



## Upaya Pemerintah Dalam Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah Terhadap Penguasaan Fisik Masyarakat Dalam Aset Tanah Pemerintah di Kabupaten Penajam Paser Utara

Ika Yanuaris Afniatin<sup>1</sup>, Abdul Samad A<sup>2</sup>, Wahyu<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Manajemen, Universitas Fajar, Makassar

<sup>2,3</sup> Dosen Magister Manajemen, Universitas Fajar, Makassar

### Abstract

*This research aims to determine the effect of the government's land certification process on the community's physical control of government-owned land. This research was carried out on government-owned land assets located in the Government Area, specifically in Nipah-Nipah Village, Penajam District, North Penajam Paser Regency. This research uses a qualitative descriptive analysis method. Data were analyzed using quantitative descriptive analysis with the Spradley Model data analysis method. In this case, the sources are the people who have physical control over government land with the relevant government agencies whose main duties are related to the management of government land assets. The results of this research are as follows: there are concerns from the community that their business will be evicted or demolished, there is unilateral transfer between communities so that when a field check is carried out, some of them refuse, there is a lack of understanding from the community that with the issuance of the certificate they think they will no longer be given the opportunity to utilizing government land and there are difficulties in the process of measuring proposed land plots because the basis for measurement is the designation of a location that has been determined while the facts on the ground of the community's physical control do not match. Based on the results of the analysis, it was found that the government has an important role in this matter so that in the discussion the reference is to evaluate and refine the government's land use regulations. The government must be present in the form of a persuasive approach and outreach. Apart from that, good coordination between government agencies is also needed. related.*

*Keywords: Certification Process; Government Land Assets; Physical Control of Society; North Sharpener Paser.*

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh proses sertifikasi tanah pemerintah terhadap penguasaan fisik masyarakat terhadap tanah milik pemerintah tersebut. Penelitian ini dilaksanakan pada aset tanah milik pemerintah yang berada di Kawasan Pemerintahan tepatnya di Kelurahan Nipah-Nipah Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Data dianalisis dengan menggunakan analisis deksriptif kuantitatif dengan metode analisis data Model Spradley. Dalam hal ini yang menjadi narasumber adalah masyarakat yang mempunyai penguasaan fisik di atas tanah pemerintah dengan instansi pemerintah terkait yang tupoksinya berhubungan dengan pengelolaan aset tanah pemerintah. Hasil Penelitian ini adalah sebagai berikut adanya kekhawatiran masyarakat atas usahanya yang akan digusur atau dilakukan pembongkaran, adanya pemindahtanganan secara sepihak antar masyarakat sehingga pada saat dilakukan pengecekan lapangan beberapa diantara mereka menolak, kurangnya pemahaman dari masyarakat bahwa dengan terbit sertifikat mereka menganggap tidak lagi diberi kesempatan untuk memanfaatkan tanah pemerintah serta adanya kesulitan proses pengukuran bidang usulan tanah karena dasar pengukuran adalah penunjukkan lokasi yang sudah ditetapkan sedangkan fakta dilapangan penguasaan fisik masyarakat tidak sesuai. Berdasarkan hasil analisa diperoleh bahwa pemerintah mempunyai peranan penting dalam hal ini sehingga dalam pembahasannya yang menjadi rujukan adalah melakukan evaluasi dan penyempurnaan kembali terkait aturan pemanfaatan tanah pemerintah, pemerintah harus hadir dalam bentuk pendekatan persuasif maupun sosialisasi disamping itu juga perlu koordinasi yang baik antara instansi pemerintah yang terkait.

**Kata Kunci:** Proses Sertifikasi; Aset Tanag Pemerintah; Penguasaan Fisik Masyarakat; Penajam Paser Utara.

### Article info

Received (04/05/2024)

Revised (06/07/2024)

Accepted (04/11/2024)

Corresponding\_ [ikayanuaris@yahoo.co.id](mailto:ikayanuaris@yahoo.co.id)

DOI: 10.47354/mjo.v5i1

## I. PENDAHULUAN

Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan salah satu Kabupaten ke 11 di wilayah Kalimantan Timur yang ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 pada tanggal 22 April 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Kalimantan Timur dengan luas wilayah 3.333 km<sup>2</sup>. Dalam menjalankan roda pemerintahan maka salah satu faktor pendukung dalam menyediakan layanan kepada masyarakat adalah melakukan pembebasan lahan untuk kepentingan umum. Kegiatan pembebasan lahan dilakukan mulai tahun 2003 dengan fokusnya adalah Pengadaan Tanah pada Lahan Kawasan Pemerintahan yang berada di Kelurahan Nipah-Nipah dan Sungai Parit Kecamatan Penajam dan dilanjutkan pada lokasi lainnya dengan menyesuaikan kebutuhan.

Dalam mekanisme pengadaan tanah berdasarkan pada Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebagai kabupaten yang baru terbentuk pada saat itu maka kebutuhan tanah untuk pembangunan sangat dibutuhkan, sehingga hampir setiap tahun anggaran, selalu diadakan kegiatan Pengadaan Tanah. Namun pada kenyataannya kegiatan Pengadaan Tanah yang dilakukan tidak dibarengi dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah berupa Penerbitan Legalitas Tanah Atas Nama Pemerintah. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 , dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia, dengan demikian sudah dapat dipastikan dengan adanya hal tersebut diatas maka harapan bahwa tanah yang sudah dibebaskan oleh pemerintah yang seharusnya telah memiliki kepastian hukum belum bisa diwujudkan.

Apabila dirunut lagi terhadap konsep manajemen maka dapat dijelaskan dalam Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dimana tanah pemerintah merupakan aset yang tidak bergerak dimana pengelolaannya meliputi : perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan serta pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Berdasarkan hal tersebut diatas dengan penulis mengambil judul “Upaya Pemerintah Dalam Proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah Terhadap Penguasaan Fisik Masyarakat Dalam Aset Tanah Pemerintah Di Kabupaten Penajam Paser Utara” maka konsep manajemen yang dapat menyelesaikan fenomena tersebut adalah upaya penanganan aset tanah pemerintah dalam hal Pengamanan, Penatausahaan, Pengawasan dan Pengendalian Aset Tanah. Dalam hal ini bahwa yang menjadi latar belakang dalam penelitian ini adalah adanya penguasaan fisik Masyarakat pada tanah milik pemerintah dalam proses Sertifikasi Aset Tanah milik Pemerintah. Adanya penguasaan fisik masyarakat akan mempengaruhi dalam proses sertifikasi tanah pemerintah. Penguasaan fisik Masyarakat pada Aset Tanah Milik Pemerintah yang saat ini terjadi adalah hampir Sebagian besar adalah untuk meningkatkan taraf kebutuhan hidup masyarakat itu sendiri dengan demikian kepedulian pemerintah serta peran pemerintah sangat diperlukan dalam menyikapi hal tersebut.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### Organisasi Publik

Organisasi merupakan sebuah konsep kerja sama yang terarah untuk mencapai tujuan bersama dan menjadi suatu bagian dalam bidang kehidupan serta keterlibatannya menggunakan ketentuan dan aturan yang berlaku. Sementara publik adalah berkenaan dengan masyarakat dapat juga diartikan sejumlah manusia yang memiliki kebersamaan berpikir, harapan, sikap dan tindakan yang benar dan baik berdasarkan norma yang dimiliki. Apabila digabungkan pengertian Organisasi Publik bisa dilihat pada bentuk organisasi pemerintah yang dikenal sebagai birokrasi pemerintah (Organisasi pemerintahan), menurut ahli (*Taliziduhu Ndraha*) didefinisikan sebagai organisasi yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pelayanan umum maupun layanan pemerintahan.

### *New Management Public*

Menurut *Robert Diettrich Behn (2001)* dalam bukunya “Rethinking Democratic Accountability” menyatakan bahwa Administrasi Publik Tradisional memenuhi syarat sebagai sebuah paragigma karena memiliki seperangkat teori, hukum dan generalisasi. Pergeseran atau perubahan paradigma penyelenggaraan pemerintahan dari *Reinventing Government* (Kewirausahaan birokrasi), *Good governance* (Kepemerintahan yang Baik), *New Public Management* (Manajemen baru publik), ke *New Public Service* (Pelayanan baru publik), merupakan pergeseran jati diri pemerintahan modern untuk memenuhi tuntutan keinginan dan kebutuhan publik menjadi murah, tepat waktu, puas dan bahagia lahir batin.

Beberapa fokus dari New Pelayanan Publik adalah Berorientasi pada hasil, Fokus pada klien, Manajemen berbasis pada tujuan, Pelibatan mekanisme pasar, Delegasi kewenangan dan tanggung jawab, Mekanisme persaingan dan pilihan, dan Penyesuaian responsibilitas dan akuntabilitas. Adapun factor pendorong perubahan adalah serangan terhadap sector public, perubahan teori ekonomi, dampak perubahan di sector swasta serta adanya perubahan teknologi.

### Pokok-Pokok Pertanahan

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) lahir pada 24 September 1960. UU ini menggantikan Hukum Agraria Kolonial terkait bumi, air, dan ruang angkasa. Pembuat UU memposisikan UUPA sebagai UU pokok yang harus dijadikan rujukan oleh seluruh UU yang mengatur bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam. Tujuan diterbitkan UUPA adalah Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Dengan demikian secara prinsip tujuan UUPA ini dapat dirincikan menjadi 3 aspek, yaitu Dasar Hukum Agraria Nasional, Kepastian Hukum Pertanahan dan Kepastian Hukum Hak.

### Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah

Berdasarkan Permendagri Nomor 19 tahun 2016 dijelaskan bahwa Barang Milik Daerah adalah semua barang yang diperoleh dari beban APBD maupun dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Daerah (BMD) yang dibeli dari beban APBD dilengkapi dengan Dokumen Pengadaan sementara yang berasal dari perolehan lainnya yang sah dilengkapi dengan Dokumen Perolehan.

Adapun Barang Milik Daerah yang berasal dari perolehan lainnya dapat bersumber dari: Hibah atau sumbangan sejenisnya, Perjanjian/kontrak, Peraturan Perundang-undangan yang sah, Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan Berasal dari Divestasi atas Penyertaan Modal Pemerintah Daerah. Salah satu bentuk Barang Milik Daerah yang merupakan Aset tidak bergerak adalah berupa Tanah. Dengan pengelolannya meliputi: Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Pengamanan dan Pemeliharaan, Penilaian, Pemindahtanganan, Pemusnahan, Penghapusan, Penatausahaan serta Pembinaan, Pengawasan Dan Pengendalian.

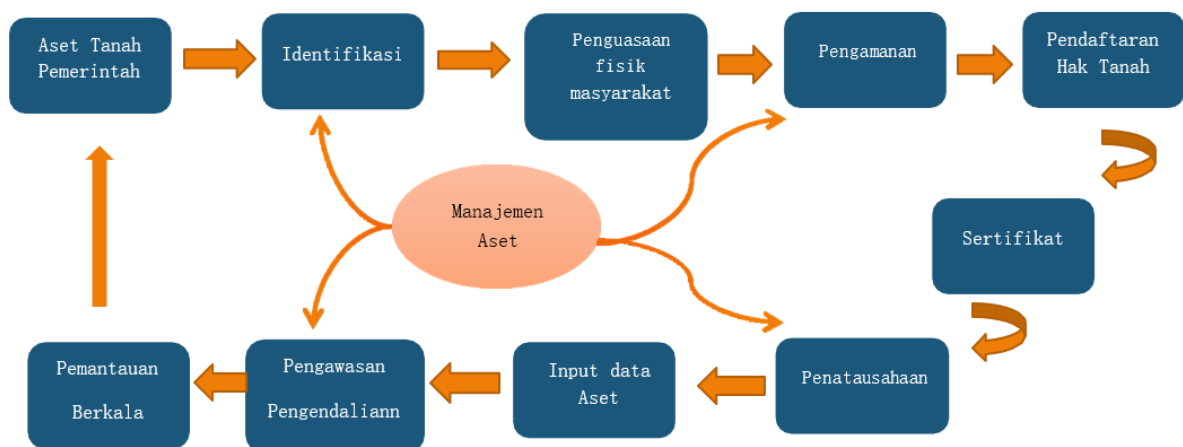
### Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran Hak Atas Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dari pemegang haknya yang dibuktikan dengan sertifikat tanah. Sertifikat Tanah diperoleh setelah tanah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu merupakan Lembaga non deaptemen yang ruang lingkupnya adalah Bidang Pertanahan. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui *pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik*. Pendaftaran Tanah secara Sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan), Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

### Kerangka Konseptual

Berdasarkan teori telah dijelaskan diatas maka sebuah kerangka konseptual dapat dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

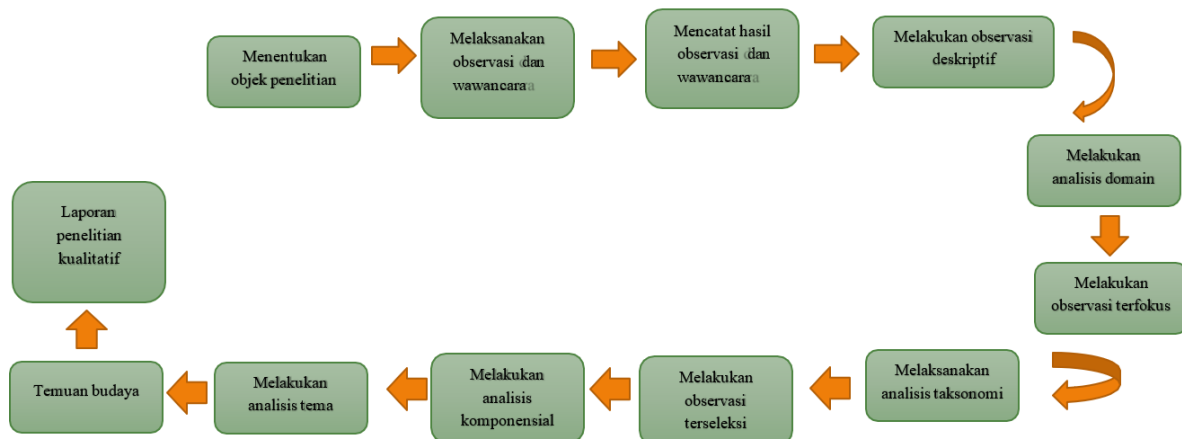


Gambar 1. Kerangka Konseptual

### III. METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian yang berdampak biasanya menciptakan bias minimum dalam teknik pengumpulan data dan meningkatkan kepercayaan pada akurasi data yang dikumpulkan. Sebuah rancangan yang menghasilkan margin kesalahan terkecil dalam penelitian eksperimental umumnya dianggap hasil yang diinginkan. Adapun rancangan penelitian yang dilakukan berdasarkan analisa konsep yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya adalah Melakukan pendataan atas Aset Tanah Pemerintah (Identifikasi), Adanya penguasaan fisik masyarakat (Hasil Identifikasi), Melakukan proses pendaftaran hak atas tanah (Pengamanan), Sertifikat Aset Pemerintah (hasil pendaftaran hak atas tanah), Melakukan penatausahaan aset pemerintah : *Meng-up date* aset dengan menginput data pada SIM A dan Mengarsipkan berkas Asli sertifikat sebagai bukti fisik, dan Melakukan pengawasan dan pengendalian Aset Pemerintah. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif.

Adapun yang menjadi lokus penelitian adalah Tanah Aset Pemerintah yang berada di Kawasan Pemerintahan yang terletak di Kelurahan Nipah-Nipah yang berada di kecamatan Penajam. Menurut *Catherine Marshall, Gretchen B. Rossman* menyatakan bahwa pengumpulan data pada penelitian kualitatif dilakukan pada kondisi alamiah, sumber data primer dengan teknik: Observasi, Melakukan Wawancara dan Dokumentasi. penelitian yang dilakukan teknik pengambilan sampel secara *purposive sampling* dengan pertimbangan bahwa narasumber sebagai informan dalam penelitian untuk mendapatkan sumber data adalah dapat memahami dan menguasai sesuatu permasalahan. Uji keabsahan data pada penelitian kualitatif terdiri dari Kredibilitas data, Transferability, Dependability, dan Confirmability.



Gambar 2. Tahapan Penelitian Kualitatif

### IV. HASIL/TEMUAN

Berdasarkan penelitian yang menggunakan metode kualitatif dimana peneliti melakukan observasi lapangan, wawancara dengan narasumber atau informan, juga pengumpulan data dan dokumentasi, maka setelah dilakukan analisa hasil penelitian yang menurut *Spradley* terdapat tiga komponen dalam melakukan penelitian yaitu tempat, pelaku dan aktivitas. Berdasarkan hasil observasi lapangan maka ketiga komponen tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### Tempat

Merupakan objek penelitian yang berada di Kelurahan Nipah-Nipah Kecamatan Penajam juga merupakan Kawasan Pemerintahan. Dengan demikian yang menjadi lokus penelitian karena sesuai dengan tema yang diambil maka lokus penelitian yang berhubungan dengan tempat dengan membaginya dengan dua kluster adalah 1) Objek pada Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat di Kawasan Pemerintahan : Tempat atau lokasi yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, Tempat atau lokasi yang dimanfaatkan untuk kegiatan berkebun, dan Tempat atau lokasi yang dimanfaatkan untuk tempat tinggal. 2) Objek pada Kluster Instansi Pemerintah : Kantor Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan (Disperkimtan), Kantor Badan Aset dan Keuangan Daerah (BKAD), Kantor Badan Pertanahan Nasional Agraria Tata Ruang (BPN-ATR), dan Kantor Kelurahan Nipah-Nipah

Adapun pertimbangan yang mendasari pemilihan tempat sebagai objek dengan dibedakan menjadi dua kluster tersebut adalah 1) Objek pada Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat di Kawasan Pemerintahan, bahwa pemanfaatan tanah pemerintah di Kawasan Pemerintahan oleh masyarakat yang mendominasi adalah dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, berkebun dan tempat tinggal. Berdasarkan data yang ada pada sub bidang pemanfaatan aset daerah terdapat sekitar 45 pemanfaatan masyarakat yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha dan berkebun serta 18 pemanfaatan masyarakat untuk kegiatan berkebun. 2) Objek pada Kluster Instansi Pemerintah, Instansi pemerintah yang dimaksud merupakan instansi yang dalam tupoksi dan kewenangannya berhubungan langsung dengan pengelolaan aset daerah.

## **Pelaku**

Merupakan subjek penelitian yang terdiri dari masyarakat yang memiliki penguasaan fisik serta pemanfaatan tanah pemerintah untuk kepentingan tertentu disamping itu juga pegawai yang bertugas pada instansi yang telah dijelaskan pada bahasan sebelumnya. Dengan demikian yang menjadi lokus penelitian karena sesuai dengan tema yang diambil maka lokus penelitian yang berhubungan dengan pelaku juga dengan membaginya dengan dua kluster adalah 1) Subjek pada Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat di Kawasan Pemerintahan, terdiri dari : Masyarakat yang memanfaatkan tanah untuk kegiatan usaha, Masyarakat yang memanfaatkan tanahnya untuk kegiatan berkebun, dan Masyarakat yang memanfaatkan tanahnya untuk tempat tinggal. 2) Subjek pada Kluster Intansi Pemerintah, terdiri dari : Pegawai Kantor Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan (Disperkimtan), Pegawai Kantor Badan Aset dan Keuangan Daerah (BKAD), Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Agraria Tata Ruang (BPN-ATR), dan Pegawai Kantor Kelurahan Nipah-Nipah,

## **Aktivitas**

Aktivitas Merupakan rangkaian kegiatan yang berhubungan dengan penelitian yang juga menjadi lokus dan pembahasan lebih lanjut dengan berdasarkan observasi lapangan, wawancara, pengumpulan data dan dokumentasi pendukung. Berdasarkan penjelasan sebelumnya bahwa aktivitas berasal dari dua sumber, yaitu : 1) Sumber Masyarakat adalah Aktivitas Pemanfaatan Aset Tanah Pemerintah untuk kepentingan tertentu. 2) Sumber Instansi Pemerintah adalah Aktivitas berupa melakukan proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah.

Masing-masing aktivitas memiliki dampak dan saling berkaitan, antara lain adalah Terhadap aktivitas pemanfaatan aset tanah pemerintah/penguasaan fisik untuk kepentingan tertentu oleh masyarakat berdampak pada terhambatnya proses legalitas tanah (sertifikasi) pada kawasan tersebut. Dan Terhadap aktivitas instansi pemerintah dalam proses usulan legalitas tanah (sertifikasi) pada kawasan tersebut.

Sebelum melakukan pembahasan analisa hasil penelitian berdasarkan *Model Spradley* (1980) untuk metode Penelitian Kualitatif, maka peneliti akan membahas hasil wawancara terhadap beberapa nara sumber yang telah disampaikan pada uraian terdahulu. Adapun hasil wawancara penelitian yang dilakukan terhadap dua kluster adalah sebagai berikut :

### **Kluster Penguasaan Fisik Tanah Pemerintah oleh Masyarakat di Kawasan Pemerintahan.**

Beberapa alasan masyarakat dapat disampaikan melalui wawancara adalah : Adanya izin dari pemerintah untuk memanfaatkan tanah pemerintah untuk kepentingan pribadi, Retribusi yang dikenakan masih cukup terjangkau, Merupakan tempat strategis dalam mengembangkan usaha untuk meningkatkan kesejahteraan, Memiliki status sosial yang terbatas dimana sebagian diantara mereka tidak memiliki tempat tinggal, dan Menggantikan posisi masyarakat yang telah memanfaatkan sebelumnya.

Berdasarkan rekapitulasi hasil wawancara terhadap enam nara sumber dari masyarakat yang mempunyai penguasaan fisik adalah sebagai berikut :

- a. Memanfaatkan tanah pemerintah dalam kurun waktu lebih dari satu tahun.
- b. Memanfaatkan tanah pemerintah sebagai sumber mata pencaharian pokok.
- c. Memahami bahwa tanah yang dikuasai adalah milik pemerintah.
- d. Masyarakat menyerahkan sepenuhnya tentang keputusan pemerintah dengan harapan keputusannya adalah secara bijak dengan mempertimbangkan keberadaannya.
- e. Pemerintah menetapkan Sistem Sewa Tanah melalui Surat Perjanjian Sewa Tanah. Sistem sewa tanah hanya diberlakukan bagi masyarakat yang membuka usaha selain berkebun/membuka ladang.
- f. Harapan masyarakat yaitu Pemerintah memberikan sosialisasi atas pemanfaatan aset tanah kepada masyarakat dengan disertai penjelasan teknis aturan yang mengikat serta rencana pemanfaatan tanah untuk keperluan pemerintah, Adanya informasi sebelum melakukan pengecekan atau pengukuran di lapangan, dan Mengingat masyarakat memanfaatkan aset untuk mata pencaharian sudah lama, sehingga kiranya pemerintah bisa mencari lokasi pengganti atau ada kompensasi apabila akan dimanfaatkan oleh pemerintah untuk pembangunan.

### **Kluster Instansi Pemerintah**

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya kluster instansi pemerintah baik dalam subjek (pelaku yang di wawancara) maupun objek (tempat atau lokasi wawancara) merupakan kelompok tersendiri dengan pertimbangan sebagai berikut : Merupakan nara sumber dari instansi pemerintah yang berkaitan dengan penelitian, Mempunyai kewenangan sebagai regulator atas berjalannya sistem pemerintahan atas penelitian yang dilaksdanakan, Bertanggungjawab atas kebijakan yang diambil dan diputuskan terkait dengan keberadaan masyarakat, dan Merupakan instansi yang berkompeten dalam pelaksanaan sertifikasi aset tanah pemerintah.

Pokok-pokok Hasil Wawancara adalah sebagai berikut:

- a. Pegawai yang bekerja pada instansi pemerintah berpengalaman dibidangnya terbukti dari hasil wawancara.
- b. Secara umum memiliki tupoksi memproses, mengelola dan menerbitkan sertifikat.
- c. Memprioritaskan sertifikasi aset tanah pemerintah,
- d. Kendala yang dihadapi yaitu Kesulitan menelusuri bukti kepemilikan aset dan validitas bidang tanah yang dibebaskan, Adanya sengketa tanah pemerintah dengan pihak ketiga, baik sengketa kepemilikan, sengketa batas wilayah, dan tumpang tindih kepemilikan, Adanya penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah oleh masyarakat dalam jangka waktu yang cukup lama dan merupakan mata pencaharian pokok, sehingga dalam memutuskan pemerintah harus lebih bijak, dan Komunikasi dua arah yang belum berjalan dengan baik sehingga dapat memungkinkan konflik.
- e. Pemerintah menetapkan Sistem Sewa Tanah melalui Surat Perjanjian Sewa Tanah. Sistem sewa tanah hanya diberlakukan bagi masyarakat yang membuka usaha selain berkebun/membuka ladang.

Sebelum sampai pada pembahasan terkait dua kluster tersebut, maka akan disampaikan beberapa fakta di lapangan sebagai berikut :

- a. Adanya kebijakan pemerintah yang diberikan kepada masyarakat untuk memanfaatkan lahan pemerintah yang belum digunakan pemerintah untuk penyediaan sarana umum atau kepentingan pemerintah.
- b. Untuk melegalkan kebijakan tersebut, maka pemerintah memberlakukan Surat Perjanjian Sewa antara Pemerintah dengan Masyarakat sebagai Pemohon.
- c. Surat Perjanjian Sewa ditindaklanjuti dengan Surat Tagihan Retribusi Daerah, dasar tarif adalah Perda No, 4 tahun 2012 perihal Retribusi Pemakaian Aset Daerah dimana masyarakat berkewajiban membayarkan retribusi ke pemerintah setiap bulannya.
- d. Perjanjian sewa tersebut hanya berlaku usaha komersil rumah makan./kantin atau sejenisnya.
- e. Bahwa dalam perjanjian tersebut mengakomodir kepentingan masyarakat yang dijamin untuk memanfaatkan tanah pemerintah sementara kebijakan pemerintah selanjutnya juga perlu direspon masyarakat karena pemerintah memiliki hak secara penuh untuk mengelola aset tanah.
- f. Tidak membahas secara detail untuk mengenai aturan teknis tentang kewajiban masyarakat terhadap pemanfaatan tanah pemerintah.
- g. Masih kurangnya pengawasan di lapangan terkait dengan pemindahtanganan pemanfaatan tanah oleh masyarakat. Beberapa diantaranya masyarakat telah sepihak memindahtangankan perjanjian sewa dan pemanfaatan tanahnya kepada orang lain.
- h. Sosialisasi kepada masyarakat yang dilakukan pemerintah tidak menjelaskan tentang mekanisme pemanfaatan tanah pemerintah selama belum digunakan pemerintah sampai dengan keputusan pemerintah dalam menggunakan tanahnya untuk kepentingan umum, termasuk tahapan legalitas tanah yang merupakan syarat penting dalam pembangunan.
- i. Terdapat beberapa Penunjukkan Lokasi di Kawasan Pemerintahan yang tanahnya dimanfaatkan oleh masyarakat. Penunjukkan Lokasi merupakan Keputusan

Dengan adanya penetapan Penlok Pemerintah tersebut maka akan ditindaklanjuti dengan proses Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah hal ini bertujuan untuk Memberikan kepastian hukum terhadap penlok yang sudah ditetapkan, Merupakan syarat utama untuk melaksanakan pembangunan fisik, dan Menghindari tumpang tindih kepemilikan karena pengawasan yang kurang optimal.

Dari beberapa hal yang telah dijelaskan sebelumnya terdapat hal yang utama yang menjadi benang merah dalam percepatan Sertifikasi antara lain adalah Adanya penguasaan fisik masyarakat, Penetapan lokasi pemerintah pada daerah dalam penguasaan fisik masyarakat, Peran pemerintah melalui regulasi yang mendukung, dan Percepatan sertifikasi aset tanah pemerintah

## V. PEMBAHASAN

Dengan adanya fakta di lapangan serta dikaitkan dengan rumusan permasalahan maka peneliti dapat memberikan pendapatnya sebagai berikut :

Faktor yang menyebabkan masyarakat menguasai tanah milik pemerintah dapat dijelaskan bahwa masyarakat menguasai tanah milik pemerintah karena ada lampu hijau atau izin yang diberikan pemerintah kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah pemerintah, dengan alasan dirincikan sebagai berikut : Adanya izin dari pemerintah untuk memanfaatkan tanah pemerintah untuk kepentingan pribadi, Retribusi yang dikenakan masih cukup terjangkau, Merupakan tempat strategis dalam mengembangkan usaha untuk meningkatkan kesejahteraan, Memiliki status sosial yang terbatas dimana sebagian diantara mereka tidak memiliki tempat tinggal, dan Menggantikan posisi masyarakat yang telah memanfaatkan sebelumnya.

Pengaruh proses sertifikasi tanah milik pemerintah dengan adanya penguasaan fisik masyarakat adalah sebagai berikut. Adanya intervensi masyarakat karena kekhawatiran usahanya yang akan digusur atau dilakukan pembongkaran, Menyulitkan proses usulan bidang sertifikat ketika dilakukan pengecekan atau identifikasi karena dasar sertifikat diajukan berdasarkan penunjukkan lokasi (*penlok*) yang sudah ditetapkan sebelumnya dan juga berhubungan dengan rencana pembangunan fisik sedangkan fakta di lapangan bidang yang dikuasai masyarakat tidak sesuai dengan batas usulan, Adanya pemindahtanganan secara sepihak antar masyarakat sehingga pada saat dilakukan pengecekan dan pengukuran diantara mereka ada yang menolak, dan Kurangnya pemahaman masyarakat yang memanfaatkan tanah pemerintah, karena ada anggapan bahwa dengan sertifikat selanjutnya mereka tidak lagi diizinkan untuk memanfaatkan tanah pemerintah.

Hal-hal yang menyebabkan terhambatnya proses sertifikasi tanah pemerintah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum, antara lain adalah : Adanya penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah oleh masyarakat dalam jangka waktu yang cukup lama dan merupakan mata pencaharian pokok, serta ada anggapan sentimen negatif dari masyarakat hal ini bisa memunculkan konflik sosial. Kesulitan menelusuri bukti kepemilikan aset dan validitas bidang tanah yang dibebaskan. Adanya sengketa tanah pemerintah dengan pihak ketiga, baik sengketa kepemilikan, sengketa batas wilayah, dan tumpang tindih kepemilikan. Belum berjalannya komunikasi dua arah antara pihak pemerintah dengan masyarakat juga dapat memunculkan konflik sosial. Koordinasi antar pemerintah belum berjalan sinkron khususnya BKAD sebagai leading sektor yang mengizinkan masyarakat memanfaatkan tanah pemerintah melalui Surat Perjanjian Sewa dan Disperkimtan sebagai leading sektor pengecekan data lapangan dan proses usulan sertifikasi.

Upaya pemerintah yang harus dilakukan dalam percepatan sertifikasi sebagai langkah pengamanan aset pemerintah. Berdasarkan hasil analisa pada bahasan sebelumnya sesuai dengan hasil observasi lapangan, wawancara dan pengumpulan data dan dokumen bahwa sesuai dengan fakta di lapangan maka terdapat dua perlakuan yang dapat menjadi rujukan pemerintah dalam melaksanakan proses sertifikasi aset tanah pemerintah.

### **Tahap Rencana**

Yaitu tahapan pemanfaatan tanah pemerintah yang diberikan kepada masyarakat yang akan memanfaatkan tanah pemerintah dengan menguasai secara fisik dengan tujuan tertentu maka perlu adanya penyempurnaan regulasi atau aturan, sehingga tidak merugikan kedua belah pihak antara pihak pemerintah dan masyarakat. Penyempurnaan regulasi atau aturan dimaksud adalah sebagai berikut :

Bahwa penerapan Surat Perjanjian Sewa harus diberlakukan untuk seluruh bidang kehidupan khususnya dengan tujuan komersial. Fakta : Surat perjanjian sewa tidak diberlakukan untuk masyarakat yang berkebun, sementara hasil kebunnya juga diperoleh untuk biaya hidup, meningkatkan taraf ekonomi dan bersifat komersial, hanya besaran tarif retribusinya tidak setinggi nilainya jika peruntukan bukan kebun. Manfaat : Masyarakat mendapatkan perlakuan yang sama yaitu memiliki hak yang sama memanfaatkan tanah pemerintah dan sama-sama berkewajiban untuk membayar retribusi.

Perlunya evaluasi atas rujukan atau payung hukum yang menjadi dasar penarikan retribusi atas sewa tanah. Fakta : Dasar retribusi Perda Nomor 4 Tahun 2012 Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, artinya sudah 12 tahun perda tersebut sehingga perlu evaluasi kembali karena sudah kurang relevan jika diterapkan saat ini. Manfaat : Dengan adanya kajian dan evaluasi tentang dari kondisi, nilai taraf hidup dan standar acuan yang kekinian maka lebih relevan jika menjadi dasar retribusi sewa.

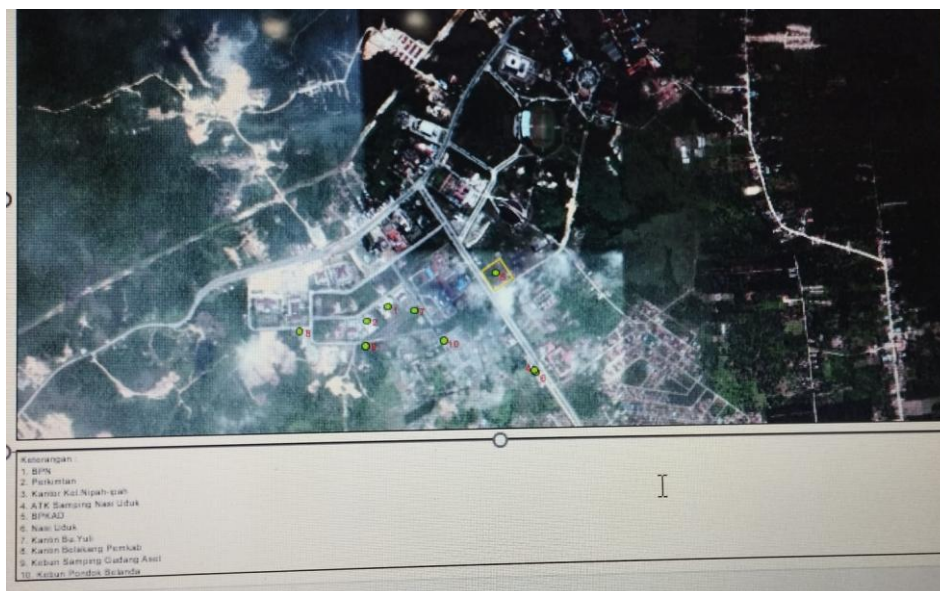
Penyempurnaan batang tubuh terhadap Surat Perjanjian Sewa. Fakta : Poin Kewajiban Pihak Kedua (Masyarakat) hanya membahas masalah mekanisme pembayaran retribusi sampai pemberlakuan denda retribusi, dalam poin ini juga harus mengatur tentang mekanisme pemanfaatan yaitu konsekuensi apabila pemerintah akan mengambil alih pemanfaatan untuk kepentingan pemerintah/umum, dan perlu didetailkan dengan surat pernyataan pihak kedua. Terdapat pasal tentang pihak kedua tidak meminta ganti rugi atas bangunan atau material di atas tanah yang menjadi objek sewa apabila pihak pertama akan menggunakan tanah tersebut adalah sudah benar, hanya perlu ditambahkan juga tidak ada ganti rugi atas kebun yang diusahakan, karena itu tanaman yang dibudidayakan adalah tanaman usia pendek seperti sayur sayuran dan palawija. Perlu ditambahkan poin Hak pihak kedua diantaranya adalah pemerintah akan mensosialisasikan rencana pembangunan paling cepat tiga bulan sebelum pelaksanaan serta sosialisai tentang rencana sertifikasi tanah paling cepat dua minggu sebelum pelaksanaan pengecekan dan pengukuran lapangan. Manfaat : Memberikan hak yang sama terhadap pemerintah dan masyarakat untuk tidak dirugikan apabila prosedur tersebut dipenuhi.

Kegiatan berkala untuk monitoring dan evaluasi terhadap keberadaan penguasaan fisik masyarakat di atas tanah pemerintah. Fakta : Adanya larangan masyarakat untuk mengalihkan penguasaan dan menyewa maupun menjual tanah dan bangunan ke pihak lain yang terdapat dalam batang tubuh pasal surat perjanjian sewa, namun di lapangan beberapa masyarakat menyatakan bahwa menempati karena menggantikan dari orang pertama tanpa dilakukan pelaporan ke pemerintah. Manfaat : Merupakan kontrol untuk pemerintah sehingga dapat meminimalkan kerugian yang timbul akibat kurang pengawasan, kerugian diantaranya kewajiban retribusi bulanan dapat terabaikan, ada kemungkinan secara sepihak menambah luasan pemanfaatan secara sepihak tanpa laporan ke pemerintah.

### Tahap Pelaksanaan

Yaitu tahapan pemanfaatan tanah pemerintah yang diberikan kepada masyarakat yang telah menguasai secara fisik tanah pemerintah tersebut, beberapa diantaranya adalah Perlu melakukan pendekatan persuasif dan sosialisasi pemerintah sehingga masyarakat merasa pemerintah hadir dan menghargai keberadaan mereka termasuk apabila akan dilanjutkan dengan pembangunan fisik fasilitas pemerintah. Untuk meyakinkan semua pihak sosialisasi harus ditindaklanjuti dengan kesepakatan bersama antara pihak pemerintah dan masyarakat yang memanfaatkan tanahnya. Perlu koordinasi yang baik dan jika perlu dibentuk tim khusus penanganan percepatan sertifikasi tanah pemerintah antara instansi terkait sehingga terjalin komunikasi dan kerjasama yang baik khususnya dalam soal penanganan di lapangan.

Fakta : Sosialisasi yang diterima masyarakat sangat minim yaitu hanya sebatas izin untuk memanfaatkan tanah pemerintah tanpa diberikan gambaran secara umum hak dan kewajiban masyarakat. Selain itu pada saat dilakukan pengecekan lapangan beberapa diantaranya ada yang menolak karena ada kekhawatiran penggusuran, meskipun sudah dipahamkan, adanya ketidaksinkronan dari sisi pemerintah sendiri karena kurangnya koordinasi. Manfaat : Masyarakat tidak merasa dirugikan apabila pemerintah melibatkan masyarakat khususnya dalam melakukan pendekatan persuasif dan pihak pemerintah akan lebih nyaman dalam melaksanakan tugasnya sesuai tupoksi masing-masing instansi.



Gambar 3. Hasil Overlay Gambar Situasi terhadap Objek Penelitian

Gambar tersebut menjelaskan situasi terhadap titik penelitian baik dari Kluster Penguasaan Fisik Masyarakat maupun Kluster Instansi Pemerintah, nampak dalam gambar bahwa baik subjek dan objek kluster penguasaan fisik masyarakat maupun instansi pemerintah yang terkait berada dalam satu kawasan yaitu Kawasan Pemerintahan.

### VI. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari beberapa hal terkait dengan analisa dan pembahasan maka kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah Faktor yang menyebabkan masyarakat menguasai tanah milik pemerintah adalah adanya izin dari pemerintah untuk memanfaatkan tanahnya untuk kepentingan masyarakat secara pribadi, merupakan alasan yang paling mendasar. Pengaruh proses sertifikasi tanah milik pemerintah dengan adanya penguasaan fisik masyarakat adalah adanya intervensi masyarakat karena kekhawatiran usahanya yang akan digusur atau dilakukan pembongkaran jika ada kegiatan yang dilakukan pemerintah. Hal-hal yang menyebabkan terhambatnya proses sertifikasi tanah pemerintah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum adalah adanya penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah oleh masyarakat dalam jangka waktu yang cukup lama dan merupakan mata pencaharian pokok, serta ada anggapan sentimen negatif dari masyarakat hal ini bisa memunculkan konflik social. Upaya pemerintah yang harus dilakukan dalam percepatan sertifikasi sebagai langkah pengamanan aset pemerintah adalah melalui penyempurnaan regulasi pendukung yang berlaku bagi masyarakat yang akan memanfaatkan tanah pemerintah maupun melalui sosialisasi maupun pendekatan secara persuasif bagi masyarakat yang sudah memanfaatkan tanah pemerintah selain itu diperlukan koordinasi yang baik antar instansi pemerintah terkait.

Berkaitan dengan kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan saran yaitu Pemerintah harus hadir dalam setiap persoalan yang dihadapi baik dengan masyarakat maupun antara instansi terkait. Hal ini bisa ditindaklanjuti dengan sosialisasi, melakukan pendekatan persuasif serta memahamkan kepada masyarakat

tentang pengelolaan aset tanah pemerintah. Penyempurnaan aturan dan regulasi merupakan salah satu solusi untuk memberikan rasa aman bagi masyarakat dan pemerintah dalam hubungan yang saling menguntungkan. Dalam melaksanakan tugasnya perlu sinergi dan kerjasama yang baik antara instansi terkait sehingga perlu dibentuk Tim Terpadu Percepatan Sertifikasi aset Tanah Pemerintah. Dalam hal pemantauan dan pengawasan khususnya pada aset tanah pemerintah yang dimanfaatkan oleh masyarakat, maka perlu dilakukan monitoring dan evaluasi secara rutin oleh instansi terkait. Komunikasi yang baik harus terjalin antara pemerintah dengan masyarakat, maupun antara instansi pemerintah itu sendiri.

## REFERENSI

- Aira, A. (2014). Peran Manajemen Aset Dalam Pembangunan Daerah. *Jurnal Penelitian social keagamaan*, 17(1).
- Aulia, N.I. (2019). Pelaksanaan Prosedur Persertifikatan Aset Tanah Pemerintah Kota Makassar Oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar. *Thesis*. Universitas Hasanuddin.
- Avivah, L.N., Sutaryono., & Andari, D,W,T. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka. *Tunas Agraria*, 5(3).
- Ibrahim, F., & Ridwan. (2020). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah Dan Bangunan Milik. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, 5(4).
- Kusumawati, M., & Rusli, Z. (2022). Analisis Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Di Badan. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 2(1).
- Putri, C.A., Sanjaya, F.N., & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, 5(1).
- Rahmi, E. (2021). *Pembuktian Sertifikat Tanah*. Pentas Grafika. Jakarta Pusat.
- Ramlah. (2020). Pengaruh Manajemen Aset terhadap Tingkat Optimalisasi Aset Tetap Pemerintah Kota Pare-Pare. *Thesis*. STIE Nobel Indonesia.
- Rasyid, Q.M., Bintari, A., & Zakaria, S. (2021). Pelaksanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional pada tahapan persiapan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Administrasi Pemerintahan*, 2(2).
- Riestanty, A., Isharijadi, & Murwani, J. (2019). Pengamanan Barang Milik Daerah Dalam Mewujudkan Akuntabilitas Di Bpkad Kota Madiun. *Jurnal Akuntansi dan Pendidikan*, 8(1).
- Sapioper, H.C.M., Flassy, M., & Ilham, I. (2020). Kualitas Pelayanan Sertifikat Tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura. *Jurnal Borneo Administrator*, 17(1).
- Saranani, A.M. (2022). Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sibatik Journal*, 1(3).
- Suwanda, D., & Rusfianan. (2022). *Optimalisasi Pengelolaan Barang Milik Daerah*. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Vedrix., & Adyas, D. (2021). Analisis Tertib Administrasi Pengelolaan Aset Tanah Milik. *Jurismata*, 3(2).
- Wahyu., Safar, I., Ramly, M., Amang, B., & Ramlawati. (2023). Honorary Teacher Phenomenology: The Role of Knowledge Management and Transformational Leadership. *Journal of Economics, Finance and Management Studies*, 6(11).
- Wirawan, V. (2021). Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian . *Jurnal Hukum Progresif*. 9(1).
- Zefanya, A., & Lukman, F.A. (2022). Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah. *Jurnal USM Law Review*. 5(2).