

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PROSEDUR PERSERTIFIKATAN ASET TANAH
PEMERINTAH KOTA MAKASAR OLEH DINAS PERTANAHAN
KOTA MAKASAR**



OLEH:

NUR INSANI AULIA

B121 15 005

PRODI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

2019



Optimization Software:
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

PELAKSANAAN PROSEDUR PERSERTIFIKATAN ASET TANAH PEMERINTAH KOTA MAKASSAR OLEH DINAS PERTANAHAN KOTA MAKASSAR

Diajukan Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana
pada Program Studi Hukum Administrasi Negara

**OLEH
NUR INSANI AULIA
B 121 15 005**

**PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2019**



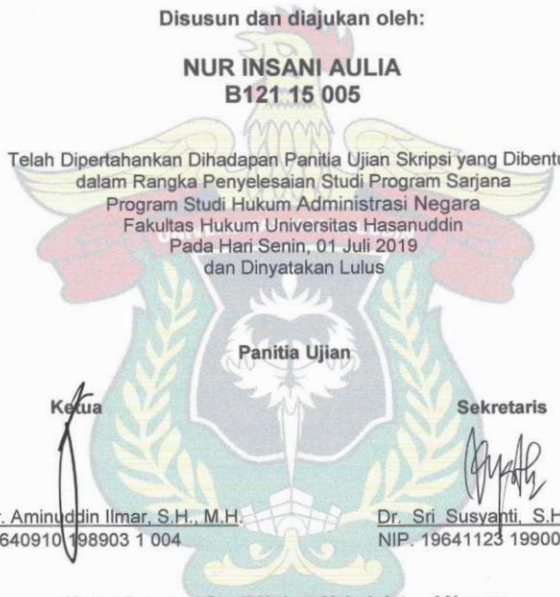
PENGESAHAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PROSEDUR PERSERTIFIKATAN ASET TANAH PEMERINTAH
KOTA MAKASSAR OLEH DINAS PERTANAHAN
KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

**NUR INSANI AULIA
B121 15 005**

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Program Studi Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Senin, 01 Juli 2019
dan Dinyatakan Lulus



Ketua

Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H.
NIP. 19640910 198903 1 004

Sekretaris

Dr. Sri Susyanti, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara

Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.
NIP. 19570101 198601 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Insani Aulia

Nomor Induk Mahasiswa : B121 15 005

Jenjang Pendidikan : S1

Program Studi : Hukum Administrasi Negara

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar** adalah **BENAR** merupakan hasil karya sendiri, dan bukan merupakan pengambilan tulisan dan pemikiran orang lain.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 01 Juli 2019

Yang membuat pernyataan



Nur Insani Aulia

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Nur Insani Aulia

Nomor Induk Mahasiswa : B 121 15 005

Program Studi : Hukum Administrasi Negara

Judul : Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset
Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas
Pertanahan Kota Makassar

Telah di periksa dan disetujui untuk di ajukan pada ujian Skripsi.

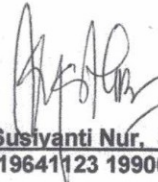
Makassar, 11 Juni 2019

Pembimbing I



Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, SH.,M.H.
NIP. 19640910 198903 1 004

Pembimbing II



Dr. Sri Susiyanti Nur, S.H.,M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail:hukum@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : NUR INSANI AULIA
Nomor Pokok : B12115005
Program Studi : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Pada Dinas Pertanahan Kota Makassar

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juni 2019



a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi

Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH
NIP. 19731231 199903 1 003



ABSTRAK

Nur Insani Aulia (B12115005) dengan judul “**Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar**”. Di bawah bimbingan Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H.,M.H selaku Pembimbing I dan Dr. Sri Susyanti, S.H.,M.H selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Prosedur dalam Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar dan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar.

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Dinas Pertanahan Kota Makassar, Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Makassar. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini yaitu data primer yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan Instansi terkait dengan Penulisan ini dan data sekunder yang merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung yang berasal dari peraturan perundang-undangan, literature, laporan-laporan, buku, dan tulisan ilmiah,yang terkait dengan pembahasan Penulis.

Dari penelitian yang dilakukan, Penulis mendapatkan hasil penelitian sebagai berikut, (1) Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar telah dilaksanakan sesuai prosedur sebagaimana telah ditetapkan dalam SOP, walaupun dalam proses pelaksanaannya masih ditemukan hambatan-hambatan yang tentunya menghambat proses penerbitan sertifikat tanah aset pemerintah, sehingga berakibat pada masih banyaknya tanah aset Pemerintah yang belum memiliki sertifikat. (2) faktor-faktor yang mempengaruhi sehingga pelaksanaan prosedur persertifikatan aset tanah pemerintah tidak berjalan secara maksimal adalah kurangnya anggaran, bukti kepemilikan tanah yang tidak jelas dan sumber daya manusia di dalam melaksanakan Prosedur persertifikatan aset tanah pemerintah Kota Makassar.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat, rahmat dan berkat izinNya Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar**”. Tidak lupa pula salam serta shalawat terhanturkan untuk Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi merupakan tugas akhir dan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Merangkaikan kata menjadi kalimat, kemudian membahas dan menyatukannya menjadi sebuah karya ilmiah merupakan suatu hal yang tak mudah untuk secepatnya diselesaikan karena diperlukan suatu proses yang realtif panjang, menyita segenap tenaga dan pikiran penuh dengan kesabaran, kerja keras, serta motivasi, dukungan dan doa orang-orang tercinta serta bantuan dari banyak pihak.

Dalam kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terimakasih

dan penghargaan setinggi-tingginya kepada orang tua Penulis

ibu dan bapak **M Yusran** dan Ibunda tercinta **Hasriani** yang telah melahirkan,

menyusuhi, mendidik, mendoakan dan selalu berusaha memberikan yang



terbaik untuk Penulis dengan segenap cinta dan kasih sayangnya untuk Penulis. Terimakasih juga untuk kakak perempuan Penulis **Nurindah Fajarwati Yusran** yang selalu memberikan teladan yang baik untuk Penulis dan adik-adiknya. Untuk adik-adik tercinta **Agung Izzulhaq, Resa Istiqomah Ramadhan, Anugrah Nur Ikhsan, Nur Adiba Shakila Atmarini**. Dan keluarga Penulis yang selalu memberikan semangat dan doa untuk Penulis.

Dengan segala kerendahan hati, ucapan terimakasih yang tak terhingga Penulis berikan kepada

1. **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A.** selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan segenap jajarannya.
2. **Prof. Dr. Farida Patinting, S.H., M.Hum** selaku dekan beserta seluruh jajaran Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. **Prof. Dr. Achmad ruslan, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. **Bapak Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Ibu Dr. Sri Susyanti, Sh., M.H.** selaku pembimbing II yang selalu menyediakan waktunya untuk membimbing Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.



5. **Bapak Dr. Romi Librayanto, S.H., M.H** dan **Bapak Dr. Hasrul, S.H., M.H.** selaku tim penguji atas segala masukan yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.
6. Kepada **Para staf Akademik, Bagian Kemahasiswaan dan Perpustakaan** yang telah banyak membantu Penulis.
7. Kepada **Kepala Dinas Pertanahan Bapak H Manai Shopian** dan segenap jajarannya yang telah banyak membantu Penulis dalam proses penelitian.
8. Kepada **Kepala Badan Pertanahan Kota Makassar dan Kepala Badan Pengelola Keuangan Aset Daerah Kota Makassar** beserta segenap jajarannya yang telah memberikan informasi selama proses penelitian.
9. Kepada para Sobat Kerabat Kotak Penulis selama berproses di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin **Mirnayanti, Ridha Dwi Wahyuni, Andi Ayu Aninditha, Angel Monica Sharen, Ulfah Mutmainnah R,** dan **Resky Mufidah M.** Terimakasih banyak untuk semua bantuan, semangat, pembelajaran, dan kasih sayang yang diberikan kepada Penulis selama ini.
10. Kepada teman karib Penulis selama perkuliahan di Fakultas Hukum. **Fifty Nur Ramadhandy, M Arief Mulyono, Muh Jaka Perdana, Muh Farhan Fais, Brahmana M Ilman, Kurnia, Syarifah Fadliyah, Mutmainnah Syarifuddin, Janita**



Nannangan, Sri Ayunda Amalia. Terimakasih sudah menjadi teman yang baik selama proses perkuliahan.

11. Kepada teman-teman tercinta **Local Board ALSA LC Unhas 2016-2017 “Power Rangers”** Fadiel Muhammad, Salwah Nur Afifah, Faton Ageng Suroso, Qonitah Rohadatul Aisy, Sri Wahyuni Amalia, Masrur Husnadi, Nurul Fatimah Hasanuddin, Indira Arum Puspitarani, Dian Faradillah K, Muh Zulfikar Ervan, Syafira Nurul Adinda, Lisa Widiyastuti, Syahrul Ramadhana, Janita Nannangan, Eka Dennis Tanoto, Sarah Sakinah, Alif Zafran, Anisa Al-Istiqomah, Supanggih Dwi Aditya, A. Putri Ayu Paramita, Muh. Fahcriawan, Clara Daniella, dan Muh Fuad Azwar, dan seluruh **Pengurus ALSA LC Unhas 2016-2017**, terimakasih atas segala pengalaman berorganisasi selama berproses di ALSA.

12. Kepada Keluarga Besar **TIM National Moot Court Competition Bulaksumur III**, Aditya Wijaya, Caecelia Birana, Rusyaid Abdi, Muh Irsan, Lana Laviana, M adi Syarif, Dinda Kirana, Brahmana M Ilman, Miftakhol Khaeriyah, Clara Daniell, Khardin, Surpiadi, Kinkin Sakinah, Putri Guril, Agung Prawira, Aqiva Karenina. Terimakasih telah memberikan pengalaman selama berjuang dalam kompetisi.

13. Saudara-saudara **KKN Tematik Sebatik Gel 99** terkhusus **Kec Sebatik**, iyam, ari, dayat, eri, firman, alim, maman, dochi,



baso, yudi, inna, astri, syifa, baiq, ticil, riska, putri, fitri, kak lola, fina, sarah, lisa, anas, wilda. Terimakasih untuk 40 hari yang sangat berkesan melintasi pulau sebatik dengan suka maupun duka.

14. Saudara “M3SD” **Nurul Athira, Eka Risni Afriana, Nurul Asmi, Nila Deviatri, Reski Kurniati.** Terimakasih untuk semua kebaikan dan doa kalian untuk Penulis.

15. Sahabat, saudara, **Zulfiah rahmi, Nurul Athira, Resky Amalia Malik, Nur Mila, Nur Indah Lestari, Nurul Asmi, Dian Hardiyanti.** Terimakasih untuk selalu ada memberikan semangat kepada Penulis.

16. Untuk teman dan senior yang telah membantu saya **Nia, Kak Didi, kak Fatih, kak Pandi, kak Haerul, kak Oen, Kak Eno, Kak Aji.** Terimakasih untuk semua bantuannya kepada Penulis.

17. Untuk seseorang yang telah memberikan cerita indah baik suka maupun duka kepada Penulis. Terimakasih telah mengajari Penulis untuk menyikapi proses hidup dengan kesabaran yang selalu memberikan dukungan kepada Penulis.

Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu Penulis dalam setiap proses dari awal hingga akhir Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga segala sesuatunya dapat menjadikan Penulis lebih baik kedepannya.

Makassar, Mei 2019

Nur Insani Aulia



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Teori Hak Menguasai Negara Atas Tanah	10
B. Aset	13
1. Pengertian Aset	13
2. Manajemen Aset.....	14
3. Tujuan Manajemen Aset	15
Tanah Aset Daerah	16
Aset Daerah.....	16
Pengelolaan Aset Daerah	20



3. Dasar Hukum Pengelolaan Aset Daerah	22
D. Sertifikat Tanah.....	23
1. Pengertian Hak Atas Tanah	23
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	24
3. Sertifikat Sebagai tanda Bukti Hak.....	26
E. Gambaran Umum Dinas Pertanahan Kota Makassar	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Jenis Penelitian.....	34
B. Lokasi Penelitian.....	34
C. Jenis dan Sumber Data.....	34
D. Teknik Pengumpulan Data	35
E. Analisis Data	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
A. Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar	37
B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar.....	58
BAB V PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA.....	64



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD RI, menyebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Negara hukum salah satu prinsipnya yaitu adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum, yang berisi nilai-nilai kebenaran dan keadilan, dengan memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara. Hal ini berarti, bahwa untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya. Berdasarkan hal tersebut, terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah yang merupakan Aset atau kekayaan negara juga perlu memiliki jaminan

hukum atas tanah-nya tersebut.



Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 mengatur bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sumber daya agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia. Sumber daya agraria merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi yang akan datang dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Prinsip tersebut dijabarkan dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yakni tentang Hak Menguasai Tanah dari Negara (HMN), yang memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

Penjelasan Pasal diatas menyatakan bahwa Hak Menguasai Negara tidak menempatkan Negara sebagai pemilik tanah, tetapi pemberian wewenang kepada negara sebagai organisasi tertinggi dari bangsa

- a. Hal ini ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.



Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum dihaki dengan hak-hak perseorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Dalam praktik administrasi digunakan sebutan tanah Negara. Tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas primer, disebut tanah-tanah hak dengan nama sebutan haknya, misalnya tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Usaha, dan lain-lainnya.¹

Berdasarkan Pasal 2 Ayat 4 UUPA, penyelenggaraan Hak Menguasai Negara dapat didelegasikan kepada daerah-daerah swatantra (Provinsi, Kabupaten/Kotamadya, Kecamatan, dan Desa) bahkan pada suatu komunitas adat yang masih kuat keyakinan norma-norma adatnya. Dengan demikian, pemerintah daerah atas kekuatan Undang-Undang bisa mempunyai wewenang HMN yang dipegang dan diletakkan pada kepala daerahnya, dan bagi persekutuan masyarakat adat dapat diberikan HMN, sepanjang dalam persekutuan adat tersebut masih ada dan diakuinya hak ulayat dari persekutuannya.

Sejalan dengan pernyataan diatas, Pasal 18 Ayat (2) dan Ayat (5) UUD Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa:

“Pemerintahan Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan menurut Asas Otonomi dan Tugas Pembantuan dan diberikan otonomi yang seluas-luasnya”.



¹Prasno, 2005, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.271.

Konsep otonomi daerah adalah pelimpahan sebagian besar urusan pemerintahan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurusnya berdasarkan kemampuan daerah.²

Lebih lanjut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah berpakali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Berdasarkan Pasal 9 UU 23 Tahun 2014 bahwa Urusan Pemerintahan terdiri atas urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan absolut adalah Urusan Pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat. Urusan Pemerintahan konkuren adalah Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.

Berdasarkan Pasal 12 bahwa Urusan Pertanahan merupakan salah satu urusan pemerintahan konkuren dan lebih lanjut dalam Pasal 13 Ayat (1) disebutkan bahwa Pembagian urusan pemerintahan konkuren antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi serta Daerah Kabupaten/Kota didasarkan pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, dan eksternalitas, serta kepentingan strategis nasional. Lebih lanjut dalam Pasal 13 Ayat (2) bahwa berdasarkan prinsip-prinsip yang disebutkan pada Ayat (1) kriteria Urusan

ptanahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota adalah:

² Ilmar, 2013, *Hukum Tata Pemerintahan*, Identitas Unhas Makassar. Hlm 3.



- a) Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah Kabupaten/Kota;
- b) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah Kabupaten/Kota;
- c) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah Kabupaten/Kota; dan/atau
- d) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Kabupaten/Kota.

Di Indonesia, Konsep pengelolaan Aset/barang milik daerah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan barang Milik Negara/Daerah. Sementara itu, gambaran teknis bagaimana Aset daerah itu dikelola, Menteri Dalam Negeri telah mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Aset/barang milik daerah merupakan salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan kepada masyarakat. Maka dari itu, pemerintah diberikan tanggungjawab dalam hal mengelola kekayaan daerah secara profesional, transparan, akuntabel, efisien, dan efektif mulai dari tahap perencanaan, pendistribusian, dan pemanfaatan serta pengawasannya.

Pengelolaan tanah Aset daerah secara yuridis formal diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Dalam Pasal 3 disebutkan tujuh tahap dalam pengelolaan barang milik Negara/Daerah yang salah satunya adalah pengamanan. Pengamanan Aset ini terdiri dari pengamanan secara fisik

pengamanan secara yuridis. Pengamanan fisik berupa pemagaran dan



pemberian tanda milik, sedangkan pengamanan yuridis dilakukan melalui penyertipikatan tanah.

Pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyertifikatkan tanah hak pakai dan hak pengelolaan sesuai dengan rumusan Pasal 49 Ayat (1) UU No.1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Dalam Pasal tersebut mengatur bahwa barang milik Negara/Daerah yang berupa tanah yang dikuasai oleh pemerintah pusat/daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah daerah yang bersangkutan. Hal ini juga sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dalam Pasal Pasal 43 Ayat (1) yang mengatur bahwa barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah/Daerah yang bersangkutan.

Tugas pemerintah daerah menjadi suatu tantangan tersendiri bagi mereka yang mengelola administrasi Aset. Apabila pemerintah daerah tidak ada usaha dalam meningkatkan status tanah dari yang belum bersertifikat menjadi bersertifikat. Sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah,³ yang merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah. Dengan adanya Sertifikat, maka pada bidang tanah dapat diketahui kepastian letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan dan jenis tanaman yang ada di atasnya, serta untuk memperoleh kepastian mengenai status tanahnya,



angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sertifikat adalah surat tanda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf (C) UUPA untuk hak atas tanah, hak pakai, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain, semuanya itu diperlukan untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.⁴

Demikian pula inventarisir Aset Pemerintah Kota Makassar dan penyegeraan pengurusan Sertifikat terhadap tanah Aset Pemerintah Kota Makassar mutlak dibutuhkan. Jika Sertifikat Aset tidak dilelesaikan maka bisa saja Aset-Aset milik Pemerintah Kota Makassar jatuh ke pihak ketiga ataupun swasta dan akhirnya merugikan Pemerintah Kota Makassar.

Pada tahun 2018, Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Dinas Pertanahan Kota Makassar untuk pertama kalinya dalam hal pengamanan tanah pemerintah daerah telah menyelesaikan kurang lebih 40 Sertifikat,⁵ namun kepala Bidang Aset Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset (BPKA) Kota Makassar, Iswandi mengungkapkan sekitar 70 persen Aset tanah milik Pemerintah Kota (Pemkot) Makassar belum bersertifikat,⁶ oleh karenanya, pemerintah Kota Makassar Melalui Dinas Pertanahan pada tahun 2019 menargetkan akan mensertifikasi 100 bidang tanah pemkot. Saat ini sudah ada persiapan beberapa bidang untuk puskesmas dan sekolah yang sementara diajukan. Dengan kerjasama yang baik dengan BPN .⁷



sono, *Op.Cit* 2005, hlm. 71.

www.mediasusnel.com/telahsertifikasi-40-bidang-tanah-dinas-pertanahan-kota-er-us-lakukan-pengamananAset/amp
makassar.rakyatku.com/post/70-Aset-tanah-pemkot-makassar-belum-sertifikat.html
www.mediasusnel.com/tahun-2019-dinas-pertanahan-makassar-target-sertifikatkan-tanah/amp/

Berpijak dari uraian diatas, maka Penulis tertarik untuk mengkaji, meneliti, dan selanjutnya dituangkan kedalam suatu karya tulis dalam bentuk proposal dan skripsi dengan judul: **“Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka Penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar?
2. Apakah Faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar.



D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai sumbangan pemikiran, pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya dalam hukum administrasi negara dan diharapkan dapat menjadi referensi bagi mahasiswa Fakultas Hukum yang akan melakukan penelitian sejenis.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak. Agar dapat digunakan dalam kehidupan sehari-hari.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Hak menguasai Negara atas Tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA. Hak menguasai Negara atas tanah bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa Indonesia yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh bangsa Indonesia. Maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia dalam hal ini adalah pemerintah sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan rakyat.⁸

Hak menguasai dari Negara atas Tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.⁹ Dengan demikian pengertian Hak Menguasai Negara atas Tanah adalah kewenangan yang dimiliki oleh Negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola/mengurus serta mengawasi pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antara perseorangan, masyarakat dan Negara dengan tanah maupun



so. 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia . 118.

n Salle et.al, 2010. *Hukum Agraria*, Makassar: A.S. Publishing, Hlm.98.

hubungan antara perseorangan, masyarakat dan Negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.¹⁰

Negara sebagai konsep yang berkaitan dengan kekuasaan memiliki sejumlah tujuan hakiki sebagai pengamban tujuan dari seluruh warga negaranya. Oleh karena itu berbicara mengenai tujuan hukum sama halnya berbicara mengenai tujuan Negara. Hal ini dapat terlihat dalam ketentuan-ketentuan Dasar Pokok Agraria, yang menempatkan hak menguasai Negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA No.5 Tahun 1960.¹¹

Kewenangan Negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi hak atas tanah baik yang ada pada perseorangan, masyarakat dan Negara berhubungan erat dengan konsep keseimbangan antara hak dan kewajiban yang didalamnya mengandung unsur bahwa setiap hak terdapat di dalamnya kewajiban, demikian pula sebaliknya. Dengan demikian tiap perseorangan, masyarakat maupun Negara berdasar hak masing-masing pada hakekatnya mempunyai kewajiban untuk:¹²

- a. Memanfaatkan tanah secara nyata bagi peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
- b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat atas tanah;

¹⁰Jurnal Hukum No Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009 : 118-136 Tentang Pelaksanaan Pengaturan Masai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945, Oleh Winahyu Erwingsi Fakultas Hukum Islam Yogyakarta. Hlm 127
¹¹Erwingsi, Winahyu, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.58.
¹²Erwingsi, Winahyu, 2010, *Hukum Tentang Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah* Oleh Oleh Erwingsi Fakultas Hukum Universitas Islam Yogyakarta, *Op.cit* Hlm 127



- c. Mencegah segala tindakan yang menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak atas tanah.

Dengan demikian makna dari Hak Menguasai Negara adalah tuntutan Negara terhadap perseorangan, masyarakat dan Negara sendiri untuk melaksanakan hak sesuai dengan kewajiban yang dibebankan kepadanya dalam bentuk memanfaatkan tanah, melindungi dan menjamin hak-hak pihak lain serta mencegah tindakan yang menyebabkan pihak lain kehilangan kesempatan atau hak atas tanah.

Dasar struktur hubungan penguasaan atas tanah antara perseorangan, masyarakat dan Negara tersebut di atas yakni merupakan dasar yang akan mengantarkan bangsa Indonesia kepada kejayaan di masa depan. Oleh karena itu Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa serta kedudukannya sebagai badan penguasa dalam menjalankan fungsi mengatur, mengurus, dan mengawasi didalamnya mengandung substansi yakni tercapainya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak Menguasai Negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintahan daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum, sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah.¹³



21.

B. Aset

1. Pengertian Aset

Aset dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai Aset, yaitu sesuatu yang mempunyai nilai tukar, modal, kekayaan, perusahaan, gerakan rakyat yang memerdekakan bangsa merupakan tujuan nasional.

Istilah Aset pada awalnya merupakan istilah ekonomi sehingga tidak dijumpai dalam istilah hukum karenanya belum menjadi konsep hukum, dalam kamus ekonomi, kata Aset berarti aktiva ekonomi yaitu segala sesuatu yang bernilai komersial yang dimiliki oleh sebuah perusahaan atau individu. Bisa di bagi kedalam aktiva lancar, aktiva tetap dan aktiva berwujud.

Pengertian Aset secara umum menurut Siregar adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki badan usaha, instansi tau individu (perorangan).

Dalam PP No 27 Tahun 2014 menyebutkan bahwa Barang Milik Daerah adalah semua barang yang di beli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan Belanja Daerah atau Perolehan lainnya yang sah.



2. Manajemen Aset

Manajemen Aset adalah serangkaian kegiatan yang terkait dengan:

a. Inventarisasi Aset, berupa:

- 1) Inventarisasi Fisik mencakup: lokasi dan alamat, jenis dan bentuk Aset, luas dan/atau jumlah Aset, batas dan petunjuk khusus;
- 2) Inventarisasi dan sudut legal: status legal penguasaan atau kepemilikan Aset, batasan dan waktu penguasaan Aset, ada atau tidaknya permasalahan legal;
- 3) Proses dimulai dan Pendataan, Libelisasi, Pengelompokan dan diakhiri dengan Pencatatan.

b. Legal Audit

Pendalaman lanjut terhadap status penguasaan Aset, yaitu system dan prosedur penguasaan atau pengalihan Aset, permasalahan yang timbul dari penguasaan atau pengalihan Aset, pengkajian lanjut aspek legal dimasa datang.

c. Penilaian Aset

- 1) Penetapan Niali Aset sesuai hasil administrasi pencatatan dan pengelompokan Aset yang ada;
- 2) Catatan terhadap Aset yang tidak dapat dinilai, sesuai dengan hasil inventarisasi dan legal audit.

d. Optimalisasi Aset

Mengoptimalisasikan Aset sesuai potensi yang ada dan strategi pengembangan ekonomi nasional maupun setiap daerah memberikan



rekomendasi dan langkah lanjut Aset yang dapat dioptimalisasikan dikaji dan dicarikan solusi pemecahannya.

e. Pengawasan dan Pengendalian

Tujuan utama untuk transparansi dan akuntabilitas pengelolaannya, baik dilakukan secara manual maupun modern dengan Sistem Informasi Manajemen.

3. Tujuan Manajemen Aset

Manajemen Aset berupa inventarasi Aset, legal audit, penilaian Aset, optimalisasi Aset, pengawasan dan pengendalian.

Adapun tujuan dari manajemen Aset tersebut adalah:

- a. Memberikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan, pengawasan dan pengendalian;
- b. Dasar atas identifikasi potensi ekonomi daerah, sehingga memberikan strategi dan program yang terintegrasi pengembangan dan optimalisasi potensi ekonomi daerah;
- c. Dasar Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah, sebagai wujud kemandirian daerah;
- d. Dasar memperbaiki organisasi kerja, sistem prosedur guna peningkatan pelayanan publik dan kemandirian dalam pendanaan atau pembiayaan pembangunan daerah.



C. Tanah Aset Daerah

1. Aset Daerah

Istilah Aset baru menjadi konsep hukum ketika diberikan pengertian dalam Peraturan Pemerintah No.71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan tersebut di atas. Lampiran II dari PP No 71 tahun 2010 memberikan defenisi bahwa:

“Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau social di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya”.

Selanjutnya di dalam Lampiran II dari Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan disebutkan bahwa “tanah merupakan Aset tetap. Aset tetap adalah Aset berwujud yang mempunyai manfaat lebih dari sebelas bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum”

Banyaknya jenis Aset daerah dan belum adanya klasifikasi yang lebih spesifik mengenai Aset daerah, membuat Penulis mempersempit ruang pembahasan mengenai Aset daerah. Aset daerah yang Penulis maksud dan yang akan di bahas adalah Aset tanah. Hal ini dengan pertimbangan bahwa Aset berupa tanah mempunyai peraturan yang lebih jelas dan konkrit. Penulis juga memilih membahas Aset berupa tanah karena Aset ini merupakan Aset yang lebih krusial dan memiliki tingkat perhatian yang lebih tinggi dibandingkan dengan Aset lainnya.



Berdasarkan penjelasan dalam lampiran II dari Peraturan Pemerintah No.71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, tanah diakui sebagai Aset tetap daerah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁴

1. Diperoleh dengan maksud untuk kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai misalnya setelah tanah dimatangkan sampai siap dipakai;

Menurut lampiran II Peraturan Pemerintah No.71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah, tanah merupakan Aset tetap. Aset tetap adalah Aset yang berwujud yang memiliki manfaat lebih luas dari dua belas (12) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintahan atau dimanfaatkan dalam masyarakat. Tanah dikelompokkan sebagai Aset tetap adalah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai kedalam kegiatan operasional pemerintahan dan siap pakai.¹⁵

2. Adanya Bukti Penguasaan

Hal ini berkaitan dengan kriteria pengakuan pendapatan. Konsep tentang kemungkinan besar manfaat bahwa ekonomi masa depan digunakan dalam pengertian kepastian bahwa manfaat ekonomi yang berkaitan dengan peristiwa tersebut akan mengalir dari atau ke entitas laporan. Konsep ini diperlukan dalam menghadapi



ka 16
ka 9

ketidakpastian lingkup operasional pemerintah. Pengkajian derajat kepastian yang melekat dalam arus manfaat ekonomi masa depan dilakukan atas dasar bukti yang diperoleh pada saat penyusunan laporan keuangan.

Tanah yang dikelompokkan sebagai Aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan *dalam kondisi siap dipakai*¹⁶. Aset tetap yang tidak digunakan untuk keperluan operasional pemerintah tidak memenuhi definisi Aset tetap dan harus disajikan di pos Aset lainnya sesuai dengan nilai tercatatnya. Untuk dapat diakui sebagai Aset tetap, suatu Aset harus berwujud dan memenuhi kriteria:

- a. Mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan;
- b. Biaya perolehan Aset dapat diukur secara andal;
- c. Tidak dimaksudkan untuk dijual dalam operasi normal entitas;
- d. Diperoleh atau dibangun dengan maksud untuk digunakan.

Manfaat ekonomi masa depan yang terwujud dalam Aset adalah potensi Aset tersebut untuk memberikan sumbangan, baik sumbangan langsung maupun tidak langsung, bagi kegiatan operasional pemerintah, berupa aliran pendapatan atau penghematan belanja bagi pemerintah. Tujuan utama dari perolehan Aset tetap adalah untuk digunakan oleh



ta 9.

pemerintah dalam mendukung kegiatan operasionalnya dan bukan dimaksudkan untuk dijual.¹⁷

Berdasarkan konsepsi yang demikian itu, maka tanah diakui telah menjadi Aset daerah apabila memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut:

- a. Diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai. Dalam hal ini misalnya, setelah tanah dimatangkan sampai tanah tersebut siap dipakai;
- b. Adanya bukti penguasaan secara hukum, misalnya Sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas nama Daerah, atau adanya bukti pembayaran dan penguasaan Sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya;
- c. Dapat diukur dengan satuan uang.

Pengaturan mengenai tanah Aset daerah juga tertuang dalam surat Kepala BPN (BPN) tanggal 4 Mei tahun 1992 no 500-1.255 mengenai petunjuk pelaksanaan tentang cara pengurusan hak dan penyelesaian Sertifikat tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah. Dalam surat tersebut dinyatakan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh dan dapat dikatakan sebagai Aset instansi pemerintah apabila berasal dari:

1. Pemerintah daerah berdasarkan *Staatbland* tahun 1911 No.110 tentang penguasaan benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung, milik Negara. Hal ini kemudian diatur kembali dalam



ka 19.

Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara;

2. Tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah berdasarkan keputusan atau penetapan pemberian hak;
3. Tanah-tanah perusahaan milik belanda yang berdasarkan Undang-Undang No.86 tahun 1958 tentang nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik belanda, penguasaannya diserahkan kepada pemerintah daerah.

2. Pengelolaan Aset Daerah

Barang milik Negara/Negara merupakan bagian tak terpisahkan dengan keuangan Negara/Daerah sehingga memerlukan pengelolaan agar dapat digunakan maksimal untuk kepentingan Negara/Daerah dalam pencapaian tujuannya¹⁸

Pengelolaan Barang Milik Daerah merupakan bagian dari pengelolaan keuangan Daerah. Selain itu, barang milik daerah merupakan salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu, tentu saja pengelolaan barang milik Daerah yang baik akan mencerminkan pengelolaan keuangan daerah yang baik. Tentu saja pengelolaan barang milik daerah harus dilakukan dengan baik dan benar.

Pengelolaan Aset Negara (tanah) Pengelolaan pertanahan meliputi

hak dan tanah Negara. Tanah hak yang dikuasai oleh perseorangan



nad Djafar Saidi, 2013, *Hukum Keuangan Negara*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm.40.

maupun badan hukum dengan hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 UUPA, yakni Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak guna Usaha dan Hak Pakai, sementara itu, tanah Negara, menurut Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah. Demi tertib administrasi, Aset Negara (tanah) perlu dilakukan pengurusan secara administratif dengan tujuan untuk memudahkan bagi pemilik atau pengguna hak tersebut, sehingga dapat mengurangi konflik yang mungkin terjadi di kemudian hari. Pengertian pengelolaan menurut Pasal 3 Ayat (2) PP Nomor 27 tahun 2014 adalah suatu kegiatan yang meliputi:

- a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
- b. Pengadaan;
- c. Penggunaan;
- d. Pemanfaatan;
- e. Pengamanan dan pemeliharaan;
- f. Penilaian;
- g. Penghapusan;
- h. Pemindahtanganan;
- i. Penatausahaan dan;
- j. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian.



3. Dasar Hukum Pengelolaan Aset Daerah

Pengertian tanah Negara berbeda dengan pengertian tanah pemerintah Aset pemerintah. Tanah Aset pemerintah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah baik pusat maupun daerah. Tanah Aset pemerintah termasuk dalam golongan tanah hak dan merupakan Aset Negara yang penguasaan fisiknya ada pada instansi yang bersangkutan, sedangkan penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan. Tanah Aset pemerintah sebagai salah satu objek pendaftaran tanah, penguasaan dan pengelolaannya diberikan kepada instansi pemerintah baik di pusat maupun di daerah pemerintah baik di pusat maupun di daerah, dengan Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.¹⁹

Di dalam UUPA telah diatur dasar hukum Aset daerah khususnya tanah. UUPA berlaku sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak saat itulah berlakulah Hukum Tanah Nasional.²⁰ Akan tetapi, masalah tanah dan/atau bangunan milik daerah tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang ini Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspek yuridis, yang disebut juga hak penguasaan atas tanah. Salah satu penguasaan hak atas tanah adalah hak menguasai tanah atas Negara.



Hasanuddin Law Review No 1 Vol. 1 April 2015 : 87-100 Tentang Aspek Hukum Tanah Bekas Milik Asing sebagai Aset Pemerintah Daerah, Oleh Sri Susyanti Fakultas Universitas Hasanuddin Hlm 88
Persono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Jakarta, hlm.24.

Pelaksanaan hak menguasai Negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemerintah daerah selama tidak bertentangan dengan nasional menurut ketentuan–ketentuan peraturan pemerintah.²¹

D. Sertifikat Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.²²

Apabila melihat ketentuan Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), maka macam-macam hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku. Macam-macam hak atas tanah yang masuk dalam kelompok ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, maksudnya adalah hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat liminitif, artinya, disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak masih dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu Hak atas Tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu singkat diusahakan akan dihapus sebab mengandung sifat-sifat penasar, feodal, dan yang tidak sesuai dengan jiwa atas asas-asas UUPA. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah),



²¹ i, 2010, Aspek Hukum tanah Aset Daerah, Prestasi Pustaka, hlm.99.
²² arsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 330.

Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UAPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

pengertian hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA:

- a) Pengertian Hak Milik
Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (berfungsi sosial). Hak milik dapat beralih dan dialihkan (Pasal 20). Dalam UUPA, hak milik atas tanah diatur pada Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.
- b) Pengertian Hak Guna Usaha
Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu yang ditentukan guna untuk perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha diatur dalam Pasal 28-34 UUPA jo. Pasal 2-18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
- c) Pengertian Hak Guna Bangunan
Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Dan dapat diperpanjang 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 jo. Pasal 19-38 Nomor 40 tahun 1996.
- d) Pengertian Hak Pakai
Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain dengan jangka waktu yang tidak tertentu (Pasal 41 UUPA).
- e) Pengertian Hak Sewa
Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemiliknya (Pasal 44 UUPA).

Pengertian Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan



Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 UUPA).

g) Hak-hak yang bersifat Sementara

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak yang diatur pada Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah hak yang sangat merugikan pemilik tanah gadai dan penggarap tanah. Berikut ini macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara:

Hak gadai adalah hak gadai tanah pertanian merupakan pengertian “ jual gadai ” tanah yang berasal dari hukum adat. Jual tanah gadai adalah penyerahan sebidang tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa tanah akan dikembalikan agar hak-hak ini dihapuskan dari hukum pertanahan atau hukum agraria nasional.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka yang dimaksud dengan Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat ini, diberikan bagi yang sudah ada ukurannya, ataupun tanah–tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa; karenanya Sertifikat ini, merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyeknya ilmu hak atas tanah.²³

Pengertian Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 PP pendaftaran tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19



²³ Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Juli, Hlm.123.

Ayat 2 huruf c Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁴

3. Sertifikat Sebagai tanda Bukti Hak

Untuk menjamin kepastian hukum juga mengamankan Aset-Aset pemerintah dan sebagai upaya untuk menertibkan penggunaan/pemanfaatan tanah. Pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah, memiliki kewajiban untuk mensertifikatkan tanah Aset daerah atas nama pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

“pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah termasuk pembuktian haknya yang disebut Sertifikat bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Sifat pembuktian Sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam

PP No 24 Tahun 1997, yaitu:



_____ tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hlm. 11

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala BPN yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (1) , bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di

an. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum
sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur



dan buku tanah tersebut. Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam Sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di BPN . Perlu diperhatikan, bahwa menurut PP No. 10 Tahun 1961 surat ukur merupakan bagian dari Sertifikat, dan merupakan petikan dari peta pendaftaran. Maka data yuridisnya harus sesuai dengan peta pendaftaran. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal tersebut telah terwujud kepastian hukum terhadap hak atas tanah namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan sewaktu-waktu hak atas tanah tersebut dapat digugat oleh pihak lain yang meraa dirugikan atas diterbitkannya hak tersebut. Pemegang hak atas tanah belum mendapatkan rasa aman meskipun telah memiliki Sertifikat karena sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan atau keberatan dari pihak lain atas diterbitkannya Sertifikat hak atas tanah.

E. Gambaran Umum Dinas Pertanahan Kota Makassar

Berdasarkan Peraturan Walikota Makassar Nomor 107 Tahun 2016
Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata



Kerja Dinas Pertanahan yang mempunyai tugas membantu Walikota dalam melaksanakan urusan Pemerintahan Daerah di bidang pertanahan yang menjadi kewenangan Daerah dan Tugas Pembantuan yang ditugaskan kepada daerah, dengan tugas sebagai berikut:

- A. Perumusan kebijakan penyelenggaraan Urusan Pemerintahan bidang
- B. Pelaksanaan kebijakan Urusan Pemerintahan bidang pertanahan
- C. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan Urusan Pemerintahan bidang pertanahan
- D. Pelaksanaan administrasi dinas Urusan Pemerintahan bidang pertanahan, pembinaan, pengoordinasian, pengelolaan, pengendalian, dan pengawasan program dan kegiatan bidang pertanahan dan pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.

1. Struktur Organisasi Dinas Pertanahan Kota Makassar

Stuktur organisasi Dinas Pertanahan Kota Makassar terdiri atas 1 (satu) orang Kepala Dinas, 1 (satu) orang Sekretaris dan 2 (lima) Kepala Bidang dan 4 (empat) Kepala Seksi dan 2 (dua) Kasubag sebagaimana gambar diatas.

Adapun deskripsi kerja masing – masing adalah sebagai berikut :
Sekretariat, mempunyai tugas pokok memberikan pelayanan administrasi bagi seluruh satuan kerja di lingkungan Dinas Pertanahan. Di samping tugas pokok tersebut, sekretariat menyelenggarakan fungsi sebagai :

1. Perencanaan operasional urusan perencanaan dan keuangan,

umum dan kepegawaian;

elaksanaan urusan perencanaan dan keuangan, umum dan

pegawaian;



3. Pengkoordinasian urusan perencanaan dan keuangan, umum dan kepegawaian;
4. Pengendalian, evaluasi dan pelaporan urusan perencanaan dan keuangan, umum dan kepegawaian;
5. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh atasan terkait tugas dan fungsinya.

Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Sekretaris dibantu oleh 2 (dua) orang Kepala Sub Bagian yaitu Sub Bagian Perencanaan dan Keuangan dan Sub Bagian Umum dan Kepegawaian.

Sub Bagian Perencanaan dan Keuangan, mempunyai tugas pokok melakukan penyiapan bahan koordinasi dan penyusunan rencana program kerja, monitoring dan evaluasi, pelaporan pelaksanaan program dan kegiatan serta administrasi dan akuntansi keuangan dinas. Dalam melaksanakan tugas, Sub Bagian Perencanaan dan Keuangan menyelenggarakan fungsi:

- a. perencanaan kegiatan di bidang perencanaan, evaluasi dan pelaporan serta administrasi dan akuntansi keuangan;
- b. pelaksanaan kegiatan di bidang perencanaan, evaluasi dan pelaporan serta administrasi dan akuntansi keuangan;
- c. pembagian tugas dan mengontrol pelaksanaan kegiatan di bidang perencanaan, evaluasi dan pelaporan serta administrasi dan akuntansi keuangan;



- d. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh atasan terkait tugas dan fungsinya.

Sub Bagian Umum dan Kepegawaian, mempunyai tugas pokok melakukan urusan umum, penatausahaan surat – menyurat, urusan rumah tangga, kehumasan, dokumentasi dan inventarisasi barang serta administrasi kepegawaian. Dalam melaksanakan tugas, Sub Bagian Umum dan Kepegawaian menyelenggarakan fungsi :

- a. perencanaan kegiatan urusan umum, penatausahaan surat – menyurat, urusan rumah tangga, kehumasan, dokumentasi dan inventarisasi barang serta administrasi kepegawaian;
- b. pelaksanaan kegiatan urusan umum, penatausahaan surat – menyurat, urusan rumah tangga, kehumasan, dokumentasi dan inventarisasi barang serta administrasi kepegawaian;
- c. pembagian tugas dan mengontrol pelaksanaan kegiatan urusan umum, penatausahaan surat – menyurat, urusan rumah tangga, kehumasan, dokumentasi dan inventarisasi barang serta administrasi kepegawaian;
- d. pelaksanaan fungsi lain diberikan oleh atasan terkait tugas dan fungsinya.

Bidang yang berada dalam struktur Dinas Pertanahan Kota

ar, yaitu:

bidang Pengadaan dan Pemanfaatan Tanah, terdiri ata:



- Seksi Perencanaan dan Pengadaan Tanah
 - Seksi Pemanfaatan Tanah
3. Bidang Penanganan Masalah Tanah dan Pengamanan, terdiri atas :
- Seksi Penanganan Masalah Tanah
 - Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah

Sejalan dengan tugas dan fungsi, serta tata kerja Dinas Pertanahan Kota Makassar, maka visi dan misi Dinas Pertanahan Kota Makassar dapat dikemukakan sebagai berikut:

VISI :

Terciptanya sistem administrasi tanah Aset pemerintah kota makassar yang aman dan transparansi.

MISI :

1. Misi Pertama, merupakan salah satu tugas pokok dan fungsi Dinas Pertanahan untuk menjaga dan mengamankan Aset pemerintah Kota Makassar berupa tanah.
2. Misi kedua menitikberatkan untuk menyentuh faktor sumber daya manusia (SDM), dimana guna mewujudkan pengamanan, penataan dan pemanfaatan Aset Pemerintah Kota Makassar berupa tanah dan perlu ditunjang dengan sumber daya manusia. Sumber Daya Manusia harus memiliki kompetensi yang memadai, motivasi yang tinggi serta penerapan reward dan punishment.

Misi ketiga, untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat dan instansi terkait yang cepat, murah, tepat waktu dan



akurat maka penggunaan teknologi informasi merupakan suatu yang sangat dibutuhkan.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian hukum empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat ketentuan-ketentuan hukum secara nyata. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk melihat secara langsung penerapan peraturan serta wawancara dengan beberapa responden, yaitu Pegawai Dinas Pertanahan, Pegawai BPN Kota Makassar dan Pegawai Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

B. Lokasi Penelitian

Peneliti telah mengadakan penelitian di Kantor Dinas Pertanahan Kota Makassar, BPN Kota Makassar dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Dalam rangka pengumpulan data dan informasi terkait dengan judul penelitian.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan Pegawai Dinas Pertanahan, Pegawai BPN Kota

ar dan Pegawai Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
kassar



2. Data sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan-bahan laporan dan dokumen lain yang telah ada sebelumnya serta mempunyai hubungan penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Data

Suatu karya ilmiah membutuhkan sarana untuk menemukan dan mengetahui lebih mendalam mengenai gejala-gejala tertentu yang terjadi di masyarakat. Dengan demikian kebenaran karya ilmiah tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Sebagai tindak lanjut dalam memperoleh data-data sebagaimana yang diharapkan, maka Penulis melakukan pengumpulan data yang diharapkan, maka Penulis melakukan pengumpulan data yang berupa :

1. Teknik wawancara yaitu mengumpulkan data secara langsung melalui Tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
2. Teknik studi dokumen yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan Pelaksanaan Prosedur Seritipikasi Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar.



E. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian studi pustaka akan dianalisis dengan analisis deskriptif dengan menggunakan pendekatan analisa kualitatif untuk mengetahui tanggapan para pihak yang terlibat dalam proses sertifikasi Aset tanah pemerintah kota makassar.

Analisis bahan yang dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan cara penguraian, menghubungkannya dengan peraturan-peraturan yang berlaku, menghubungkan dengan pendapat para hukum serta pihak yang terkait. Selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan menggunakan metode observasi untuk sampai pada suatu kesimpulan.²⁵



atinojo Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar

1. Penguasaan Aset Tanah Pemerintah Daerah

Kebutuhan akan tanah terus meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan dinamika pembangunan. Pihak yang memerlukan tanah adalah perseorangan atau badan hukum. Salah satu badan hukum Indonesia yang memerlukan tanah adalah Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut Pemda). Pemerintahan di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Pemerintah Pusat berkedudukan di Ibukota Negara Indonesia dan Pemerintah Daerah. Yang termasuk Pemda adalah Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Pemda yang memerlukan tanah, akan dipergunakan untuk pembangunan rumah dinas, kantor, rumah sakit, gedung pendidikan, gedung olahraga, gedung pertemuan, gedung peribadatan, gudang, terminal, pelabuhan, hotel, pasar.²⁶ Oleh karena itu Pemerintah Daerah memerlukan hak untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan tanah.



.....
....., "Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik",
..... Volume XX No. 1 Tahun 2015 Edisi Januari, Hlm.2.

Berdasarkan subjek hukumnya, hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum. Subjek hukum yang berbentuk perseorangan dapat berasal dari warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Subjek hukum yang berbentuk badan hukum dapat berupa badan hukum privat atau badan hukum publik, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Salah satu badan hukum yang dapat menguasai tanah adalah Pemerintah Daerah, yaitu Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota.

Hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah Hak Pakai.²⁷ Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut. Hak Pengelolaan



al 16 Ayat 1 dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan
k-Pokok Agraria.

tidak diatur di dalam UUPA akan tetapi UUPA menjelaskan hak Pengelolaan berasal dari hak menguasai negara atas tanah.

Pemerintah Daerah menguasai tanah Hak Pakai dan Hak Pengelolaan melalui permohonan pemberian hak atas tanah Negara, yaitu Pemerintah Daerah mengajukan permohonan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Tanah Negara adalah tanah yang di atasnya belum terdapat sesuatu hak atas tanah tertentu atau tanah yang di atasnya belum dibebani dengan hak atas tanah tertentu. Sebagai tanda bukti Pemerintah Daerah menguasai tanah Hak Pakai dan Hak Pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai dan Sertifikat Hak Pengelolaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Lebih lanjut sebelum UUPA diundangkan terdapat Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah Negara. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut ditetapkan bahwa penguasaan atas tanah Negara dapat diserahkan kepada daerah Swatantra untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya. Hak penguasaan atas tanah Negara yang diberikan kepada daerah Swatantra dengan berlakunya peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dapat dikonversi menjadi hak pengelolaan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan

tanah. Berkenaan dengan kriteria Kepentingan Umum, Pasal 10 dan Presiden NO. 65 Tahun 2006 menyatakan antara lain



dilaksanakan oleh pemerintah/ Pemerintah Daerah, dan dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah. Adapun jenis-jenis Kepentingan Umum (sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-undang No.02 Tahun 2012 antara lain jalan Umum dan jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, di ruang atas tanah, ataupun diruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi, waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya; Pelabuhan, Bandar Udara, stasiun kereta api, dan terminal; Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana; Tempat pembuangan sampah; cagar alam, cagar budaya; dan pembangkit, transmisi, sitribusi tenaga listrik.

Selain itu bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi hak-hak barat antara lain Kepada Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas tanah Negara untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya.

Ada dua cara perolehan hak pakai dan hak pengelolaan oleh pemerintah daerah.

1. Konversi.



Koversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat, hukum adat, dan daerah Swatantra menjadi hak pakai dan hak pengelolaan oleh pemerintah Daerah melalui penegasan konversi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Berdasarkan peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, pemerintah daerah (daerah swatantra berkewajiban mendaftarkan konversi hak pakai dan hak pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan atas tanah negara kepada kantor pendaftaran tanah setempat. Melalui penegasan konversi, hak penguasaan atas tanah negara yang dimiliki oleh pemerintah daerah diubah menjadi hak pakai atau hak pengelolaan. Hak penguasaan atas tanah negara yang tanahnya dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh pemerintah dikonversi menjadi hak pakai, sedangkan hak penguasaan atas tanah negara yang tanahnya disamping dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh pemerintah daerah juga dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga oleh pemerintah daerah dikonversi menjadi hak pengelolaan, hak pakai dan hak pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah dan diterbitkan sertifikat hak pakai atau hak pengelolaan sebagai tanda bukti hak²⁸.



Coso, "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan Atas Tanah", Jurnal Hukum, No.1, 1, Januari 2013, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, hlm

2. Pemberian hak

Pemberian hak menurut Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, adalah penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan waktu hak, pemberian hak diatas hak pengelolaan. Bentuk penetapan pemerintah dalam pemberian hak berupa surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah. Dalam pemberian hak ini, hak pakai atau hak pengelolaan diperoleh berasal dari tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang dimohonkan oleh pemerintah daerah. Ketentuan mengenai pemberian hak pakai atau hak pengelolaan melalui pemberian hak semula diatu oleh peraturan Menteri dalam Negeri No.5 tahun 1973, kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Meneteri negara Agraria/Kepala badan pertanahan Nasional No.9 tahun 1999. Secara garis besar, perolehan hak pakai atau hak pengelolaan oleh pemerintah daerah melalui pemeberian hak, yaitu pemerintah daerah mengajukan permohonan hak pakai atau hak pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia melalu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.



ua persyaratan yang ditemukan dalam permohonan pemberian hak
ila dipenuhi oleh pemerintah daerah, maka Kepala Badan

Pertanahan Nasional menerbitkan surat keputusan pemberian hak pakai atau hak pengelolaan.²⁹

2. Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar

Pelaksanaan prosedur persertifikatan aset tanah pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar telah diatur dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar yang mengacu pada beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan, diantaranya:

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Walikota Makassar Nomor 56 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyusunan SOP di Lingkungan Pemerintah Kota Makassar,
- 4) Peraturan Walikota Nomor 66 Tahun 2009 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kota Makassar,
- 5) Peraturan Walikota Nomor 107 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Pertanahan Kota Makassar,



Coso, "Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah", Jurnal Era Hukum, No.1, Tahun
ber 2007, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas TarumaNegara, hlm.682

Lebih lanjut Penulis dapat jelaskan Standar Operasional Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar yang terdiri dari beberapa tahapan, diantaranya:

- 1) Menerima data dari bidang aset mengenai aset tanah pemerintah yang belum disertifikatkan
- 2) Menerima lokasi tanah yang akan disertifikatkan disesuaikan dengan anggaran DPA
- 3) Mempersiapkan dokumen terkait dengan lokasi yang akan disertifikatkan
- 4) Memeriksa dokumen yang akan disertifikatkan
- 5) Mengirimkan data-data lokasi yang akan disertifikatkan kepada BPN untuk dihitung nilai/biaya yang harus dibayarkan oleh dinas pertanahan
- 6) Menerima surat balasan dari BPN mengenai biaya yang harus dipersiapkan untuk persertifikatan
- 7) Menyiapkan dan mengisi formulir pendaftaran dari BPN yang sesuai dengan jumlah lokasi yang telah ditentukan
- 8) Memasukkan berkas formulir pendaftaran ke BPN beserta dokumen yang di persyaratkan
- 9) Membayar biaya sertifikat disertai bukti pembayaran biaya persertifikatan
- 10) Melakukan koordinasi dengan pihak BPN terhadap tahapan kegiatan persertifikatan



- 11) Mengambil sertifikat dari BPN
- 12) Membuat berita acara untuk penyerahan sertifikat ke BPKAD
- 13) Mengcopy dan mengarsipkan yang telah selesai.

Untuk melihat lebih lanjut bagaimana alur dari prosedur persertifikatan aset tanah pemerintah kota Makassar dapat dilihat pada lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari skripsi ini.

Lebih lanjut Penulis akan menguraikan semua tahapan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan sebagai berikut:

1) Menerima data dari bidang aset mengenai aset tanah pemerintah yang belum disertifikatkan.

Pada tahapan ini, Dinas Pertanahan Kota Makassar menerima data dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah terkait aset tanah Pemerintah Kota Makassar yang belum disertifikatkan, dan setelah melakukan wawancara, Penulis menanyakan terkait prosedur ini, dan Penulis mendapatkan jawaban dari Bapak Kasymir selaku Kepala Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah mengatakan bahwa³⁰:

“Kita menerima data dari Badan Aset namun di Badan Aset ada data tanah yang sudah dan belum bersertifikat, artinya tanah yang belum disertifikatkan itu yang kita sertifikatkan dari aset”



ara 14 April 2019, Pukul 13.15 WITA

Lebih lanjut Penulis melakukan wawancara terkait prosedur ini dengan Bapak M Fuad Arfandi selaku Kepala Bidang Aset BPKAD Kota Makassar mengatakan bahwa³¹:

“Kami dari badan aset selalu berkoordinasi dengan Dinas Pertanahan, apa-apa data tanah dari hasil pengadaan tanah atau apapun yang sudah ada baik yang diserahkan dari pihak pengembang baik yang diserahkan secara hibah atau pengadaan langsung”

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar dan dapat diketahui bahwa Dinas Pertanahan melakukan koordinasi dengan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah untuk mengetahui aset tanah yang manakah yang akan disertifikatkan

2) Menerima lokasi tanah yang akan disertifikatkan disesuaikan dengan anggaran Dokumen Pelaksanaan Anggaran

Pada tahapan ini, Dinas Pertanahan menerima data lokasi tanah yang akan disertifikatkan kemudian disesuaikan dengan Anggaran, terkait dengan Prosedur ini Penulis mendapatkan



ara 14 April 2019, Pukul 15.00 WITA

jawaban dari Bapak Kasymir selaku Kepala Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah mengatakan bahwa³²:

“Setelah kita menerima data dari Badan Aset kemudian melakukan perincian anggaran biaya yang akan digunakan untuk persertifikatan tanah aset pemerintah”

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar.

3) Mempersiapkan dokumen terkait dengan lokasi yang akan disertifikatkan

Pada tahapan prosedur ini. Dinas Pertanahan mempersiapkan dokumen terkait dengan lokasi yang akan disertifikatkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan jawaban dari Bapak Kasymir selaku Kepala Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah mengatakan bahwa³³:

“Dinas Pertanahan mempersiapkan berkas-berkas tanah yang akan disertifikatkan. Jika masih ada berkas yang belum lengkap Dinas Pertanahan meminta kepada pihak yang akan menyertifikatkan tanah aset Pemkot untuk di lengkapi selengkap mungkin ”

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada



ara 14 April 2019, Pukul 13.15 WITA
ara 14 April 2019, Pukul 13.20 WITA

pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar.

4) Mengirimkan data-data lokasi yang akan disertifikatkan kepada BPN untuk dihitung nilai/biaya yang harus dibayarkan oleh dinas pertanahan

Pada tahapan prosedur ini, Dinas Pertanahan Kota Makassar diharapkan untuk mengirim data-data lokasi tanah pemerintah yang akan disertifikatkan kepada BPN untuk dilakukan penghitungan terkait nilai/biaya yang harus dibayarkan oleh Dinas Pertanahan, setelah mengetahui tahapan ini, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mansyur selaku Kepala Bidang Pengadaan dan Pemanfaatan Tanah Pemerintah pada Dinas Pertanahan Kota Makassar, beliau mengatakan bahwa³⁴:

“Selama ini koordinasi dengan BPN sudah terjalin dengan baik, kita melengkapi semua berkas untuk permohonan sertifikat dan kalau berkasnya sudah lengkap BPN akan memproses untuk penerbitan Sertifikat”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar.



_____ cara 14 April 2019, Pukul 12.30 WITA

5) Menerima surat balasan dari BPN mengenai biaya yang harus dipersiapkan untuk persertifikatan

BPN berkoordinasi dengan Dinas Pertanahan terkait biaya yang akan dipersiapkan untuk proses persertifikatan. Dari hasil penelitian yang dilakukan Penulis, hasil penelitian maka Bapak Mansyur selaku Kepala Bidang Pengadaan dan Pemanfaatan Tanah Pemerintah pada Dinas Pertanahan Kota Makassar, beliau mengatakan bahwa³⁵:

“setelah mengirimkan data dan dokumen-dokumen terkait dengan pendaftaran tanah. Pihak Dinas Pertanahan menunggu surat balasan dari BPN mengenai biaya yang akan dipersiapkan untuk pendaftaran tanah”

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar.

6) Menyiapkan dan mengisi formulir pendaftaran dari BPN yang sesuai dengan jumlah lokasi yang telah ditentukan

Pada tahapan ini Dinas Pertanahan menyiapkan Formulir pendaftaran dari BPN yang sesuai dengan jumlah lokasi yang telah ditentukan. dan setelah melakukan wawancara, Penulis

menanyakan terkait prosedur ini, dan Penulis mendapatkan jawaban

_____ cara 14 April 2019, Pukul 12.30 WITA



dari Bapak Kasymir selaku Kepala Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah mengatakan bahwa³⁶:

“setelah menyiapkan biaya untuk pembuatan sertifikat. Pihak Dinas mengisi formulir pendaftaran”

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar.

7) Memasukkan berkas formulir pendaftaran ke BPN beserta dokumen yang di persyaratkan

Pada tahapan ini, Dinas Pertanahan kemudian memasukkan berkas formulir pendaftaran beserta semua dokumen sebagai syarat pendaftaran tanah ke BPN. Terkait dengan permohonan penerbitan sertifikat yang merupakan aset pemerintah didaftar dengan melampirkan alas hak yang menjadi dasar kepemilikan dan penguasaan serta melampirkan syarat dokumen sebagai berikut³⁷:

- a. Riwayat penguasaan Tanah / bukti Alas Hak
- b. Surat Pernyataan aset
- c. Daftar Inventaris Tanah
- d. Kartu Identitas Barang
- e. Fotokopi KTP pemohon
- f. Surat kuasa (bila dikuasakan)
- g. Mengisi permohonan
- h. Memasang tanda batas terhadap bidang tanah yang akan dimohon haknya



ara 14 April 2019, Pukul 13.20 WITA
Kantor Badan Pertanahan Nasional

Penulis menanyakan terkait prosedur ini kepada Bapak Efendi, S.H. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah pada BPN Kota Makassar, beliau mengatakan bahwa³⁸:

“BPN Kota Makassar adalah lembaga tertib administrasi, jadi ketika semua berkas yang dibutuhkan sudah lengkap pasti langsung di proses untuk di daftarkan”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat kita ketahui bahwa BPN akan memproses penerbitan suatu sertifikat apabila data yang diberikan oleh Pemohon (dalam hal ini Dinas Pertanahan Kota Makassar) telah lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang ada dan tahap ini sudah sesuai dengan SOP Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah oleh Dinas Pertanahan.

8) Membayar biaya sertifikat disertai bukti pembayaran biaya persertifikatan

Setelah semua dokumen dimasukkan, Dinas Pertanahan membayar biaya sertifikat disertai bukti pembayaran persertifikatan. Terkait dengan biaya untuk penerbitan sertifikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Penulis menanyakan terkait prosedur ini kepada Bapak Efendi, S.H. selaku Kepala Seksi



_____ ara 15 April 2019, Pukul 12.30 WITA

Pengadaan Tanah pada BPN Kota Makassar, beliau mengatakan bahwa³⁹:

“pembayaran yang dilakukan oleh pemohon sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat kita ketahui bahwa BPN tidak memungut biaya apapun di luar dari biaya yang telah diatur di peraturan terkait, dan tahap ini sudah sesuai dengan SOP Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah oleh Dinas Pertanahan.

9) Melakukan koordinasi dengan pihak BPN terhadap tahapan kegiatan persertifikatan

BPN melakukan koordinasi dengan pihak Dinas Pertanahan terkait semua tahapan kegiatan dalam proses persertifikatan. Dari hasil penelitian yang dilakukan Penulis, hasil penelitian maka Bapak Mansyur selaku Kepala Bidang Pengadaan dan Pemanfaatan Tanah Pemerintah pada Dinas Pertanahan Kota Makassar, beliau mengatakan bahwa⁴⁰:

“koordinasi kami terkait tahapan kegiatan itu seperti kita ikut turun mengukur bersama pegawai dari BPN yang bertugas untuk mengukur letak batas-batas tanah yang akan disertifikatkan”



ara 15 April 2019, Pukul 12.30 WITA
ara 14 April 2019, Pukul 12.30 WITA

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar.

10) Mengambil sertifikat dari BPN

Pada tahapan ini, setelah semua proses koordinasi Dinas Pertanahan dan BPN dengan melakukan serangkaian kegiatan pendaftaran tanah. Dinas Pertanahan dapat mengambil sertifikat tanah aset pemerintah dari BPN Kota Makassar.

Dari hasil penelitian yang dilakukan Penulis, hasil penelitian maka Bapak Mansyur selaku Kepala Bidang Pengadaan dan Pemanfaatan Tanah Pemerintah pada Dinas Pertanahan Kota Makassar, beliau mengatakan bahwa⁴¹:

“kalau semua tahapan sudah selesai, pihak dinas pertanahan sudah bisa untuk mengambil sertifikat aset tanah yang telah bersertifikat”

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertanahan prosedur ini telah berjalan sesuai dengan apa yang ada pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Dinas Pertanahan Kota Makassar.



...cara 14 April 2019, Pukul 12.30 WITA

Lebih lanjut Penulis dapat mengemukakan terkait data aset tanah Pemerintah Kota Makassar yang akan Penulis bagi menjadi beberapa tabel, diantaranya sebagai berikut:

Data Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar yang telah disertifikatkan melalui Dinas Pertanah Kota Makassar adalah sebagai berikut.⁴²

Tabel 1

DATA ASET TANAH PEMERINTAH KOTA MAKASSAR YANG TELAH DISERTIFIKATKAN DINAS PERTANAHAN TAHUN 2018

NO	LETAK TANAH		LUAS TANAH (M ²)	KETERANGAN
	KECAMATAN	KELURAHAN		
1	Manggala	Tamangapa	2549	Tpa sampah
2	Manggala	Tamangapa	1366	Tpa sampah
3	Manggala	Tamangapa	1385	Tpa sampah
4	Manggala	Tamangapa	1509	Tpa sampah
5	Manggala	Tamangapa	620	Tpa sampah
6	Manggala	Tamangapa	1366	Tpa sampah
7	Manggala	Tamangapa	500	Tpa sampah
8	Manggala	Tamangapa	500	Tpa sampah
9	Manggala	Tamangapa	2862	Tpa sampah
10	Manggala	Tamangapa	825	Tpa sampah
11	Manggala	Tamangapa	3909	Tpa sampah
12	Manggala	Tamangapa	1559	Tpa sampah
13	Manggala	Tamangapa	3061	Tpa sampah
14	Manggala	Tamangapa	55	Tpa sampah
15	Manggala	Tamangapa	91	Tpa sampah
16	Biringkanaya	Pai	6.127	Tpa sampah
17	Ujung tanah	Tabaringan	2.578	Sekolah
18	Ujung tanah	Cambayya	493	Sekolah
19	Tamalatea	Barombong	98	Sekolah
20	Mariso	Panambungan	418	Puskesmas
	Mariso	Lette	195	Puskesmas

(Sumber: Kantor Dinas Pertanahan Kota Makassar, 2018).

(Sumber: dari Dinas Pertanahan Kota Makassar, tahun 2018)



Selanjutnya rekapitulasi Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar pada Badan Pengelolaan dan Keuangan Aset Daerah adalah sebagai berikut:⁴³

Tabel 2

REKAPITULASI ASET TANAH PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

NO	SKPD	JUMLAH ASET TANAH
1	Dinas pendidikan	264
2	Dinas kesehatan	92
3	Dinas pekerjaan umum	3,217
4	Dinas penataan ruang	-
5	Dinas perumahan dan gedung pemerintah daerah	1
6	Satuan polisi pamong praja	-
7	Dinas pemadm kebakaran	-
8	Badan penanggulangan bencana daerah	-
9	Dinas social	4
10	Dinas ketenagakerjaan	2
11	Dinas pemberdayaan perempuan dan anak	-
12	Dinas ketahanan pangan	2
13	Dinas pertanahan	44
14	Dinas lingkungan hidup	36
15	Dinas kependudukan dan catatan sipil	1
16	Dinas pengendalian penduduk dan keluarga berencana	-
17	Dinas perhubungan	1
18	Dinas komunikasi dan informatika	1
19	Dinas koperasi, ushahk ecil dan menengah	-
20	Dinas penanaman model dan pelayanan terpadu satu pintu	-
21	Dinas pemuda dan olahraga	25
22	Dinas kebudayaan	-
23	Dinas perpustakaan	-
24	Dinas kearsipan	-
	Dinas perikanan dan pertanian	12
	Dinas pariwisata	2

_____ dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Makassar, tahun



27	Dinas perdagangan	4
28	Badan perencanaan pembangunan daerah	-
29	Badan pengelolaan keuangan dan asset	38
30	Badan pendapatan daerah	-
31	Badan kepegawaian dan sumber daya manusia daerah	1
32	Badan penelitian dan pengembangan daerah	-
33	Sekretariat daerah	5
34	Sekretariat dprd	4
35	Inspektorat daerah	1
36	Badan kesatuan bangsa dan politik	-
37	Kecamatan biringkanaya	80
38	Kecamatan bontoala	16
39	Kecamatan Makassar	15
40	Kecamatan mamajang	14
41	Kecamatan manggala	20
42	Kecamatan mariso	12
43	Kecamatan panakkukang	152
44	Kecamatan rappocini	23
45	Kecamatan tallo	16
46	Kecamatan tamalanrea	25
47	Kecamatan tamalatea	13
48	Kecamatan ujung pandang	19
49	Kecamatan ujung tanah	10
50	Kecamatan wajo	9
51	Kecamatan kepulauan sangkarrang	5
	Jumlah	4,186

(Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah Kota Makassar, 2018).

Jumlah Rekapitulasi Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar secara Keseluruhan sebanyak 4.186.



Selanjutnya data Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar yang telah disertifikatkan oleh BPN 3 Tahun (2016-2018) terakhir adalah sebagai berikut:⁴⁴

Tabel 3

JUMLAH ASET TANAH PEMERINTAH KOTA MAKASSAR YANG TELAH DISERTIFIKATKAN OLEH BPN KOTA MAKASSAR

NO.	TAHUN	JUMLAH
1.	2016	2.875
2.	2017	2.878
3.	2018	2.899

Jumlah sertifikat yang tercatat di BPN kota Makassar sejumlah dari tahun 2016 sebanyak 2.875, di tahun 2017 sebanyak 2.878, dan di tahun 2018 sebanyak 2.899 aset tanah berdasarkan data dari BPN Kota Makassar.

Berdasarkan data dari BPN Kota Makassar menunjukkan ada peningkatan dari tahun 2016 hingga tahun 2018. Namun berdasarkan hasil penelitian, data aset tanah Pemerintah Kota Makassar di tahun 2018 yang sudah disertifikatkan melalui Dinas Pertanahan hanya sebanyak 21 bidang tanah. Padahal data aset tanah pemerintah Kota Makassar secara keseluruhan yang tercatat di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset

sebanyak 4.186. Sehingga masih banyak Aset tanah pemerintah di



BADAN PERTANAHAN NASIONAL , tahun 2018

kota makassar yang belum bersertifikat yang terdapat banyak kekurangan terkait persertifikatan Aset tanah pemerintah di Kota Makassar.

B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar

Dasar hukum Pengelolaan Aset Daerah berupa Tanah secara yuridis formal telah berdasarkan Peraturan Pemerintah No 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Dalam Pasal 3 disebutkan tujuh tahap dalam pengelolaan barang milik Negara/Daerah yang salah satunya adalah pengamanan. Pengamanan Aset ini terdiri dari pengamanan secara fisik dan pengamanan secara yuridis. Pengamanan fisik berupa pemagaran dan pemberian tanda milik, sedangkan pengamanan yuridis dilakukan melalui penyertifikatan tanah.

Seperti yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya, Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah belum berjalan optimal dikarenakan di dalam pelaksanaan SOP masih terdapat banyak kekurangan di tambah lagi dengan masih banyaknya tanah aset Pemerintah Kota yang belum bersertifikat. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar berdasarkan hasil penelitian Penulis adalah sebagai berikut:



1. Anggaran

Anggaran yang terbatas untuk menyelesaikan pembuatan sertifikat sehingga tidak berjalan secara maksimal dan optimal, yang secara tidak langsung berarti berdampak terhadap pengamanan aset tanah pemerintah yang tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Hasil pengamatan Penulis menunjukkan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi keadaan ini hal tersebut terbukti dengan masih adanya hambatan yang ditemukan di Dinas Pertanahan Kota Makassar dalam melaksanakan proses persertifikatan aset tanah pemerintah. Hal ini telah sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Bapak Kasymir selaku Kepala Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah, yang mengatakan sebagai berikut⁴⁵:

“yang menjadi kendala dalam proses persertifikatan Aset tanah pemerintah di Dinas pertanahan dikarenakan anggaran dana terbatas, yang dianggarkan dalam satu tahun hanya 100 juta, sedangkan dana yang dibutuhkan lebih dari itu”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, telah diketahui bahwa kurangnya anggaran untuk proses persertifikatan aset tanah berdampak pada proses penerbitan sertifikat, sehingga Dinas Pertanahan tidak dapat bekerja dengan maksimal.

2. Bukti Kepemilikan Tanah

Hambatan lain yang didapatkan oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar adalah terkait bukti kepemilikan dan batas-batas tanah yang tidak

ada. Hal ini disebabkan karena belum terdapat data yang akurat mengenai status tanah yang akan disertifikatkan, hal ini

Wawancara dilakukan pada tanggal 14 April 2019, Pukul 13.35 WITA



diketahui Penulis berdasarkan wawancara bersama Bapak Kasymir selaku Kepala Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah, yang mengatakan bahwa⁴⁶:

“bukti kepemilikan tanah yang akan disertifikatkan tidak jelas, apakah tanah itu hasil dari pembelian, , itupun hasil pembelian biasanya tanah yang sudah bersertifikat yang di ganti nama menjadi pemerintah kota Makassar, serta penentuan batas-batas tanah yang tidak jelas”.

Hal ini sejalan dengan jawaban dari Bapak M Fuad Arfandi selaku Kepala Bidang Aset BPKAD Kota Makassar mengatakan bahwa⁴⁷:

“bukti kepemilikan tanah yang tidak jelas dari tahun-tahun sebelumnya yang membuat proses persertifikatan tidak bisa berjalan maksimal hingga hari ini”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa hambatan yang didapatkan oleh Dinas Pertanahan yakni berasal dari instansi-instansi (pemohon) sehingga berdampak pada proses penerbitan sertifikat.

3. Sumber Daya Manusia

Selanjutnya terkait dengan sumber daya manusia,berdasarkan penelitian Penulis dimana penerbitan persertifikatan Aset Tanah yang dikeluarkan oleh BPN masih tidak tepat waktu yaitu selama 13 hari.Hal ini disebabkan lamanya dalam menyelesaikan pengukuran tanah karena



cara 14 April 2019, Pukul 13.30 WITA
ara 14 April 2019, Pukul 15.00 WITA

sumber daya manusia yang kurang atau tidak sebanding antara SDM dengan pekerjaan yang harus diselesaikan.

Hal ini diketahui berdasarkan wawancara Penulis dengan Bapak Kasymir selaku Kepala Seksi Pengamanan Fisik Tanah Pemerintah, yang mengatakan bahwa⁴⁸:

“waktu pelaksanaan Proseur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar masih jauh dari kesesuaian dengan SOP karena kita dari pihak Dinas Pertanahan mengikuti proses dari kantor BPN , dan dari BPN itu terkendala di proses pengukuran yang sumber daya manusia untuk pengukuran hanya sedikit sementara tanah yang akan disertifikatakan membutuhkan banyak sumber daya manusia”.

Dengan demikian, berdasarkan hasil wawancara diatas, Penulis dapat menyimpulkan yang menjadi kendala dalam ketetapan waktu pelaksanaan SOP Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar yaitu sumber daya manusia yang ada pada BPN Kota Makassar.



_____cara 14 April 2019, Pukul 13.30 WITA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari rangkaian pembahasan di atas dan sesuai dengan hasil penelitian Penulis, dapat ditarik beberapa kesimpulan diantaranya:

1. Pelaksanaan prosedur persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar secara umum telah dilaksanakan sesuai prosedur sebagaimana telah ditetapkan dalam SOP, walaupun dalam proses pelaksanaannya masih ditemukan hambatan-hambatan yang tentunya menghambat proses penerbitan sertifikat tanah aset pemerintah, sehingga berakibat pada masih banyaknya tanah aset Pemerintah yang belum memiliki sertifikat.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi sehingga pelaksanaan prosedur persertifikatan aset tanah pemerintah tidak berjalan secara maksimal adalah (i) kurangnya anggaran, (ii) bukti kepemilikan tanah yang tidak jelas, dan (iii) sumber daya manusia yang kurang sehingga mengakibatkan keterlambatan penerbitan sertifikat aset tanah. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan waktu sebagaimana telah ditetapkan didalam SOP.



B. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, Penulis hendak mengajukan saran sebagai berikut:

1. Diharapkan Pemerintah Daerah Kota Makassar dalam hal ini Dinas Pertanahan Kota Makassar perlu meningkatkan kinerjanya menjadi lebih baik lagi dalam melaksanakan tugasnya dalam proses persertifikatan aset tanah Pemerintah Kota Makassar, agar aset tanah yang ada di kota Makassar dapat memiliki kekuatan hukum yang sah untuk kepemilikan atas nama Pemerintah Kota Makassar.
2. Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Dinas Pertanahan Kota Makassar meningkatkan pengajuan anggaran biaya untuk Penerbitan sertifikat sesuai dengan target sertifikat yang akan disertifikatkan setiap tahunnya



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aminuddin Ilmar. 2013. *Hukum Tata Pemerintahan*. Identitas Universitas Hasanuddin. Makassar
- Aminuddin Salle et.al, 2010. *Hukum Agraria*. Makassar. A.S. Publishing
- Boedi Harsono. 1995. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*. Djambatan. Jakarta.
- . 2009. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Djambatan. Jakarta
- Chomzah Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan*. Prestasi Pustaka.
- Maria S.W Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Edisi Revisi. Buku Kompas. Jakarta
- Muhammad Djafar Saidi. 2013. *Hukum Keuangan Negara*. Jakarta. Rajawali Pers.
- Ronny Hatinojo Soemitro. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesi. Jakarta
- Soerjono Soekanto. 2010. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Rajawali Pers. Jakarta
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta
- Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum tanah Aset Daerah*. Prestasi Pustaka
- Urip santoso. 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hlm. 118.



Peraturan perUndang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Walikota Makassar Nomor 107 tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pertanahan Kota Makassar

Jurnal

Jurnal Hukum No Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009 : 118-136 Tentang Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945, Oleh Winahyu Erwingsi Fakultas Hukum Universitas Islam Yogyakarta

Jurnal Hasanuddin Law Review No. 1 Vol. 1 April 2015 : 87-100 Tentang Aspek Hukum Pendaftaran tanah Bekas Milik Asing sebagai Aset Pemerintah Daerah, Oleh Sri Susyanti Fakultas hukum Universitas Hasanuddin.




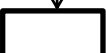

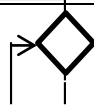
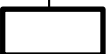







LAMPIRAN



STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR PERSERTIFIKATAN ASET TANAH PEMERINTAH

Kegiatan	Pelaksanaan							Mutu Buku			Keterangan
	STAF	KEPALA SEKSI PENGAMANAN FISIK TANAH	KEPALA BIDANG PENANGANAN MASALAH TANAH DAN PENGAMANAAN ASET	SEKDIS PERTANAHAN	KADIS PERTANAHAN	BPN	BIDANG ASET	Persyaratan / kelengkapan	waktu	Output	
Menerima data dari bidang aset mengenai aset tanah pemerintah yang belum disertifikatkan	□						□	Buku surat masuk	1 hari	Data aset	
Menerima lokasi tanah yang akan disertifikatkan disesuaikan dengan anggaran DPA		□						Data asset	3 hari	Lokasi tanah	
Mempersiapkan dokumen terkait dengan lokasi yang akan disertifikatkan	□							Dokumen	3 hari	Dokumen tanah	
Memeriksa dokumen yang akan disertifikatkan					◇			Dokumen tanah	1 hari	Dokumen Tanah yang diperiksa	
Meng akan untuk	□							Data-data lokasi	1 hari	Data-data lokasi ke BPN	



harus dibayarkan oleh dinas pertanahan													
Menerima surat balasan dari BPN mengenai biaya yang harus dipersiapkan untuk persertifikatan										Data-data lokasi ke BPN	1 hari	Surat balasan BPN	
Menyiapkan dan mengisi formulir pendaftaran dari BPN yang sesuai dengan jumlah lokasi yang telah ditentukan										Formulir pendaftaran	1 hari	Isian formulir pendaftaran	
Memasukkan berkas formulir pendaftaran ke BPN beserta dokumen yang di persyaratkan										Isian formulir pendaftaran Berkas dokumen pendukung	1 hari	Berkas dokumen yang diserahkan ke BPN	
Membayar biaya sertifikat disertai bukti pembayaran biaya persertifikatan										Uang rekening	1 hari	Bukti transfer	
Melakukan koordinasi dengan pihak BPN terhadap tahapan kegiatan persertifikatan										Alat komunikasi	1 hari	koordinasi	
Mengambil sertifikat dari BPN										Koordinasi	1 hari	sertifikat	
Membuat BA untuk penyerahan sertifikat										ATK sertifikat Komputer	1 hari	BA	



Mengcopy dan mengarsipkan yang telah selesai.	← <input type="checkbox"/>							File Berkas Sertifikat di Lemari Arsip	1 hari	ARSIP	
---	-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--------	-------	--

