

## PENGAMANAN ASET TETAP TANAH OLEH BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD) KOTA CIMAH

Asyiffa Kusumah Wardhani<sup>1</sup>; Candradewini Candradewini<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Department of Public Administration, Faculty of Social and Political Sciences, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia

Email : <sup>1</sup>asyiffa19001@unpad.ac.id; <sup>2</sup>candradewini@unpad.ac.id

### ABSTRACT

*This research discusses the Safeguarding of Land Fixed Assets by the Regional Financial and Asset Management Agency of Cimahi City. The purpose of this research is to describe the security of land fixed assets by the Regional Financial and Asset Management Agency of Cimahi City. This research is motivated by the records made by the Regional Government of Cimahi City are not in accordance with the actual conditions, signs and stakes are lost due to theft, and there are still many land assets that do not have certificates. This research uses qualitative research methods. The theory used is the theory of Dadang Suwanda which includes administrative security, physical security, and legal security. The method used to test the validity of this data is data source triangulation. The results of this study indicate that the security of land assets carried out by the Cimahi City Regional Financial and Asset Management Agency still does not meet the theory of Dadang Suwanda. In its implementation, Cimahi City Regional Financial and Asset Management Agency often encounters obstacles in each process of securing assets, which include implementing administrative security, physical security, and legal security. However, the management of BPKAD in Cimahi City is currently undergoing improvement and getting better. Evidenced by various control over illegal buildings and the establishment of better communication between BPN and BPKAD.*

**Keywords:** Management, Security, Asset, Finance, Cimahi

### ABSTRAK

Penelitian ini membahas Pengamanan Aset Tetap Tanah oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Cimahi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan pengamanan aset tetap tanah oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Cimahi. Penelitian ini dilatar belakangi oleh pencatatan yang dilakukan Pemerintah Daerah Kota Cimahi tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, plang dan patok yang hilang karena dicuri, dan masih banyaknya asset tanah yang belum memiliki sertifikat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Teori yang digunakan adalah teori dari Dadang Suwanda yang meliputi pengamanan administrasi, Pengamanan fisik, dan pengamanan hukum. Metode yang digunakan untuk menguji keabsahan data ini adalah triangulasi sumber data. Hasil dari penelitian ini menunjukkan pengamanan asset tanah yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Cimahi masih belum memenuhi teori dari Dadang Suwanda. Dalam pelaksanaannya Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Cimahi sering terjadi hambatan disetiap prosesnya pengamanan asset, dengan meliputi pelaksanaan pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan Pengamanan hukum. Namun pengurusan BPKAD Kota Cimahi saat ini terus mengalami perbaikan dan semakin membaik. Terbukti dengan berbagai penertiban bangunan – bangunan liar dan terjalannya komunikasi yang lebih baik antara BPN dengan BPKAD.

**Kata Kunci:** Pengelolaan, Pengamanan, Keuangan, Aset, Cimahi

## PENDAHULUAN

Berdasarkan PP No.71 Tahun 2010, tertulis aset dianggap sebagai sumber daya milik pemerintah dari kejadian masa lampau serta diharapkan dapat diterima keuntungan ekonominya dimasa depan, baik untuk pemerintah atau bagi masyarakat. Menurut Dadang suwanda (2015:115) untuk menyelenggarakan pemerintah serta melayani masyarakat, terdapat unsur yang harus dijalankan yaitu menyelenggarakan pengelolaan BMD dengan efektif dan efisien. Penyebab utama dari kelemahan pengamanan aset adalah karena masih lemahnya sistem pengendalian aset dengan ditemukannya banyak pencatatan aset oleh pemerintah daerah yang tidak didukung dokumen yang memadai dari aspek legalitas

Ketika akan mengelola aset BMD terdapat hal yang harus diperhatikan yaitu landasan hukum dalam mengelola aset daerah perlu diterapkan (Yusuf M, 2011). Dalam melakukan pengelolaan BMD, meskipun telah merujuk pada aturan perundang-undangan serta SOP yang ada, ketika pelaksanaannya masih saja ditemukan hambatan dan permasalahan yang terjadi. Kota Cimahi menjadi salah satu pemerintah daerah yang memiliki masalah terkait pelaksanaan pengelolaan BMD dalam proses pengamanan aset. Tahun 2021 dari 516 bidang tanah yang telah menjadi milik Pemkot Cimahi, 291 bidang masih belum bersertifikat, hal ini diakui oleh Plt Wali Kota Cimahi Ngatiyana.

Namun pada Tahun 2023 tercatat dalam KIB A Kota Cimahi aset tanah milik Pemkot Cimahi tercatat menjadi 472 aset tanah karena adanya kapitalisasi jalan untuk ruas-ruas jalan yang sama sehingga dilakukan penyatuan aset, dari 472 aset tanah dengan luas 1.704.217 m<sup>2</sup> yang menjadi milik Pemkot Cimahi, 232 bidang dengan luas 1.157.811 m<sup>2</sup> masih belum memiliki sertifikat tanah dan sisanya 240 aset tanah dengan luas 546.406 m<sup>2</sup> sudah memiliki sertifikat.

Karena tidak adanya sertifikat tanah dan hanya mengacu kepada BAST dari kabupaten induk, terdapat data aset tanah yang telah dicatat belum sesuai dengan kondisi yang ada dilapangan, sebagai contoh perbedaan data terdapat pada ukuran aset. Dimana hal ini terjadi pada aset tanah di Blok Padakasih Kelurahan Cibeber, Kecamatan Cimahi Selatan dalam KIB A. Tanah tercatat luas sebuah

tanah sebesar 9.000 m<sup>2</sup> sedangkan kondisi dilapangan sebesar 8.449 m<sup>2</sup>.

No.	Jenis Barang Nama Barang	Luas m <sup>2</sup>	Kode KIB	Masa Manfaat	Lokasi Alamat	Batas Tanah		Pegangan	Asuransi	Harga Pai	Catatan
						Hal	Luas m <sup>2</sup>				
1	Tanah Pertahanan Beras Pemukim	13.510,00 84,00%	0001	001	Di Sukarawan No. 11 Kot. Lembang	Hal Pagar	10.200,00 80,00%	11		80.000,000,00	Luas Sesuai Kondisi di Lapangan 13.510,00 m <sup>2</sup>
2	Tanah Tegalan	1.810,00 100,00%	0001	004	2004	Pemukim	-	-	Pembelian	1.800,000,000,00	
3	Tanah Tegalan	1.810,00 100,00%	0002	1.304	2004	Kot. Lembang, Pem. Cibeber	-	-	Pembelian	87.000,000,00	
4	Tanah Pertahanan Lapangan	1.810,00 100,00%	0001	004	2004	Jalan Kibasi Barat	-	-	Pembelian	1.000,000,000,00	
5	Tanah Pertahanan Lapangan	1.810,00 100,00%	0002	004	2004	Cibacah	-	-	Pembelian	1.000,000,000,00	
6	Tanah Pertahanan Lapangan	1.810,00 100,00%	0001	17.000	2006	A. Cikah, kampung Lapangan	Hal Pagar	10.200,00 400,00%	Hibah	3.970,000,000,00	Pemukim Dipilih Kondisi 17,000
7	Tanah Lapangan Situs	1.810,00 81,00%	0001	0.247	2004	Kibasi, Lapangan Pem. Lembang	-	10.200,00 400,00%	Pembelian	1.704,000,000,00	

Gambar 1.1 Kartu Inventaris Barang A Kota Cimahi

Sumber: BPKAD Kota Cimahi, 2023

Selain melengkapi bukti kepemilikan berupa sertifikat dalam melakukan pengamanan aset tanah harus dilakukan pengamanan dari segi fisik oleh BPKAD. Pengamanan secara fisik dapat dilakukan dengan memasang pagar, tanda pembatas, patok, dan plang bukti kepemilikan. Dengan tidak memasang plang bukti kepemilikan mengakibatkan sulitnya menentukan batas tanah sehingga terdapat pihak yang menyanggah batas luas tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi.

Sebagian besar aset tanah milik Pemkot Cimahi merupakan hasil pelimpahan aset tanah dari Kabupaten Bandung sebagai kabupaten induk. Namun, karena BAST anantara laporan banding tidak dilengkapi dokumen pendukung seperti AJB Tanah atau Surat Perjanjian Hibah mengakibatkan proses pensertifikatan tanah sulit diajukan kepada Badan Pertahanan Nasional. Total aset tanah yang saat ini dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Cimahi, sebanyak 472 aset tanah, dengan 396 merupakan BAST dari kabupaten induk, sisanya 73 merupakan dari hasil pembelian dan 3 aset tanah didapat dari hasil hibah.

Melihat kondisi pengamanan aset di Pemkot Cimahi yang belum optimal dalam menjalankan pengelolaan BMD terutama dalam proses pengamanan aset mendorong penulis untuk membuat laporan Tugas Akhir yang berjudul “Pengamanan Aset Tetap Berupa Tanah oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Cimahi. Penelitian sejenis yang membahas mengenai pengamanan aset tetap, yaitu penelitian dari Brian Baskara yang berjudul Pelaksanaan Pensertifikatan

Tanah Aset Daerah Yang Belum Jelas Atas Nama Pemerintah Kabupaten Jombang Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 12 Tahun 2009 Pasal 29 Ayat (1) Tahun 2014, penelitian ini menjelaskan program pelaksanaan sertifikasi tanah aset pemerintah daerah belum berjalan dengan efektif dan masih adanya kendala atau permasalahan sehingga perlu untuk dilakukan upaya dalam mengatasi kendala atau permasalahan tersebut.

**METODE**

Pada penelitian pengamanan aset oleh BPKAD Kota Cimahi ini, metode yang digunakan ialah metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Menurut Mukhtar metode penelitian deskriptif kualitatif adalah sebuah metode yang digunakan peneliti untuk menemukan pengetahuan atau teori terhadap penelitian pada satu waktu tertentu (Rais et al., 2020) Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Penelitian ini dilakukan untuk mendeskripsikan pengamanan aset tetap tanah oleh BPKAD Kota Cimahi dengan mengkaitkan teori dari Dadang Suwanda (2015) terkait pengamanan aset tanah. Teknik Pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data yaitu dari wawancara dan studi literatur (dokumen lembaga, artikel, laporan resmi Lembaga, jurnal, dan buku. Teknik pengolahan data dalam penelitian ini terdiri dari tahapan kategorisasi data, penyajian data, dan penarikan simpulan. Kemudian, untuk Teknik pengujian keabsahan data menggunakan teknik triangulasi sumber.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini penulis akan menyajikan hasil pembahasan penelitian dengan mendeskripsikan, menguraikan, dan menganalisa data hasil penelitian penulis di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Cimahi terkait pengamanan aset tanah oleh BPKAD Kota Cimahi dengan mengaitkannya dengan teori dari Dadang Suwanda (2015) yang terdiri dari pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.

**Pengamanan Administrasi**

Pengamanan administrasi merupakan kegiatan dalam pengendalian pengamanan

terhadap aset dengan melakukan pencatatan, penyimpanan, dan penatausahaan dokumen bukti kepemilikan tanah dengan tertib dan aman. Pengamanan administrasi didefinisikan sebagai kegiatan pencatatan, kelengkapanbukti kepemilikan seperti Berita Acara Serah Terima (BAST), surat perjanjian Hibah,dan Akte Jual Beli (AJB) (Suwanda, 2015;284). Pemerintah Kota Cimahi telah melakukan pengamanan administrasi berupa pencatatan yang dilakukan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah KotaCimahi dengan menginventaris semua aset tanah milik Pemerintah Kota Cimahi kedalam Kartu Inventaris Barang A (KIB A). Namun saat pelaksanaannya terdapat kendala yang muncul yang terbukti masih terdapat masalah dalam pencatatan seperti belum lengkapnya data dalam KIB A. Terdapat aset tanah milik Pemerintah Kota Cimahi yang keterangan luasnya belum tercatat dalam KIB A yaitu, lahan di Jalan Cibogo Kampung Cibogo Lamping Rw 07 Kecamatan Cimahi Selatan. Aset tanah yang datanya belum lengkap dalam KIB ini dikarenakan proses pelepasan hak belum selesai dan diperlukan pengecekan kelengkapan untuk mengetahui poisisi secara tepat, apa datanya sudah sesuai dengan yang tertulis dalam KIB.

Berdasarkan pendapat Sumini dan Esther (2010), aktivitas mengidentifikasi dan menginventarisasi dilakukan agar mendapat informasi yang mutakhir, akurat, dan lengkap terkait aset tanah (Maulina Siti , Susanti Elisa, 2022). Maka dari itu data yang telah dimasukkan dalam KIB harus benar adanya dan sudah dilakukan pengecekan kelengkapan untuk memastikan kebenaran data yang tercatat. Perbedaan data terdapat pada ukuran luas aset, dimana hal ini terjadi pada aset tanah di Blok Padakasih, Kelurahan Cibeber, Kecamatan Cimahi Selatan dalam KIB A Tanah tercatat luas sebuah tanah sebesar 9.000 m2. Sedangkan pada laporan pengukuran kembali tanah/lahan dan penunjukan batas hanya sebesar 8.449 m2.



Gambar 2.1 Laporan Hasil Pengecekan Fisik Sumber: BPKAD Kota Cimahi, 2023

Penyebab adanya perbedaan batas ini karena dulunya penunjuk batas tanah masih menggunakan cara manual dengan menggunakan batas alam dan dengan persetujuan pihak pemilik sekitar tanah dan warga sekitar sebagai saksi. Pada akhirnya didapat luas tanah sebenarnya sebesar 8.492 m<sup>2</sup> yang telah disetujui semua pihak. Selain itu Blok Padakasih tidak ada surat pendukung berupa surat perjanjian hibah, dimana tanah Blok Padakasih merupakan tanah desa riwayat dengan SMP 4 yang seharusnya memiliki surat Akta Hibah, namun hingga kini akta hibah dari tanah Blok Padakasih belum dapat ditemukan. Kondisi ini tidak sesuai dengan teori dari Dadang Suwanda (2015), dimana dalam pelaksanaan pengamanan administrasi terhadap harta tidak bergerak perlu dilengkapi dokumen bukti kepemilikan seperti Berita Acara Serah Terima (BAST), surat perjanjian Hibah, dan Akta Jual Beli (AJB). Dengan tidak lengkapnya surat pendukung yang dimiliki oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) menunjukkan proses pengamanan administrasi belum terlaksana dengan optimal ada.

Tabel 2.1 Data Surat Pendukung Pemkot Cimahi

Surat Pendukung	Sudah Dilengkapi		Belum Dilengkapi		Total	
	Bidang	Luas M <sup>2</sup>	Bidang	Luas M <sup>2</sup>	Bidang	Luas M <sup>2</sup>
BAST	396	1.484.035	0	0	396	1.484.035
Akta Jual Beli	65	184.170	8	10.303	73	194.473
Akta Hibah	2	25.600	1	109	3	25.709

Sumber: KIB A BPKAD Kota Cimahi yang diolah kembali oleh peneliti

Tabel diatas merupakan data yang menunjukkan surat pendukung yang dimiliki oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD). Dari 472 aset tanah yang dimiliki Pemerintah Daerah Kota Cimahi 391 aset tanah merupakan hasil pelimpahan dari Kabupaten Bandung dan harus dilengkapi dengan surat BAST, semua aset pelimpahan ini telah memiliki surat BAST. Sebanyak 78 aset tanah merupakan hasil pembelian Pemerintah Daerah Kota Cimahi yang seharusnya mempunyai surat pendukung berupa surat AJB,

namun dari 78 aset tanah yang memiliki surat AJB baru 70 aset dan yang tidak memiliki surat AJB sebanyak 8. Terdapat juga tiga aset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi merupakan hasil hibah yang perlu dilengkapi dengan Akta Hibah sebagai surat pendukung, terdapat satu aset masih penelusuran ditemukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD).

Pelimpahan asset tanah yang tidak disertai dengan administrasi yang memadai (dokumen pendukung) banyaknya asset hanya disertai dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST). Kurangnya kelengkapan dokumen yang dimiliki Pemerintah Daerah Kota Cimahi, mengharuskan Badan Pengelola Keuangan Aset Daerah Kota Cimahi semaksimal mungkin melengkapi dokumen-dokumen dan surat pendukung atas hak tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi agar bisa melanjutkan proses pensertifikatan.

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Cimahi sendiri menyimpan dokumen-dokumen kepemilikan di dalam brankas, terdapat tiga brankas yang menyimpan dokumen kepemilikan dan dokumen lainnya terkait aset milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi. Dalam melakukan pengamanan administrasi tidak hanya melakukan pencatatan terhadap setiap asset dan tidak hanya melengkapi surat pendukung. Namun sesuai dengan Peraturan Dalam Negeri Republik Indonesia No.19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah pasal 297, bukti kepemilikan barang milik daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman yang dilakukan oleh pengelola barang.

Melihat penjabaran dari hasil observasi dan wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengamanan administrasi yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah belum optimal dilaksanakan sesuai dengan teori dan peraturan yang ada, dalam teori Dadang Suwanda melakukan pengamanan administrasi diperlukan pencatatan secara baik terhadap setiap asetnya dan asset tanah juga perlu dilengkapi dokumen kepemilikan tanah seperti BAST, Surat Perjanjian Hibah, dan Akta Jual beli perlu.

**PENGAMANAN FISIK**

Pengamanan fisik yaitu sebuah kegiatan yang dilakukan barang milik daerah secara fisiknya terhindar dengan masalah yang mengakibatkan penurunan fungsi barang,

jumlah barang bahkan hilangnya barang. Pengamanan fisik terhadap asset tanah dilakukan agar terhindar dari kerusakan fisik dengan dilakukannya pemagran, pemasangan tanda batas, dan papan kepemilikan (Suwanda D, 2015).

Pemerintah Daerah Kota Cimahi melakukan pengamanan fisik berupa asset tanah dengan melakukan pemasangan plang tanda kepemilikan milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi dan pemasangan patok tanda batas tanah dan pemasangan pagar sebagai bentuk pengamanan. Saat ini pengamanan fisik berupa asset tanah milik Pemkot Cimahi dengan melakukan pemasangan tanda batas kepemilikan terhitung baik karena sebagian besar asset tanah telah dipasang patok pembatas dan plang bukti kepemilikan. Diantara 472 aset tanah yang dimiliki Pemerintah Daerah Kota Cimahi hanya tersisa 11 aset tanah yang belum dipasangkan tanda batas tanah, dan sisanya sebanyak 467 aset tanah telah dipasangkan plang/patok/pagar pembatas.

Diantara 457 aset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi memang tidak semuanya dipasangkan plang, karena terdapat asset tanah yang lokasinya bukan di tanah yang datar tetapi juga ada yang lokasinya di dataran tinggi yang curam dan tidak memungkinkan untuk kendaraan masuk. Dalam kasus ini Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah mengatasinya dengan memasang patok – patok kecil disetiap sisinya untuk menandakan batas tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi ini.



Gambar 2.2 Patok Pembatas Pemkot Cimahi  
*Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2023*

Meskipun Pemerintah Daerah Kota Cimahi telah melaksanakan pengamanan fisik berupa pemasangan batas tanah dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta teori yang ada, tetapi pada kenyataan di lapangan masih terjadi kendala

berupa rusaknya plang, plang yang berkarat, plang yang tulisannya sudah tidak dapat terbaca, dan bahkan terdapat plang yang hilang karena dicuri. Setelah melakukan pemasangan plang/patok/pagar Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah sendiri tidak memiliki prosedur selanjutnya berupa pemeliharaan dan penjagaan. Kurangnya pemeliharaan terhadap tanda batas yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah serta sumber daya manusia yang kurang menjadi salah satu penghambat lamanya proses sertifikasi.

Ketika menjalankan suatu organisasi, sumber daya manusia menjadi peran utama dalam berjalannya sebuah organisasi. Dimana dalam segala kegiatan, organisasi manusia akan selalu terlibat, dibutuhkan pengetahuan dan kesadaran dari sumber daya manusia dalam organisasi agar menghasilkan kinerja yang optimal, kesiapan SDM selaku peran utama dalam jalannya organisasi juga diperlukan (Hikmah et al., 2022). Karena kurangnya sumber daya manusia mengakibatkan BPKAD belum bisa melakukan pengamanan fisik dengan optimal. Penanggulangannya dapat fokus kepada para sumber daya manusia yang sudah ada untuk dapat memaksimalkan kinerja dan tugasnya masing – masing dalam pengamanan asset berupa tanah.

Kelengkapan dokumen bukti kepemilikan asset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi dapat dikatakan masih belum lengkap karena masih banyak asset tanah yang belum dilengkapi dokumen bukti kepemilikan seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, dan Sertifikat. Dengan masih banyaknya kendala dokumen-dokumen ini belum bisa dilengkapi seperti kurangnya dokumen dari kabupaten induk sehingga proses sertifikasi belum dapat diajukan. Terdapat dokumen yang keberadaannya belum bisa ditemukan seperti dari penghibah yang belum memberikan atau masih berada di dinas lain

Berdasarkan pemaparan diatas, peneliti dapat menganalisa pengamanan fisik terhadap asset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi sudah berjalan dengan baik tetapi masih terdapat hal yang masih belum sesuai dengan teori pengamanan asset tanah berupa pengamanan fisik dari Dadang Suwanda yaitu mencegah hilangnya barang, dalam kasus ini terjadi hilangnya plang bukti kepemilikan asset tanah mengakibatkan kuantitas barang berkurang dan masih terdapat asset tanah yang belum dipasang plang meskipun memang

sejauh ini sudah banyak asset tanah yang telah dipasang plang/patok/pagar.

### PENGAMANAN HUKUM

Pengamanan hukum ialah sebuah tindakan hukum terhadap barang milik daerah berupa asset tanah yang dilakukan dengan melengkapi dokumen kepemilikan berupa sertifikat ataupun data sah lain sebagai langkah menyempurnakan status kepemilikan tanah terkait dan agar terhindar dari permasalahan dengan pihak lain. Tindakan hukum ini akan memberikan perlindungan hukum terhadap asset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi. Dengan didasari dasar-dasar penguasaan hak yang sah, berupa bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum seperti sertifikat tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa pemerintah sebagai pemegang sah atas tanah yang terkait.

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah melakukan proses sertifikasi dengan memastikan terlebih dahulu asset terkait ada di KIB, kemudian melengkapi bukti – bukti kepemilikannya jika didapat dari hibah harus ada akta hibahnya dan jika didapat dari pembelian harus ada Akta Jual Beli (AJB). Setelah itu pengecekan fisiknya, apakah luasnya sudah sesuai dengan yang tercatat dalam KIB. Sertifikasi menjadi tahap akhir dalam pengadaan tanah setelah tanah terkait menjadi tanah milik pemerintah daerah, proses ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional. Pemerintah Daerah Kota Cimahi telah melakukan proses sertifikasi sesuai dengan teori dari Dadang Suwanda, namun dari keseluruhan asset tanah yang dimiliki sebagian asset masih belum bersertifikat.

Tabel 2.3 Data Sertifikasi Tanah Pemkot Cimahi

Uraian	Jenis Tanah			Total	
	BAS T	AJB	Hibah	Bidang	Luas M2
Tanah Pemkot	396	73	3	472	1.704.217
Sertifikat Terbit	201	38	1	240	546.406
Belum Sertifikat	195	35	2	232	1.157.811
Sedang Proses Sertifikat	24	13	0	37	109.608

Sumber: KIB A Tanah BPKAD Kota Cimahi yang diolah kembali oleh peneliti

Dari jumlah tanah tersebut asset tanah yang memiliki sertifikat sebanyak 240 bidang tanah atau sebesar 50,85% dari jumlah asset tanah. Sedangkan yang belum memiliki sertifikat sebanyak 232 bidang tanah atau sebesar 49,15% dari jumlah asset tanah. Pelaksanaan pengamanan hukum yang dilakukan Badan Pengelola Keuagandan Aset Daerah Kota Cimahi sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 terkait Pedoman Pengelolaan BMD, yaitu melakukan proses sertifikasi terhadap asset tanah atas nama pemerintah daerah.

Kurangnya kelengkapan bukti dokumen kepemilikan ini menghambat proses sertifikasi dan tidak dapat mengajukan kepada Badan Pertanahan Nasioal (BPN) Kota Cimahi. Proses yang lama untuk melakukan sertifikasi juga menjadi salah satu faktor masih banyaknya asset tanah yang belum bersertifikat, terutama untuk proses sertifikasi tanah jalan. Proses sertifikasi tanah jalan ini memerlukan banyak waktu karena tanah jalan itu panjang dan harus diukur luas jalannya yang akan memakan waktu, belum lagi tanahjalan ini sepanjang jalannya melewati banyak asset tanah milik warga yang harus dipastikan tanah warga tidak ada yang terambil, diantara 225 bidang tanah yang belum bersertifikat, 108 diantaranya merupakan asset tanah jalan atau sebesar 48% dari asset tanah yang belum bersertifikat adalah tanah jalan.

Karena batasnya tidak dipelihara dengan baik saat BPKAD ingin melakukan pengukuran tanah dengan BPN untuk proses sertifikasi terkadang ada kesalahan ukuran, baik itu luasnya kurang ataupun lebih karena tumpang tindih. Dokumen yang diberikan kabupaten induk hanya berupa BAST juga menjadi salah satu permasalahannya karena yang dibutuhkan bukan hanya BAST karena landasannya hukumnya harus jelas bukan hanya BAST saja. Meskipun banyak asset tanah dari hasil pelimpahan kabupaten induk belum bersertifikat karena keterbatasan dokumen kepemilikan, namun proses pensertifikatan harus tetap dilakukan. BPKAD membuat surat pernyataan penguasaan fisik, sebagai tanda bahwa Pemerintah Daerah Kota Cimahi memang menguasai fisik asset tanah tersebut. Surat pernyataan penguasaan fisik ini berupa surat bahwa memang fisik asset tanah tersebut dikuasai sepenuhnya oleh pemohon. Namun jika nantinya terjadi gugatan yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah

pemohon, jadi sebaiknya BPKAD dalam membuat pernyataan penguasaan fisik harus memastikan jika tidak ada tanah warga yang terambil dan tidak ada salah pengukuran

Ketika aset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi mengalami konflik dengan pihak lain, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah memilih untuk melakukan Tindakan hukum dengan ranah pengadilan tanpa ada proses negosiasi, karena selama ini ketika ada konflik dengan pihak lain Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah belum pernah diselesaikan dengan proses negosiasi tetapi jika ada yang mengklaim tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi, langsung diselesaikan melalui ranah pengadilan. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah juga belum pernah melakukan Tindakan hukum berupa represif, pengambilalihan, penyegelan/penyitaan. Tanah di nanjung ini terdapat beberapa bangunan liar, yang akhirnya oleh dinas terkait didatangi untuk diberikan arahan secara persuasif karena tanah yang mereka duduki adalah tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi dan tanah tersebut akan dimanfaatkan oleh pemerintah. Setelah diberikan pengertian secara persuasif para warga yang membangun bangunan secara liar ini menyetujuinya dan tidak ada perlawanan sama sekali dan mereka mengakui memang tanah yang mereka duduki adalah tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi. Tanah yang terletak di Cibodas ini sempat di ratakan oleh pemerintah namun tidak ada proses tindakan hukum sampai ke pengadilan karena dari pihak wargapun tidak ada perlawanan. Jadi sejauh ini Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah belum pernah melakukan tindakan hukum berupa tindakan represif seperti pengambilalihan, penyegelan/penyitaan.

Pengamanan aset terhadap aset tanah yang dilakukan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah memang masih memiliki kekurangan dan belum semuanya sesuai dengan teori yang ada. Namun pelaksanaannya dengan seiring waktu semakin membaik, di pengurusan sekarang dengan menjalin komunikasi yang baik kepada Badan Pertahanan Nasional karena jika terjadi potensi – potensi lahan, BPN akan memberikan solusi untuk proses sertifikatnya. Selain menjalin komunikasi yang baik dengan Badan Pertanahan Nasional, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah juga mulai menjalin komunikasi yang baik dengan berbagai pihak mulai dari masyarakat, kelurahan, hingga Kejaksaan Negeri. Dalam

teori Dadang Suwanda (2015) pengamanan hukum dilakukan dengan barang milik daerah berupa tanah harus dilengkapi sertifikat atas nama daerah, namun BPKAD belum dapat sepenuhnya menerapkan teori ini dengan banyak aset tanah yang belum bersertifikat. Selain itu menurut Dadang Suwanda (2015) dalam menyelesaikan permasalahan atas barang milik daerah dengan pihak lain dilakukan dengan negosiasi terlebih dahulu, tetapi BPKAD memilih untuk langsung diselesaikan di ranah pengadilan, menunjukkan BPKAD melakukan hal yang berbeda dengan teori Dadang Suwanda dalam menyikapi permasalahan dengan pihak lain.

### **FAKTOR PENGHAMBAT PENGAMANAN ASET BPKAD KOTA CIMAH**

Kesulitan dalam mencari titik batas aset tanah, mengingat banyak aset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi adalah pelimpahan dari kabupaten induk dan saat penyerahan hanya diberikan Berita Acara Serah Terima tanpa disertai data pendukung yang lengkap. Hilang dan rusaknya plang tanda bataskarena kurang dilakukan pemeliharannya sehingga banyak plang/patok yang sudah terpasang ditemukan rusak seperti sudah karatan dan tidak dapat terbaca lagi atau bahkan terdapat plang yang hilang karena dicuri oleh pihak yang bertanggung jawab. Terjadi perbedaan data antara yang tercatat dengan kondisi dilapangan, terdapat aset tanah yang memiliki perbedaan luas yang tercatat di KIB A dengan kondisi sebenarnya dilapangan, hal ini terjadi karena beberapa faktor mulai dari kesalahan dari kabupaten induk yang menulis ukuran luas. Kekurangan sumber daya manusia, saat melakukan pemasangan plang dilahan yang sulit dijangkau kendaraan seperti dilahan yang tanahnya memiliki kemiringan atau jalurnya hanya jalan setapak,

### **UPAYA BPKAD MENGATASI PERMASALAHAN**

Melakukan pengecekan plang, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah sering melakukan pengecekan kelapangan untuk menghindari kehilangan plang yang dicuri oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, pengecekan dilakukan setiap tiga sampai 4 bulan sekali tetapi jika lahan yang riskan pencurian dilakukan sesering mungkin. Melakukan survey kelapangan, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah

melakukan survey langsung kelapangan terhadap setiap asetnya, survey ini dilakukan untuk memeriksa kembali data yang telah tercatat di KIB A telah sesuai dengan kondisi sebenarnya dilapangan. Menjalin komunikasi yang lebih baik dengan berbagai pihak, pada pengurusan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah saat ini mulai menjalin komunikasi yang baik dengan berbagai pihak, mulai dengan Badan Pertanahan Nasional yang komunikasinya jauh lebih interaktif dari sebelumnya sehingga ketika ada kendala dalam proses sertifikasi, Pemkot dan BPN akan duduk bersama untuk mencari solusi

### SIMPULAN

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Cimahi melaksanakan pengamanan asset, dengan meliputi pelaksanaan pengamanan administrasi, pengamanan fisik, Pengamanan hukum. Dalam pelaksanaannya sering terjadi hambatan disetiap prosesnya mulai dari pengamanan administrasi yang terjadi perbedaan luas tanah antara di KIB A dengan keadaan sebenarnya dilapangan, proses pengamanan fisik pengamanan plang/patok/pagar hilang dicuri karena tidak dilakukan pemeliharaan yang baik terhadap tanda batas juga mengakibatkan terjadinya perbedaan luas tanah, dan dalam pengamanan hukum, masih banyaknya asset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi belum dilengkapi dokumen-dokumen kepemilikan terutama sertifikat. Namun pengurusan BPKAD Kota Cimahi saat ini terus mengalami perbaikan dan semakin membaik. Terbukti dengan berbagai penertiban bangunan – bangunan liar dan terjalannya komunikasi yang lebih baik antara BPN dengan BPKAD. proses sertifikasi asset tanah milik Pemerintah Daerah Kota Cimahi dapat ditangani dengan cepat dan tepat.

### SARAN

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Cimahi dapat mulai menerapkan penggunaan WebGis Geotagging, sistem Gis ini dapat digunakan untuk melakukan tagging berupa obyek titik, garis, dan area. Sehingga detail lokasinya dapat diketahui. Jadi jika nanti terjadi perubahan pengurusan akan lebih mudah dalam melakukan penelusuran asset tanah. Selain itu untuk mengurangi resiko hilangnya patok atau plang bisa dengan melakukan perekrutan satgas, satgas sendiri bertugas untuk melakukan pengawasan dan penjagaan

terhadap asset tanah yang tersebar di Kota Cimahi. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah sebaiknya menanyakan kepada dinas terkait keberadaan dokumen yang belum bisa ditemukan juga pada kabupaten induk, dengan koordinasi yang lebih intens dan berkelanjutan dengan dinas terkait mengenai penelusuran dokumen – dokumen pengamanan asset tanah.

### DAFTAR PUSTAKA

- Anisya, S.N., Ishak, J. F., & Gunawan, A. (2021). "Analisis Implementasi Inventarisasi Aset Berdasarkan Pp Nomor 28 Tahun 2020 Dalam Meningkatkan Pengelolaan Aset Daerah (Pada Pemerintah Daerah Kota Cimahi)". *Indonesian Accounting Research Journal*, 1(3), 415-421.
- Baskara, B. (2014). Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Aset Daerah yang Belum Atas Nama Pemerintah Kabupaten Jombang Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 12 Tahun 2009 Pasal 29 Ayat (1). *Doctoral Dissertation, Brawijaya University*.
- Dadang Suwanda. (2015). "Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda": PPM.
- Doli D. Siregar. (2021). "Manajemen Aset": PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Erdi, Y. (2022). "Pengamanan Aset Tetap Berupa Tanah Dalam Meningkatkan Tertib Administrasi Pada Masa Pandemi Covid-19 Di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Di Kabupaten Rokan Hilir Provinsi Riau" (Doctoral dissertation, IPDN).
- Hikmah, A. N., Candradewini, C., & Miradhia, D. (2022). Kesiapan Sumber Daya Manusia Dalam Penerapan Sistem Knowledge Management Pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Dki Jakarta. *JANE - Jurnal Administrasi Negara*, 13(2), 291.  
<https://doi.org/10.24198/jane.v13i2.37701>
- Maulidiah, S. (2017). "Optimalisasi Pengelolaan Aset Sebagai Wujud Reformasi Birokrasi Di Daerah". *WEDANA: Jurnal Kajian, Pemerintahan, Politik Dan Birokrasi*, 3(1), 233-242
- Nurfauziah, R. M. A., Gunawan, W., & Lesmana, A. C. (2022). "Pengamanan

- Aset Tanah Di Uptd Pengamanan Dan Pemanfaatan Aset Bpkad Provinsi Jawa Barat Tahun 2021*". *Jurnal Administrasi Pemerintahan (Janitra)*, 2(2), 172-185.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Rais, A. R. D., Sudrajat, R. T., & Mahardika, R. Y. (2020). Analisis Kesalahan Berbahasa Mahasiswa IKIP Siliwangi dalam Literasi Media. *Parole (Jurnal Pendidikan Bahasa Dan Sastra Indonesia)*, 3(4), 505–514. [https://journal.ikipsiliwangi.ac.id/index.php/parole/article/download/4882/pdf#:~:text=Menurut Mukhtar \(2013\) metode penelitian,dan teori untuk suatu penelitian.&text=Data yang telah direkap dengan,status sosial media dan observasi.](https://journal.ikipsiliwangi.ac.id/index.php/parole/article/download/4882/pdf#:~:text=Menurut Mukhtar (2013) metode penelitian,dan teori untuk suatu penelitian.&text=Data yang telah direkap dengan,status sosial media dan observasi.)
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 pasal 2 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Ridwan, M. (2020). "*Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Tanah Bumbu*". *Kindai*, 16(3), 523-541.
- Riestanty, Anggie -, Isharijadi Isharijadi, and Juli Murwani. 2019. "*Pengamanan Barang Milik Daerah Dalam Mewujudkan Akuntabilitas Di BPKAD Kota Madiun*." *Assets: Jurnal Akuntansi dan Pendidikan* 8(1): 47.
- Risnawati, D.(2017). "*Pengelolaan Aset Desa Dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan Di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser*". *Volume,5*, 199-212.
- Soleh, Chabib, Rochmansjah, Heru. (2010). "*Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah*": CV.Gaza Publishing.
- Sugiyono. (2012). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta, CV. Moleong, Lexy. (2005). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Indrianto, Nur., Supono, Bambang. (2013). "Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen". Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Veraniansyah, R. D. P., & Sukma, E. A. (2019). "*Prosedur Pengelolaan Arsip Untuk Keamanan Dokumen Di Rsia Puri Bunda Malang*". *Jurnal Administrasi Dan Bisnis*, 13(1), 65-74.

