan aset telah dilaksanakan dengan efektif dan terorganisir dengan baik, seperti yang diringkas dalam Tabel 2 berikut.

**Tabel 3.6**  
Capaian Indikator Pengamanan Fisik BPKAD Lombok Barat

Dimensi	Indikator	Capaian
Pengamanan Fisik	1. Pembuatan Plang Tanda Kepemilikan	Cukup Optimal
	2. Memasang Pagar Batas	Optimal
	3. Melakukan Penjagaan	Optimal

## C. Dimensi Pengamanan Hukum

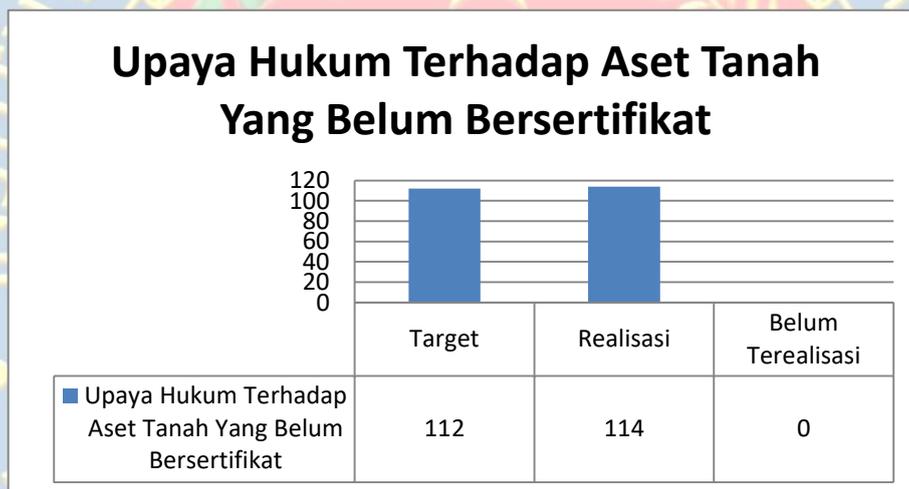
Dimensi ini menyangkut upaya hukum dan legalitas formal aset tanah.

### 1. Upaya Hukum terhadap Tanah Belum Bersertifikat

Kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat merupakan masalah serius yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, sengketa, dan ketidakstabilan sosial. Namun, pemerintah dan lembaga hukum terus berupaya untuk menangani masalah ini melalui berbagai upaya hukum. kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat merupakan masalah serius yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, sengketa, dan ketidakstabilan sosial. Upaya Hukum Terhadap Aset Tanah Belum Bersertifikat di Pemerintah Kabupaten Lombok Barat sebagai berikut:

**Tabel 3. 7**

Upaya Hukum Terhadap Aset Tanah Belum Bersertifikat di Pemerintah Kabupaten Lombok Barat

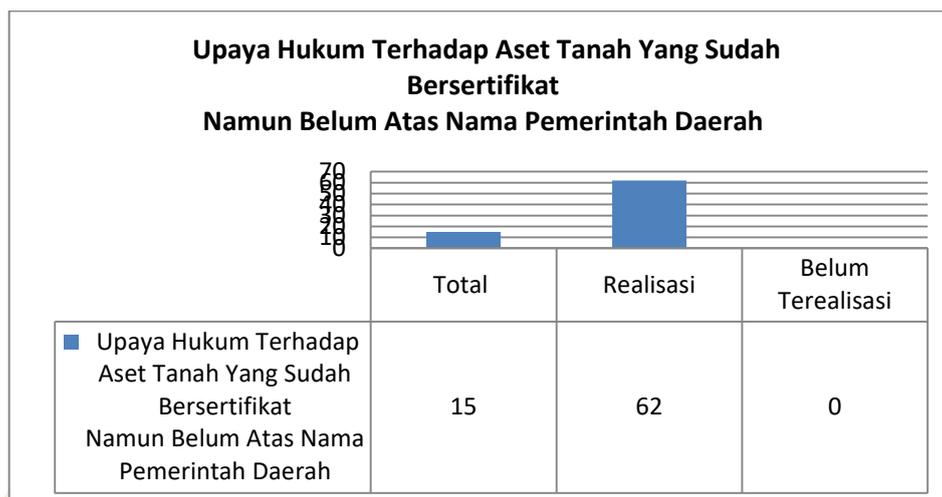


Pemerintah Kabupaten Lombok Barat telah menunjukkan komitmen kuat dalam menyelesaikan status hukum aset tanah yang belum bersertifikat melalui pelaksanaan program sertifikasi massal. Program ini dirancang untuk melegalkan kepemilikan aset yang belum memiliki kekuatan hukum formal. Dalam kasus spesifik tanah STIE AMM, upaya ini telah membuahkan hasil yang positif; sertifikat kepemilikan telah berhasil diterbitkan. Penerbitan sertifikat ini melalui proses yang cermat, termasuk verifikasi riwayat tanah yang mendalam dan penerbitan SK pinjam pakai yang menjadi dasar hukum. Capaian indikator ini sebesar 101%, menunjukkan kinerja yang optimal dan bahkan melampaui target yang ditetapkan, mengindikasikan efisiensi dan keberhasilan yang luar biasa dalam proses sertifikasi aset.

## **2. Upaya Hukum terhadap Tanah yang Sudah Bersertifikat namun Belum Atas Nama Pemerintah Daerah**

**Tabel 3. 8**

Upaya Hukum Terhadap Aset Tanah yang sudah Bersertifikat namun Belum Atas Nama Pemerintah Lombok Barat



Pemerintah Kabupaten Lombok Barat secara aktif melakukan upaya hukum untuk mengkonversi nama dalam sertifikat aset yang sudah ada agar secara resmi tercatat atas nama pemerintah daerah. Proses ini sangat penting untuk memastikan legalitas penuh dan menghindari potensi sengketa di masa depan. Meskipun demikian, pelaksanaan upaya ini tidak tanpa tantangan. Kendala utama yang dihadapi meliputi perubahan regulasi yang dinamis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta seringkali ketidaklengkapan dokumen historis yang berkaitan dengan riwayat kepemilikan aset sebelumnya. Meskipun menghadapi kompleksitas ini, upaya konversi nama ini dinilai sangat berhasil, dengan capaian yang luar biasa sebesar 413%. Angka ini mencerminkan kinerja yang sangat optimal, menunjukkan efektivitas tinggi dan dedikasi pemerintah daerah dalam menuntaskan permasalahan legalitas nama kepemilikan aset, jauh melampaui target yang diharapkan.

**Tabel 3. 9**

Tabel Pencapaian Indikator pada Dimensi Pengamanan Hukum Aset Tanah Pemerintah Kabupaten Lombok Barat

Dimensi	Indikator	Capaian
<b>Pengamanan Hukum</b>	1. Upaya Hukum Terhadap Aset Tanah Yang Belum Bersertifikat	<b>Optimal</b>
	2. Upaya Hukum Terhadap Aset Tanah Yang Sudah Bersertifikat Namun Belum Atas Nama Pemerintah Daerah	<b>Optimal</b>

Berdasarkan evaluasi terhadap kedua indikator pada dimensi pengamanan, ditemukan bahwa salah satu indikator telah mencapai kinerja optimal, sedangkan indikator yang lainnya menunjukkan kinerja yang sangat optimal. Dengan demikian, peneliti menyimpulkan bahwa pengamanan hukum atas aset tanah STIE AMM telah terlaksana dengan sangat optimal, sebagaimana dibuktikan melalui data sekunder, data primer, dan hasil observasi yang telah dilakukan.

### 3.2. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penelitian ini mengungkapkan temuan penting mengenai pengamanan aset tetap tanah di Kabupaten Lombok Barat, khususnya dalam situasi sengketa seperti kasus STIE AMM. Meskipun studi-studi sebelumnya telah memberikan wawasan mengenai pengelolaan aset,

penelitian ini menyajikan realitas yang lebih kompleks dan menantang asumsi yang ada, terutama menyoroti bagaimana aspek pengamanan administratif, fisik, dan hukum berinteraksi dalam kondisi konflik. Salah satu temuan utama adalah bahwa meskipun pengamanan aset secara umum sudah diupayakan, masih terdapat kekurangan yang berdampak pada legalisasi aset dan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Menurut Muhammad Arsy Husniadi (2024) mengenai Optimalisasi Pengamanan Aset Tetap Tanah di Kabupaten Lombok Barat, yang menggunakan metode deskriptif kualitatif dan teori menurut Suwanda (2015), menemukan bahwa pengamanan sudah optimal namun masih memiliki kekurangan, terutama dalam aspek legalisasi dan pemanfaatan yang berdampak pada PAD. Temuan ini dapat diterima karena secara lokasi sejalan dengan penelitian ini, serta menguatkan adanya kekurangan di aspek legalisasi yang juga ditemukan dalam konteks STIE AMM. Namun, kami menolak asumsi bahwa optimalisasi pengamanan sudah cukup jika aspek legalisasi dan pemanfaatan belum sepenuhnya berdampak positif pada PAD, dan menegaskan bahwa sengketa aset, seperti pada STIE AMM, menjadi hambatan signifikan yang memerlukan penanganan khusus di luar upaya optimalisasi umum. Selanjutnya, penelitian menurut Zamdedy (2024) di Jakarta Barat yang menggunakan teori *Good Governance* menekankan pentingnya koordinasi lintas sektoral dan aparat penegak hukum dalam pengamanan aset. Temuan ini dapat diterima dan dikuatkan oleh penelitian ini, karena menemukan bahwa koordinasi memang menjadi kendala utama dalam pengamanan aset di Lombok Barat, terutama dalam menghadapi resistensi masyarakat dan penyelesaian sengketa. Namun, penelitian ini menolak gagasan bahwa koordinasi saja sudah cukup untuk mengatasi tantangan pengamanan aset, karena kasus STIE AMM menunjukkan bahwa ketidakjelasan klausul hukum dan sengketa status memerlukan lebih dari sekadar koordinasi, melainkan juga intervensi hukum yang tegas.

Penelitian menurut Rizka Mega Aisah Nurfauziah (2021) di Jawa Barat, yang menggunakan metode kualitatif, menunjukkan adanya kendala administratif, fisik, dan hukum meskipun pengamanan sudah sesuai dasar hukum dan SOP. Temuan ini dapat diterima dan dikuatkan oleh penelitian ini sebagai pembanding yang relevan, karena menunjukkan bahwa kendala administratif (ketidaksesuaian data), fisik (resistensi pemasangan plang), dan hukum (permasalahan sertifikat belum atas nama daerah) juga ditemukan dalam kasus STIE AMM. Namun, penelitian ini menolak asumsi bahwa kesesuaian dengan dasar hukum dan SOP secara otomatis menjamin optimalitas pengamanan, karena pengalaman di Lombok Barat menunjukkan bahwa implementasi di lapangan masih dihadapkan pada sengketa dan resistensi yang memerlukan penanganan khusus. Penelitian menurut Laura Sariosa (2020) tentang pemanfaatan aset tanah melalui sistem *Build Operate and Transfer* (BOT) di Padang City menyoroti kendala implementasi meskipun BOT berjalan lancar, dengan fokus pada pemanfaatan aset yang memberikan perspektif alternatif pengelolaan aset bermasalah. Temuan ini dapat diterima sebagai perspektif alternatif dalam pengelolaan aset, khususnya terkait potensi pemanfaatan aset yang bermasalah seperti kasus STIE AMM. Namun, penelitian ini menolak ide bahwa BOT atau skema pemanfaatan lainnya dapat langsung diterapkan pada aset yang masih dalam sengketa atau belum jelas status hukumnya, karena fokus penelitian ini adalah pengamanan awal aset, bukan pemanfaatannya. Terakhir, penelitian menurut Lusy Andriani dkk. (2023) yang menganalisis pentingnya kejelasan status badan hukum PTN BH dalam pengelolaan aset di Universitas Negeri Surabaya menunjukkan bahwa ketidakjelasan status hukum berdampak pada kewenangan dan pengamanan aset daerah. Temuan ini dapat diterima dan sangat relevan dengan kasus aset negara/daerah yang institusi penggunaannya memiliki status hukum yang tidak jelas, seperti kekosongan klausul masa pakai dalam SK Bupati untuk STIE AMM. Namun, penelitian ini menolak pandangan yang hanya berfokus pada kejelasan status hukum institusi pengguna, karena kasus STIE AMM juga menunjukkan bahwa sengketa di luar status hukum pengguna, seperti klaim masyarakat atau perbedaan data, juga menjadi hambatan signifikan dalam pengamanan aset.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengamanan aset tanah di Kabupaten Lombok Barat, dapat disimpulkan bahwa upaya yang telah dilakukan menunjukkan efektivitas di beberapa aspek kunci, seperti menyimpan dokumen penting di tempat aman dan menjaga fisik aset. Selain itu, mereka juga berhasil dalam proses sertifikasi tanah. Namun, masih ada beberapa masalah yang perlu diperbaiki, misalnya data aset di komputer sering tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, ada keterlambatan dalam memperbarui data karena sengketa, dan masyarakat kadang menolak pemasangan tanda batas. Ada juga masalah administratif seperti tidak adanya aturan jelas tentang berapa lama aset bisa digunakan. Berbagai penelitian sebelumnya mendukung bahwa masalah-masalah ini memang sering terjadi dalam pengelolaan aset, yang berarti meskipun sudah ada aturan dan usaha, kondisi di lapangan dan adanya sengketa membuat pengamanan aset jadi lebih rumit dan butuh solusi yang lebih menyeluruh.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam hal waktu dan ruang lingkup, yang hanya terfokus pada pengamanan aset tanah di Pemerintah Kabupaten Lombok Barat. Selain itu, informan yang digunakan dalam penelitian ini dipilih secara purposive sampling, yang membatasi generalisasi temuan penelitian ke daerah lain.

**Arah Masa Depan Penelitian (Future Work).** Penelitian lanjutan sangat diperlukan untuk mengevaluasi keberhasilan strategi pengamanan aset tanah, khususnya dalam penanganan sengketa dan resistensi lokal, di daerah lain dengan karakteristik geografis, demografis, dan kompleksitas sengketa yang berbeda. Penelitian komparatif yang melibatkan beberapa daerah di Indonesia dapat memberikan wawasan lebih dalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pengamanan aset tanah, penanganan sengketa, serta dampak legalisasi dan pemanfaatan aset terhadap potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, penelitian lebih lanjut dapat mengeksplorasi pengembangan model resolusi sengketa aset yang adaptif, penguatan kapasitas SDM dalam administrasi dan penegakan hukum aset, serta integrasi sistem informasi geospasial untuk meningkatkan akurasi data dan optimalisasi pengelolaan aset tanah secara berkelanjutan.

#### V. UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Lombok Barat beserta seluruh jajaran yang telah memberikan izin, dukungan, serta kesempatan yang sangat berarti dalam melaksanakan penelitian ini. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada seluruh informan, baik informan utama maupun pendukung, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi yang sangat berharga serta berbagi pengalaman selama proses pengumpulan data. Tanpa kontribusi dari para informan, penelitian ini tidak akan berjalan dengan lancar..

#### VI. DAFTAR PUSTAKA

- Alvionita, E., Aneta, Y., & Tohopi, R. (2023). Management of Land and Building Fixed Assets in Increasing Local Native. *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Publik Dan Administrasi Bisnis*, 7(2), 129–139. <https://doi.org/10.35722/pubbis.v7i2.753>
- Andriani, L., Nugroho, Y. W., Firdaus, M. A., & Kholidah. (2023). Juridical analysis of land asset utilization on legal entity college State University of Surabaya. *E3S Web of Conferences*, 450, 1–12. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202345003008>

- Fauziah, N. I., & Mediawati, E. (2024). The Influence Of Asset Management On Optimization Of The Use Of Fixed Assets In The Government Sector. *International Journal of Business, Law, and Education*, 5(1), 309–316. <https://doi.org/10.56442/ijble.v5i1.369>
- Husniadi, M. A., & Maryani, D. (2024). *Optimalisasi Pengamanan Aset Tetap Tanah Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Lombok Barat*. <http://eprints.ipdn.ac.id/17596/%0Ahttp://eprints.ipdn.ac.id/17596/1/REPOSITORY-31.0751-Arsy.pdf>
- I Wayan Sui Suadnyana, A. V. (2024). No Title. *Detik Bali*. <https://www.detik.com/bali/nusra/d-7489980/pemkab-lombok-barat-bentuk-tim-amankan-aset-tanah-di-stie-amm>
- Lazoğlu, Ç., & Karabey, U. (2025). Optimizing insurance investments: The role of liquidity risk in asset-liability management. *Journal of Computational and Applied Mathematics*, 470(May), 116636. <https://doi.org/10.1016/j.cam.2025.116636>
- Mega Aisah Nurfauziah, R., Gunawan, W., & Lesmana, A. C. (2022). Pengamanan Aset Tanah di UPTD Pengamanan dan Pemanfaatan Aset BPKAD Provinsi Jawa Barat Tahun 2021. *Jurnal Administrasi Pemerintahan (JANITRA)*, 2(2). <https://jurnal.unpad.ac.id/janitra/article/view/45158>
- Raco. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakter dan Keunggulannya (Dr. J. R. Raco, ME., M.Sc.)*. 1–145.
- Rafani, S. R., Azmi, M. U., Musleh, M., & Tamrin, M. H. (2024). Model Kerjasama Build-Operate-Transfer (BOT) Dalam Pengelolaan Pasar Turi Baru di Surabaya. *Kolaborasi: Jurnal Administrasi Publik*, 10(1), 22–36.
- Suwanda, D., & Rusfiana, Y. (2022). *Optimalisasi Pengelolaan Barang Milik Daerah Upaya Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat*. PT Remaja Rosdakarya
- Simangunsong, F. (2017). *Metode Penelitian Sosial Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Triyanto, T., Rokhmah, B. E., & Sidiq, A. (2016). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Terminal Kartasura Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kab. Sukoharjo. *Buletin Ekonomi*, 14(1), 65–78. Retrieved from [https://eprints.upnyk.ac.id/10638/2/buletin ekonomi April 2016.pdf#page=71](https://eprints.upnyk.ac.id/10638/2/buletin%20ekonomi%20April%202016.pdf#page=71)
- Vebriana, L., Muhammad, F., & Karim, A. (2004). *Analisis Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Pemerintah Kabupaten Sleman. 1*, 1–8. <https://doi.org/10.12928/jampe.v1i1.4952>
- Wegerif, M., Coulibaly, M., & Ouedraogo, H. (2025). Land Tenure Governance in the First Decades of the 21st Century: Progress, Challenges, and Lessons from 18 Countries. *Land*, 14(4), 1–22. <https://doi.org/10.3390/land14040671>
- Zamedy, Z. (2024). Pengaruh Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Pengamanan Aset Daerah. *Syntax Idea*, 6(4), 1545–1553. <https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v6i4.3152>