

KEBIJAKAN BPKD KOTA SABANG DALAM PENSERTIFIKATAN TANAH ASET KOLONIAL (Di Tinjau Dari PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Barang Dan Aset Milik Negara/Daerah)

Cut Diva Hayana

Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh

E-mail: 210106122@student.ar-raniry.ac.id

Kamaruzzaman

Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh

E-mail : kamaruzzaman@ar-raniry.ac.id

Sitti Mawar

Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh

E-mail : sittimawar@ar-raniry.ac.id

Abstract

Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is amended by Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats and Land Registration. Based on this, land in Indonesia must be registered, including school land which is part of Government Assets, this is regulated in Law Number 17 of 2003 concerning State Finances and Law Number 1 of 2004 concerning State Treasury land certification. Land owned or controlled by the central/regional government is important. Some of the land in Sabang City as Government Assets has not all had its land certificates registered. Based on this, the problem formulation in this journal is: What are the BPKD policies regarding the certification of colonial land assets in Sabang City and what are the BPKD obstacles related to the certification of colonial land assets in Sabang City. This type of research can be classified as empirical juridical research. The results of the research and discussion show that land acquisition in the city of Sabang is a colonial asset, based on documentary evidence that is owned by the Dutch colonial government. However, there are many obstacles faced, such as First, Legal and Regulatory Aspects; related to the status of land assets as state land or state-owned goods and also as regional assets or regional-owned goods; Unclear Status of Ex-Gemeente Land Controlled by the Community. Need for Amendments to Minister of Finance Regulation Number 154 of 2011 Jo. PMK No. 188 of 2008 concerning Land Settlement of Former Colonial Assets.

Keywords: *Government, Regulation, BPKD Sabang*

Abstrak

Penelitian ini bermula ketika proses pensertifikatan tanah aset kolonial oleh BPKD kota Sabang melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan hal tersebut tanah-tanah yang ada di Indonesia harus didaftarkan termasuk tanah sekolah yang merupakan bagian dari Aset Pemerintah, hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Pembendaharaan Negara pensertifikatan tanah-tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah pusat/daerah penting dilakukan. Beberapa tanah Di Kota Sabang sebagai aset Pemerintah belum seluruhnya terdaftar sertifikat tanahnya. Berdasarkan hal tersebut maka rumusan masalah dalam jurnal ini adalah bagaimana kebijakan BPKD terkait pensertifikatan tanah aset kolonial di Kota Sabang dan bagaimana kendala BPKD terkait pensertifikatan tanah aset kolonial di Kota Sabang. Jenis penelitian ini dapat digolongkan dalam jenis

penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa perolehan tanah di Kota Sabang aset kolonial, berdasarkan bukti-bukti surat yang dimiliki adalah benar tanah bekas kepemilikan pemerintah kolonial belanda. Akan tetapi banyak kendala yang dihadapi seperti pertama, aspek peraturan perundang-undangan; terkait dengan status tanah aset sebagai tanah negara atau barang milik negara dan juga sebagai aset daerah atau barang milik daerah, ketidakjelasan status tanah *Ex Gemeente* yang dikuasai masyarakat perlunya perubahan peraturan menteri keuangan Nomor 154 Tahun 2011 Jo. PMK No. 188 Tahun 2008 tentang Penyelesaian Tanah Bekas Aset kolonial. Kedua, aspek administrasi kurang lengkapnya dokumen yang berkaitan dengan tanah bekas aset kolonial, serta minimnya anggaran penyertifikatan aset berupa tanah yang dise- diakan oleh APBD.

Kata Kunci: peraturan, pemerintah, BPKD Sabang

1. PENDAHULUAN

Pada hakikatnya, hukum nasional mengakui dan menghormati hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, serta memberikan jaminan kepastian hukum dengan dibentuk dan ditegakkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960).¹ Pembentukan UU No. 5 Tahun 1960 adalah untuk mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang mengatur bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Ketentuan yang terkandung dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut menjadi dasar terlahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok-Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA di Indonesia. Undang-Undang tersebut memuat Pengaturan Terkait Dengan Perombakan Hukum Agraria di Indonesia serta Pokok Persoalan Agraria Dan Penyelesaiannya.²

Pemakaian istilah agrarian dalam arti luas yang terkandung dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA mencakup bumi, air, kekayaan alam dan bahkan ruang angkasa dan hal-hal yang bersangkutan dengan itu. Menurut Boedi Harsono, hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga- lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.³ Dalam Undang-Undang Nomor 5

¹ Sri Harini Dwiyatmi, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2006), . hlm.125

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya* Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 3

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya* Jilid 1,2007, hlm. 6.

Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, asas hak menguasai negara atas tanah diatur dan diturunkan ke macam-macam hak yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Negara memberikan beberapa macam hak atas tanah perseorangan atau badan hukum dengan tujuan agar pemegang hak tersebut mengelola tanah sesuai hak tersebut sejauh tidak bertentangan dengan batas-batas yang ditetapkan negara.⁴

Dalam hukum kolonialisme Belanda dikenal adanya 3 (tiga) buah jenis hak penguasaan atas tanah yakni *eigendom*, *erpacht* dan *opstal*. Pada masa kolonialisme belanda, hak *eigendom* dalam pengaturan hukum barat dapat memiliki sebuah hak pertuanan. Hak *eigendom* merupakan hak yang paling sempurna atas suatu benda dalam hal ini adalah hak atas kepemilikan sebidang tanah.⁵

Berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tanah aset pemerintah merupakan salah satu objek pendaftaran tanah, penguasaan dan pengelolaannya diberikan kepada instansi pemerintah baik di pusat maupun di daerah, dengan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. pada Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dinyatakan bahwa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah RI/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.⁶ Hal ini sejalan dengan salah satu firman Allah SWT. Yang berbunyi :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ
تَعْلَمُونَ

Artinya : Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.” (Surat Al-Baqarah ayat 188).

Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum juga mengamankan aset-aset Pemerintah dan sebagai upaya untuk menertibkan penggunaan/pemanfaatan tanahnya. Sebagai bagian dari paket kebijakan Pengelolaan Perbendaharaan Negara.

⁴ Elsa Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Gramedia,2014), hlm. 2

⁵ Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 69.

⁶ A.P Parlindungan. *Komentar Atas Undang Undang Penataan Ruang*. Bandung: Mandar Maju.1993. hlm.94

Pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2008 *Juncto* Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara tersebut. Pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah, memiliki kewajiban yang sama dengan pemegang hak lainnya, seperti orang perorangan maupun badan hukum dalam pemanfaatan dan pengelolaan tanah sesuai dengan sifat tujuan peruntukannya. Kewajiban ini merupakan amanah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah.⁷ BPKD bergerak Sesuai amanat PP no.18 tahun 2021 Tentang Pengelolaan Barang Dan Aset Milik Daerah, Pendaftaran tanah aset masa kolonial dengan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi 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.⁸ Tujuan pemerintah kota sabang melalui BPKD kota sabang dalam pensertifikatan tanah bekas masa kolonial ialah untuk dapat di dimanfaatkan menjadi pariwisata dan beberapa dari tempat tersebut merupakan aset sejarah yang perlu untuk di selamatkan menjadi cagar budaya.

Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur di dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya keharusan para pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah juga tercantum dalam Pasal 23 Ayat (1) yang berbunyi “hak milik, dan setiap peralihan, hilangnya dan pembebanannya harus didaftarkan menurut aturan yang terdapat dalam pasal 19”.⁹ Kemudian ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pendaftaran tanah yang berorientasi

⁷ Sri Susanti Nur. Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing Sebagai Aset Pemerintah Daerah. *Hasanuddin Law Review*. Vol.1 No.1. 2015. hlm.4

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pramedia Media Group, 2012), hlm. 287

⁹ T. Ahmad Denada dan Abdurrahman, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Spoadik Di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 5 No. 1, Februari 2021, hlm 27

pada jaminan kepastian hukum (*rechtscadaster*) yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah¹⁰.

Adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam masyarakat berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan hal ini bahwasannya Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi yang bertanggung jawab untuk mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Negara Indonesia. Pemerintah dalam hal ini harus berinisiatif sedemikian rupa sehingga jaminan kepastian hukum dalam bidang agrarian khususnya mengenai tertib hukum kepemilikan atas tanah dapat tercapai. Kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional). Badan Pengelola Keuangan Daerah mempunyai kedudukan yang sangat strategis yaitu ia menjadi tulang punggung yang mendukung administrasi keuangan dan aset daerah di Negara Indonesia.¹¹

Kegiatan yang di lakukan BPKD Kota Sabang ini di dukung pula dengan PP No. 28 tahun 2020 tentang pengelolaan barang milik negara /daerah. PP ini mengatur mengenai penyempurnaan yang diatur dalam PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yaitu antara lain pada Penggunaan, Pemanfaatan, dan Pemindahan tanganan Barang Milik Negara/Daerah. Pada Penggunaan Barang Milik Negara/Daerah berupa penambahan pengaturan mengenai "Pengelola Barang" sebagai subjek yang dapat melaksanakan Penggunaan Sementara Barang Milik Negara/Daerah. Pada Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah, dalam rangka mendukung program percepatan pembangunan infrastruktur Indonesia, peran Barang Milik Negara dioptimalkan melalui penambahan bentuk baru Pemanfaatan Barang Milik Negara yaitu Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur.

Pada Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah, untuk mengakomodir Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, terdapat penambahan "desa" sebagai pihak yang dapat melakukan proses Tukar Menukar dan Hibah untuk Barang Milik Negara/Daerah, serta adanya perubahan di pemindah tanganan Barang Milik Negara dalam bentuk penyertaan modal.

¹⁰ Bambang Harsono ddk., "Pranata hukum", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, Januari 2015, hlm. 69-70

¹¹ Meita Djohan Oe, "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.10, No.1, Januari 2015, hlm. 66-68

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah ini adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang bersifat kuat.¹² Surat tanda bukti hak kepemilikan atas tanah itu diterbitkan oleh BPKD melalui BPN Kota Sabang dan diserahkan kepada pihak yang mendaftarkan tanah tersebut yakni pemerintah Kota Sabang, Dengan diterbitkannya sertifikat, maka diberikan pula kepastian dan perlindungan hukum baginya, serta pemerintah kota sabang dapat melestarikan tempat tempat tersebut menjadi cagar budaya.

2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif ini dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan lapangan (*field research*), yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Adapun dalam penelitian ini menggunakan pendekatan "*Statuta Approach*" yaitu pendekatan melalui Perundang-Undangan, bahan yang diangkat ini menggunakan Undang-undang Dasar 1945, PP No. 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Dan Aset Milik Negara/Daerah Pendekatan selanjutnya menggunakan pendekatan "*Conceptual Approach*" yaitu dilakukan dengan cara mencari jawaban atas masalah-masalah yang ada hubungannya dengan permasalahan diatas dengan mendasarkan pada rumusan konsep yang ada didalam norma hukum sebagai bahan hukum primer dan pendapat para ahli sebagai bahan hukum sekunder.

Pendekatan Penelitian yang selanjutnya yaitu dengan menggunakan penelitian komparatif yaitu penelitian yang membandingkan keadaan satu variabel atau lebih pada dua atau lebih sampel yang berbeda, atau dua waktu yang berbeda. Adapun penerapan penelitian komparatif pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan putusan di Lingkungan Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. KAJIAN YANG RELEVAN

Pertama, jurnal mahasiswa yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal, hasil karya Ellana Nur Syafitri Mahasiswi Fakultas

¹² Harris Yonatan Parmahan sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali", *Jurnal Hukum*, Vol.2, No.2, November 2011, hlm. 289

Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Tahun 2018. Dalam Skripsi menjelaskan tentang bagaimana proses pendaftaran hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota tegal serta membahas Kendala kendala dan solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik di kantor pertanahan kota tegal¹³

Kedua, jurnal mahasiswa yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Asas Akurasi, hasil karya Dwi Nur Indah Sari Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tahun 2020. Dalam Skripsi ini menjelaskan Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah pertama kali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan asas akurasi serta menjelaskan hambatan hambatan dan solusi dalam mekanisme pendaftaran tanah pertama kali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan asas akurasi.¹⁴

Ketiga, jurnal mahasiswa yang berjudul Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah untuk Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Sabang, hasil karya Putri Cut Keumalahayati Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Tahun 2017. Dalam skripsi ini menjelaskan bagaimana pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali di kantor pertanahan kota Sabang serta faktor penghambat dalam pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali di kantor pertanahan kota Sabang.¹⁵

Keempat, skripsi yang berjudul legalitas peralihan hak atas tanah partikelir menjadi hak milik perseorangan ditinjau dari undang undang no 5 tahun 1960 tentang pokok pokok agraria, hasil karya ando iqbal noorhadi mahasiswa fakultas syariah dan hukum universitas islam negeri syarif hidayatullah jakarta tahun 2017. dalam skripsi ini menjelaskan tentang akibat hukum yang timbul dengan konversi status hak tanah partikelir menjadi hak milik perseorangan adalah telah sempurnanya suatu persyaratan administratif terhadap tanah tersebut dalam proses penerbitan suatu Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Proses penerbitan sebuah IMB dapat dilaksanakan apabila status hak tanah yang sudah dimohonkan dalam pembuatan IMB sudah berubah menjadi Hak Milik Perseorangan. Dasar hukum yang mengukuhkan proses konversi hak tanah partikelir menjadi hak milik perseorangan

¹³ Ellana Nur Syafiitri, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal" jurnal Skripsi, Tegal: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2018

¹⁴ Dwi Nur Indah, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Asas Akurasi" jurnal Skripsi, Tegal: Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2020.

¹⁵ Putri Cut Keumalahayati, "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah untuk Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Makassar" Skripsi, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2017

diunifikasikan pada Pasal 77 sampai dengan Pasal 83 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999.¹⁶

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kebijakan BPKAD Terkait Pensertifikatan Tanah Aset Kolonial Di Kota Sabang

BPKD Kota Sabang dalam proses pensertifikatan aset tanah peninggalan kolonial belanda menggunakan metode pembuktian sporadik, dimana BPKD melibatkan pihak-pihak terkait dalam proses pembuktian tanah tersebut untuk mengetahui status tanah tersebut memang benar peninggalan kolonial belanda atau Tanah milik negara. sebagai salah satu aset adalah berupa aset berwujud dan tidak bergerak. Aset Negara adalah barang milik/kekayaan Negara yang meliputi barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan) dan bergerak (investasi).¹⁷ Adapun tanah sebagai aset daerah adalah tanah-tanah dalam penguasaan daerah dengan syarat:

1. Diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah daerah dan dalam kondisi siap pakai.
2. Adanya bukti penguasaan secara hukum, misalnya Sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas nama Daerah; atau ada bukti pembayaran dan penguasaan Sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya Dapat diukur dengan satuan uang Walaupun demikian persyaratan tersebut diatas, tidak dengan serta merta menjadikan tanah-tanah dalam penguasaan daerah menjadi Aset Daerah.¹⁸

Hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 Desember 1990 Nomor 5000-5569-D/III, tentang Penerbitan Sertifikat Tanah-tanah Instansi Pemerintah, dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Mei 1992 Nomor 500-1255 mengenai petunjuk pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat tanah yang dikuasai Instansi Pemerintah. Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan aset pemerintah, didasarkan pada:

1. Tanah-tanah bukan tanah pihak lain yang telah dikuasai secara fisik oleh Instansi Pemerintah

¹⁶ Ando Iqbal Noorhadi. Legalitas Peralihan Hak Atas Tanah Partikelir Menjadi Hak Milik Perseorangan Ditinjau Dari Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Skripsi, Jakarta : Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2017

¹⁷ Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta ; Kencana Perdana Media Group. 2004. hlm.13

¹⁸ Supriadi. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta : PT. Prestasi Pustakarya. 2010. hlm.24

2. Tanah tersebut dikelola dan dipelihara/dirawat dengan dana dari Instansi Pemerintah
3. Tanah-tanah tersebut telah terdaftar dalam daftar Inventaris Instansi Pemerintah yang bersangkutan
4. Tanah secara fisik dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat antara pihak lain dengan instansi Pemerintah yang dimaksud
5. Tanah tersebut angka 1 s/d 3 baik yang sudah ada sertifikatnya atau belum.

Selanjutnya, tanah-tanah oleh/dan dapat dikatakan sebagai aset pemerintah apabila berasal dari:

1. Tanah Negara, jika berdasarkan *Staatblad* tahun 1911 Nomor 110 tentang "Penguasaan Benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain Bangunan milik Negara" kemudian diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang "Penguasaan tanah tanah Negara", menguasai tanah dimaksudkan sejak zaman Pemerintah Hindia Belanda sampai saat berlakunya Peraturan ini, maka tanah tersebut berstatus dalam penguasaan (*inbeheer*) instansi Pemerintah yang bersangkutan
2. Apabila setelah berlakunya peraturan pemerintah nomor 8 tahun 1953 tanah negara yang dikuasai pemerintah berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri."¹⁹

Pada saat Indonesia merdeka, Indonesia tetap mengadopsi substansi Staatsblaad 1911 Nomor 110 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, hal ini tercantum dalam Pasal 2 yang menunjuk Penjelasan Umum angka 7 yang menjelaskan bahwa peraturan pada zaman Hindia Belanda dipakai sebagai dasar penyerahan penguasaan atas tanah-tanah Negara kepada daerah Swatantra adalah Staatsblaad 1911 Nomor 110 tentang Penguasaan Benda-Benda Tidak Bergerak. Mengenai penguasaan tanah Negara oleh instansi Pemerintah atau daerah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953, selanjutnya baru dapat menjadi aset apabila dikuasai oleh Pemerintah atau Daerah berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Pemberian Hak

¹⁹ Doli D.siregar. *Manajemen Aset*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.2004.hlm.174

Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Serta Pembatalan Hak Atas Tanah.²⁰ Apabila tanah-tanah Negara yang diklaim dalam penguasaan instansi Pemerintah atau Daerah tersebut belum diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas nama instansi Pemerintah atau Daerah, maka tanah-tanah tersebut belum dan bukan menjadi aset Instansi Pemerintah atau Daerah. Pentingnya pendaftaran tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah menjadi hak pakai dan hak pengelolaan ini, juga ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP tersebut dinyatakan bahwa tanah hak pakai dan tanah hak pengelolaan merupakan objek pendaftaran tanah. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 5 dan Pasal 10 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dinyatakan bahwa hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian hak didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.²¹

Berdasarkan beberapa aturan tersebut, maka tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kota Sabang yang belum didaftarkan atau disertifikatkan berakibat pada status hukum tanah tersebut, yakni merupakan Tanah Negara, bahwa status hukum tanah tersebut merupakan tanah negara dan penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan walaupun penguasaan fisiknya ada pada Pemerintah Daerah Kota Sabang. Artinya, Pemerintah Daerah Kota Sabang hanya memiliki kekuasaan untuk menguasai secara fisik tanah tersebut dan menggunakan untuk kegiatan operasionalnya tetapi tidak memiliki kekuasaan yuridis atas tanah tersebut.

Sertifikasi tanah aset daerah juga terjadi pada tanah aset daerah Kota Sabang yang berasal dari tanah bekas milik asing Belanda dan Cina. Hingga saat ini hanya terdapat 3000 tanah aset daerah bekas tanah milik asing tersebut yang bersertifikat yang merupakan geementius pada masa Belanda, namun hanya 10 % dari luas tanah tersebut yang baru di sertifikatkan atas nama pemerintah kota sabang.²² Berikut daftar tanah yang telah di sertifikatkan oleh pemerintah kota sabang :

NO.	NAMA ASET	ALAMAT	LUAS (M2)
1.	Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat	Jl. Diponegoro Sabang	5.305,00

²⁰ Kartini muljadi. *Hak hak atas tanah*. Jakarta: kencana. 2008. hlm.83

²¹ Arie sukanti hutagalung. *Kewenangan pemerintah di bidang pertanahan*. Jakarta: rajawali pers. 2008. hlm.24

²² Laporan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Sabang Periode 31 Desember 2023

2.	Sekretariat Daerah	Jl. Sultan Hasanuddin	22.748.00
3.	Perpustakaan Dan Arsip	Jl. O. Surapati Sabang	220.00
4.	Sekretariat Mpu Sabang	Jl. H. Agus Salim	1.125.00
5.	Dinas Perhubungan	Rumah Dinas Dishubkominfo, Meule	219.00
6.	Dinkes KB Sabang	Kelurahan Cot Ba' U	19.718.00
7.	Rumah Sakit Umum Daerah Sabang	Jl. T. Umar Ujoeng Kareung	22.433.00
8.	Dispora Kota Sabang	Jl. H. Agussalim Meulee	24.447.00
9.	Bidang Kebersihan	Kelurahan Cot Ba' U	1.579.00
10.	Dinas Pariwisata	Jl. Km Nol Iboih Dan Jl. T. Umar Gapang	18.300.00
11.	Kantor Camat Sukakarya	Jl. Tinjau Alam Kel. Aneuk Laot	1.285.00
12.	Kelurahan Kota Atas	Jl. Letjen .R Soprpto	658.00
13.	Kelurahan Anoi Itam	Jl. Ujoeng Kareng	72.00
14.	Kelurahan Balohan	Lingk. Ulee Krueng	1.478.00
15.	Kelurahan Paya	Kelurahan Paya	300.00
16.	Kelurahan Ie Meulee	Ie Meulee	1.800.00
17.	Kantor Camat Sukajaya	Jl. Terminal Balohan No. 1	1.891.00
18.	Inspektorat	Kelurahan Ie Meulee	896.00
19.	Bpkd Sabang	Batee Shook Sabang	11.543.00
20.	UPTD BLK Maritim	Bango Kel. Paya	18.783.00
21.	Disperindag Dan UMKM	Jl. Perdagangan Bagian Dalam	7.225.00
22.	SMP Negeri 2 Sabang	Jl. Agus Salim	15.420.00
23.	SMP Negeri 5 Sabang	Jl. Tinjau Alam Kel Aneuk Laot Sabang	20.893.00

Terdapat pula beberapa tanah aset daerah yang telah ditegaskan statusnya seperti tanah aset pemerintah pusat dan aset pemerintah aceh. oleh sebab itu maka pensertifikatan tanah di kota sabang tidak serta merta dan harus melauai proses pembuktian dengan sporadik agar pensertifikatan jelas bahwa tanah tersebut memang benar penyerahan pemerintah kolonial belanda.²³

²³ Hasil Wawancara Muslem S.H. Sekretaris BPKD Kota Sabang Pada 3 Juni 2024 Pukul 15:00 WIB

B. Kendala BPKD Terkait Pensertifikatan Tanah Aset Colonial Di Kota Sabang

Seftifikasi tanah aset daerah di Kota Sabang termasuk tanah bekas aset kolonial masih sangat rendah walaupun mulai terdapat kemajuan dari sisi jumlah karena telah dilakukannya perubahan mekanisme dalam upaya peningkatan jumlah sertifikasi tanah aset Pemerintah Kota setelah tahun 2012, sertifikasi tanah kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah sebagai pengguna barang, sehingga terjadi peningkatan dari 30 bidang tanah aset daerah per tahun yang disertifikatkan oleh Pemerintah Kota Sabang, menjadi 50 bidang tanah per tahun.

Terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan sertifikasi tanah aset daerah Pertama, Aspek Peraturan Perundang-Undangan, terkait dengan status tanah aset sebagai tanah negara atau barang milik negara dan juga sebagai aset daerah atau barang milik daerah Ketidakjelasan Status Tanah *Ex Gemeente* yang dikuasai Masyarakat Perlunya Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154 Tahun 2011 Jo. PMK No. 188 Tahun 2008 tentang Penyelesaian Tanah Bekas Aset kolonial. Kedua, Aspek Administrasi Kurang Lengkapnya Dokumen yang Berkaitan dengan Tanah Bekas Aset kolonial, serta minimnya anggaran penyertifikatan aset berupa tanah yang disediakan oleh APBD.²⁴

Dan yang ke tiga, adalah sebagian tanah yang di audit terkadang sudah tidak ada lagi wujudnya sehingga proses pensertifikatan terhambat dikarenakan tertib administrasi baru mulai dilaksanakan sejak tahun 2006 sejak keluarnya permendagri nomor 13 tahun 2006 tentang sistem informasi manajemen daerah barang milik daerah (SIMDA BMD), sebelumnya belum ada catatan yang kongkreet. Ke empat, masyarakat yang diberikan izin untuk menjaga tanah tersebut mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik mereka, dimana hal ini perlu adanya pembuktian dengan penetapan melalui sporadik dari penguasaan tanah yang di keluarkan oleh pejabat daerah setempat dan para pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut. Ke lima, pada saat penyerahan kota sabang, penyerahan tanah oleh pihak kolonial sebagian di terima oleh TNI AL pada tahun 1963. Namun, hal tersebut dapat diselesaikan dengan rapat forkopimda.

KESIMPULAN

Status hukum tanah aset daerah bekas aset kolonial di kota Sabang ada yang masih bestatus tanah negara dan ada juga yang telah berstatus hak. Tanah bekas aset kolonial yang dikuasai oleh pemerintah daerah kota sabang, yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat dikategorikan sebagai aset daerah. Penyertifikatan tanah termasuk bentuk

²⁴ ibid

pengamanan yuridis tanah aset daerah telah dilakukan, namun masih terkendala dari aspek perundang-undangan dan kendala administrasi.

Pemerintah Daerah Kota Sabang seharusnya meningkatkan koordinasi dan menyamakan pemahaman dengan lembaga- lembaga yang terkait, utamanya Direktorat Jenderal Kekayaan Negara setempat dan Badan Pertanahan Nasional. Terkait aspek yuridis, harmonisasi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pengelolaan tanah aset daerah menjadi hal utama yang mesti segera dilakukan. Hal ini penting agar tidak terjadi tumpang-tindih peraturan perundang-undangan dalam pengelolaan tanah aset daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ando Iqbal Noorhadi. Legalitas Peralihan Hak Atas Tanah Partikelir Menjadi Hak Milik Perseorangan Ditinjau Dari Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria, Skripsi, Jakarta : Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah , 2017
- Bambang Harsono ddk., “Pranata hukum”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, Januari 2016
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya* Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2007
- Dwi Nur Indah, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Asas Akurasi” Skripsi, Tegal: Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2020.
- Ellana Nur Syafiitri, “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atah Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal” Skripsi, Tegal: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2018.
- Elsa Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Gramedia, 2014).
- Group, 2012.
- Harris Yonatan Parmahan sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali”, *Jurnal Hukum*, Vol.2, No.2, November 2011.
- Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 5 No. 1, Februari 2021.
- Meita Djohan Oe, “Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.10, No.1, Januari 2015.
- Putri Cut Keumalahayati, “Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah untuk Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Makassar” Skripsi, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2017
- Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003.

Sri Harini Dwiyatmi, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2006.

T. Ahmad Denada dan Abdurrahman, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Spoadik Di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya”,

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pranamedia Media.2015

