

TESIS
ANALISIS PENYELESAIAN KONFLIK PENGELOLAAN ASET
TANAH DAERAH PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

*(ANALYSIS OF CONFLICT RESOLUTION IN THE MANAGEMENT OF
REGIONAL LAND ASSET IN THE GOVERNMENT OF MAKASSAR CITY)*

HARDIYANTI

E012 18 1 001



PROGRAM PASCA SARJANA S-2
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020



TESIS
ANALISIS PENYELESAIAN KONFLIK PENGELOLAAN ASET
TANAH DAERAH PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

*(ANALYSIS OF CONFLICT RESOLUTION MANAGEMENT OF REGIONAL
LAND ASSET IN THE GOVERNMENT OF MAKASSAR CITY)*

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Administrasi Publik

DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH :

HARDIYANTI

E012 18 1 001



PROGRAM PASCA SARJANA S-2
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020



TESIS

**ANALISIS PENYELESAIAN KONFLIK PENGELOLAAN ASET
TANAH DAERAH PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR**

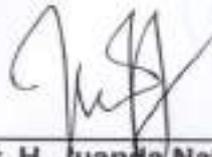
Disusun dan diajukan oleh

HARDIYANTI

Nomor Pokok E012181001

telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
pada tanggal **31 Agustus 2020**
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Penasihat



Prof. Dr. H. Juanda Nawawi, M.Si.
Ketua



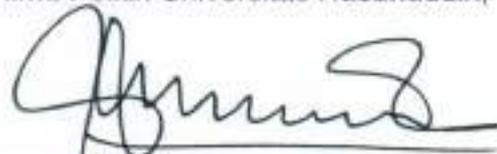
Dr. A. Lukman Irwan, S.IP., M.Si.
Anggota

Ketua Program Studi
Ilmu Pemerintahan,



Prof. Dr. Hj. Nurlinah M., M.Si.

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan
Ilmu Politik Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. H. Armin, M.Si.



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hardiyanti

Nomor Pokok Mahasiswa : E012181001

Program Studi : (S2) Administrasi Publik / Magister
Pemerintahan Daerah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut,

Makassar, 14 September 2020

Yang Menyatakan,

A green postage stamp with the text "METERAI KEPOL" at the top, a serial number "EF8C0AHF7054687", and the value "6000" in large numbers. Below the value is the word "RUPIAH". A signature in black ink is written over the stamp.

Hardiyanti



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh.

Segala puji dan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat ALLAH Subhanahu Wata'ala, dzat yang Maha Agung, Maha Pengasih dan Bijaksana atas segala limpahan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “**Analisis Penyelesaian Konflik Pengelolaan Aset Tanah Daerah Pada Pemerintah Kota Makassar**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata-2 (S2) pada Program Studi Magister Pemerintahan Daerah, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin Makassar. Salam dan shalawat tidak lupa penulis kirimkan kepada junjungan Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam, yang mana segala tindakannya menjadi tauladan untuk kita semua.

Tesis ini berisi hasil penelitian yang dilakukan untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah pada Pemerintah Kota Makassar beserta faktor-faktor yang mendukung dan menghambat dalam penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah pada Pemerintah Kota Makassar tersebut. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini tidaklah mudah. Selama penyusunan tesis ini, penulis menemukan berbagai hambatan dan tantangan, namun hambatan dan



tantangan tersebut dapat teratasi berkat tekad yang kuat, semangat yang gigih, dan upaya yang konsisten oleh penulis.

Dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini, banyak pihak yang telah membantu dan memberi dukungan serta motivasi. Oleh karena itu melalui kesempatan ini, penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya dan mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya terkhusus kepada kedua orang tua, Ibunda **Rismawati** dan Ayahanda **Hasan** yang senantiasa memberi semangat dan dukungannya dalam kelancaran studi penulis. Tak lupa didikan dan perjuangannya dalam membesarkan penulis, semoga Allah SWT memberikan kebahagiaan yang tiada tara di dunia maupun di akhirat kelak.

Selain itu, ucapan terima kasih dengan hormat penulis haturkan kepada :

1. Ibu **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA** selaku Rektor Universitas Hasanuddin yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat mengenyam pendidikan tinggi pada program Strata-2 (S-2) Universitas Hasanuddin;
2. Bapak **Prof. Dr. Armin Arsyad, M.Si**, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, beserta seluruh stafnya;
3. Bapak **Dr. Muhammad Yunus, M.Si**, selaku ketua Magister administrasi publik Pasca Sarjana Univeristas Hasanuddin;



4. Ibu **Prof. Dr. Hj. Nurlina, M.Si** selaku ketua Magister Ilmu Pemerintahan Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin;
5. Bapak **Prof. Dr. H. Juanda Nawawi, M.Si** selaku Pembimbing I dan Bapak **Dr. A. Lukman Irwan, S.IP., M.Si** selaku Pembimbing II yang telah senantiasa memberikan arahan dan membimbing penulis sejak awal penyusunan proposal penelitian, hingga proses penyusunan Tesis ini selesai;
6. Para tim penguji Tesis, Ibu **Prof. Dr. Rabina Yunus, M.Si**; Bapak **Dr. A.M. Rusli, M.Si**; dan Bapak **Dr. Jayadi Nas, M.Si** yang telah memberikan kiritik dan saran yang sangat membangun bagi penulis sebagai upaya dalam penyempurnaan Tesis ini;
7. Seluruh dosen pascasarjana Magister Pemerintahan daerah yang telah membagi ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis, Bapak Prof. Dr. H. Juanda Nawawi, M.Si; Bapak (Alm) Prof. Dr. H. A. Gau Kadir, MA; Bapak Prof. Dr. Rasyid Thaha, M.Si; Ibu Prof. Dr. Rabina Yunus, M.Si; Ibu Prof. Dr. Nurlinah, M.Si; Bapak (Alm) Dr. H. Andi Samsu Alam, M.Si; Bapak Dr. H. A. M. Rusli, M.Si; Ibu Dr. Indar Arifin, M.Si; Bapak Dr. Jayadi Nas, M.Si; Bapak Dr. A. Lukman Irwan, S.IP., M.Si; Bapak Dr. Suhardiman Syamsu, M.Si.
8. Staf pegawai di Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin.



9. Seluruh informan penulis di Kota Makassar yakni Walikota Makassar, Sekretaris Daerah Kota Makassar, Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar beserta jajarannya kebawah, Kepala Kejaksaan Negeri Makassar beserta jajarannya kebawah, Anggota DPRD Komisi A Pertanahan, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Makassar beserta jajarannya kebawah, Kepala Dinas Pertanahan Kota Makassar beserta jajarannya kebawah, Kepala Dinas Pendidikan Kota Makassar beserta jajarannya kebawah, Kepala Dinas Pariwisata Kota Makassar beserta jajarannya kebawah, Kepala Bagian Hukum dan HAM SETKO Makassar beserta jajarannya kebawah, Pembina Tim Inventarisasi Aset Pemerintah Kota Makassar, Camat Kecamatan Biringkanaya, Camat Kecamatan Panakukang, Lurah Kelurahan Sudiang Raya, Lurah Kelurahan Daya, RW Kelurahan Sudiang Raya dan Ahli waris Lahan Sekolah SMP 23 Makassar, Ahli waris Lahan Sekolah SD Pajjaiang, Pihak Swasta (PT. Putra-Putra Nusantara) Lahan Pulau Kayangan yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan banyak informasi yang sangat bermanfaat kepada penulis.



10. Saudara tersayang, Muhammad Hasrul dan Hasriyana Nur Badriah yang selalu memberi semangat, dan dukungan serta senantiasa mengalungkan doa dari dulu hingga saat ini yang tiada hentinya.
11. Kepada sahabat-sahabat penulis yang selalu ada setiap penulis butuhkan, setia mendengar keluh kesah, kisah sedih, bahagia yang penulis alami dan tidak tanggung-tanggung untuk menegur penulis jika salah.
12. Segenap Saudara seperjuangan Magister Pemerintahan Daerah angkatan 2018 yang telah menemani berproses dalam perkuliahan
13. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Ilmu Pemerintahan (HIMAPEM) FISIP Unhas.
14. Segenap saudara(i) seperjuangan, Lebensraum (2013).
15. Seluruh kerabat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis.

Akhir kata, penulis mengucapkan permohonan maaf atas segala kekurangan dan kekhilafan. Terima Kasih, *Wassalamu Alaikum Warahamatullahi Wabarakatuh.*

Makassar, 31 Agustus 2020

Penulis

Hardiyanti
E 012 18 1 001



ABSTRAK

HARDIYANTI. *Analisis Penyelesaian Konflik dalam Pengelolaan Aset Tanah Daerah di Pemerintah Kota Makassar* (dibimbing oleh H. Juanda Nawawi dan A. Lukman Irwan).

Penelitian ini bertujuan mengkaji dan menganalisis penyelesaian konflik dalam pengelolaan aset tanah daerah di Pemerintah Kota Makassar, kewenangan Pemerintah Kota Makassar, kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan faktor-faktor yang mendukung dan menghambat dalam penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah di Pemerintah Kota Makassar tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Lokasi penelitian adalah Kota Makassar. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, kajian pustaka, observasi, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah di Pemerintah Kota Makassar, yaitu dimulai dari proses upaya mediasi, litigasi, ganti rugi, penilaian, penghapusan, pengamanan, perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penatausahaan, penggunaan, dan pengawasan, serta pengendalian aset tanah daerah. Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian konflik aset tanah daerah, yaitu memfasilitasi mediasi, pelaksanaan penanganan perkara, membatalkan sertifikat, dan menghapus data, serta mengeluarkan surat keputusan pemberitahuan penghapusan aset. Faktor pendukung antara lain aturan-aturan tentang pengelolaan barang milik daerah, adanya tim-tim bentukan, fungsi koordinasi yang baik dengan unit kerja lain. Faktor penghambat antara lain pemerintah Kota Makassar tidak memiliki bukti dokumen, kekurangan jaksa pengacara negara, pergantian pejabat yang kadang-kadang mereduksi pemahaman terhadap masalah, alokasi anggaran terbatas, pihak-pihak tidak menyerahkan aset, adanya ego dari pihak masing-masing yang tidak ingin dimediasi.

Kata kunci: konflik, pengelolaan, aset tanah, Makassar



ABSTRACT

HARDIYANTI. *The Analysis of Conflict Resolution in Regional Land Assets Management in Makassar City Government* (supervised by H. Juanda Nawawi and A. Lukman Irwan).

The research aimed at examining and analyzing the conflict resolution in the regional land assets management, Makassar City government authority, authority of Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/ National Land Agency, factors supporting and inhibiting in the conflict resolution of the regional land assets management in Makassar City government.

The research was conducted in Makassar City. This was the qualitative research describing the research objective facts. Data used were the primary and secondary data. The data collection was carried out using the interview, library study, observation, documentation. The data were analyzed using the qualitative analysis technique.

The research result indicates that the conflict resolution of the regional land assets management in Makassar City government starts from the processes of the mediation, litigation, compensation, assessment, deletion, security, need planning and budgeting, procurement, administration, use, supervision and control of the regional land assets. The authority of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency in the conflict resolution of the regional land assets are: by facilitating the mediation, case handling implementation, canceling certificates and deleting data, and issuing the notification decree of assets deletion. The supporting factors include the regulations concerning the regional property management, presence of formed teams, good coordination function with the other working units. The inhibiting factors, among others, are: Makassar City government does not have the documentary evidence and lack of state attorneys, substitutions of officials sometimes reduce the understanding of problems and limited budget allocation, the parties do not deliver the assets, because of ego, each party does not want to be mediated.

Key words: Conflict, management, land assets, Makassar



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	<i>i</i>
LEMBAR PENGESAHAN	<i>ii</i>
KATA PENGANTAR	<i>iii</i>
ABSTRAK	<i>viii</i>
ABSTRACK	<i>ix</i>
DAFTAR ISI	<i>x</i>
DAFTAR TABEL	<i>xiv</i>
DAFTAR GAMBAR	<i>xv</i>
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	11
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan tentang Konflik	13
2.1.1 Konsep Konflik Pertanahan	13
2.1.2 Konflik Pertanahan	15
2.2. Konsep Tentang Pengelolaan Aset Daerah	27
2.2.1 Pengertian Aset Tanah Daerah	27
2.2.2 Jenis-Jenis Aset Tanah Daerah	28
2.2.3 Pengelolaan Aset Tanah Daerah	29
2.2.4 Tujuan Pengelolaan Aset Tanah	52
2.3. Penelitian Terdahulu	52
2.4. Kerangka Pikir	58
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Lokasi Penelitian	61
3.2. Tipe Penelitian	61
3.3. Sumber Data	62
3.4. Teknik Pengumpulan Data	64



3.5. Teknik Analisis Data	65
3.6. Fokus Penelitian	66

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kota Makassar	72
4.1.1 Sejarah Kota Makassar	72
4.1.2 Kondisi Geografis Kota Wilayah	74
4.1.3 Pemerintahan	78
4.1.4 Kependudukan	80
4.1.5 Visi Misi Kota Makassar	82
4.1.6 Jumlah Data Tanah di Kota Makassar	86
4.2 Gambaran Umum Pemerintah Kota Makassar	88
4.2.1 Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Makassar	88
4.2.1.1 Visi Misi	89
4.2.1.2 Tujuan dan Sasaran	90
4.2.1.3 Struktur Organisasi	93
4.2.2 Dinas Pertanahan Kota Makassar	94
4.2.2.1 Visi Misi	95
4.2.2.2 Tujuan dan Sasaran	99
4.2.2.3 Struktur Organisasi	103
4.3 Gambaran Umum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar	103
4.3.1 Visi Misi	107
4.3.2 Tujuan dan Sasaran	110
4.3.3 Struktur Organisasi	111
4.4 Penyelesaian Konflik Pengelolaan Aset Tanah Daerah Kota Makassar	113
4.4.1 Kasus yang Menjadi Fokus Penelitian	113
4.4.1.1 Terjadinya Kasus Konflik Aset Tanah di SD Pajaiang Makassar	113



4.4.1.2 Terjadinya Kasus Konflik Aset Tanah di SMP Negeri 23 Makassar	124
4.4.1.3 Terjadinya Kasus Konflik Aset Tanah di Pulau Kayangan Makassar	134
4.4.2 Kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah	169
4.4.2.1 Kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam penyelesaian kasus konflik aset tanah Pemerintah Kota Makassar dengan Masyarakat	169
4.4.2.2 Kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam penyelesaian kasus konflik aset tanah Pemerintah Kota Makassar dengan Swasta	201
4.4.3 Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dalam penyelesaian Konflik pengelolaan aset tanah daerah	212
4.5 Faktor-faktor yang mempengaruhi	224
4.5.1 Faktor Pendukung dalam penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah Pemerintah Kota Makassar	224
4.5.2 Faktor Penghambat dalam penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah Pemerintah Kota Makassar	231
4.6 Analisis Hasil Penelitian	239
4.6.1 Pendapat peneliti	239
4.6.2 Kaitan hasil penelitian dengan teori konflik	239
4.6.3 Kaitan objek penelitian dengan kajian ilmu pemerintahan	241
4.6.4 Kaitan hasil penelitian dengan penelitian terdahulu	244

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN



1 Kesimpulan	245
2 Saran	246

DAFTAR PUSTAKA	248
LAMPIRAN-LAMPIRAN	252
DOKUMENTASI	



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Konflik Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar dengan Swasta	2
Tabel 2. Konflik Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar dengan Masyarakat	3
Tabel 3. Matriks peneliti terdahulu	54
Tabel 4. Jumlah tanah di Kota Makassar 2019	87
Tabel 5. Jumlah tanah di Kota Makassar yang belum dan telah bersertifikat	87
Tabel 6. Penyusunan Penjelasan Visi Dinas Pertanahan	97
Tabel 7. Perumusan Misi Dinas Pertanahan	98
Tabel 8. Penentuan Strategi Dinas Pertanahan	100
Tabel.9 Tujuan, Sasaran, Strategi dan Kebijakan Dinas Pertanahan	102
Tabel 10. Data Riwayat Perkara Konflik Aset Tanah (SD Pajjaiang)	123
Tabel 11. Data Riwayat Perkara Konflik Aset Tanah (SMPN 23 Makassar)	133
Tabel 12. Kesimpulan Hasil Penelitian	238



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pikir	60
Gambar 2. Peta Kota Makassar	77



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan pemerintahan daerah termasuk kewenangan untuk mengelola sumber daya alam yang ada di daerahnya guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini sesuai dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah.

Tanah merupakan salah satu aset daerah yang dimiliki pemerintah daerah yang merupakan sumber daya alam yang dapat dikelola oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangan yang diberikan. Tetapi dalam implementasinya pengelolaan aset tanah daerah memiliki banyak permasalahan dan menimbulkan konflik.

Kota Makassar merupakan salah satu daerah yang memiliki banyak aset daerah untuk dikelola oleh pemerintah daerah, tanah hanya sebagian kecil dari banyaknya aset daerah yang dimiliki Pemerintah Kota Makassar tetapi tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai yang paling besar dan paling banyak menimbulkan masalah dan konflik dibandingkan aset-aset daerah milik Pemerintah Kota Makassar lainnya. berdasarkan hasil pengamatan penulis dan didukung oleh berbagai informasi tentang pengelolaan aset tanah daerah bahwa pengelolaan aset tanah daerah

menimbulkan konflik, bentuk-bentuk konflik menurut Dahrendorf



yaitu konflik antara kelompok dan individu (pemerintah Kota Makassar dengan masyarakat/ahli waris SD Pajjaiang dan SMPN 23 Makassar) dan konflik antar kelompok (Pemerintah Kota Makassar dengan swasta/PT. Putra-Putra Nusantara di Pulau Kayangan). Konflik yang terjadi dalam pengelolaan aset tanah daerah adalah aset tanah milik pemerintah daerah yang diklaim oleh masyarakat maupun swasta baik terhadap aset tanah pemerintah daerah yang belum memiliki sertifikat tanah maupun yang telah memiliki sertifikat tanah yang seharusnya aset tanah daerah diperkuat dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah dan juga pencatatan sehingga pengelolaan aset daerah dalam hal ini tanah milik pemerintah kota makassar dapat dikelola dengan baik tanpa ada masalah klaim aset tanah.

Tabel 1. Konflik Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar dengan Swasta

No.	Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar yang di Klaim oleh oknum Swasta
1.	Pasar Niaga Daya
2.	Perumnas RS.Faisal
3.	Fasilitas Umum Toddopuli
4.	Pulau Kayangan
5.	Pasar Butung
6.	Pasar Terong
7.	Pasar Cidu
8.	Lapangan Karebosi
9.	Tpu Sudiang
10.	Perumahan Karyawan Manggala
11.	Perumahan Antang
12.	Taman Laguna Dan Taman Safari Losari
13.	Pasar Kampung Baru

Sumber: Dinas Pertanahan, 2019 dan Internet¹



sulsel.com/2019/08/30/pj-wali-kota-dan-kejar-lapor-aset-bermasalah-ke-kpk

Tabel 2. Konflik Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar dengan Masyarakat

No.	Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar yang di Klaim oleh Masyarakat
1.	SD Pajjaiang
2.	Taman Tello
3.	Kelurahan Bara-barayya
4.	SMAN 9 Makassar
5.	SDN Barombong
6.	SMPN 23 Makassar
7.	Tanah Untia
8.	Tanah Eks Kerung-Kerung
9.	Kelurahan Bulogading
10.	Lapangan Antang

Sumber : Dinas Pertanahan Kota Makassar, 2019

Aset tanah pemerintah Kota Makassar berdasarkan laporan masuk di Dinas Pertanahan Pemerintah Kota Makassar tahun 2019 terdapat 10 aset tanah yang diklaim masyarakat seperti Kelurahan Bara-Barayya, Kelurahan Bulogading, Lapangan Antang, Fasilitas umum berupa bangunan sekolah yang berdiri di atas tanah Pemerintah seperti SD Pajjaiang di Kecamatan Biringkanaya (Pemerintah Kota Makassar tidak memiliki sertifikat tanah tetapi tercatat di aset daerah dan diklaim oleh masyarakat), SMAN 9 Makassar, SDN Barombong.². SMPN 23 Makassar di Kecamatan Panakukang di klaim oleh masyarakat (Pemerintah Kota Makassar memiliki surat bukti kepemilikan tanah/Hak Pakai). Aset tanah yang diklaim oleh pihak swasta seperti Pulau Kayangan di Kelurahan Lae-Lae Kecamatan



tanahan Pemerintah Kota Makassar

Ujung Pandang, Pasar Niaga Daya Kecamatan Biringkanaya dan Perumnas RS. Faisal di Kecamatan Makassar, dan Fasilitas Umum Toddopuli di Kecamatan Manggala, pulau kayangan, pasar terong, pasar cidu, lapangan karebosi, TPU sudiang, perumahan karyawan manggala, perumahan antang, taman laguna dan safari Losari, pasar kampung baru, tanah untia, lahan bumi perkemahan caddika.³ Hal ini disebabkan oleh lemahnya pengamanan, pengawasan dan pengendalian oleh pemerintah Kota Makassar terhadap aset tanah daerah dan masih kurang lengkapnya inventarisasi aset dan kurang terbukanya pemerintah Kota Makassar dalam membuka akses inventarisasi aset.

Padahal dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No 7 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah yang merupakan turunan dari Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 yang merupakan turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah pada pasal 11 ayat 3 pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang mempunyai wewenang dan tanggungjawab mengamankan barang milik daerah serta melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan barang milik daerah. Pada pasal 296 ayat (1) bahwa pengelola barang, pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib melakukan pengamanan barang



akassar.tribunnews.com/2019/08/30/pj-wali-kota-makassar-dan-kajari-makassar-bermasalah-ke-kpk diakses pada 18 september 2019 pukul 08.21 wita

milik daerah yang berada dalam penguasaannya, pengamanan barang milik daerah yang dimaksud meliputi (ayat 2) pengamanan fisik; pengamanan administrasi; dan pengamanan hukum. Namun pada kenyataannya pengelolaan aset tanah daerah milik pemerintah kota makassar belum dilakukan secara optimal yang ditandai dengan masih terdapat aset tanah pemerintah yang di klaim oleh pihak masyarakat maupun pihak swasta.

Konflik aset tanah pada Pemerintah Kota Makassar berdasarkan kasus yang diangkat penulis yaitu konflik aset tanah yang melibatkan saling klaim aset tanah daerah antara pemerintah Kota Makassar dengan masyarakat yaitu konflik aset tanah di SD Pajjaiang dan SMPN 23 Makassar, dan konflik aset tanah yang melibatkan saling klaim aset tanah daerah antara pemerintah Kota Makassar dengan swasta dalam hal ini yaitu kasus konflik aset tanah di Pulau Kayangan.

Konflik aset tanah daerah pemerintah Kota Makassar dengan ahli waris yang juga mengklaim kepemilikan atas tanah yang di bangun sekolah yaitu SD Negeri Pajjaiang, SD Inpres Pajjaiang, dan SD Sudiang yang terletak di jalan pajjaiang, Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, berawal dari penyegelan sekolah yang dilakukan oleh pihak ahli waris dikarenakan pihak ahli waris merasa keberatan dengan tidak adanya uang ganti rugi tanah yang dibangun sekolah oleh



Pemerintah Kota, penyegelan sekolah tersebut menyebabkan terhentinya proses belajar mengajar di dalam sekolah dan menyebabkan para siswi siswa dan guru-guru terlantar dan melakukan protes kepada pemerintah dalam hal ini dinas pendidikan, berdasarkan hal tersebut Camat Kecamatan setempat yaitu Camat Kecamatan Biringkanaya, dan Lurah Kelurahan Sudiang Raya turun tangan memediasi (membujuk) pihak ahli waris untuk membuka penyegelan tersebut karena merugikan banyak pihak. Setelah itu dilakukan rapat dengar pendapat bersama Pemerintah Kota Makassar tetapi tidak ada mediasi, sehingga kasus tanah tersebut berkonflik hingga ke ranah pengadilan.

Kasus konflik aset tanah daerah pemerintah Kota Makassar dengan ahli waris yang juga mengklaim kepemilikan atas tanah yang di bangun sekolah yaitu yang terletak di SMPN 23 Makassar di jalan Paccinnang, Kelurahan Tello Baru, Kecamatan panakukang, berawal dari penyegelan SMPN 23 Makassar dikarenakan oleh pihak kuasa waris yang juga mengklaim kepemilikan tanah yang di bangun sekolah tersebut merasa keberatan karena tidak dibayarkan ganti rugi dari tanah yang dibangun sekolah oleh Pemerintah Kota Makassar, hal tersebut menyebabkan siswa-siswi tidak dapat belajar di dalam sekolah dan pada saat itu pihak Pemerintah Kota yaitu dari staf Dinas Pendidikan melakukan mediasi (membujuk) kuasa waris untuk membuka segel sekolah tersebut. Setelah



itu maka dilakukan rapat dengar pendapat tetapi tidak menemukan jalan mediasi sehingga kasus tersebut berlanjut sampai ke ranah pengadilan.

Kasus selanjutnya yaitu konflik aset tanah daerah di Pulau Kayangan, Kelurahan Lae-Lae, Kecamatan Ujung Pandang antara Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Dinas Pariwisata dengan Pihak Swasta yaitu PT Putra-Putra Nusantara berawal dari kontrak perjanjian kerjasama atau pemanfaatan (pengelolaan aset daerah), tetapi terjadi pemutusan kontrak kerjasama melalui keputusan Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Sekretaris Daerah Kota Makassar yang memutuskan kontrak kerjasama dengan PT Putra-Putra Nusantara karena menganggap bahwa PT Putra-Putra Nusantara tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membayar royalti sesuai dengan perjanjian kontrak kerjasama antara pemerintah Kota Makassar dengan PT Putra-Putra Nusantara, hal tersebut berlanjut kepada masalah klaim kepemilikan aset tanah dimana dari pihak PT Putra-Putra Makassar yang tidak mengakui kepemilikan Pemerintah Kota atas Pulau kayangan dan Pemerintah Kota yang juga menganggap bahwa pulau kayangan adalah aset milik pemerintah Kota Makassar sehingga hal ini tidak mendapat penyelesaian secara mediasi dan akan berlanjut ke ranah hukum.

Berdasarkan temuan dari hasil pengecekan Tim Komisi antasan korupsi (KPK) dipimpin koordinator wilayah VIII Koordinasi



Supervisi dan Pencegahan (Korsupgah) menemukan sekira 700 hingga 800 item tanah dalam kategori sudah dirampas orang, dijual atau menyangkut juga keterlibatan pemerintah.⁴ Laporan mengenai aset tanah bermasalah Kota Makassar sebanyak 25 aset serta bisa lebih dari itu tapi masih ada ratusan aset negara yang diambil orang dan dimanfaatkan orang serta belum diserahkan pengembang kepada Pemerintah Kota Makassar.⁵ Berdasarkan tindak lanjut pemerintah Kota Makassar terhadap rekomendasi Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) terkait permasalahan aset dari Badan Pemeriksaan Keuangan (BPK) RI Perwakilan Sulawesi selatan tahun 2019 masih terdapat 12 pengembang dan tercatat ada 491 aset di Pemerintah Kota Makassar dimana data tersebut belum termasuk dari 454 aset fasilitas umum dan fasilitas sosial dari panitia khusus (Pansus) Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Makassar.⁶ Hal tersebut merupakan ketidaksesuaian dengan hasil audit dari BPK RI yang diterima Kota Makassar dengan konflik yang terjadi mengenai aset tanah pemerintah kota makassar yang belum dikuasai penuh oleh pemerintah Kota Makassar atau masih dikuasai pihak lain. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut maka penulis menganggap perlu untuk melakukan penelitian

⁴ <https://www.merdeka.com/peristiwa/kpk-cek-lokasi-aset-aset-bermasalah-di-makassar.html>. diakses pada 20 september 2019 pada pukul 19:46

⁵ <http://www.neraca.co.id/article/116558/kpk-telusuri-aset-negara-dikuasai-orang-di-makassar>. Diakses pada 23 september 2019 pada pukul 20:06

⁶ www.rakyatsulsel.co/2017/09/14/12-pengembang-kuasai-aset-pemkot/2/. Diakses tober 2019. Pada pukul 13.34



mengenai hal tersebut dengan judul “ANALISIS PENYELESAIAN KONFLIK PENGELOLAAN ASET TANAH DAERAH PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR”.

1.2 Rumusan Masalah

Sebagaimana dikemukakan oleh Ralf Dahrendorf bahwa masyarakat terbagi dalam dua kelas atas dasar kepemilikan kewenangan (*authority*), yaitu kelas yang memiliki kewenangan (dominan) dan kelas yang tidak memiliki kewenangan (subjeksi). Menurut teori ini, masyarakat terintegrasi karena adanya kelompok kepentingan dominan yang menguasai masyarakat banyak. Menurut Dahrendorf, dalam setiap kehidupan masyarakat selalu ada asosiasi seperti; negara, industri, partai, agama, klub-klub, dan sebagainya. Dalam setiap asosiasi akan selalu ada dua kelas yaitu kelas yang mempunyai kewenangan dan yang tidak mempunyai kewenangan. Konflik antara dua kelompok tersebut akan terjadi ketika kelas yang memiliki kewenangan tersebut berusaha mempertahankan *status quo* pola-pola kewenangan yang ada (yaitu tetap mendominasi), sedangkan kelas yang tidak memiliki kewenangan tersebut berusaha mengubah statusnya atau menentang status pemilik kewenangan. Berdasarkan teori konflik oleh Dahrendorf tersebut berkaitan dengan konflik yang terjadi antara yang memiliki kewenangan dalam hal ini pemerintah daerah yang berwenang atas pengelolaan aset tanah milik



pemerintah kota makassar dan yang tidak memiliki kewenangan dan berusaha menentang status pemilik kewenangan dalam hal ini yaitu pihak yang mengklaim aset tanah pemerintah kota makassar antara lain pihak masyarakat/ahli waris SD Pajjaiang/ahli waris SMPN 23 Makassar dan pihak swasta/PT Putra-Putra Nusantara di Pulau Kayangan pada aset tanah pemerintah kota Makassar yang belum dan telah memiliki sertifikat tanah.

Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk dapat mengelola aset daerah dengan optimal, aset daerah yang dimaksud adalah aset tetap daerah dalam hal ini aset tanah pemerintah daerah, pengelolaan aset tanah pemerintah kota makassar berkaitan dengan pengamanan dan pemanfaatan aset daerah, hal tersebut tidak menimbulkan konflik jika pengamanan dalam pengelolaan aset tanah daerah dilakukan dengan baik meliputi pengamanan fisik; pengamanan administrasi; dan pengamanan hukum baik pada tanah pemerintah yang belum bersertifikat atau pada tanah pemerintah yang telah bersertifikat yaitu kepemilikan aset yang jelas berupa surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) yang dipegang pemerintah kota makassar sehingga kepastian hukum bagi aset pemerintah daerah dalam hal ini tanah aset pemerintah daerah terjamin, tanpa dikuasai atau diklaim oleh pihak lain dan bukti aset disimpan dengan tertib dan aman. Selain itu Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan



Nasional tidak dengan mudah mengeluarkan sertifikat di atas tanah yang telah dilakukan pengukuran atau telah memiliki surat pendaftaran tanah.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dirumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan – pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Analisis kewenangan pemerintah Kota Makassar dalam penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah?
2. Analisis kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam penyelesaian konflik aset tanah pemerintah Kota Makassar?
3. Faktor apa saja yang menghambat dan mendukung penyelesaian konflik aset tanah daerah pada pemerintah Kota Makassar?

1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan masalah penelitian yang dirumuskan di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis Penyelesaian Konflik Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Kota Makassar.
- b. Untuk mengetahui kewenangan pemerintah Kota Makassar tentang pengelolaan aset tanah daerah dan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional



(ATR/BPN) dalam penyelesaian konflik aset tanah pemerintah Kota Makassar.

- c. Untuk mengetahui faktor penghambat dan pendukung dalam penyelesaian Pengelolaan Aset tanah daerah pada pemerintah Kota Makassar.

2. Manfaat Penelitian

1. Manfaat akademik. Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pemerintahan khususnya yang terfokus pada penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah milik pemerintah daerah di Kota Makassar.
2. Manfaat praktis. Diharapkan hasil penelitian yang diperoleh dapat berguna bagi pihak-pihak yang melakukan praktik tentang penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah pada pemerintah Kota Makassar dan menjadi sumbangsi peneliti terhadap proses pemerintahan dalam mengetahui proses pengelolaan aset tanah daerah.
3. Manfaat metodologi. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat berguna dan menambah wawasan dan menjadi referensi bagi mahasiswa yang akan melakukan kajian terhadap penelitian yang relevan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 TINJAUAN TENTANG KONFLIK

2.1.1 Konsep Konflik Pertanahan

Konflik berarti persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*). Secara sederhana konflik adalah pertentangan yang ditandai oleh pergerakan dari beberapa pihak sehingga terjadi persinggungan. Konflik bisa muncul pada skala yang berbeda seperti konflik antar orang per orang (*interpersonal conflict*), konflik antar kelompok (*intergroup conflict*), konflik antar kelompok dengan negara (*vertical conflict*), konflik antar negara (*interstate conflict*).⁷

Teori konflik adalah teori yang memandang bahwa perubahan sosial tidak terjadi melalui proses penyesuaian nilai-nilai yang membawa perubahan, tetapi terjadi akibat adanya konflik yang menghasilkan kompromi-kompromi yang berbeda dengan kondisi semula.⁸ Teori konflik menurut para ahli salah satunya yaitu:⁹

⁷ Susan Novri. 2010. Sosiologi Konflik dan isu-isu Kontemporer. Kencana: Jakarta. Hlm.5
⁸ Soerjono Soerjohardjo, Teori Sosiologi Modern. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007. hlm. 54
⁹ Soerjono Soerjohardjo, Usman Kolip. Pengantar Sosioologi (Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial, Aplikasi, dan Pemecahannya). Jakarta: Kencana, 2011. Hlm. 364-373.



Teori Konflik Ralf Dahrendorf

Sebagaimana dikemukakan oleh Ralf Dahrendorf bahwa masyarakat terbagi dalam dua kelas atas dasar kepemilikan kewenangan (*authority*), yaitu kelas yang memiliki kewenangan (dominan) dan kelas yang tidak memiliki kewenangan (subjeksi). Menurut Dahrendorf, dalam setiap kehidupan masyarakat selalu ada asosiasi seperti; negara, industri, partai, agama, klub-klub, dan sebagainya. Dalam setiap asosiasi akan selalu ada dua kelas yaitu kelas yang mempunyai kewenangan dan yang tidak mempunyai kewenangan. Konflik antara dua kelompok tersebut akan terjadi ketika kelas yang memiliki kewenangan tersebut berusaha mempertahankan *status quo* pola-pola kewenangan yang ada (yaitu tetap mendominasi), sedangkan kelas yang tidak memiliki kewenangan tersebut berusaha mengubah statusnya atau menentang status pemilik kewenangan.

Jenis-jenis konflik menurut Dahrendorf antara lain :¹⁰

- Konflik antara atau dalam peran sosial (intrapribadi)
- Konflik antara kelompok-kelompok sosial
- Konflik kelompok terorganisir dan tidak terorganisir
- Konflik antar satuan nasional
- Konflik antar atau tidak antar agama



1. wikipedia.org/wiki/Konflik diakses pada 11 oktober 2019 pada pukul 07.39

- Konflik antar politik.
- konflik individu dengan kelompok

Ted Robert Gurr (dalam Maswadi Rauf) menyebutkan paling tidak ada empat ciri konflik, yaitu sebagai berikut :¹¹

- Ada dua atau lebih pihak yang terlibat
- Masing-masing pihak yang terlibat dalam tindakan yang saling memusuhi
- Masing-masing pihak menggunakan tindakan kekerasan yang bertujuan untuk menghancurkan lawannya
- Interaksi pertentangan bersifat terbuka, sehingga bisa dideteksi dengan mudah oleh pengamat independen.

2.1.2 Konflik Pertanahan

Menurut Keputusan Kepala ATR/BPN RI Nomor 34 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut



swadi. 2001. Konsensus Politik. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi dan Pendidikan Nasional. Hlm. 7

penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan social budaya.¹² Penekanan “mengandung aspek politik, ekonomi, sosial dan budaya” inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan konflik pertanahan versi Keputusan Kepala ATR/BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tersebut.

Demikian juga dengan definisi konflik pertanahan menurut Peraturan Kepala ATR/BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang memberi penekanan bahwa konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.¹³

Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain:¹⁴

- Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata
- Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
- Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.

¹² Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

¹³ Limbong, Konflik Pertanahan, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012.hlm.51
¹⁴ Sudiman, “Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)” Jurnal J Vol. 01. No.1, Tahun 2005. Hlm .75



- Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
- Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:¹⁵

- Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh: hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
- Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, control kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
- Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
- Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.



N. Sumardjono, "Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya" Jakarta : 2008. Hlm 112-113. Lihat juga yang dikutip Sumarto, Op. Cit. Hlm 4.

- Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

a. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur kegiatan meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis, serta persengketaan yang terjadi. Dalam kegiatan tersebut, jenis masalah/sengketa yang akan terjadi ada 2 (dua), yaitu:¹⁶

1. Sengketa data fisik, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Jenis sengketa yang dimasukkan dalam kategori ini adalah :
 - a) Sengketa batas, yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan oleh tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan.



¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- b) Sengketa Ganti Kerugian, yaitu menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.
2. Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Sengketa yang termasuk dalam kategori ini adalah:
- a) Sengketa Waris, yaitu sengketa menyangkut siapa yang berhak atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku.
 - b) Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah, yaitu sengketa menyangkut pemilik tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan, misalnya pemilikan tanah *absente* dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum.
 - c) Sengketa Sertifikat Ganda, yaitu terjadi akibat adanya pemalsuan alas hak untuk mendapatkan sertifikat atas tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu : ¹⁷

- 1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah



oellawoffice.wordpress.com/2015/06/24/tipologi-kasus-pertanahan/. diakses pada
er 2019 pada pukul 15.52.

tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.



6. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
7. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

b. Penyelesaian Sengketa Tanah

Penyelesaian sengketa tanah dapat dibedakan menjadi dua cara yaitu penyelesaian melalui jalur pengadilan/litigasi dan jalur non pengadilan (musyawarah, konsiliasi, mediasi, arbitrase).¹⁸



Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Edisi Revisi, Tuga Jogja
ogjakarta, 2005, hlm. 9

- Upaya mediasi

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN) No 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan pada Pasal 38 bahwa:

- **Ayat 1:** Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.
- **Ayat 2:** Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
- **Ayat 3** Mediasi bertujuan untuk:
 - a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
 - b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
 - c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;
 - d. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
 - e. memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Pada Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan bahwa:



- **ayat 1** Peserta Mediasi terdiri dari:
 - a. Tim Pengolah; Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan;
 - b. Mediator dari Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan;
 - c. para pihak dan/atau pihak lain yang terkait; dan/atau
 - d. Pakar dan/atau ahli yang terkait dengan Sengketa dan Konflik, Instansi terkait, dan unsur masyarakat, tokoh masyarakat/adat/agama, atau pemerhati/pegiat agraria dan penataan ruang, serta unsur-unsur lain, apabila diperlukan.
- **Ayat 2:** Peserta Mediasi harus mendapat penugasan dari Kementerian, kecuali para pihak.
- **Ayat 3:** Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.
- **Ayat 4:** Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



Pada Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan bahwa:

- **Ayat 1:** Pelaksanaan Mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan Mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi.
- **Ayat 2:** Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat memuat: pokok masalah; kronologi; uraian masalah; dan hasil Mediasi.
- **Ayat 3:** Notulen Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Mediator dan notulis.
- **Ayat 4:** Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan, Mediator dan para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat 1 huruf b, huruf c dan huruf d serta perwakilan dari peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf e.
- **Ayat 5:** Notulen mediasi dan Berita Acara Mediasi merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam Berkas Penanganan Sengketa dan Konflik, dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVIII dan Lampiran XIX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- **Ayat 6:** Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat diberikan kepada para pihak.



- **Ayat 7:** Dalam hal salah satu pihak tidak bersedia menandatangani Berita Acara Mediasi, ketidaksediaan tersebut dicatat dalam Berita Acara Mediasi.

Pada Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan bahwa:

- **Ayat 1:** Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.
- **Ayat 2:** Perjanjian Perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- **Ayat 3:** Perjanjian Perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pada Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan bahwa:

- **Ayat 1:** Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (2),

ala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada



pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.

- **Ayat 2:** Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XXI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- Jika masalah konflik tanah tidak dapat diselesaikan melalui mediasi maka bentuk penyelesaiannya adalah pembatalan sertifikat di pengadilan tata usaha negara dan pengadilan Negeri. Penyelesaian sengketa tanah aset pemerintah daerah yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu dengan cara pengumpulan data dan analisis selanjutnya melakukan penyampaian analisis dan keputusan pemberian hak konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan atas tanah atau penetapan tanah terlantar yang menjadi objek sengketa dan konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor wilayah BPN atau menteri dan/atau sengketa dan konflik termasuk dalam karakteristik tertentu khusus pada pasal 32 peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam hal tanah objek sengketa dan konflik merupakan aset milik negara/daerah dan/atau aset badan usaha milik negara/daerah, maka pelaksanaan pembatalan hak atas tanah

akan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi



yang bersangkutan. Namun dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang penyelesaian kasus pertanahan pada pasal 57 maka pelaksanaan keputusan penyelesaian dalam hal tanah objek sengketa dan konflik merupakan aset milik negara/daerah dan/atau aset badan usaha milik negara/daerah, maka pelaksanaan pembatalan hak atas tanah dilakukan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan.

2.2 Konsep tentang Pengelolaan Aset Tanah Daerah

2.2.1 Pengertian Aset Tanah Daerah

Menurut peraturan pemerintah republik indonesia nomor 27 tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 Pasal 6 Barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, meliputi:

- a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;



- d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
- e. barang yang diperoleh kembali dari hasil divestasi atas penyertaan modal pemerintah daerah.

Aset juga merupakan barang/benda, yang terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*Intangible*), yang tercakup dalam aktiva/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu instansi, organisasi, badan usaha atau individu perorangan. Aset berwujud dapat berupa tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan. Sedang aset tidak berwujud meliputi hak paten, hak cipta, hak merek dagang, budaya, reputasi.¹⁹

Aset tanah daerah merupakan aset berwujud dan aset tetap yang dimiliki oleh daerah kabupaten/kota.

2.2.2 Jenis-Jenis Aset Tanah Daerah

Adapun jenis aset sebagai berikut;²⁶

- a. Aset lancar yaitu aset yang tidak dimaksudkan untuk dipakai terus menerus dalam kegiatan suatu daerah seperti kas, piutang usaha, persediaan dan aktiva lain yang mudah dipertukarkan menjadi tunai.
- b. Investasi yaitu menekankan pada penempatan uang atau dana.



Ilis PKKOD-LAN *Manajemen Aset Daerah* (Jakarta; PKKOD-LAN,2008), hlm. 411.

- c. Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan dalam kegiatan Pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Adapun klasifikasi aset tetap yaitu tanah, peralatan dan mesin, kendaraan, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.

2.2.3 Pengelolaan Aset Tanah Daerah

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Pengelolaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan azas:²⁰

1. Azas fungsional yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah di bidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang, pengguna barang, pengelola barang dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang dan tanggung jawab masing-masing;
2. Azas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;



ean. 2002. Kasus Aset Yayasan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pustaka Sinar
akarta. Hlm. 36

3. Azas transparansi, yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar;
4. Azas efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik daerah diarahkan agar barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal;
5. Azas akuntabilitas, yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat;
6. Azas kepastian nilai, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta penyusunan neraca Pemerintah Daerah

Siklus pengelolaan aset tanah daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2017 yang merupakan turunan dari Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 yang merupakan turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah meliputi:

a. Perencanaan Kebutuhan Barang Milik Daerah

- Perencanaan kebutuhan barang milik daerah disusun dengan memperhatikan kebutuhan pelaksanaan tugas dan fungsi SKPD serta

sediaan barang milik daerah yang ada merupakan barang milik



daerah yang ada pada Pengelola Barang dan/ atau Pengguna Barang dan harus dapat mencerminkan kebutuhan riil barang milik daerah pada SKPD sehingga dapat dijadikan dasar dalam penyusunan RKBMD.

- Perencanaan kebutuhan barang milik daerah merupakan salah satu dasar bagi SKPD dalam pengusulan penyediaan anggaran untuk kebutuhan baru (new initiative) dan angka dasar (baseline) serta penyusunan rencana kerja dan anggaran yang dilaksanakan setiap tahun setelah rencana kerja (Renja) SKPD ditetapkan dan mengacu pada Rencana Kerja SKPD.

b. Pengadaan

- Pengadaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil, dan akuntabel dan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bahwa pengguna barang wajib menyampaikan laporan hasil pengadaan barang milik daerah kepada Walikota melalui Pengelola Barang milik daerah untuk ditetapkan status penggunaannya yang terdiri dari laporan hasil pengadaan bulanan, semesteran dan tahunan.

c. Penggunaan

- Pengguna barang milik daerah meliputi penetapan status pengguna barang milik daerah; pengalihan status pengguna barang milik daerah; penggunaan sementara barang milik daerah; dan penetapan status

guna barang milik daerah untuk dioperasikan oleh pihak lain yang



dilakukan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD; dan dioperasikan oleh pihak lain dalam rangka menjalankan pelayanan umum sesuai tugas dan fungsi SKPD yang bersangkutan.

- Penetapan status pengguna barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan apabila diperlukan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang yang bersangkutan dan pengguna barang wajib menyerahkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang kepada Walikota melalui Pengelola Barang

d. Pemanfaatan

- Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum dan dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah tanpa memerlukan persetujuan DPRD.
- Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa sewa; pinjam pakai; KSP; BGS atau BSG; KSPI;
- Mitra Pemanfaatan meliputi: Penyewa, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk Sewa; Peminjam pakai, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk Pinjam Pakai; Mitra KSP, untuk pemanfaatan

g milik daerah dalam bentuk KSP; Mitra BGS/BSG, untuk



pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk BGS/BSG; dan Mitra KSPI, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk KSPI.

- Mitra pemanfaatan memiliki tanggungjawab untuk melakukan pembayaran atas pemanfaatan barang milik daerah sesuai bentuk pemanfaatan; menyerahkan hasil pelaksanaan pemanfaatan sesuai ketentuan bentuk pemanfaatan; melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas barang milik daerah yang dilakukan pemanfaatan dan hasil pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah; mengembalikan barang milik daerah setelah berakhirnya pelaksanaan; dan memenuhi kewajiban lainnya yang ditentukan dalam perjanjian pemanfaatan barang milik daerah.
- Objek pemanfaatan barang milik daerah meliputi :
 - a. Tanah dan/atau bangunan; dan
 - b. Selain tanah dan/atau bangunan.
- Objek pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya, luas tanah dan/atau berhubungan yang menjadi objek pemanfaatan barang milik daerah adalah sebesar luas bagian tanah dan/atau bangunan yang dimanfaatkan.
- **Mitra Pemanfaatan : KSP**
- KSP barang milik daerah dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka

optimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah;



dan/atau meningkatkan penerimaan pendapatan daerah.

- KSP atas barang milik daerah dilaksanakan apabila tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik daerah yang dikerjasamakan.
- Mitra KSP harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan menyetor pembagian keuntungan hasil KSP ke rekening Kas Umum Daerah.
- Perhitungan besaran kontribusi pembagian keuntungan yang merupakan bagian pemerintah daerah, harus memperhatikan perbandingan nilai barang milik daerah yang dijadikan objek KSP dan manfaat lain yang diterima pemerintah daerah dengan nilai investasi mitra dalam KSP.
- Selama jangka waktu pengoperasian, mitra KSP dilarang menjaminkan atau menggadaikan barang milik daerah yang menjadi objek KSP.
- Biaya persiapan KSP yang dikeluarkan Pengelola Barang atau Pengguna Barang sampai dengan penunjukan mitra KSP dibebankan pada APBD yang terjadi setelah ditetapkannya mitra KSP dan biaya pelaksanaan KSP menjadi beban mitra KSP.
- Pengawasan atas pelaksanaan KSP oleh mitra KSP dilakukan oleh Pengelola Barang, untuk barang milik daerah pada Pengelola Barang; dan Pengguna Barang, untuk barang milik daerah pada Pengguna



ig.

- Pihak yang dapat menjadi mitra KSP barang milik daerah meliputi Dadan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau Swasta, kecuali perorangan.
- Objek KSP meliputi barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan; dan selain tanah dan/atau bangunan, yang berada pada Pengelola Barang/ Pengguna Barang.
- Objek KSP barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.
- Hasil KSP dapat berupa tanah, gedung, bangunan, serta sarana dan fasilitas yang diadakan oleh mitra KSP antara lain peralatan dan mesin; jalan, irigasi, dan jaringan; aset tetap lainnya; dan aset lainnya.
- Penerimaan daerah terdiri atas kontribusi tetap dan pembagian keuntungan.
- Dalam pelaksanaan KSP, mitra KSP dapat melakukan perubahan dan/atau penambahan hasil KSP dapat dilakukan dengan cara addendum perjanjian yang ditujukan untuk menghitung kembali besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan.
- Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan ditetapkan oleh Tim berdasarkan hasil perhitungan.
- Jangka waktu KSP paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.



sanaan KSP dituangkan dalam perjanjian KSP antara Walikota

atau Pengelola Barang dengan mitra KSP setelah diterbitkan keputusan pelaksanaan KSP oleh Walikota.

- Perjanjian sebagaimana ditandatangani oleh mitra KSP: Walikota, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengelola Barang; Pengelola Barang, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengguna Barang.
- Perjanjian paling sedikit memuat: dasar perjanjian; identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian; objek KSP; hasil KSP berupa barang, jika ada; peruntukan KSP; jangka waktu KSP; besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan serta mekanisme pembayarannya; hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian; ketentuan mengenai berakhirnya KSP; sanksi; dan penyelesaian perselisihan.
- Perjanjian KSP dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.
- Penandatanganan perjanjian KSP dilakukan setelah mitra KSP menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tetap pertama kepada Pengelola Barang/ Pengguna Barang. Bukti setor pembayaran kontribusi tetap pertama merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian KSP.
- Mitra KSP wajib menyetorkan kontribusi tetap; dan pembagian keuntungan KSP yang dilakukan setiap tahun selama jangka waktu KSP
- Penyetoran dilakukan setiap tahun selama jangka waktu KSP dan kontribusi tetap pembagian keuntungan KSP merupakan penerimaan



h.

- Dalam KSP barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan, sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya dapat berupa bangunan beserta fasilitasnya yang dibangun dalam satu kesatuan perencanaan.
- Berakhirnya KSP :
 - a. berakhirnya jangka waktu KSP sebagaimana tertuang dalam perjanjian;
 - b. pengakhiran perjanjian KSP secara sepihak oleh Walikota atau Pengelola Barang;
 - c. berakhirnya perjanjian KSP; dan
 - d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- Pengakhiran KSP dapat dilakukan dalam hal mitra KSP:
 - a. tidak membayar kontribusi tetap selama 3 (tiga) tahun berturut-turut;
 - b. tidak membayar pembagian keuntungan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian KSP; atau
 - c. tidak memenuhi kewajiban selain sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSP.
- Pengakhiran KSP sebagaimana dilakukan oleh:
 - a. Walikota, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengelola Barang; atau



Pengelola Barang, untuk barang milik daerah yang berada pada

Pengguna Barang.

- Pengakhiran KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis.
- Paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSP berakhir, mitra harus melaporkan akan mengakhiri KSP.
- Berdasarkan laporan, Walikota atau Pengelola Barang meminta auditor independen/aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit atas pelaksanaan KSP.
- Auditor independen/aparat pengawasan intern pemerintah menyampaikan hasil audit kepada Walikota, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang
- Walikota, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang menyampaikan hasil audit kepada mitra KSP.
- Mitra KSP menindaklanjuti hasil audit dan melaporkannya kepada Walikota, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang.
- Serah terima objek KSP dilakukan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu KSP.
- Serah terima dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).
- Dalam hal Mitra KSP belum selesai menindaklanjuti hasil audit setelah dilakukannya serah terima sebagaimana, Mitra KSP tetap berkewajiban menindaklanjuti hasil audit.



pengguna Barang/Pengelola Barang melaporkan pengakhiran KSP

dan penyerahan objek KSP kepada Walikota paling lambat 1 (satu) bulan setelah penyerahan.

- Pengakhiran perjanjian KSP secara sepihak oleh Walikota atau Pengelola Barang, dilaksanakan dengan menerbitkan teguran tertulis pertama kepada mitra KSP.
- Apabila mitra KSP tidak melaksanakan teguran dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis pertama, Walikota atau Pengelola Barang menerbitkan teguran tertulis kedua.
- Apabila mitra KSP tidak melaksanakan teguran kedua dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis kedua, Walikota atau Pengelola Barang menerbitkan teguran tertulis ketiga yang merupakan teguran terakhir.
- Apabila mitra KSP tidak melaksanakan teguran ketiga dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis ketiga, Walikota atau Pengelola Barang menerbitkan surat pengakhiran KSP
- Mitra KSP harus menyerahkan objek KSP kepada Walikota atau Pengelola Barang dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah menerima surat pengakhiran KSP.



d. Pengamanan

Pengelola barang, pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib melakukan pengamanan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya. Pengamanan barang milik daerah meliputi pengamanan fisik, pengamanan administrasi, dan pengamanan hukum dalam hal pengamanan BMD maka bukti kepemilikan barang milik daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman, penyimpanan bukti kepemilikan barang milik daerah dilakukan oleh pengelola barang dan Walikota dapat menetapkan kebijakan asuransi atau pertanggungan dalam rangka pengamanan barang milik daerah tertentu dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan daerah.

- Pengamanan fisik tanah dilakukan dengan antara lain:
 - a. Memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas;
 - b. Memasang tanda kepemilikan tanah; dan
 - c. Melakukan penjagaan
- Pengamanan fisik dilaksanakan dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan pemerintah daerah dan kondisi/letak tanah yang bersangkutan
- Pengamanan administrasi tanah dilakukan dengan:
 - a. Menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman.



- b. Melakukan langkah-langkah yaitu melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah, membuat kartu identitas barang, melaksanakan investarisasi/sensus barang milik daerah sekali dalam 5(lima) tahun serta melaporkan hasilnya; dan mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/ Pengguna Barang/ Kuasa Pengguna.
- Pengamanan hukum dilakukan terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat dan tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah.
 - Pembangunan pagar batas belum dapat dilakukan dikarenakan keterbatasan anggaran, maka pemasangan tanda letak tanah dilakukan melalui pembangunan patok penanda batas tanah.

Tanda kepemilikan dibuat dengan ketentuan antara lain:

- a. Berbahan material yang tidak mudah rusak;
 - b. Diberi tulisan tanda kepemilikan;
 - c. Gambar lambang pemerintah daerah; dan
 - d. Informasi lain yang dianggap perlu.
- Pengamanan hukum terhadap tanah yang blum memiliki sertifikat dilakukan dengan cara:
 - a. Apabila barang milik daerah telah didukung oleh dokumen awal kepemilikan, antara lain berupa Letter C, akta jual beli, akte hibah, atau

nen setara lainnya, mka pengelola barang/ pegguan barang



dan/atau kuasa pengguna barang segera mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas nama pemerintah daerah kepada badan pertanahan nasional/ kantor wilayah badan pertanahan nasional setempat/ kantor pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan dalam pasal berikut ini tentang tata cara pemberian hak pakai:²¹

Pasal 52 : Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1). Diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 53 : Selah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan



²¹ n Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09) tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak n

rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 54 : (ayat 1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pakai atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat 2: Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

Ayat 3: Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport).
- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.



c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Ayat 4: Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

Ayat 5: Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksaan Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Ayat 6: Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 55 ayat 1: Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak



ah untuk:

1. Mencatat dalm formulir isian.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Ayat 2: Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pakai tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat 3: Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Ayat 4: Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.



Pasal 56: ayat 1 Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), Menteri memrintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Ayat 2: Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat 3: Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

- b. Apabila barang milik daerah tidak didukung dengan dokumen kepemilikan, pengelola barang/ pengguna barang/ atau kuasa pengguna barang mengupayakan untuk memperoleh dokumen awal kepemilikan seperti riwayat tanah.



- Pengamanan hukum terhadap tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah dilakukan dengan cara pengelola barang/ pengguna barang dan/ atau kuasa pengguna barang segera mengajukan permohonan perubahan nama sertifikat hak atas tanah kepada kantor pertanahan setempat menjadi atas nama pemerintah daerah.

e. Penilaian

- Penilaian barang milik daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah, pemanfaatan, atau pemindahtanganan. Penetapan nilai barang milik daerah dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah dilakukan dengan berpedoman pada standar akuntansi pemerintahan (SAP) dengan biaya yang diperlukan dalam rangka penilaian barang milik daerah dibebankan pada APBD.
- Penilaian barang milik daerah berupa tanah dan/ atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau pemindahtanganan dilakukan oleh penilai pemerintah; atau penilai public yang ditetapkan oleh walikota.
- Apabila penilaian dilakukan oleh pengguna barang tanpa melibatkan penilai, maka hasil penilaian barang milik daerah hanya merupakan nilai taksiran.
- Hasil penilaian barang milik daerah ditetapkan oleh walikota dan dalam

tertentu, walikota dapat melakukan penilaian kembali dalam



rangka koreksi atas nilai barang milik daerah yang telah ditetapkan dalam neraca pemerintah daerah yang merupakan proses revaluasi dalam rangka pelaporan keuangan sesuai standar akuntansi pemerintahan (SAP) yang metode penilaiannya dilaksanakan sesuai standar penilaian.

- Keputusan mengenai penilaian kembali atas nilai barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh walikota dengan berpedoman pada ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional dan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional, adalah kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk seluruh entitas pemerintah daerah.

f. Penghapusan

Penghapusan barang milik daerah meliputi penghapusan dari Daftar Barang Pengguna dan/atau Daftar Barang Kuasa Pengguna dilakukan dalam hal barang milik daerah sudah tidak berada dalam penguasaan Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang yang dilakukan dalam hal barang milik daerah sudah tidak berada dalam penguasaan Pengelola Barang; dan penghapusan dari Daftar Barang Milik Daerah dilakukan dalam hal terjadi penghapusan disebabkan karena pemindahtanganan atas barang milik daerah dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan sudah tidak ada upaya hukum lainnya

- Penghapusan untuk barang milik daerah pada Pengguna Barang
- kan dengan menerbitkan keputusan penghapusan oleh Pengelola



Barang setelah mendapat persetujuan Walikota.

- Penghapusan untuk barang milik daerah pada Pengelola Barang dilakukan dengan menerbitkan keputusan penghapusan oleh Walikota.
- Dikecualikan dari ketentuan mendapat persetujuan penghapusan (Walikota) adalah untuk barang milik daerah yang dihapuskan karena pengalihan status penggunaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 sampai dengan Pasal 60, pemindahtanganan; atau pemusnahan.
- Walikota dapat mendelegasikan persetujuan penghapusan barang milik daerah berupa barang persediaan kepada Pengelola Barang untuk Daftar Barang Pengguna dan/atau Daftar Barang Kuasa Pengguna.
- Pelaksanaan atas penghapusan barang milik daerah dilaporkan kepada Walikota.

g. Penatausahaan

- Pengelola barang harus melakukan pendaftaran dan pencatatan barang milik daerah yang berada dibawah penguasaannya ke dalam daftar barang pengelola menurut penggolongan dan kodefikasi barang.
- Pengguna barang/kuasa pengguna barang harus melakukan pendaftaran dan pencatatan barang milik daerah yang status penggunaannya berada pada pengguna barang/kuasa pengguna barang ke dalam daftar barang pengguna/ daftar barang kuasa pengguna menurut penggolongan dan kodefikasi barang.



- Pengelola barang menghimpun daftar barang pengguna/ daftar barang kuasa pengguna.
- Pengelola barang menyusun daftar barang milik daerah berdasarkan himpunan daftar barang pengguna/ daftar barang kuasa pengguna dan daftar barang pengelola menurut penggolongan dan kodifikasi barang.
- Dalam daftar barang milik daerah termasuk barang milik daerah yang dimanfaatkan oleh pihak lain.
- Inventarisasi : Pengguna barang melakukan inventarisasi barang milik daerah paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- Dalam hal barang milik daerah berupa persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan, inventarisasi dilakukan oleh pengguna barang setiap tahun.
- Pengguna barang menyampaikan laporan hasil inventarisasi kepada pengelola barang paling lama 3 (tiga) bulan setelah selesainya inventarisasi.
- Pengelola barang melakukan inventarisasi barang milik daerah berupa tanah dan/ atau bangunan yang berada dalam penguasaannya paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- Pelaporan: kuasa pengguna barang harus menyusun laporan barang kuasa pengguna semesteran dan laporan barang kuasa pengguna tahunan untuk disampaikan kepada pengguna barang dan menghimpun laporan barang kuasa pengguna semesteran dan tahunan sebagai bahan



bahan laporan barang pengguna semesteran dan tahunan yang

digunakan sebagai bahan untuk menyusun neraca SKPD untuk disampaikan kepada pengelola barang.

h. Pembinaan, Pengendalian, Dan Pengawasan

- Pengawasan dan pengendalian pengelolaan barang milik daerah dilakukan oleh pengguna barang melalui pemantauan dan penertiban dengan cara melakukan pemantauan dan penertiban terhadap penggunaan, pemanfaatan, pemindahtanganan, penatausahaan, pemeliharaan, dan pengamanan barang milik daerah yang berada didalam penguasaannya; dan/atau pengelola barang melalui pemantauan dan investigasi.
- Pelaksanaan pemantauan dan penertiban untuk Unit Kerja SKPD dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang dan pengguna barang dan kuasa pengguna barang dapat meminta aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit tindak lanjut hasil pemantauan dan penertiban.
- Pengguna barang dan kuasa pengguna barang menindaklanjuti hasil audit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pengelola barang melakukan pemantauan dan investigasi atas pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik daerah, dalam rangka penertiban penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik daerah sesuai dengan ketentuan an perundang-undangan.



- Pemantauan dan investigasi dapat ditindaklanjuti oleh pengelola barang dengan meminta aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit atas pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik daerah.
- Hasil audit disampaikan kepada pengelola barang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

i. Ganti rugi dan sanksi

- Setiap kerugian daerah akibat kelalaian, penyalahgunaan/pelanggaran hukum atas pengelolaan barang milik daerah diselesaikan melalui tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan setiap pihak yang mengakibatkan kerugian daerah dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.2.4 Tujuan Pengelolaan Aset Tanah

Tujuan pengelolaan aset :²²

- Efisiensi pemanfaatan dan kepemilikan. Pengelolaan yang membuat pemanfaatan aset optimalisasi ataupun maksimal. Aset yang dikelola dapat digunakan sesuai dengan tugas pokok dan



iregar, *Manajemen Aset*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal, 198.

fungsi dan dimanfaatkan secara efektif dan efisien sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

- Terjaga nilai ekonomi dan potensi yang dimiliki. Nilai ekonomis suatu aset akan terjaga apabila aset dikelola dengan baik. Potensi yang dimiliki oleh aset akan memberikan keuntungan baik dari segi pendapatan maupun dari pencapaian tujuan yang telah ditetapkan.
- Objektivitas dalam pengawasan dan pengendalian peruntukkan penggunaan serta alih penguasaan.

2.3 Penelitian Terdahulu

Review penelitian merupakan salah satu referensi yang diambil peneliti. Melihat hasil karya ilmiah para peneliti terdahulu yang mana pada dasarnya peneliti mengutip beberapa pendapat yang dibutuhkan oleh penelitian sebagai pendukung penelitian. Hasil penelitian yang dikemukakan dibawah ini merupakan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini, khususnya fokus penelitian mengenai pengelolaan aset tanah daerah dari berbagai aspek. Tentunya dengan melihat hasil karya ilmiah yang memiliki pembahasan serta tinjauan yang hampir sama. Hasil-hasil penelitian tersebut ditampilkan atau disajikan untuk memperlihatkan urgensi atau letak persamaan dan perbedaan dari masing-masing penelitian tersebut dengan penelitian ini. Penelitian ini termasuk dalam penelitian analisis tekstual dengan pendekatan studi semiotika dan

nakan metode kualitatif.





Nama Peneliti, dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Pendekatan	Hasil Penelitian
Ahmad Fajri, 2017.	Pengelolaan Aset Tanah Daerah untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam.	Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan aset tanah daerah tidak bisa sesuai dengan harapan dan rencana dalam setiap periode dikarenakan kendala objek inventarisasi yang banyak sementara tenaga terbatas sehingga memerlukan pihak ketiga yaitu konsultan sebagai tim inventarisasi.
2. Donny Ferdiansyah Sanjaya, 2019	Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Daerah (Studi Kasus Pengelolaan Kebun Binatang Surabaya)	Kualitatif	Makna pengelolaan tanah aset pemerintah daerah merupakan aset tidak bergerak milik Pemerintah Kota Surabaya yang perolehannya didasarkan atas dasar ketentuan undang-undang dan rasio putusan pengadilan bahwa putusan Majelis Hakim membatalkan pemberian izin terkait pengelolaan Kebun Binatang Surabaya yang telah mengakibatkan ketidakpastian hukum kepada PD. Taman Kebun Binatang Surabaya terhadap status pengelolaan Kebun Binatang Surabaya, sehingga tujuan Pemerintah Kota Surabaya sebagai pelaksanaan pemerintahan dalam suatu Negara untuk memanfaatkan aset tersebut tidak dapat tercapai baik.
3. Muh. Iqbal Arfadli, 2014.	Tugas Pemerintah Kota Makassar dalam Mensertifikasi Aset Daerah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.6 Tahun 2006.	Kualitatif	Tugas Pemerintah Kota Makassar dalam mensertifikasikan aset daerah masih jauh dari kata optimal, hal ini ditunjukkan dari hasil kinerja Pemerintah Kota yang masih menyisakan jumlah yang besar tanah aset daerah yang belum bersertifikat, minimnya kesadaran dalam hal good management, kendala secara administratif yaitu kelengkapan berkas yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Makassar.
4. Siti Romlah, 2018.	Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan Tahun 2015-2016.	Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi hambatan dalam pengelolaan aset daerah, hal-hal yang menghambat tersebut yaitu jumlah sumber daya manusia yang masih minim, dan penatausahaan atau inventarisasi yang masih kurang oleh bidang aset Kabupaten Pelalawan.
5. Puspa Dinar, 2016.	Manajemen Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Daerah Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara.	Kualitatif	Kabupaten Bulungan belum dapat menjalankan manajemen aset dengan baik, kendala utama yaitu inventarisasi aset (belum ada data tentang jumlah luas tanah), termasuk masalah legal audit, belum ada penilai independen (sertifikasi) terhadap aset sehingga belum dapat diketahui berapa nilainya.

1. Ahmad Fajri, Tahun 2017. Dengan judul penelitian *Pengelolaan Aset Tanah Daerah untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam*. Penelitian ini membahas tentang Bagaimana pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dan pandangan ekonomi islam terhadap pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yakni membahas pengelolaan aset tanah daerah atau pada pemerintah daerah. Sementara perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu penelitian ini lebih melihat dari aspek pandangan ekonomi islam dan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Malang sedangkan penelitian penulis yakni lebih kepada aspek kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam penyelesaian konflik pengelolaan aset tanah daerah pada Pemerintah Kota Makassar.
2. Donny Ferdiansyah Sanjaya, Tahun 2019. Dengan judul penelitian *Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Daerah (Studi Kasus Pengelolaan Kebun Binatang Surabaya)*. Membahas tentang bagaimana makna Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Daerah di Kebun Binatang Surabaya dan rasio putusan pengadilan pada Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Daerah di Kebun Binatang Surabaya. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yakni membahas pengelolaan

anah daerah atau pada pemerintah daerah dan penyelesaian kasus



melalui proses litigasi. Sementara perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu penelitian ini lebih berfokus pada aspek hukum dan penjabaran dalam rasio decidendi putusan pengadilan sedangkan pada penelitian penulis, walaupun ada proses litigasi atau jalur pengadilan tetapi tidak menjabarkan secara lebih rinci tentang rasio decidendi dan hasil putusan dari proses litigasi bertujuan sebagai bukti untuk pemberian ganti rugi yang termasuk dalam Kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam penyelesaian konflik Pengelolaan Aset Tanah Daerah.

3. Muh. Iqbal Arfadli tahun 2014. Dengan judul penelitian *Tugas Pemerintah Kota Makassar dalam Mensertifikasi Aset Daerah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.6 Tahun 2006*. Penelitian ini membahas tentang Bagaimana implementasi tugas pemerintah kota makassar dalam mensertifikasi aset daerah dan kendala pemerintah kota makassar dalam mensertifikasi aset daerah di Kota Makassar. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yakni kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam pengelolaan aset tanah daerah dalam hal ini pengamanan dengan mensertifikasi aset tanah daerah. Sementara perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu Penelitian terdahulu berfokus pada kajian hukum dalam pengelolaan aset tanah daerah dan hanya mengkaji mengenai

amanan dalam hal ini sertifikasi aset daerah dalam pengelolaan



aset daerah sedangkan penelitian penulis mengkaji mengenai pengelolaan aset tanah daerah selain pengamanan seperti, proses pemberian ganti rugi, penilaian, penatausahaan, pengawasan dan pengendalian.

4. Siti Romlah tahun 2018. Dengan judul penelitian *Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan Tahun 2015-2016*. Penelitian ini membahas tentang pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintah daerah kabupaten pelalawan Tahun 2015-2016. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yakni membahas tentang pengelolaan aset tanah daerah pada pemerintah daerah. Sementara perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu penelitian terdahulu lebih berfokus kepada pengelolaan aset daerah berupa tanah yang belum bersertifikat dan dikuasai oleh masyarakat sedangkan penelitian penulis membahas tentang penyelesaian konflik aset tanah antara Pemerintah Kota Makassar dengan masyarakat (aset tanah yang belum bersertifikat dan telah bersertifikat) dan penyelesaian konflik aset tanah antara Pemerintah Kota Makassar swasta.

5. Puspa Dinar, Tahun 2016. Dengan judul penelitian *Manajemen Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Daerah Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara*. Penelitian ini membahas tentang

elolaan aset tetap (tanah dan bangunan) milik pemerintah dan



faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pengelolaan aset tetap (tanah dan bangunan) milik pemerintah Kabupaten Bulungan. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yakni membahas pengelolaan aset tanah daerah. Sementara perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu penelitian ini lebih berfokus pada implementasi praktek manajemen aset tanah dan bangunan oleh pemerintah daerah di Kabupaten Bulungan. Sedangkan pada penelitian penulis lebih berfokus pada penyelesaian konflik aset tanah daerah pada Pemerintah Kota Makassar.

2.4 Kerangka Pikir

Pemerintah daerah diberikan kewenangan dalam pengelolaan aset daerah termasuk aset tanah daerah. Aset Tanah Daerah merupakan aset tetap Pemerintah daerah yang berasal dari kekayaan daerah yang dalam pengelolaannya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan barang milik daerah dan Peraturan daerah Kota Makassar No.7 Tahun 2017 tentang Pengelolaan barang milik daerah.

Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas osio-politis. Konflik aset tanah daerah yang dimaksud adalah klaim



aset tanah pemerintah Kota Makassar dengan pihak masyarakat dan klaim aset tanah pemerintah Kota Makassar dengan pihak swasta.

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam penyelesaian konflik aset tanah daerah diatur dalam Peraturan menteri agraria no 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan yaitu memfasilitasi mediasi, pelaksanaan penanganan perkara, membatalkan sertifikat dan menghapus data, mengeluarkan surat keputusan pemberitahuan penghapusan aset.

Kewenangan Pemerintah daerah dalam penyelesaian konflik aset tanah daerah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No 7 tahun 2017 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah antara lain Penilaian, ganti rugi, penghapusan aset, Pengamanan, Penatausahaan aset, Perencanaan, Penggunaan, pengadaan, dan Pengawasan dan pengendalian aset.

Faktor pendukung dalam penyelesaian konflik aset tanah daerah pada Pemerintah Kota Makassar antara lain aturan-aturan tentang pengelolaan barang milik daerah, adanya tim-tim bentukan, fungsi kordinasi yang baik dengan unit kerja lain. Faktor penghambat dalam penyelesaian konflik aset tanah daerah antara lain pemerintah kota makassar tidak memiliki bukti dokumen, kekurangan jaksa pengacara negara, pergantian pejabat kadang mereduksi pemahaman terhadap masalah, alokasi anggaran terbatas, pihak-pihak tidak menyerahkan aset, adanya ego dari

nasing pihak yang tidak ingin di mediasi.



Gambar 1. Kerangka Pikir

