

# Rizka Syafriana

## Analisis Implementasi Pensertifikatan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Langkat

 Quick Submit Quick Submit Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

### Document Details

#### Submission ID

trn:oid::1:3070028544

#### Submission Date

Nov 7, 2024, 10:06 AM GMT+7

#### Download Date

Nov 7, 2024, 10:41 AM GMT+7

#### File Name

nsertifikatan\_Aset\_Tanah\_Pemerintah\_Daerah\_Kabupaten\_Langkat.pdf

#### File Size

196.7 KB

11 Pages

4,675 Words

29,479 Characters

# 20% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

## Filtered from the Report

- Small Matches (less than 30 words)

## Exclusions

- 5 Excluded Sources

## Top Sources

- 19%  Internet sources
- 5%  Publications
- 15%  Submitted works (Student Papers)

## Integrity Flags

### 0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

## Top Sources

19% Internet sources  
5% Publications  
15% Submitted works (Student Papers)

## Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

|    |                |                                        |    |
|----|----------------|----------------------------------------|----|
| 1  | Internet       | repository.uisu.ac.id                  | 2% |
| 2  | Internet       | repository.stiewidyagamalumajang.ac.id | 2% |
| 3  | Student papers | Universitas Airlangga                  | 2% |
| 4  | Internet       | pubhtml5.com                           | 1% |
| 5  | Internet       | ejournal.unsrat.ac.id                  | 1% |
| 6  | Internet       | repository.unpas.ac.id                 | 1% |
| 7  | Internet       | ejournal.mandalanursa.org              | 1% |
| 8  | Internet       | jurnal.umsu.ac.id                      | 1% |
| 9  | Internet       | ppiddjkn.kemenkeu.go.id                | 1% |
| 10 | Internet       | www.docstoc.com                        | 1% |
| 11 | Internet       | www.researchgate.net                   | 1% |

|    |             |                                                                                     |    |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 12 | Internet    | repository.ubaya.ac.id                                                              | 1% |
| 13 | Internet    | text-id.123dok.com                                                                  | 1% |
| 14 | Publication | Zahra Ats Tsaurah, Fokky Fuad, M. Nazir Salim. "Penyelesaian Sertipikasi Barang ... | 1% |
| 15 | Internet    | id.123dok.com                                                                       | 1% |
| 16 | Internet    | jurnal.bppk.kemenkeu.go.id                                                          | 1% |
| 17 | Internet    | repo.jayabaya.ac.id                                                                 | 1% |
| 18 | Internet    | ppid.jambikota.go.id                                                                | 1% |
| 19 | Internet    | journal.stiba.ac.id                                                                 | 1% |
| 20 | Internet    | www.djkn.kemenkeu.go.id                                                             | 1% |

# Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum

Available online <http://ojs.uma.ac.id/index.php/gakkum>



## Analisis Implementasi Pensertifikatan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Langkat

### Analysis Of Langkat Regional Government Land Asset Certification Implementation

Onny Medaline <sup>1)</sup>, Nurhilmiah <sup>2)</sup>\* & Rizka Syafriana <sup>2)</sup>\*

1) Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

2) Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

3) Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Diterima: Mei 2024; Disetujui: Juni 2024; Dipublish: Juni 2024

\*Corresponding Email: [onnymedaline@umsu.ac.id](mailto:onnymedaline@umsu.ac.id)

#### Abstrak

Barang milik daerah merupakan aset daerah yang diperoleh dari APBD atau perolehan lainnya. Pengamanan barang milik negara/daerah ini baru dimulai Tahun 2004 yang ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Perbendaharaan Negara. Barang milik Negara/daerah dalam bentuk tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah/Pemerintah Daerah. Hasil penelitian dalam tulisan ini mencakup kajian tentang sertifikasi aset daerah dalam rezim hukum pertanahan dan pemerintahan daerah, serta deskripsi implementasi persertifikatan aset tanah pada pemerintahan daerah Kabupaten Langkat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui konteks normative dan implementatif dari pensertifikatan aset daerah berupa tanah pada di Kabupaten Langkat. Metode penelitian yang digunakan berupa penelitian empirik dengan pendekatan yang menekankan pada pengumpulan data yang didapat dari fakta di lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam hukum pertanahan dan hukum perbendaharaan negara dalam kajian aset Negara dan Daerah berupa Tanah perlu saling melengkapi agar menciptakan kepastian hukum. Pensertifikatan aset daerah di Kabupaten Langkat sudah dilaksanakan, namun belum mencapai 50% bidang tanah. Dalam proses pensertifikatan hak atas tanah BMD, BPKAD menemukan beberapa kendala yang berhubungan dengan Kementerian lain, misalnya: masih terkendalanya proses perlepasan tanah HGU dari PTPN II yang harus menyesuaikan dengan beberapa ketentuan dari Kementerian BUMN terhadap pemindahtanganan aktiva tetap BUMN.

**Kata Kunci:** Pensertifikatan; Aset Tanah; Kabupaten Langkat.

#### Abstract

Regional property is regional assets obtained from the APBD or other acquisitions. The security of state/regional property only started in 2004, marked by the promulgation of the State Treasury Law. State/regional property in the form of land controlled by the Central/Regional Government must be certified in the name of the Government/Regional Government. The research results in this paper include a study of regional asset certification in the land law regime and regional government, as well as a description of the implementation of land asset certification in the Langkat Regency regional government. The aim of this research is to determine the normative and implementation context of certifying regional assets in the form of land in Langkat Regency. The research method used is empirical research with an approach that emphasizes collecting data obtained from facts in the field. The results of this research indicate that land law and state treasury law in the study of state and regional assets in the form of land need to complement each other to create legal certainty. Regional asset certification in Langkat Regency has been implemented, but has not yet reached 50% of the land plots. In the process of certifying BMD land rights, BPKAD found several obstacles related to other ministries, for example: the process of releasing HGU land from PTPN II is still hampered, which must comply with several provisions from the Ministry of BUMN regarding the transfer of BUMN fixed assets.

**Keywords:** Certification, land assets, Langkat Regency.

**How to Cite:** Medaline, O., Syafriana, R., & Nurhilmiah, (2024). Analisis Implementasi Pensertifikatan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Langkat, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 11 (1) 2024 : 45-55

## PENDAHULUAN

Kekayaan negara yang menjadi asset pemerintah pusat dan daerah, dalam rezim hukum pertanahan bukanlah hal yang baru. Sistem hukum pertanahan nasional yang dimulai sejak tahun 1960, telah mengatur bentuk kekuasaan negara dalam hak kewenangan negara untuk mengatur bumi, air, luar angkasa, termasuk kekayaan alam terkandung didalamnya.

Penjelasan Umum II angka 2 UUPA menyatakan bahwa negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat dan bangsa adalah bertindak sebagai Badan Penguasa (Septian Lucky Dwi Putra Gode, Aldo Trias Kurniawan, Okka Soegiharta Rijanto Victor Van's Hau Shen Oey. 2023). Pengertian "dikuasai" dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya UUPA) memberi gambaran mengenai hubungan hukum yang bersifat publik, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam pasal 2 ayat 2 UUPA.

Muchtar Kusumaatmadja, menjelaskan tentang hakikat dari kekuasaan, bahwa kekuasaan fisik (force) dan wewenang resmi (formal authority) merupakan dua sumber dari kekuasaan. hak menguasai dari negara, menempatkan negara sebagai subjek hak baik dalam pandangan makro dan hak pengelolaan yang menempatkan daerah dalam sudut pandang mikro adalah dalam hubungan hukum publik semata-mata antara Negara dan atau Daerah dengan tanah.

Pasal 2 ayat (4) UUPA menyebutkan bahwa Hak Menguasai Negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat hukum adat..” Konsepsi ini, menunjukkan konsistensinya terhadap sifat publik dari hak menguasai negara atas tanah.

Pelimpahan hak menguasai negara dapat ditelaah dari perkembangan hak pengelolaan. Sebagaimana pemahaman hak pengelolaan yang tegas disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata Cara Pemberian dan Pembataan Hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Bahwa Hak pengelolaan adalah hak menguasai negara ang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Selanjutnya pasal 67 peraturan tersebut, telah menentukan subjek-subjek pemegang hak pengelolaan yaitu:

- (1) Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah;
- (2) Badan Usaha milik Negara;
- (3) Badan Usaha Milik Daerah;
- (4) PT. persero
- (5) Badan Otorita;
- (6) Badan-Badan Hukum Pemerintahan lainnya yang ditujuk oleh Pemerintah.

Secara yuridis hak pengelolaan memiliki dua aspek yaitu aspek publik, yang terlihat dari konsep hak pengelolaan sebagai hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Serta aspek perdata yang terlihat dari berubahnya fungsi “pengelolaan” menjadi “hak” yang dapat digunakan untuk keperluan usaha pemegangnya sendiri dan karena kebutuhan praktis.

Pengamanan kekayaan negara/daerah baru dimulai sejak tahun 2004 yang ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Perbendaharaan Negara. Dikutip dari ketentuan Pasal 40 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, bahwa Negara/Daerah sebagai pemilik tanah, sebagai berikut:

- (1) Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.

- (2) Tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/gubernur/bupati/walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah.

Bahwa untuk melaksanakan ketentuan tersebut diatas, maka ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah ini, menjelaskan Barang milik Negara/Daerah adalah barang yang dibeli atau yang diperoleh atas beban APBN/D (anggaran pendapatan dan belanja Negara/Daerah) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, yang meliputi:

- (1) Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- (2) Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- (3) Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang;
- (4) Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pengelolaan barang milik negara/daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efesienai, akuntabilitas, dan kepastian nilai (Enny Agustina. 2021)

Kepastian hukum dalam pengelolaan barang milik negara diwujudkan dengan penegasan Pasal 33 PP No. 6 Tahun 2006, bahwa Barang milik negara/daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.

Untuk saat ini beberapa peraturan perundang-undang tentang pengelolaan asset negara dan daerah telah mengalami beberapa kali perubahan diantaranya PP Nomor 38 Tahun 2008 tentang perubahan atas PP nomor 6 Tahun 2006, PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah, dan terakhir PP Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan barang milik negara/daerah.

Pengamanan barang milik daerah merupakan bagian dari pengelolaan barang milik daerah yang dititikberatkan pada penertiban/pengamanan secara fisik, administratif, dan hukum.

Tata cara pengamanan asset/barang milik daerah terutama pengamanan terhadap asset tidak bergerak (tanah) berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan barang Milik Daerah adalah sebagai berikut:

- (1) Pengamanan fisik, yaitu pengamanan terhadap asset/barang milik daerah yang dilakukan dengan cara pembangunan pagar batas atau pemasangan patok penanda batas tanah, pemasangan tanda kepemilikan, melakukan penjagaan terhadap asset tanah;
- (2) Pengamanan administrasi, yaitu pengamanan terhadap asset yang dilakukan dengan cara menginventarisasi, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah serta dokumen pendukung lainnya secara tertib dan aman;
- (3) pengamanan hukum, yaitu pengamanan terhadap asset daerah yang dilakujan dengan cara mensertifikatkan tanah atau melakukan balik nama atas sertifikat yang masih belum atas nama pemerintah daerah (Toton

Merianto, Siti Musyarofah, Bambang Haryadi.2020)

Tulisan ini akan memaparkan batasan masalah terhadap analisis implementasi dari pensertifikatan tanah asset daerah di Kabupaten Langkat yang berhubungan dengan tipologi dan karakter pertanahan di Kabupaten Langkat

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum adalah pendekatan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan aspek hukum untuk memahami, menganalisis dan memecahkan problem hukum dengan tujuan untuk menghasilkan pengetahuan yang lebih mendalam tentang aspek yang diinginkan (Sonata, 2014). Metode hukum dalam penelitian ini mengarah kepada metode empiris (yuridis empiric). Metode ini merupakan bentuk “penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah” (Bambang Waluyo, 2002).

Data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris yaitu data primer dan/atau data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan berdasarkan dari responden dan narasumber. Pengumpulan data di lapangan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara wawancara. (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010)

Selanjutnya Bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan pemaparan teori, asas yang ada secara logis untuk menemukan hasil ilmiah yang bersifat deskriptif (Onny Medaline, Juli Moertiono.

2023). Penelitian hukum ini difokuskan pada menguji implementasi persertifikatan asset daerah berupa tanah yang dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah pada lokasi penelitian di Kabupaten Langkat.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Ketentuan Sertifikasi Barang Milik Daerah Berupa Tanah dalam Konteks Hukum Pertanahan

Hukum menghendaki suatu kepastian, hukum pertanahan juga menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lainnya atas sebidang tanah. Dengan memiliki sertifikat atas tanah, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek dan objek hak menjadi nyata.

Jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah ditandai dengan bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “sertifikat adalah suatu alat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terkandung didalamnya, sepanjang data fisik tersebut dan data yuridis sesuai dengan data yang terdapat dalam sertifikat pengukuran dan buku hak atas tanah yang bersangkutan.”

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti.” Alat bukti yang menyatakan bahwa tanah itu sudah diadminitrasi oleh negara. (Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2012. Sertifikat sebagai alat bukti surat yang penting dalam memperoleh kebenaran, kepastian, dan keadilan dalam suatu perkara (MartenBunga, Robby Waluyo Amu, Leni Dwi Nurmala. 2023). Manfaat yang diperoleh dengan diterbitkannya sertifikat dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa atau konflik bidang pertanahan, serta memperkuat posisi

tawar menawarkan apabila hak-hak atas tanah diperlukan oleh pihak lain untuk kegiatan pembangunan serta mempersingkat proses peralihan atau pembebanan hak atas tanah.

Walaupun sampai dengan saat ini hukum pendaftaran tanah masih berasaskan publisitas negative yang bertensi positif. Pasal 19 UUPA secara terserit menyatakan bahwa Indonesia menggunakan sistem publikasi negative, namun dengan unsur-unsur positif yang mengikuti, sehingga daya pembuktian sertifikat di Indonesia bukan mutlak atau tidak mutlak, melainkan kuat. Jadi, sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan suatu tanah (Fina ayu Safitri, Lita Tyesta ALW, Anggita Doramia Lumbanraja. 2020). Maksud dari sertifikat merupakan alat bukti yang kuat yaitu seperti yang dinyatakan dalam penjelasak Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :

“sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum ddalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut”

Untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, maka proses pendaftaran tanah menjadi salah satu dasar dilakukannya suatu perbuatan hukum mengenai sebidang tanah. Objek pendaftar tanah adalah seluruh bidang tanah yang ada di wilayah kesatuan Negara Republik Indonesia (Rahmat Ramadhani. 2021), termasuk didalamnya asset-aset tanah yang dikuasai oleh Negara maupun Daerah

(BMN maupun BMD). Untuk pengamanan tanah BMN maupu BMD bukan bertumpu pada tugas kementian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional (ATR-BPN), namun menjadi tugas bernama Pemerintah pusat/daerah termasuk pemerintah desa dan juga kementerian terkait yang memilik asset berupa tanah.

Beberapa aturan yang menjadi dasar hukum pensertifikatan Aset BMN/BMD, dalam

1. Pasal 49 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara bahwa: “Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan”
2. Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN dan BMD, bahwa: “barang milik negara/daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan”
3. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 186/PMK.06/2009 Nomor 24 Tahun 2009 tentang Persertifikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah.

Seiring perjalanan waktu, banyak terjadi dinamika pengaturan mengenai pertanahan. Peraturan mengenai pertanahan tak luput juga diatur dalam Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK). PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, merupakan peraturan yang diundangkan berdasarkan Pasal 142 dan 185 UUCK. Peratun ini mengatur beberapa hal terkait tata cara pendaftar asset BMN/BMD yang telah bersertifikat dan

kemudian menimbulkan beberapa persoalan (Zahra Ats Tsaurah, Fokky Fuad, M. Nazir Salim. 2023). Lebih lanjut PP Nomor 18 Tahun 2021 ini secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri Agraria ATR-BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Dalam konsep pensertifikatan tanah asset negara dalam bentuk BMN/BPD yang menjadi objek sertifikasi atas tanah berupa:

1. Tanah yang belum bersertifikat
2. Bersertifikat lainnya disebut dengan istilah BL, misalnya: sudah bersertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, atau hak guna usaha atas nama pihak ketiga/instansi lain
3. Bersertifikat Belum Sesuai Ketentuan (BBSK) berupa sertifikat Hak Pakai atas nama K/L atau atas nama satuan kerja yang belum sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Bersama Nomor 186/PMK.06/2009, Nomor 24 Tahun 2009.

Hak yang bisa diberikan dalam sertifikasi BMN/BMD dalam bentuk hak pakai selama dipergunakan atau hak pakai yang tidak berjangka waktu yang dapat digunakan oleh pemerintah daerah dalam rangka untuk melaksanakan tugas pokoknya masing-masing. Pengaturan saat ini tentang hak pakai selama digunakan tegas diatur dalam Pasal 49 ayat (3) PP Nomor 18 Tahun 2021, yang dapat diberikan kepada:

1. Instansi pemerintah pusat;
2. Pemerintah Daerah;
3. Pemerintah Desa;
4. Perwakilan Negara Asing dan perwakilan badan hukum internasional.

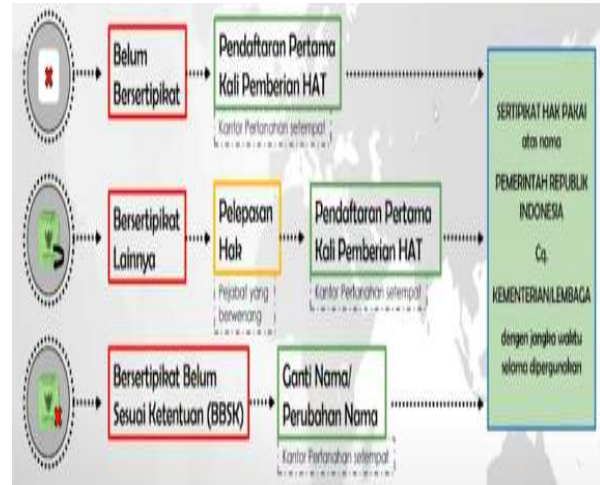
Adapun ketentuan Hak pakai selama dipergunakan, adalah:

1. Hak pakai selama dipergunakan tidak dapat dijadikan jaminan hutang

dengan dibebankan hak tanggungan, tidak dapat beralih, dialihkan kepada pihak lain, atau diubah haknya.

2. Hak pakai selama dipergunakan hanya dapat dilaporkan kepada pihak yang memenuhi persyaratan.

Tahapan pensertifikatan tanah asset BMN/BMD sebagai mana klasifikasi tanah objek pensertifikatan yang disebutkan diatas:



Uraian tahapan sertifikasi BMD/BMD

1. Tanah belum bersertifikat  
Mekanisme yang dilaksanakan oleh instansi pemerintahan yang berwenang, harus dilakukan pertama kali pengajuan hak pakai selama dipergunakan, kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat
2. Sertifikat Lainnya (BL)  
Manaka sertifikat hak milik/hak guna bangunan masih atas nama pihak ketiga atau instansi lainnya, maka dibutuhkan tahapan pelepasan hak. Sertifikat. Permohonan pelepasan tersebut dilakukan atas surat/akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam penjelasan Pasal 12 PP Nomor 18 Tahun 2021, pejabat yang berwenang antara lain Notaris, Camat, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Setelah pelepasan hak, tanah akan menjadi tanah

negara, kemudian akan didaftarkan kembali ke Kantor pertanahan

### 3. Sertifikat Belum Sesuai Ketentuan (BBSK).

Bidang tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah pusat yang pada sertifikatnya belum sesuai dengan nomenklatur berdasarkan Ketentuan Bersama Nomor 186/PMK.06/2009, Nomor 24 Tahun 2009.

## Kajian Hukum BMN/D menurut Rezim Hukum Pertanahan dan Perbendaharaan Daerah

Dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri dalam Negeri RI Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, juga memberikan pengertian barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Barang milik Negara/Daerah berupa tanah akan tunduk pada 2 (dua) rezim hukum yaitu:

1. Undang-Undang Pokok Agrari (UUPA dan Peraturan Pelaksananya
2. Hukum Perbendaharaan Negara (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014)

Hukum pertanahan yang saat ini berlaku mengatur konsep hukum Hak Pengelolaan, sedangkan disisi lain dari rezim hukum tentang konsep pemanfaatan barang milik negara berupa hak atas tanah. eksistensi kedua konsep hukum tersebut yaitu hak pengelolaan dan pemanfaatan barang milik negara berupa tanah yang sejatinya perlu ditinjau kembali, mengingat kedua konsep hukum tersebut hakikatnya sama yaitu mengizinkan pihak ketiga untuk melakukan pengelolaan terhadap tanah Negara (Hadyan Iman Prasetya. 2018).

Kedua rezim hukum tersebut seharusnya ditempatkan sebagai unsur dari satu sistem hukum, dengan pertimbangan:

1. Antara keduanya tidak boleh mengandung norma yang timpang tindih atau tidak boleh dipertentangkan karena jika terdapat timpang tindih atau dipertentangkan, maka: akan terjadi ketidakpastian hukum dalam pengaturan BUMN/D berupa tanah dengan konsekuensi akan terdapat kendala dalam pemberian perlindungan hukum,
2. Antara keduanya harus saling melengkapi jika dalam alah satu rezim hukum tersebut terdapat kelengkapan pengaturannya. Misalnya dalam PP Nomor 27 Tahun 2014 ada beberapa ketentuan yang tidak tuntas pengaturannya, maka jangan berhenti hanya mendasarkan pada pada ketentuan PP tersebut namun harus dilengkapi dengan ketentuan dalam hukum pertanahan.

Upaya untuk menempatkan kedua rezim hukum tersebut dalam posisi saling melengkapi merupakan bagian dari langkah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap BMN/D berupa tanah. Diantaranya dapat dilihat dari BMN/D berdasarkan peraturan yang ada terdapat prinsip-prinsip yang berbeda:

**Tabel 1.** Kajian BMN/D dalam rezim hukum pertanahan dan hukum perbendaharaan negara

| Aspek              | UUPA + PP No. 40/1996 (PP No. 18/2021)                              | UU No. 1/2004 + PP No. 27/2014                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Dasar Pertimbangan | (1) Semua tanah kepunyaan instansi pemerintah harus digunakan untuk | Bersifat Relatif. Boleh tidaknya dipindahkan tangan tergantung pada dipergunakan |

|                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | tempat pelayanan publik atau misi tertentu<br>(2) Status Haknya berupa Hak Pakai Selama Digunakan (HPSD) dan Hak Pengelolaaan (HPL)                                                                                 | nya tanah sebagai tempat melaksanakan tugas pokok dan fungsi (TUPOKSI) instansi pemerintah.                                     |
| Bentuk Peralihan | Meski pada prinsipnya tidak boleh, namun dalam kondisi tertentu boleh melalui: pelepasan kepada negara untuk kepentingan umum atau Ruilslag jika lokasi tanah tidak layak lagi memberikan layanan kepada masyarakat | Bagi BMN/D berupa tanah yang dapat diperalihkan dilakukan melalui: jual beli/lelang, tukar menukar, hibah dan penyertaan modal. |

Melihat dari pada status yang dapat diberikan kepada BMN/D terbatas pada Hak Pengelolaan dan Hak Pakai Selama Digunakan (HPSD), yang dihubungkan dengan proses peralihan/pemindahtanganan BMN/D berupa tanah. Maka pada proses ini, seharusnya ketentuan UU tidak menggunakan proses pemindahan tangan dapat melalui jual beli/lelang, tukar menukar, hibah dan penyertaan modal. Hal ini dikarenakan, ada kekhawatiran bahwa yang menerima peralihan ini bukan merupakan subjek hak Pengelolaan atau HPSD, misalnya perorangan atau badan hukum swasta. Kalau ini terjadi, maka pemindahtangannya akan batal demi

hukum, karena penerimanya tidak boleh memiliki hak dengan HPL atau HPSD.

### Implementasi Pemerintah Daerah Kabupaten Langkat dalam melakukan Pengamanan Aset Daerah

Secara keseluruhan data BMN berupa tanah pada tahun 2022 sebanyak 130.404 sampai dengan Desember 2022 tanah yang sudah bersertifikat dan bersertifikat belum sesuai ketentuan sebanyak 72.432 bidang tanah atau 55 % dari data tanah nasional.

Untuk pengamanan asset berupa tanah di Kabupaten Langkat telah mengundang beberapa kali aturan hukum tentang pengelolaan barang milik daerah, terakhir diundangkan Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Upaya penanganan asset tanah merupakan salah satu tugas pokok dan fungsi Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) (A.M. Yadisar 2023). Sebagaimana yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Langkat, menyatakan bahwa Kepala BPKAD mempunyai tugas membantu Bupati dalam menyelenggarakan kewenangan pemerintahan Daerah dibidang Pengelolaan dan Aset Daerah. Selanjutnya dalam menyelenggarakan pengamanan asset BMD, diserahkan kepada Kepala Bidang Aset daerah yang memiliki tugas dan fungsi:

1. Bertugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis dan strategis, serta mengkoordinasikan pengelolaan terhadap asset-aset daerah
2. Bidang asset daerah berfungsi:
  - a. Penyiapan bahan koordinasi, pembinaan dan pelaksanaan

- pengadaan barang daerah dan inventarisasi barang daerah
- b. Penyiapan bahan koordinasi, pengendalian, pembinaan, dan petunjuk pelaksana pemanfaatan perubahan status hukum barang daerah
- c. Pelaksanaan administrasi pengelolaan barang daerah

Perda Kabupaten Langkat Nomor 1 Tahun 2021 pada Pasal 238 menegaskan bahwa "Pengamanan BMD meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum. Adapun tata cara yang dilakukan terhadap pengamanan:

1. Pengamanan Fisik tanah dilakukan dengan antara lain:
  - a. Pemasangan tanda letak tanah dengan membangun pagar batas ;
  - b. Memasang tanda kepemilikan tanah;
  - c. Melakukan penjagaan.
2. Pengamanan administratif tanah dilakukan dengan :
  - a. Menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman
  - b. Melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
    - (1) Melengkapai bukti kepemilikan dan/atau menyimpan seertifikat tanah;
    - (2) Membuat kartu identitas barang;
    - (3) Melakukan inventarisasi/sensus barang milik daerah sekali 5 tahun serta melaporkan hasilnya; dan
    - (4) Mencatat dalam daftar barang pengelolaan/Penggunaan Barang/Penguasaan Barang

### 3. Pengamanan hukum dilakukan terhadap:

- a. Tanah yang belum memiliki sertifikat
- b. Tanah yang sudah memiliki sertifikat, namun belum atas nama pemerintah daerah

Adapun data tanah milik pemerintah Kabupaten Langkat Tahun 2023:

**Tabel 2.** Aset Pemda Kabupaten Langkat

| Aset Pemda Per- 31 Desember 2023 |                      |                     |                                                 |     |    |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------------------|-----|----|
| Total bidang aset                | Bidang bersertifikat | Belum bersertifikat | Bidang belum bersertifikat berdasarkan kategori |     |    |
|                                  |                      |                     | K1                                              | K2  | K3 |
| 3.797                            | 1.335                | 2.462               | 2239                                            | 221 | 2  |

Status yuridis sebuah bidang tanah dapat dikelompokkan menjadi K1, K2, K3 dan K4. K1 artinya tanah tersebut statusnya clean dan clear sehingga dapat diterbitkan sertifikat. Adapun K2 artinya satu tanaga tersebut seknkgketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah. Sementara K3 artinya satu subjek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah, dan K4 artinya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat namun perlu perikan informasi pada pera. Hanya untuk kriteria K1 saya yang bisa diterbitkan sertifikatanya. Apabila nanti satu tanah yang masih K2, K3, K4 sudah dapat terpenuhi syaratnya, sertifikatnya bisa diberikan. (Yoedi Prayogi, Marlina, Danialsyah. 2023)

Dalam proses pensertifikatan hak atas tanah BMD, BPKAD menemukan beberapa kendala yang berhubungan dengan Kementrian lain, misalnya: masih terkendalanya proses pelepasan tanah Hak Guna Usaha (HGU) dari PTPN II tersebar di Deli serdang, Serdang Bedagai dan Langkat, Sumatera Utara (M Ilham Akbar Lemmy, Rahmat Ramadhani. 2022).

Dimana proses peralihan tanah ini harus menyesuaikan dengan beberapa ketentuan dari Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yaitu terhadap pemindahtanganan aktiva tetap BUMN yang hanya dapat dilakukan melalui: penjualan; tukar menukar; ganti rugi; dan dengan cara lain. Selanjutnya juga, terjadi kendala status tanah yang teridentifikasi sebagai tanah kawasan hutan (zona hijau), yang menjadi bagian dari kementerian kehutanan, sehingga BMD yang ada dalam kawasan ini belum dapat dilakukan proses pensertifikatan.

## SIMPULAN

Sistem hukum pertanahan nasional yang dimulai sejak tahun 1960, telah mengatur bentuk kekuasaan negara dalam hak kewenangan negara untuk mengatur bumi, air, luar angkasa, termasuk kekayaan alam terkandung didalamnya. Hak pengelolaan atas tanah yang dikuasai langsung oleh Pemerintah pusat/daerah juga harus tercatat dalam peta tanah yang berada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keadaan ini baru dimulai dengan lahirnya aturan undang-undangan dengan perbendaharaan negara pada Tahun 2004. Dalam bentuk Pengamanan aset, barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.

Pengaturan ini menjadi langkah maju Pemerintah dalam rangka menginventarisasi tanah-tanah di Indonesia yang diperoleh dari anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah (APBN/D) yang telah dikeluarkan untuk kepentingan negara. Bila dikaji lebih dalam maka dalam bentuk pengelolaan aset negara ini bersinggungan dengan dua rezim hukum, yaitu hukum pertanahan dan hukum perbendaharaan negara. Dalam implementasinya kedua rezim ini perlu

dilakukan sinkronisasi dan penyamaan persepsi, sehingga keduanya menjadi satu sistem hukum yang sama dan tidak menjadi norma yang keberadaannya tumpang tindih. Hal ini akan menyebabkan lahirnya ketidakpastian hukum.

Untuk pengamanan aset berupa tanah di Kabupaten Langkat telah mengundang beberapa kali aturan hukum tentang pengelolaan barang milik daerah, terakhir diundangkan Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Namun pada kenyataannya masih ditemui permasalahan yang berhubungan dengan Lembaga pemerintah lainnya dalam proses pensertifikatan atas aset daerah Kabupaten Langkat. Data yang diperoleh dari BPKAD Kabupaten Langkat bahwa proses pensertifikatan barang milik daerah berupa tanah sampai dengan tahun 2023 belum tercatat 50% dari bidang tanah yang diatasnya sudah berdiri bangunan sebagai aset daerah Pemerintah Kabupaten Langkat.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.M. Yadar. Manajemen Pengelolaan Aset Daerah. Fokus, Volume 21, Nomor 1, Maret 2023, hlm. 99-106
- Bambang Waluyo. 2002. Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta: Sinar Grafika.
- Enny Agustina. Prinsip Tanggung Jawab Pengelolaan Barang Milik Negara Menuju Good Governance. Solusi, Volume 19 Nomor 1, Bulan Januari 2021. Hlm. 105-117
- Hadyan Iman Prasetya. 2018. Pengelolaan Tanah Negara Oleh Pihak Ketiga Ditinjau Dari Perspektif Hukum Pertanahan Dan Perbendaharaan Negara. SNKN Simposium Nasional Keuangan Negara
- Fina ayu Safitri, Lita Tyesta ALW, Anggita Doramia Lumbanraja. Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang. Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020)
- Marten Bunga, Robby Waluyo Amu, Leni Dwi Nurmala. Certificate of Land Property Rights as an Evidence in Land Dispute Settlement. IJRAEL: International Journal of Religion

- Education and Law. Vol. 2 No. 1 February 2002.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2012. Hukum Pendaftaran Tanah. Edisi Revisi. Mandar Maju. Bandung
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Pustaka Pelajar
- M Ilham Akbar Lemmy, Rahmat Ramadhani. Perlindungan Hukum Petani Penggarap Dalam Penguasaan Tanah HGU PTPN II Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya. Jurnal Edukasi hukum. Vol 1. No. 1 (2022)
- Onny Medaline & Juli Moertiono. Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi Dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria di Sumatera Utara. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 10 (1) Juni 2023
- Otje Salman dan Eddy Damian. 2013. Konsep-Konsep hukum dalam Pembangunan-Kumpulan Karya Tulis Prof. DR. Muchtar Kusuma Atmadja SH. LLM. Penerbit Alumni Bandung
- Rahmat Ramadhani. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. Jurnal Sosial dan Ekonomi. Volume 2 Issue 2021.
- Septian Lucky Dwi Putra Gode, Aldo Trias Kurniawan, Okka Soegiharta Rijanto Victor Van's Hau Shen Oey. Analisa Yuridis Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Yang Bisa Dijadikan Jaminan Utang. Unes Law Review. Volume 5, Issue 4, Juni 2023
- Supriyandi. 2010. Aspek Hukum Tanah Aset Daerah, Menentukan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian atas Eksistensi Tanah Aset Daerah. Prestasi pustakaraya. Jakarta.
- Sulasi Rongiyati. Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. Negara Hukum: Vol. 5, No. 1, Juni 2014
- Sonata, D. L. 2014. Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik dari Metode Meneliti Hukum. Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, 8(1)
- Toton Merianto , Siti Musyarofah, Bambang Haryadi. Penyusunan Model Pengamanan Aset Tidak Bergerak di Kabupaten Sumenep. Akuntabilitas: Jurnal Ilmu Akuntansi. Volume 13 (1), 2020.
- Yoedi Prayogi, Marlina, Danialsyah. Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan). Jurnal Meta Hukum, Vol.2, No.1, Maret 2023
- Zahra Ats Tsaurah, Fokky Fuad, M. Nazir Salim. Penyelesaian Sertifikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah Bersertipikat Lainnya. Tunas Agraria, 6 (3), September 2023