

SKRIPSI

LEGALITAS HUKUM PERALIHAN HAK TANAH ASET DAERAH KEPADA PENGURUS PERSATUAN WARTAWAN INDONESIA CABANG MAKASSAR



OLEH

NAMA : NURUL FADLIAH

STAMBUK : 040 2016 0754

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR**

2020

HALAMAN JUDUL

**LEGALITAS HUKUM PERALIHAN HAK TANAH ASET DAERAH KEPADA
PENGURUS PERSATUAN WARTAWAN
INDONESIA CABANG MAKASSAR**

OLEH

NURUL FADLIAH

STAMBUK : 040 2016 0754

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum*

**FAKULTAS HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2020**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut di bawah ini :

Judul : **Legalitas Hukum Peralihan Hak Tanah Aset Daerah Kepada Pengurus Persatuan Wartawan Indonesia Cabang Makassar.**

Nama Mahasiswa : NURUL FADLIAH

Program Studi : ILMU HUKUM

Bagian : HUKUM PERDATA

Dasar Penetapan : Nomor : 0122/H.05/FH-UMI/II/2020

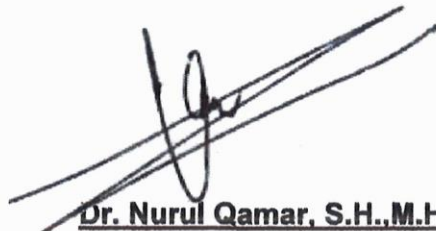
Telah di periksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian Skripsi.

Pembimbing Ketua



Dr. H. Abdul Qahar, S.H., M.H

Pembimbing Anggota



Dr. Nurul Qamar, S.H., M.H
Pembina Utama Muda/IVc



Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H

PERSETUJUAN UNTUK UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia memberi
persetujuan untuk mengikuti Ujian Skripsi kepada :

Nama : Nurul Fadliah

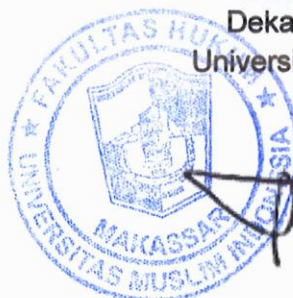
Stambuk : 040 2016 0754

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : **“Legalitas Hukum Peralihan Hak Tanah Aset Daerah
Kepada Pengurus Wartawan Indonesia Cabang
Makassar”**

Makassar, 20 Juli 2020
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia



Prof. Dr. H. Muh. Said Sampara, S.H., M.H

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Judul Skripsi : **"Legalitas Hukum Peralihan Hak Tanah Aset Daerah
Kepada Pengurus Persatuan Wartawan Indonesia
Cabang Makassar"**

Nama Mahasiswa : Nurul Fadliah

Stambuk : 040 2016 0754

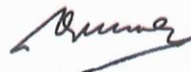
Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : SK Nomor : 0122/H.05/FH-UMI/II/2020

Telah dipertahankan dihadapan majelis ujian skripsi pada tanggal 25 Juli 2020 dan dinyatakan LULUS oleh tim penguji :

1. Dr. H. Abdul Qahar, S.H.,M.H.

()

2. Dr. Nurul Qamar, S.H.,M.H.

()

3. Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H.

()

4. Farah Syah Reza, S.H.,M.H.

()



KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“Legalitas Hukum Peralihan Hak Tanah Aset Daerah Kepada Pengurus Persatuan Wartawan Indonesia Cabang Makassar”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang dimiliki oleh penulis. Maka dengan kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik, saran ataupun masukan yang sifatnya membangun dari berbagai pihak guna penyempurnaan skripsi ini sehingga besar harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi seluruh pihak yang senantiasa membutuhkan pengetahuan, khususnya di bidang Hukum Jaminan dan Perjanjian.

Selesainya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah diberikan kepada penulis, untuk itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya

kepada orang tua penulis, Ayahanda **Andi Syaiful Makarumpa** dan Ibunda **Nurjami H.M Noor** serta saudara-saudari penulis **Nur Indah Kurnia, Najwa Nabila, Andi Alif Zaky** untuk perhatian, pengertian, bantuan moril dan materil serta doa yang tulus demi kesuksesan penulis selama melaksanakan proses pendidikan hingga dapat menyandang gelar sarjana.

Pada kesempatan ini, penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Yth. Bapak **Prof. Dr. H. Basri Modding, SE. M.Si.**, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia beserta para Wakil Rektor.
2. Yth. Bapak **Prof. Dr. H. Muh. Said Sampara, S.H.,M.H** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dan para Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
3. Yth. Bapak **Dr. H. Abdul Qahar, S.H.,M.H.** Selaku Pembimbing I (Pertama) dan Bapak **Dr. Nurul Qamar, S.H.,M.H.** Selaku Pembimbing II (Kedua) yang telah membimbing dan mengarahkan penulis di dalam penyusunan skripsi ini.
4. Yth. Ibu **Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H.** Selaku Penguji I (Pertama) dan Ibu **Farah Syah Reza, S.H.,M.H.** Selaku Penguji II (Kedua) atas kritik dan saran yang membangun selama penulis menghadapi ujian.
5. Yth. Bapak **Dr. Ahmad Fadil, S.H.,M.H.** selaku penasehat akademik.
6. Yth. Para dosen beserta staf administrasi di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

7. Untuk teman-teman penulis : **Chany Fiersa, S.KG., Aulia Mashita, S.KG., Nur Afifah, Ilham Ashari, S.H, M.H., Firdayanti, Shania Rezkijayanti , Yudhistira Syahrir, S.H., Rini Indriyani Nawir, S.H., Aidil Yuswanda, S.H, M.Kn.,** dan seluruh Angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
8. Keluarga besar *study club* KAPAK FH-UMI, Keluarga Besar KNPI Kota Makassar, Keluarga Besar Hml Komisariat Hukum UMI, Keluarga Besar HIPMI PT-UMI, teman-teman seperjuangan peserta KKPH Polres Kab. Maros di Polsek Turikale serta para pihak kepolisian di sektor Turikale.
9. Dan seluruh rekan-rekanku yang penulis tidak sebutkan satu persatu, saya ucapkan banyak terima kasih.

Akhir kata, sekali lagi penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini, sehingga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya serta membalas kebaikan kalian semua. Amin.

Makassar, 20 Juli 2020

Nurul Fadliah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	9
B. Hak Menguasai Atas Negara.....	15
C. Tanah Aset Daerah	18
D. Aset Daerah	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	39
A. Jenis dan Tipe Penelitian	39
B. Jenis dan Sumber Data	39
C. Teknik Pengumpulan Data	40
D. Analisis Data	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Prosedur Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Aset Daerah Kepada Pengurus Waratwan Indonesia Cabang Makassar.	42
B. Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Perahilan Aset Tanah Milik Daerah Kepada Pengurus Persatuan Wartawan Indonesia Cabang Makassar	63
BAB V PENUTUP	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan Anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberi kepada manusia untuk melangsungkan kebutuhan kehidupannya (Haqqul Allah). Untuk itu manusia sebagai hambanya senantiasa menjaga dan memelihara terhadap sesuatu yang telah diberikan olehNYA. Pada saat ini kebutuhan tanah yang semakin meningkat tidak sesuai dengan keadaan dan kondisi jumlah tanah yang ada artinya kebutuhan tanah semakin tinggi akan tetapi jumlah tanah terbatas.

Dalam pembangunan yang ada di Indonesia tidak terlepas dari kesejahteraan rakyat Indonesia itu sendiri. Sesuai dengan Pembukaan UUD 1945 tujuan dari Negara Indonesia, Melindungi segenap bangsa Indonesia dan segenap tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta dalam melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan abadi dan keadilan sosial. Dari tujuan bangsa Indonesia memajukan kesejahteraan umum merupakan suatu prinsip untuk selalu menjaga dan mensejahterakan rakyat Indonesia baik dibidang ekonomi, sosial dan budaya. Terutama mensejahterakan rakyat melalui keadilan dalam kepemilikan tanah yang senantiasa menimbulkan konflik antara pemilik dengan para penguasa tanah Tanah atau Agraria berasal dari kata Akker (bahasa Belanda), Agros (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, Agger (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, Agrarius (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, Agrarian (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian.

Di Indonesia, tanah merupakan sumber daya yang sangat penting karena menyangkut hajat hidup seluruh rakyat Indonesia yang sangat mendasar. Sebagaimana diketahui bahwa tentang tanah salah satu masalah yang sangat sarat dengan berbagai kepentingan, baik ekonomi, sosial maupun politik. Dalam rangka mewujudkan tujuan nasional tersebut dan sebagaimana yang tercantum dalam alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya ditulis UUD 1945) dan regulasi dibidang pertanahan yang berlandaskan pada landasan konstitusi Negara yaitu Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan “Bumi air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran rakyat”, maka harus dilaksanakan serangkaian kegiatan pemanfaatan tanah melalui program pembangunan dalam berbagai sektor di seluruh penjuru tanah air dimana tujuan akhirnya adalah guna mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur dalam artian sejahtera secara lahiriah dan batiniah.

Adapun kewenangan pemerintah untuk mengatur pemanfaatan tanah yang berpedoman pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang juga merupakan landasan kebijakan dibidang pertanahan di Indonesia tersebut lebih lanjut dijabarkan pada peraturan pelaksanaannya yakni dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA), serta dijabarkan dalam berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah Keputusan Presiden, Peraturan Menteri atau keputusan pejabat lain yang berwenang. Tanah salah satu komponen dari hak asasi manusia maka setiap orang harus diberi akses untuk memperoleh, mempunyai, memanfaatkan dan mempertahankan bidang tanah yang akan atau yang sudah dipunyai. Di Indonesia pengertian tanah dipakai dalam arti Yuridis sebagai suatu pengertian yang telah dibatasi dalam UUPA, yakni tanah hanya merupakan permukaan bumi saja. Sedangkan hak atas tanah adalah hak

atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua, dengan ukuran panjang dan lebar.

Dalam Pasal 2 UUPA disebutkan bahwa tanah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pengertian tanah negara dalam arti sempit menurut Budi Harsono adalah harus dibedakandengan tanah-tanah yang dikuasai oleh departemen-departemen dan lembaga lembaga pemerintah, non departemen lainnya dengan Hak Pakai, yang merupakan aset atau bagian kekayaan negara, yang penguasaannya ada pada Menteri Keuangan. Penguasaan tanah-tanah negara dalam arti publik, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ada pada Menteri Agraria/ Kepala BPN³ Maksud Pasal 2 ayat (1) UUPA adalah negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara. Dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Berdasarkan pasal tersebut maka negara sebagai badan penguasa atas bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya berwenang untuk mengatur dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran bangsa Indonesia. Maksud Pasal 2 ayat (1) UUPA adalah negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara. Salah satu hal yang perlu diatur lebih tegas adalah perihal alih

fungsi tanah. Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya.

Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus-menerus. Tanah negara dapat dimiliki oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah menjadi pihak yang bertanggung jawab dalam memanfaatkan aset negara yang diserahkan melalui hak pakai atau hak pengelolaan. Dalam era otonomi daerah, Pemerintah Daerah memiliki tanggung jawab sepenuhnya dalam pembangunan infrastruktur di daerah.

Hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah adalah hak pakai dan hak pengelolaan. Kewenangan pemerintah daerah terhadap tanahnya yang berstatus hak pakai adalah mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya. Kalau tanahnya berstatus hak pengelolaan, maka kewenangannya adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Hak Pengelolaan diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ("UU BPHTB")
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. ("PP No.40/1996")
3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak enguasaan Atas tanah Negara dan

Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-selanjutnya.
("Permenag No.9/1965")

4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permenag No.9/1999").

Menurut Pasal 52 PP 40/1996, Bagi pemegang hak menguasai dari Negarayang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Selanjutnya, berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU BPHTB, Bagi pemegang Hak Pengelolaan, maka akan mendapatkan kewenangan untuk menguasai yang kewenangan pelaksanaannya antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Dalam Pasal 2 ayat 3 UUPA mengatur mengenai Hak Pengelolaan tanah negara yang di gunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Hak menguasai tersebut membuat timbulnya hak pengelolaan yang diberikan kepada lembaga-lembaga pemerintah dimana pemberian itu adalah untuk pelaksanaan tugasnya maka berdasarkan hal tersebut timbullah kewenangan pada instansi tersebut untuk mengadakan kebijakan-kebijaksanaan sepanjang kebijakan itu tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Bentuk pengelolaan tersebut dapat berupa pengelolaan barang milik Negara/Daerah meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan serta pengendalian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah

Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah akan terlihat prosedur tentang pelaksanaan peralihan aset berupa tanah. Dalam praktiknya masih banyak peralihan aset daerah berupa tanah milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan belum sesuai dengan yang diharapkan. Menurut data yang dilansir dari Berita Kota Makassar pada tanggal 28 Juli 2015, menyatakan bahwa Adanya salah satu Aset Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan yang terletak di Jalan A.P Pettarani, yang dimana pengelola (Pengurus Persatuan Wartawan Indonesia) salah memahami surat yang ditandatangani oleh Gubernur Sulawesi Selatan, terkait tanah tersebut. Kepala Biro Aset Pemprov Sulsel, Ahmadi Akil, menyatakan berdasarkan aturan aset Pemprov yang dipinjam pakai kepada Pengelola harus dibuatkan berita acara dan laporan perpanjangan penggunaannya setiap dua tahun sekali. Sedangkan pihak pengelola menyatakan keberatan atas surat dari Gubernur yang memberikan batas waktu dua tahun kedepan untuk menempati tanah tersebut.

Pihak pengelola sebelumnya telah mengajukan surat ke Gubernur nomor 132/PWI-C/VI/2011, Perihal permohonan hibah lokasi tanah yang terletak di jalan A.P Pettarani karena telah mengelolanya selama 50 Tahun. Hanya saja, jawaban dari Gubernur ternyata Kontradiksi dengan terbitnya surat Keputusan Gubernur Sulsel yang bertentangan dengan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulsel Nomor 234a/VII/1968 tentang penunjukan PWI Cabang Makassar untuk menggunakan Gedung gelora pantai sebagai tempat pertemuan wartawan Tanggal 4 Agustus 1968 dan Nomor 371/III/1997 tentang penyerahan pemanfaatan/penggunaan tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Kepada pengelola yaitu PWI Cabang Sulsel Tanggal 31 Maret 1997.

Di dalam Al- Qur'an Allah melarang kita untuk mengambil harta sesamamu dengan jalan yang batil

وَلَا ۤ مِنْكُمْ تَرَاۤضٍ عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ اَنْۢ بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ اَمْوَالُكُمْ تَاْكُلُوۡا لَا اٰمَنُوۡا الَّذِيۡنَ اٰتٰهَا يَٰ رَجِيۡمًا بِكُمْ كَانَ اللّٰهُ اِنَّ ۚ اَنۡفُسَكُمْ تَقْتُلُوۡا

Terjemahan:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Sebagaimana yang terdapat pada hadits yang diriwayatkan dari 'Aisyah rodhiyallohu 'anha bahwasanya telah bersabda Rosululloh shallallohu 'alaihi wa sallam:

مَنْ ظَلَمَ قِيْدَ شَيْءٍ مِنَ الْاَرْضِ طُوْقَهُ مِنْ سَبْعِ اَرْضِيۡنَ

Terjemahan:

“Barang siapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil) sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi.”

Dalam peralihan aset daerah Provinsi Sulawesi Selatan berupa tanah sebagai objek pengelolaan barang milik daerah tentunya diperlukan suatu kajian atas ketentuan peraturan mengenai pengelolaan Barang Milik Daerah khususnya dalam peralihan Barang Milik Daerah yang nantinya bisa dijadikan pedoman dan petunjuk dalam setiap pelaksanaan peralihan aset daerah berupa tanah sebagai objek pengelolaan barang milik daerah Provinsi Sulawesi Selatan. Maka oleh sebab itu penulisan skripsi ini diberi judul “Legalitas Hukum

Peralihan Hak Tanah Aset Daerah Kepada Pengurus Wartawan Indonesia Cabang Makassar”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Prosedur Hukum peralihan hak atas tanah aset daerah kepada pengurus wartawan Indonesia cabang Makassar?
2. Faktor-faktor apakah mempengaruhi pelaksanaan perahilan aset tanah milik daerah kepada pengurus persatuan wartawan Indonesia cabang Makassar?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini diantaranya :

1. Prosedur hukum pengalihan hak atas tanah aset daerah kepada pengurus Persatuan Wartawan Indonesia cabang Makassar.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah mempengaruhi pelaksanaan peralihan aset tanah milik daerah kepada pengurus Persatuan Wartawan Indonesia cabang Makassar.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini diantaranya :

1. Penelitian ini diharapkan dapat menambah masukan dalam menunjang pengembangan ilmu hukum bagi penulis pada khususnya dan mahasiswa fakultas hukum pada umumnya.
2. Menjadi bahan acuan bagi para pihak yang terkait dalam pelaksanaan peralihan aset daerah berupa tanah, khususnya di Kota Makassar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Dalam hal peralihan hak atas tanah aset daerah dapat melalui penghapusan dan pemindah tanganan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Salah satu pengelolaan Aset daerah adalah penghapusan dan Pemindah tanganan. Penghapusan adalah tindakan menghapus Barang Milik Daerah dari daftar dengan menerbitkan surat keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan pengguna dan/atau Kuasa Pengguna Barang dan/atau Pengelola Barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.

Hakikat dari kepemilikan atas sesuatu benda tertentu, adalah bahwa si pemilik benda tersebut memiliki hak atau kewenangan untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain. Namun harus diperhatikan, bahwa hak dan kewenangan tersebut tidaklah begitu saja dilaksanakan oleh si pemegang hak, melainkan ada hal-hal tertentu yang harus dipenuhi oleh si pemegang hak baru. Gambaran sebagaimana dikemukakan di atas, disebutkan oleh M. Yamin dan Abdul Rahim Lubis, yaitu: Berbicara

mengenai kepemilikan barang, orang seringkali menduga telah mempunyai hak mutlak atas barang yang dikuasainya, apakah mau dijual atau dialihkan kepada orang lain tidak akan ada yang menghalanginya. Pendapat itu tidak sepenuhnya berlaku terhadap pemilikan tanah, ada batasan-batasan yang mengharuskan pemegang hak tunduk pada ketentuan yang berlaku sesuai dengan jenis haknya. Misalnya pemilik tanah adakalanya harus mendapatkan izin untuk menjual atau memindahkan tangannya. Merujuk kepada pandangan di atas, hakikat dari peralihan hak tersebut, adalah perpindahan kekuasaan dan kepemilikan hak atas tanahnya kepada orang lain. Seseorang atas sesuatu barang atau benda kepada pihak lain.

Terhadap makna atau pengertian peralihan hak ini, dengan mengambil objek tanah, Effendi Perangin, mengemukakan: “pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahtanganan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah telah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima peralihan”. John Salindeho mendefinisikan: “Peralihan/pemindahan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda bergerak atau sebagaimana dikemukakan diatas, selanjutnya tidak berlebihan bila disini dikemukakan elemen-elemen ataupun unsur-unsur dari peralihan hak tersebut, yaitu:

- a. Adanya lebih dari satu pihak di dalam proses peralihan hak tersebut, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan;
- b. Adanya objek hak yang dialihkan, baik benda yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak; tidak bergerak” Dari berbagai pengertian tentang peralihan hak,
- c. Merupakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan, dimana pihak yang mengalihkan hak memang berkehendak untuk mengalihkan haknya atas sesuatu benda tertentu, dan pihak yang menerima peralihan hak juga berkehendak untuk menerima peralihan hak tersebut; dan
- d. Adanya perpindahan hak atau penguasaan benda kepada pihak yang menerima peralihan.

Perlu ditegaskan, peralihan hak yang diikuti dengan penyerahan benda atau barang yang menjadi objek hak, hanya dimungkinkan dilakukan terhadap benda atau barang bergerak. Karena menurut sifatnya, hanya barang atau benda ini yang secara fisik dapat berpindah dan/atau dipindahkan. Sementara terhadap barang atau benda yang tidak bergerak, peralihan hak terjadi dengan jalan penyerahan tanda bukti hak (bukan penyerahan barang dan/atau benda objek hak) kepada pihak penerima peralihan hak. Seperti dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, maka yang diserahkan si penjual kepada si pembeli adalah surat

dan/atau dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut (sertifikat). Kepemilikan hak atas benda bergerak maupun tidak bergerak membuat pemegang hak memiliki kekuasaan dan kewenangan atas benda tersebut, namun dalam hal ini bukan berarti pemegang hak tersebut dapat bertindak semaunya sendiri atau sewenang-wenang terhadap benda yang menjadi haknya. Melainkan ada ketentuan-ketentuan yang harus diikuti oleh pemegang hak, khususnya apabila pemegang hak berkehendak untuk mengalihkan haknya tersebut kepada pihak lain.

Pengaturan yuridis peralihan hak adalah ketentuan peraturan perundang-undangan atau ketentuan-ketentuan hukum yang harus diperhatikan dan diikuti oleh para pihak yang terlibat di dalam proses peralihan hak tersebut. Baik sebagai pihak yang mengalihkan hak maupun pihak yang menerima peralihan hak yang dimaksud. Dalam arti, ketentuan hukum tersebut tidak hanya berlaku bagi satu pihak, akan tetapi berlaku bagi pihak-pihak yang terlibat didalamnya.

John Salindeho, mengemukakan: “beralihnya suatu hak dapat terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan sebagai suatu peristiwa hukum atau sebagai akibat hukum” .

Terhadap peristiwa hukum dan akibat hukum, tidak selamanya hal ini dengan sengaja dikehendaki oleh para pihak. oleh karenanya, beralihnya hak dikarenakan suatu peristiwa hukum dan/atau akibat hukum tersebut, tidak dengan sengaja dilakukan melalui suatu perbuatan hukum,

juga peristiwa hukum dan akibat hukum tersebut tidak dengan sengaja dikehendaki.

Sehubungan dengan hal diatas, disini perlu ditegaskan bahwa peralihan hak yang dimaksud, adalah peralihan hak yang merupakan suatu perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak untuk dilakukan dan juga yang dilakukan secara sepihak yaitu oleh Pemerintah/Negara. Oleh karenanya bentuk- bentuk pegalihan hak yang dengan sepakat dilakukan para pihak dan yang dilakukan secara sepihak meliputi:

- a. Peralihan hak yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara sepihak, meliputi:
 - 1) Pembebasan hak.
 - 2) Pelepasan hak.
- b. Peralihan/pemindahan Hak yang dilakukan secara perdata yang disepakati oleh para pihak, meliputi:
 - 1) Jual Beli.
 - 2) Hibah/Hibah Wasiat sepanjang mengenai penyerahannya;
 - 3) Tukar Menukar.
 - 4) Pemisahan dan Pembagian Harta Barsama/Warisan; dan
 - 5) Pemasukan harta/pokok ke dalam Perseroan Terbatas (PT).

Sehubungan dengan pengalihan atau pemindahan hak sebagaimana disebutkan di atas, bila dirujuk dengan isi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, maka disyaratkan pemindahan hak tersebut harus didaftarkan, dan pendaftaran hanya boleh dilakukan dan dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Lengkapnya rumusan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah:

Pasal 37

- a. (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta tidak dibuat oleh PPAT, tetapi hanya menurut Kepala Kantor

Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak bersangkutan.

B. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

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

Negara sebagai konsep yang berkaitan dengan kekuasaan memiliki sejumlah tujuan hakiki sebagai pengemban tujuan dari seluruh warga negaranya. Oleh karena itu berbicara mengenai tujuan hukum sama halnya berbicara mengenai tujuan Negara. Hal ini dapat terlihat dalam ketentuan-ketentuan Dasar Pokok Agraria, yang menempatkan hak menguasai Negara atas tanah diatur dalam pasal 2 UUPA No. 5 Tahun 1960. Dalam penjelasan UUPA dikatakan bahwa hak menguasai dari Negara ini “merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Indonesia”.

Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Ketiga jenis kewenangan Negara tersebut sesungguhnya merupakan kewenangan pengaturan yang wajar dimiliki oleh Negara, meskipun dapat berakibat adanya pembatasan-pembatasan pada orang yang memegang hak tertentu atas tanah. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut.

Pembatasan-pembatasan yang ditentukan oleh Negara tersebut tentunya harus berdasarkan pada kepentingan rakyat Indonesia untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Adapun batasan - batasan negara dalam melaksanakan hak menguasai dari negara atas tanah, yaitu:

- a. Hak menguasai dari negara atas tanah tidak boleh mengesampingkan hak-hak atas tanah yang telah dipunyai oleh warga negara Indonesia, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum.
- b. Untuk tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya, berdasarkan hak menguasai dari negara atas tanah, negara mempunyai kekuasaan penuh untuk dapat memberikannya dengan suatu hak kepada warga negara Indonesia atau badan hukum menurut keperluan dan peruntukannya. Kewenangan negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi hak atas tanah baik yang ada pada perseorangan, masyarakat dan negara berhubungan erat dengan

konsep keseimbangan antara hak dan kewajiban yang didalamnya mengandung unsur bahwa setiap hak terdapat di dalamnya kewajiban, demikian pula sebaliknya.

tiap perseorangan, masyarakat maupun negara berdasar hak masing-masing pada hakekatnya mempunyai kewajiban untuk :

- a. Memanfaatkan tanah secara nyata bagi peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.
- b. Melindungi dan menjamin segala hak - hak rakyat atas tanah.
- c. Mencegah segala tindakan yang menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak atas tanah.

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

Dasar struktur hubungan penguasaan atas tanah antara perseorangan, masyarakat dan Negara tersebut di atas diyakini merupakan dasar yang akan mengantarkan bangsa Indonesia kepada kejayaan di masa depan. Oleh karena itu Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa serta kedudukannya sebagai badan penguasa dalam menjalankan fungsi mengatur, mengurus, dan mengawasi didalamnya mengandung substansi yakni tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Hak menguasai negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat hukum, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

C. Tanah Aset Daerah

Barang milik negara/ daerah merupakan bagian tak terpisahkan dengan keuangan negara/daerah sehingga memerlukan pengelolaan agar dapat digunakan maksimal untuk kepentingan negara/daerah dalam pencapaian tujuannya. Penggunaan barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib mengelola dan menata usahakan barang milik negara yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.

Dengan demikian dapat menimbulkan manfaat finansial dan ekonomi yang bisa diperoleh pada masa yang akan datang, yang bisa menunjang peran dan fungsi pemerintah daerah sebagai pemberi pelayanan publik kepada masyarakat. Dalam pengelolaan barang milik negara/ daerah terdapat instrument hukum agar barang tersebut memperoleh perlindungan hukum. Instrument hukum itu berupa larangan, antara lain :

- a. Untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah pusat/daerah.
- b. Digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.
- c. Penyitaan terhadap :
 - 1) Barang bergerak milik negara baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga.
 - 2) Barang tidak bergerak (tanah) dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah.
 - 3) Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Barang milik negara berupa tanah yang dikuasai oleh pemerintah harus disertifikatkan atas nama pemerintah yang bersangkutan. Tanah yang dimaksudkan disini masuk kategori aset tetap.

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

1. Diperoleh dengan maksud untuk kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai misalnya setelah tanah dimatangkan sampai siap dipakai; Menurut Lampiran II Peraturan Pemerintah No. 71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, tanah merupakan aset tetap. Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap adalah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.
2. Adanya bukti penguasaan Sertifikat hak tanah atas nama pemerintah daerah yaitu sertifikat hak pakai dan sertifikat hak pengelolaan. Artinya, pemerintah dapat memiliki hak pakai dan hak pengelolaan atas tanah.

Dengan demikian, apabila belum terdapat bukti penguasaan secara hukum berupa sertifikat atas nama pemerintah daerah maka pemerintah daerah harus memiliki bukti bahwa penguasaan atas aset tetap tersebut telah berpindah seperti sertifikat atas nama pemilik sebelumnya agar dapat diakui sebagai aset.

Kewenangan Pemerintah Daerah terhadap tanahnya yang berstatus Hak Pakai adalah mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya. Kalau tanahnya berstatus hak pengelolaan, maka kewenangannya adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya. Rumusan umum mengenai hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa:

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik

orang lain yang memberikan wewenang dan kebijakan yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. Perkataan menggunakan dalam definisi tersebut menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan sedangkan perkataan memungut hasil menunjukkan bahwa hak pakai dapat digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat kita ketahui bahwa pemberian Hak Pakai ini bersumber pada:

- a. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang.
- b. Tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh orang perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut.

Pengaturan mengenai subjek hak pakai ini tertuang dalam Pasal 42 UUPA. Dalam pasal tersebut menetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai, adalah: Warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Dari ketentuan Pasal 42 UUPA tidak menunjukkan secara tegas bahwa Pemerintah Daerah sebagai pihak yang dapat mempunyai hak pakai. Disini hanya hanya disebutkan bahwa salah satu subjek hak pakai adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemerintah Daerah pertama kali disebutkan sebagai subjek hak pakai setelah ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun

1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara. Dalam Pasal 1 peraturan tersebut dinyatakan bahwa: “Jika hak penguasaan atas tanah yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan Daerah Swatantra dipergunakan untuk kepentingan intansi-intansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai”.

Pengaturan tersebut lebih terinci dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa yang dapat memiliki hak pakai adalah: warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. Asal tanah hak pakai diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA.

Dalam pasal dinyatakan bahwa asal tanah hak pakai adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain. Hal yang sama juga diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut lebih tegas disebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah tanah negara, tanah hak milik dan tanah hak pengelolaan.

Selain Hak Pakai atas Tanah, hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah Hak Pengelolaan. Menurut Supriadi, Hak Pengelolaan bukanlah nama yang diberikan oleh UUPA. Namun demikian, hak pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan Bahasa Belanda, yang berasal dari kata *Beheersrech*, artinya hak penguasaan. Hak Penguasaan diatur dalam Peraturan Pemerintah

No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah - Tanah Negara. Secara singkat, inti dari Peraturan Pemerintah tersebut sebagai berikut:

- a. Penguasaan atas tanah negara berada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali bila tanah Negara itu telah diserahkan kepada Kementerian/Jawatan atau Daerah Swatantra (Pasal 2 dan 3)
- b. Penguasaan atas tanah Negara dapat diserahkan kepada Kementrian/Jawatan untuk melaksanakan kepentingan tertentu dan kepada Daerah Swatantra untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya (Pasal 4).
- c. Jika tanah dalam butir b tidak digunakan lagi, penguasaannya diserahkan kembali kepada Mendagri (Pasal 5)
- d. Penguasaan yang diberikan kepada Kementerian/Jawatan atau Daerah Swatantra dapat dicabut kembali oleh Mendagri bila :
 1. penyerahan itu belum atau tidak tepat lagi,
 2. luas tanah yang diserahkan melebihi keperluannya,
 3. tanah tidak dipelihara atau tidak dipergunakan sebagaimana mestinya (Pasal 8).
- e. Tanah negara yang penguasaannya diserahkan kepada Kementrian/Jawatan dan Daerah Swatantra, sebelum digunakan, dapat diberikan kepada pihak lain dalam waktu pendek dengan izin Kementerian/Jawatan dan Daerah Swatantra tersebut. Izin bersifat sementara dan dapat dicabut serta harus diberitahukan kepada Mendagri (Pasal 12).

Secara tersurat, UUPA tidak menyebut Hak pengelolaan, tetapi hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yaitu: Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan kperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bngunan, dan Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa

(Kepartemen, jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing - masing.

Istilah Hak Pengelolaan muncul pertama kali dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya. Hak penguasaan tanah Negara ini kemudian berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dimaksud, haknya dikonversi (diubah atau disesuaikan) menjadi Hak Pakai apabila tanahnya digunakan sendiri untuk keperluan tugas-tugas pemerintahan, sedangkan apabila tanahnya yang dimaksud oleh instansi yang bersangkutan direncanakan untuk diberikan bagian-bagian dengan suatu hak pada pihak ketiga maka itulah yang disebut Hak Pengelolaan.²⁶ Istilah Hak pengelolaan terdapat pada Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, yaitu:

Jika tanah negara sebagai dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri , dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi Hak Pengelolaan (garis bawah penulis) sebagai dimaksud dalam pasal 5 dan 6, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Menurut Urip Santoso, dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 menunjukkan bahwa Hak Pengelolaan Lahir dari konversi hak penguasaan atas tanah negara. Hak Pengelolaan lahir tidak didasarkan pada undang - undang, akan tetapi didasarkan pada peraturan Menteri Agraria. Dengan peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 lahir jenis hak penguasaan atas tanah yang baru dalam tanah nasional, yaitu Hak Pengelolaan.

Definisi hak pengelolaan secara resmi baru dicantumkan dalam Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Definisi yang lebih lengkap tentang hak pengelolaan disebutkan dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

Dalam UU tersebut dinyatakan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Akan tetapi Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan pada Hakekatnya bukan hak atas tanah, melainkan gempilan Hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Apabila kita berbicara mengenai hak pengelolaan maka kita harus mengetahui subjek dari hak pengelolaan tersebut.

Terdapat beberapa peraturan mengenai subjek hak pengelolaan dan yang terbaru adalah Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan hak pengelolaan adalah: instansi pemerintah pusat/daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), P.T. Persero, Badan Otorita dan Badan-badan lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah. Ada dua cara perolehan

Hak Pakai atau Hak Pengelolaan oleh Pemerintah Daerah, yaitu penegasan konversi dan pemberian hak.

Pertama Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA. Berkaitan dengan perolehan Hak pengelolaan melalui konversi, Boedi Harsono menyatakan bahwa:

“Menurut Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965, Hak Pengelolaan yang pertama-tama ada pada waktu mulai berlakunya UUPA adalah yang berasal dari konversi hak penguasaan atau hak beheer, yaitu yang tanahnya selain dipergunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga. Hak Pengelolaan yang berasal dari konversi tersebut berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan itu. Pelaksanaan konversi itu diselenggarakan oleh kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan dan jika tanahnya belum didaftar di kantor pendaftaran tanah, baru di selenggarakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya.”

Jadi melalui penegasan konversi, hak penguasaan atas tanah negara yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah (Daerah Swatantra) diubah haknya menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Hak penguasaan atas tanah negara yang tanahnya dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh Pemerintah dikonversi menjadi Hak Pakai, sedangkan hak penguasaan atas tanah negara yang tanahnya disamping dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh pemerintah daerah juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga oleh pemerintah daerah dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Hak pakai dan Hak Pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara didaftarkan ke kantor Pendaftaran Tanah dan diterbitkan sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti

haknya. Kedua, Pemberian Hak menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, perpanjangan waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termaksud pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Bentuk penetapan Pemerintah dalam pemberian hak yaitu berupa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah. Secara garis besar, perolahan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan oleh Pemerintah Daerah melalui pemberian hak, yaitu Pemerintah Daerah mengajukan permohonan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Setelah persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak dipenuhi oleh Pemerintah Daerah, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai atau Hak Pengelolaan wajib didaftarkan oleh Pemerintah Daerah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Maksud diterbitkannya sertifikat adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak dan mendapatkan jaminan kepastian hukum serta memiliki kewenangan atas tanah tersebut yang diwakilinya.

Berbicara mengenai kewenangan atas suatu tanah yang diwakil oleh seseorang atau badan hukum, dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang

Kebijaksanaan Selanjutnya menyatakan bahwa pemegang hak mempunyai kewenangan untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- d. Menerima uang pemasukan /ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.Wewenang tersebut menjadi dasar bagi pemegang hak penguasaan atas tanah untuk mempergunakan tanah menurut keperluan dan peruntukannya.

Kalau tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah berstatus Hak Pakai, maka kewenangan terhadap tanahnya adalah mempergunakan tanah hak pakai tersebut untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya. Kalau tanah Hak Pakai tersebut tidak lagi dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, maka Hak Pakai tersebut hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara Ketentuan-ketentuan tentang Hak Pakai yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah, dapat dilihat dalam beberapa aspek.

- Pertama, aspek penggunaan tanahnya, hak pakai ini dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugas Pemerintah Daerah;
- kedua, aspek masa penguasaan tanahnya, hak pakai ini tidak berjangka waktu tertentu, melainkan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya;
- ketiga, aspek sifatnya, Hak Pakai ini bersifat *right to use*, yaitu haknya hanya mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, tidak *right of disposal*, yaitu tidak berhak mengalihkan atau menjadikan jaminan utang;

- keempat, aspek peralihan hak, Hak Pakai ini tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau lelang;
- kelima, aspek pembebanan hak, Hak Pakai ini tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
- keenam, pihak lain yang memerlukan tanah Hak Pakai ini ditempuh melalui pelepasan atau penyerahan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD);
- ketujuh, Hak Pakai ini tidak dapat disewakan oleh pemerintah daerah kepada pihak lain karena tanah yang dapat disewakan hanya tanah yang berstatus Hak Milik.

Kemudian Kalau tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah yang berstatus Hak Pengelolaan, maka Pemerintah daerah mempunyai beberapa wewenang. Pertama, merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah. Pemerintah Daerah sebagai pemegang Hak Pengelolaan mempunyai wewenang berupa merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan perumahan, industry, perdagangan, pertokoan, atau perkantoran. Kedua, menyerahkan bagian

- bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Jadi Pemerintah Daerah dapat menyerahkan bagian

- bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Pihak ketiga yang ingin memperoleh Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dari tanah Hak Pengelolaan harus melalui Perjanjian Penggunaan Tanah dengan Pemerintah Daerah.

Perjanjian Penggunaan Tanah dapat dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan. Ketentuan tentang perjanjian Penggunaan Tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dinyatakan bahwa :

“Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.”

D. Aset Daerah

Istilah Aset Daerah pada awalnya merupakan istilah ekonomi sehingga tidak dijumpai dalam istilah hukum karenanya belum menjadi konsep hukum. Dalam kamus ekonomi, kata aset berarti aktiva yaitu segala sesuatu yang bernilai komersial yang dimiliki oleh sebuah perusahaan atau individu. Bisa dibagi kedalam aktiva lancar, aktiva tetap dan aktiva tidak berwujud. Aset menjadi konsep hukum setelah didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah (SAP).

Dalam lampiran II peraturan tersebut, aset di definisikan sebagai sumber daya ekonomi yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan dalam penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Makna dari kata manfaat ekonomi masa depan yang dapat diperoleh dari definisi diatas adalah potensi aset tersebut untuk memberikan sumbangan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi kegiatan operasional pemerintah. Sumbangan tersebut dapat berupa aliran pendapatan atau tidak jauh berbeda satu

sama lainnya. Dengan demikian, dapat dirumuskan karakteristik umum aset sebagai berikut :

- a. Adanya karakteristik manfaat dimasa mendatang;
- b. Adanya pengorbanan ekonomi untuk memperoleh aset;
- c. Berkaitan dengan entitas tertentu; penghematan belanja bagi pemerintah banyaknya definisi mengenai aset tersebut menunjukkan proses akuntansi;
- d. Berkaitan dengan dimensi waktu;
- e. Berkaitan dengan karakteristik keterukuran. Banyaknya jenis aset daerah dan belum adanya klasifikasi yang lebih spesifik mengenai aset daerah, membuat penulis mempersempit ruang pembahasan mengenai aset daerah.

Sebelum membahas lebih jauh mengenai aset daerah, aset yang penulis maksud dan yang akan dibahas adalah aset berupa tanah. Hal ini dengan pertimbangan bahwa aset berupa tanah mempunyai peraturan yang konkrit. Penulis juga memilih pembahasan aset daerah berupa tanah karena lebih krusial dan memiliki tingkat permasalahan yang lebih tinggi dibandingkan aset lainnya. Aset dapat diklasifikasikan sebagai aset tetap dan aset tidak tetap. Jika membahas mengenai tanah, maka dalam hal ini tanah dan bangunan dimasukkan kedalam kategori aset tetap . Berdasarkan penjelasan dalam lampiran II dari Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, tanah diakui sebagai aset tetap daerah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut ;

- a. Diperoleh dengan maksud untuk kegiatan operasional pemerintahan dan dalam konsisi siap pakai misalnya tanah dimatangkan sampai siap pakai.

Menurut lampiran II Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, tanah merupakan aset tetap. Aset tetap adalah aset yang berwujud yang memiliki manfaat lebih luas dari dua belas (12) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintahan atau dimanfaatkan dalam masyarakat. Tanah dikelompokkan sebagai aset tetap adalah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai ke dalam kegiatan operasional pemerintahan dan siap pakai;

- b. Adanya bukti penguasaan. Hal ini berkaitan dengan kriteria pengakuan pendapatan. Konsep tentang kemungkinan besar manfaat ekonomi yang berkaitan dengan peristiwa tersebut akan mengalir dari atau ke entitas laporan. Konsep ini diperlukan dalam menghadapi ketidakpastian lingkup operasional pemerintahan. Pengkajian derajat kepastian yang melekat dalam arus manfaat ekonomi masa depan dilakukan atas dasar bukti yang diperoleh pada saat penyusunan laporan keuangan.

Sertifikat hak atas nama pemerintah daerah yaitu sertifikat hak pakai dan sertifikat pengelolaan. Artinya, pemerintah dapat memiliki hak pakai dan hak pengelolaan atas tanah. Ketentuan mengenai kewajiban pemerintah daerah untuk menyertifikatkan tanah juga terlihat dalam Pasal 49 Ayat 6 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara. Dalam Ayat tersebut dinyatakan bahwa barang milik Negara atau daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia atau pemerintah daerah yang bersangkutan.

Dalam pengelolaan tanah aset daerah, tercantum beberapa asas yang digunakan sebagai acuan dalam pengelolaannya. Dasar atau asas pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sesuai dengan penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, dilaksanakan harus memperhatikan:

a. Asas Fungsional

Asas Fungsional mengandung arti bahwa pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik Negara yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang, pengelola barang sesuai fungsi, wewenang dan tanggung jawab masing-masing.

b. Asas Kepastian Hukum

Asas ini berarti bahwa pengelolaan barang milik Negara harus didasarkan peraturan hukum dan undang-undang.

c. Asas Transparansi dan Keterbukaan

Yakni pengelolaan barang milik Negara harus dilaksanakan secara transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar.

d. Asas Efisiensi

Efisiensi yang dimaksud adalah pengelolaan barang milik Negara diarahkan agar barang milik Negara digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah secara optimal.

e. Asas Akuntabilitas Publik

Pemegang kuasa, pengelola, pengguna barang milik Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat di setiap pengelolaan barang milik Negara.

f. Asas Kepastian Nilai

Pengelolaan barang milik Negara harus didukung oleh ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik Negara serta penyusunan neraca pemerintah.

g. Pejabat Yang Berwenang Dalam Pengelolaan Aset Daerah

Tanah aset daerah lahir dari tanah Negara. Tanah aset daerah maupun tanah Negara lahir dari konsep hak menguasai Negara sebagaimana ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD Republik Indonesia tahun 1945, bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kata-kata dikuasai Negara inilah yang melahirkan konsep hak menguasai Negara atas sumber daya agrarian Indonesia.

Dalam pengelolaan tanah aset daerah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, ditunjuk sejumlah pejabat Negara maupun daerah untuk mengelola dan memegang kuasa atas tanah tersebut agar pengelolaannya dapat berlangsung secara optimal dan berjangka.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, pejabat pengelola barang milik Negara/Daerah dimulai dari Menteri Keuangan Republik Indonesia sebagai bendahara Negara yang mengelola tanah milik Negara yang memiliki wewenang dan tanggung jawab atas segala pengelolaannya. Kemudian pemegang tanah aset daerah adalah Kepala Daerah di tiap-tiap wilayah kekuasaannya, dalam hal ini Gubernur/Walikota/Bupati. Kepala Daerah seperti halnya Menteri Keuangan, memiliki wewenang dan tanggung jawab atas aset yang berada dalam wilayah kekuasaannya.

Sekertaris Daerah adalah pengelola tanah aset daerah yang bergerak berdasarkan wewenang dan kekuasaan yang diberikan oleh kepala daerah.

h. Dasar Hukum Pengelolaan Aset Daerah

Pengertian tanah negara berbeda dengan pengertian tanah aset pemerintah. Tanah aset pemerintah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah baik pusat maupun daerah. Tanah aset pemerintah termasuk dalam golongan tanah hak dan merupakan aset Negara yang penguasaan fisiknya ada pada instansi yang bersangkutan, sedangkan penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan.

Tanah aset pemerintah sebagai salah satu obyek pendaftaran tanah dan penguasaan, pengelolaannya diberikan kepada instansi pemerintah baik di pusat maupun di daerah, dengan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya 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. 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, pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 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 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pada ketentuan Pasal 43 disebutkan bahwa:

- a. Barang milik Negara/daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan;
- b. Barang Milik Negara/Daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan;
- c. Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama pengguna bangunan;
- d. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Dengan disertifikatkannya tanah-tanah yang dikuasai pemerintah atas nama Pemerintah Republik Indonesia (RI)/Pemerintah Daerah yang bersangkutan, menurut penjelasan Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014, adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah milik pemerintah Republik Indonesia dilakukan secara langsung atas nama Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota. Selanjutnya pengelolaan barang untuk tanah milik pemerintah pusat, dan Gubernur/Bupati/Walikota untuk tanah milik Pemerintah Daerah, akan ditertibkan surat penetapan status penggunaan tanah kepada masing-masing pengguna

barang/kuasa pengguna barang sebagai dasar penggunaan tanah tersebut.

Hak atas tanah yang dapat diterbitkan berupa hak yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai salah satu sektor pendapatan, maka dalam pengelolaan aset daerah harus mempunyai dasar hukum yang jelas. Pada dasarnya UU otonomi daerah di Indonesia merupakan payung hukum terhadap seluruh peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pelaksanaan otonomi daerah di bawah UU otonomi daerah seperti, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, Peraturan Bupati dan seterusnya. Ketentuan mengenai pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia tercantum dalam pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa: "Pemerintahan daerah propinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan".

Dasar hukum aset daerah khususnya tanah sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA berlaku sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak saat itulah berlakulah Hukum tanah Nasional. Akan tetapi, Masalah tanah dan/atau bangunan milik daerah tidak diatur secara khusus dalam undang-undang ini Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan mengatur hanya dalam aspek yuridis, yang disebut juga hak penguasaan atas tanah. Salah satu penguasaan hak atas tanah adalah hak menguasai tanah atas Negara. Pelaksanaan hak menguasai Negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemerintah daerah selama tidak bertentangan dengan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pernyataan ini dapat diselaraskan dengan Undang- Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah. Dalam Undang- Undang tersebut dikatakan bahwa dalam pengelolaan aset daerah Kepala Daerah adalah pemegang kekuasaan pengelolaan keuangan daerah dan dalam melaksanakan kekuasaannya, kepala daerah dapat melimpahkan sebagian atau seluruh kekuasaannya kepada para pejabat perangkat daerah yang didasarkan pada prinsip dasar kewenangan.

Berdasarkan Undang-Undang Otonomi Daerah tersebut maka dibentuklah Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, Peraturan Bupati dan seterusnya yang mengatur lebih lanjut tentang pemerintahan daerah. Dan berdasarkan UU otonomi daerah diatas, dibuatlah Peraturan lebih lanjut yang mengatur terkait pengelolaan aset daerah yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang mengatur, pengelolaan aset negara berada pada penguasaan Menteri Keuangan selaku bendahara umum negara, sedangkan pimpinan kementerian/lembaga negara merupakan pengguna barang milik negara, dan pejabat satuan kerja sebagai kuasa pengguna barang milik Negara. Pengelolaan aset daerah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, lingkup pengelolaan aset dimaksud meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Di dalam PP Nomor 27 tahun 2014, dikatakan bahwa pengguna barang (daerah) atau pemegang kuasa barang wajib melakukan

pengamanan barang milik Negara/daerah yang berada di wilayah kekuasaannya. Pengamanan barang yang dimaksud yakni pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum. Dikatakan juga bahwa tanah dan bangunan milik Negara/daerah yang belum bersertifikat, harus mempunyai bukti kepemilikan dan disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Dikatakan bahwa Pengamanan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada PP Nomor 27 tahun 2014 juga meliputi:

- a. pengamanan administrasi meliputi kegiatan pembukuan, inventarisasi, pelaporandan penyimpanan dokumen kepemilikan;
- b. Pengamanan fisik untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi, penurunan jumlah barang dan hilangnya barang;
- c. pengamanan fisik untuk tanah dan bangunan dilakukan dengan cara pemagaran dan pemasangan tanda batas, selain tanah dan bangunan dilakukan dengan cara penyimpanan dan pemeliharaan; dan
- d. pengamanan hukum antara lain meliputi kegiatan melengkapi bukti status kepemilikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 dikatakan pula bahwa aset yang telah menjadi milik pemerintah, wajib dilakukan pemeliharaan. Pemeliharaan menjadi tanggung jawab pengguna barang atau kuasa pengguna barang. Pemeliharaan berpedoman pada daftar kebutuhan pemeliharaan barang milik daerah (DKPMBD). Selain itu pengguna atau kuasa pengguna barang wajib membuat daftar hasil pemeliharaan barang dan melaporkan kepada pengelola secara berskal.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Tipe Penelitian

Jenis dan tipe penelitian dalam penulisan hukum ini adalah penulisan hukum normatif atau penelitian hukum perpustakaan, penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang digunakan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder dan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut kemudian disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungan dengan masalah yang diteliti. Sumber data penelitian ini adalah pustaka (*library research*), yaitu menelaah berbagai buku kepustakaan, jurnal, Koran dan karya ilmiah yang ada hubungannya dengan objek penelitian.

B. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

- a). Hukum Primer, merupakan data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan maupun risalah penyusunan.
- b). Hukum Sekunder, merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer
- c). Hukum Tersier, merupakan bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer.

2. Sumber Data

- a). Hukum Primer, meliputi berbagai naskah asli dari berbagai literatur hukum tata negara maupun perundang-undangan Republik Indonesia.
- b). Hukum sekunder, meliputi berbagai terbitan resensi, data yang diperoleh dari Buku-Buku Hukum, Jurnal Hukum, Karya Tulis Hukum atau Pandangan Ahli Hukum yang termuat dalam media massa, dan situs Internet.
- c). Hukum Tersier, meliputi berbagai publikasi risensi data yang diperoleh dari kamus hukum maupun berbagai biografi dan ensiklopedia.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah Studi dokumen hukum atau bahan pustaka. Studi dokumen hukum atau bahan pustaka ini penulis dilakukan dengan usaha-usaha pengumpulan bahan hukum terkait dengan cara:

- 1). Mengunjungi perpustakaan untuk mencari literatur yang relevan dengan focus penelitian ini.
- 2). Membaca, mempelajari dan mengkaji literature, artikel majalah, dan mencari bahan dari internet dan berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.
- 3). Membaca dan mempelajari hasil penelitian terdahulu berupa skripsi yang membahas tentang penelitian yang bersangkutan.

D. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari hukum primer dan sekunder akan diolah dan dianalisis berdasarkan rumusan masalah sehingga diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas. Analisis bahan hukum yang digunakan berupaya memberikan gambaran yang jelas dan selanjutnya disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat terkait dengan penelitian ini.

Pendekatan penelitian yang kemudian digunakan oleh penulis adalah pendekatan teori (*teori approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), serta pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan teori digunakan untuk melihat beberapa teori yang dijadikan landasan untuk melihat suatu masalah serta pendekatan perundang-undangan secara otomatis dipilih karena kajian penelitian hukum yang bersifat yuridis-normatif.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Aset Daerah Kepada Pengurus Waratwan Indonesia Cabang Makassar.

Tanah aset daerah termasuk dalam golongan tanah hak dan merupakan aset Negara yang penguasaan fisiknya ada pada instansi yang bersangkutan, sedangkan penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan.

Tanah aset daerah sebagai salah satu obyek pendaftaran tanah dan penguasaan, pengelolaannya diberikan kepada instansi pemerintah baik di pusat maupun di daerah, dengan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya 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. 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, pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 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 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pada ketentuan Pasal 43 disebutkan bahwa:

1. Barang milik Negara/daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan;
2. Barang Milik Negara/Daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan;
3. Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama pengguna bangunan;
4. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Dengan disertifikatkannya tanah-tanah yang dikuasai pemerintah atas nama Pemerintah Republik Indonesia (RI)/Pemerintah Daerah yang bersangkutan, menurut penjelasan Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014, adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah milik pemerintah Republik Indonesia dilakukan secara langsung atas nama Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota. Selanjutnya pengelolaan barang

untuk tanah milik pemerintah pusat, dan Gubernur/Bupati/Walikota untuk tanah milik Pemerintah Daerah, akan diterbitkan surat penetapan status penggunaan tanah kepada masing-masing pengguna barang/kuasa pengguna barang sebagai dasar penggunaan tanah tersebut.

Hak atas tanah yang dapat diterbitkan berupa hak yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai salah satu sektor pendapatan, maka dalam pengelolaan aset daerah harus mempunyai dasar hukum yang jelas. Pada dasarnya UU otonomi daerah di Indonesia merupakan payung hukum terhadap seluruh peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pelaksanaan otonomi daerah di bawah UU otonomi daerah seperti, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, Peraturan Bupati dan seterusnya .

Ketentuan mengenai pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia tercantum dalam pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa:

“Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan”.

Dasar hukum aset daerah khususnya tanah sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA berlaku sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak saat itulah berlakulah Hukum tanah Nasional. Akan tetapi, Masalah tanah dan/atau bangunan milik daerah tidak diatur secara khusus dalam undang-undang ini Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan mengatur hanya dalam aspek yuridis, yang disebut juga hak penguasaan atas tanah.

Salah satu penguasaan hak atas tanah adalah hak menguasai tanah atas Negara. Pelaksanaan hak menguasai Negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemerintah daerah selama tidak bertentangan dengan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah . Pernyataan ini dapat diselaraskan dengan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah.

Dalam Undang-Undang tersebut dikatakan bahwa dalam pengelolaan aset daerah Kepala Daerah adalah pemegang kekuasaan pengelolaan keuangan daerah dan dalam melaksanakan kekuasaannya, kepala daerah dapat melimpahkan sebagian atau seluruh kekuasaannya kepada para pejabat perangkat daerah yang didasarkan pada prinsip dasar kewenangan.

Berdasarkan Undang-Undang Otonomi Daerah tersebut maka dibentuklah Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, Peraturan Bupati dan seterusnya yang mengatur lebih lanjut tentang pemerintahan daerah. Dan berdasarkan UU otonomi daerah diatas, dibuatlah Peraturan lebih lanjut yang mengatur terkait pengelolaan aset daerah yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang mengatur, pengelolaan aset negara berada pada penguasaan Menteri Keuangan selaku bendahara umum negara, sedangkan pimpinan kementerian/lembaga negara merupakan pengguna barang milik negara, dan pejabat satuan kerja sebagai kuasa pengguna barang milik Negara.

Pengelolaan aset daerah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, lingkup pengelolaan aset dimaksud meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan

pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Di dalam PP Nomor 27 tahun 2014, dikatakan bahwa pengguna barang (daerah) atau pemegang kuasa barang wajib melakukan pengamanan barang milik Negara/daerah yang berada di wilayah kekuasaannya. Pengamanan barang yang dimaksud yakni pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum. Dikatakan juga bahwa tanah dan bangunan milik Negara/daerah yang belum bersertifikat, harus mempunyai bukti kepemilikan dan disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Dikatakan bahwa Pengamanan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada PP Nomor 27 tahun 2014 juga meliputi:

1. pengamanan administrasi meliputi kegiatan pembukuan, inventarisasi, pelaporandan penyimpanan dokumen kepemilikan;
2. pengamanan fisik untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi, penurunan jumlah barang dan hilangnya barang;
3. pengamanan fisik untuk tanah dan bangunan dilakukan dengan cara pemagaran dan pemasangan tanda batas, selain tanah dan bangunan dilakukan dengan cara penyimpanan dan pemeliharaan; dan
4. pengamanan hukum antara lain meliputi kegiatan melengkapi bukti status kepemilikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 dikatakan pula bahwa aset yang telah menjadi milik pemerintah, wajib dilakukan pemeliharaan. Pemeliharaan menjadi tanggung jawab pengguna barang atau kuasa pengguna barang. Pemeliharaan berpedoman pada daftar kebutuhan pemeliharaan barang milik daerah (DKPMBD). Selain itu pengguna atau

kuasa pengguna barang wajib membuat daftar hasil pemeliharaan barang dan melaporkan kepada pengelola secara berskala.

Pemindahtanganan atau peralihan hak atas tanah kepada pihak lain merupakan suatu peristiwa hukum, khususnya perbuatan hukum, yang apabila dilakukan tentu akan menimbulkan akibat hukum. Akibat yang dapat timbul dimungkinkan terjadi sebagai konsekuensi dari pengaturan perundang-undangan dan juga dimungkinkan terjadi sebagai konsekuensi dari praktek pelaksanaan pengalihan yang terjadi. Pemindahtanganan adalah peralihan kepemilikan Barang Milik Daerah, sebagai tindak lanjut dari penghapusan.

Pemindahtanganan barang milik Daerah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menjelaskan bahwa Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilakukan dengan cara penjualan, tukar menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah Pusat/Daerah. Pemindahtanganan barang milik daerah yang berupa tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari lima milyar rupiah dilakukan setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak memerlukan persetujuan DPRD apabila:

1. Sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
2. Harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen penganggaran;
3. Diperuntukkan bagi pegawai negeri;
4. Diperuntukkan untuk kepentingan umum; atau
5. dikuasai Daerah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan/atau berdasarkan ketentuan

peraturan perundang-undangan, yang jika status kepemilikannya dipertahankan tidak layak secara Pelaku pemindahtanganan dan yang menyetujuinya dalam proses pemindahtanganan.

Dalam pelaksanaan peralihan aset Daerah berupa tanah di Provinsi Sulawesi Selatan, khususnya aset daerah Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan yang terletak di Kota Makassar tentunya memerlukan serangkaian prosedur pelaksanaan pengalihan (penjualan, tukar menukar, hibah, penyertaan modal pemerintah daerah) sampai kepada tahap keluarnya izin atau persetujuan dari pengelola barang maupun Gubernur.

peralihan aset daerah Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan selama 10 (Sepuluh Tahun terakhir) terhitung sejak Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2015, Aset Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan merupakan aset daerah yang terletak di Kota Makassar. Terhitung sejak tahun 2005 Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan tidak pernah melakukan penjualan, tukar menukar, ataupun hibah. Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Hanya melakukan Penyertaan Modal Pemerintah Daerah berupa tanah pada 2 aset milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan yang terletak di Kota Makassar.

Adapun Pelaksanaan peralihan aset daerah Provinsi Sulawesi Selatan yang terletak di Kota Makassar dengan cara penjualan terhitung sejak tahun 2005-2015 tidak pernah dilakukan sekalipun. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Drs. H. Nasrun Thaba, M.M., yang menegaskan bahwa: Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan sama sekali tidak melakukan penjualan terhadap Aset Daerah Kepada Pihak lain selama 10 (Sepuluh) tahun terakhir.

Prosedur pelaksanaan pengalihan Barang Milik Daerah tersebut, yakni:

1. Penjualan

Penjualan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Daerah kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang. Penjualan barang Milik Daerah dilakukan dengan cara lelang dan hasil penjualan/pelelangan tersebut disetor sepenuhnya ke kas daerah. penjualan barang milik daerah dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan Gubernur.

Penjualan barang milik daerah dilaksanakan dengan pertimbangan untuk optimalisasi barang milik daerah yang berlebihan atau tidak digunakan/ dimanfaatkan yang secara ekonomis lebih menguntungkan bagi daerah apabila dijual, ataupun sebagai pelaksanaan ketentuan perundang-undangan. Penjualan barang milik daerah yang dilakukan secara lelang meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak.

Barang bergerak antara lain kendaraan bermotor dan kendaraan tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan. Pemindahtanganan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui pelepasan hak dengan ganti rugi dengan pertimbangan menguntungkan menguntungkan Pemerintah Daerah. Penjualan yang dimaksud dapat berupa:

- a. Penjualan Kendaraan Perorangan Dinas;
- b. Penjualan Kendaraan Dinas Operasional;
- c. Penjualan Rumah Dinas Daerah;
- d. Pelepasan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dengan Ganti Rugi; dan
- e. Penjualan Barang Milik Daerah Selain Tanah dan/atau Bangunan.

2. Tukar Menukar

Tukar menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah yang dilakukan dengan pihak pemerintah pusat, pemerintah daerah lainnya, badan usaha milik daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki Negara atau pihak swasta dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang paling sedikit dengan nilai seimbang. Tukar menukar barang milik daerah dilaksanakan dengan pertimbangan untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintah, untuk optimalisasi barang milik daerah dan tidak tersedia dana dalam anggaran pendapatan belanja daerah. Tukar menukar Barang Milik Daerah khususnya untuk tanah dan/atau bangunan dikenal dengan istilah Ruislag atau Tukar Guling. Tukar menukar barang milik Daerah dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang melalui pengelola barang mengajukan usul tukar menukar barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur disertai pertimbangan dan kelengkapan data;
- b. Gubernur meneliti dan mengkaji pertimbangan perlunya tukar menukar barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Gubernur dapat menyetujui dan menetapkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan;
- d. Proses persetujuan tukar menukar barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 55 Ayat (2), Pasal 55 Ayat (3), dan Pasal 57 Ayat (2);

- e. Pengelolaan barang melaksanakan tukar menukar dengan berpedoman pada persetujuan Gubernur;
- f. Pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang .

Alasan dilaksanakannya pengalihan hak dengan cara tukar menukar antara lain disebabkan oleh:

- a. Terkena Planologi;
- b. Belum dimanfaatkan secara optimal;
- c. Menyatukan barang ataupun aset yang lokasinya terpencar untuk memudahkan koordinasi dan dalam rangka efisiensi;
- d. Memenuhi kebutuhan operasional Pemerintah Daerah sebagai akibat pengembangan organisasi;
- e. Pertimbangan khusus dalam rangka pelaksanaan rencana strategis Hankam.

Pada tahun 2005-2015 Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan sama sekali tidak melakukan Tukar Menukar terhadap Aset Daerah Kepada Pihak lain yang terletak di Kota Makassar .

3. Hibah

Hibah adalah pengalihan kepemilikan barang dari pemerintah daerah kepada pemerintah pusat, antar pemerintah daerah, atau dari pemerintah daerah kepada pihak lain, tanpa memperoleh penggantian. Hibah dapat dilakukan untuk kepentingan sosial dan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah. Hibah untuk kepentingan sosial, keagamaan dan kemanusiaan misalnya untuk kepentingan tempat ibadah, pendidikan, kesehatan dan sejenisnya dan Hibah untuk kepentingan

penyelenggaraan pemerintahan yaitu Hibah antar tingkat Pemerintahan (Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dan antar Pemerintah Daerah).

Syarat-syarat Barang Milik Daerah yang dapat dihibahkan harus memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- a. Bukan merupakan barang rahasia negara/daerah;
- b. Bukan merupakan barang yang menguasai hajat hidup orang banyak;
- c. Tidak digunakan lagi dalam penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi negara/daerah.

Dalam pelaksanaannya Kepala Daerah menetapkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau Bangunan yang akan dihibahkan sesuai batas kewenangannya. Hibah Barang Milik Daerah berupa Tanah dan/atau Bangunan yang telah diserahkan kepada pengelola yang sejak awal pengadaannya direncanakan untuk dihibahkan sesuai yang tercantum dalam dokumen penganggaran, dilaksanakan setelah mendapat persetujuan Kepala Daerah. Hibah barang milik daerah dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Pengguna barang melalui pengelola barang mengajukan usul hibah barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur disertai dengan pertimbangan dan kelengkapan data;
- b. Gubernur meneliti dan mengkaji usul hibah barang milik daerah berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68;) Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Gubernur dapat menyetujui dan/atau menetapkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan;

- c. Proses persetujuan hibah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan pasal 55 Ayat (2), Pasal 55 Ayat (3), dan pasal 57 Ayat (2);
- d. Pengelola barang melaksanakan hibah dengan berpedoman pada persetujuan Gubernur; dan
- e. Pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus

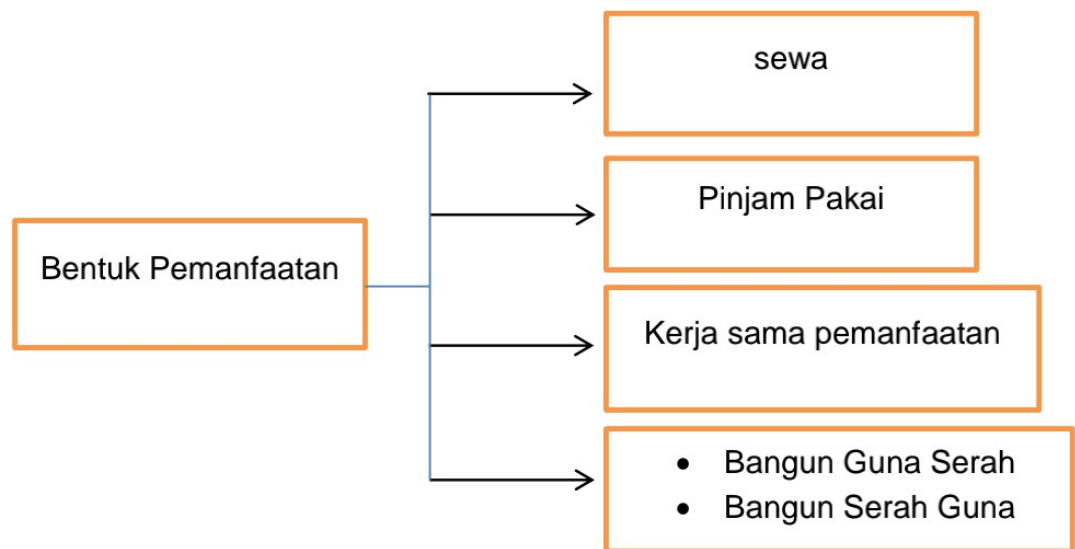
Pada tahun 2005-2015 Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan sama sekali tidak melakukan Hibah terhadap dituangkan dalam berita acara serah terima barang Aset Daerah Kepada Pihak lain yang terletak di Kota Makassar.

4. Pemanfaatan

Pemanfaatan merupakan pendayagunaan tanah milik daerah yang tidak dipergunakan sesuai tugas pokok dan fungsi dalam bentuk pinjam pakai, sewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah, bangun serah guna dengan tidak merubah status kepemilikan.

Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan kepala daerah, selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan pengelola.

Pada tabel dibawah ini Bentuk Pemanfaatan dalam tanah milik daerah yaitu :



a. Sewa

- Sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu.
- Syarat pokok menguntungkan Daerah
- Jangka waktu maksimal 5 Tahun dan dapat diperpanjang
- Formula besaran tarif sewa :
 - Pengelola Barang (BMN)
 - Gubernur, Bupati/Walikota (BMD)
- Dituangkan dalam perjanjian sewa-menyewa.

b. Pinjam Pakai

- Pinjam Pakai Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang;
- Jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun dapat diperpanjang.
- Pinjam Pakai dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - Jenis, luas atau jumlah barang yang dipinjamkan, dan jangka waktu;
 - Tanggung jawab peminjam atas biaya operasional.

5. Penyertaan Modal Pemerintah Daerah

Penyertaan Modal pemerintah daerah adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham daerah pada Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya.

Penyertaan modal pemerintah daerah atas Barang Milik Daerah dilakukan dalam rangka pendirian, pengembangan, dan peningkatan kinerja Badan Usaha Milik Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki oleh Pemerintah dan swasta. Penyertaan Modal pemerintah daerah dapat dilakukan dengan pertimbangan:

- a. Barang milik daerah yang dari awal pengadaannya sesuai dengan dokumen penganggaran diperuntukkan bagi badan usaha milik daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki Negara dalam rangka penugasan pemerintah; atau
- b. Barang milik daerah lebih optimal apabila dikelola oleh badan usaha milik daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki Negara, baik yang sudah ada maupun yang akan Penyertaan Modal Pemerintah Daerah dilaksanakan terhadap Tanah dan/atau Bangunan yang telah diserahkan oleh pengguna kepada Kepala Daerah atau terhadap Tanah dan/atau Bangunan yang sejak awal direncanakan untuk Penyertaan Modal.

Penyertaan Modal pemerintah daerah dapat juga dilakukan terhadap Barang Milik Daerah selain Tanah dan/atau Bangunan. Kepala Daerah menetapkan Barang Milik Daerah berupa Tanah dan/atau Bangunan yang akan dijadikan untuk Penyertaan Modal daerah sesuai batas kewenangannya.

Penyertaan modal pemerintah daerah atas barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan dengan tata cara:

- a. Barang melalui pengelola barang mengajukan usul penyertaan modal pemerintah daerah atas barang milik daerah berupa tanah dan/ atau bangunan kepada Gubernur disertai dengan pertimbangan dan kelengkapan data;
- b. Gubernur meneliti dan mengkaji usul penyertaan modal pemerintah daerah yang diajukan oleh pengguna barang berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72;
- c. Apabila memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Gubernur dapat menyetujui dan/atau menetapkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau

bangunan yang akan disertakan sebagai modal pemerintah daerah;

- d. Proses persetujuan penyertaan modal pemerintah daerah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Ayat (2), Pasal 55 Ayat (3), Pasal 57 Ayat (2) dan Pasal 59;
- e. Pengelola barang melaksanakan penyertaan modal pemerintah daerah dengan berpedoman pada persetujuan Gubernur;
- f. Pengelola barang menyiapkan rancangan peraturan daerah tentang penyertaan modal pemerintah daerah dengan melibatkan instansi terkait;
- g. Pengelola barang menyampaikan rancangan peraturan daerah kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah untuk ditetapkan; dan
- h. Pengelola barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara yang dituangkan dalam berita acara Pada tahun 2005-2015 Pemerintah Daerah Provinsi Selatan melakukan kerjasama dalam bentuk penyertaan modal pemerintah daerah provinsi Sulawesi selatan terhadap aset daerah yang terletak di Kota Makassar.

Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dalam kurun waktu 10 (Sepuluh) tahun terakhir hanya pernah melakukan Penyertaan Modal Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan terhadap aset daerah yang terletak di Kota Makassar sebanyak 2 (Dua) kali, yaitu pada Hotel Imperial Aryadutha dan hotel Grand Rinra.

Hotel Imperial Aryadutha merupakan kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT. Makassar Hotel Network dan Hotel

Grand Rinra merupakan kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT Makassar Phinisi Seaside (Clarion Group).

Barang Milik Daerah semua yang diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau perolehan lainnya yang sah. Perolehan lainnya yang sah meliputi Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenisnya, Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, Barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, atau barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Aset milik daerah dapat dimanfaatkan atau dipindahtangankan apabila tidak digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah daerah. Adapun beberapa cara pemindahtanganan barang milik daerah, yaitu dengan cara penjualan, tukar menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah daerah. Pemindahtanganan Barang Milik Daerah dapat mengakibatkan terjadinya peralihan kepemilikan barang milik daerah.

Menurut Pasal 1 Angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah. Setiap barang milik daerah yang sudah rusak dan tidak dapat lagi dipergunakan untuk mendukung pelaksanaan tugas Pemerintah Daerah harus dihapuskan dari daftar Inventaris Barang Milik Daerah. Akan tetapi apabila barang milik daerah tersebut masih memiliki nilai ekonomis, maka sesuai aturan hukum yang berlaku, barang milik daerah tersebut dapat dipindahtangankan.

Pemindahtanganan yang dimaksud dapat dilakukan melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, dan disumbangkan atau dihibahkan kepada pihak lain, yang seluruh hasil penjualannya kemudian disetor ke kas daerah. Pengelolaan Barang dilaksanakan berdasarkan

asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, bahwa aturan hukum terkait dengan Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang didalamnya juga terdapat Pemindahtanganan dalam hal ini Pengalihan Barang milik daerah untuk wilayah Sulawesi Selatan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang dahulunya mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 jo Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Muh. Abdi Taufan, S.H. Selaku Kepala Bagian Bantuan Hukum dan Perlindungan HAM di Kantor Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Pada Tanggal 14 Januari 2016 yang mengemukakan:

Apabila kita membahas suatu proses, maka kita tidak bisa terlepas dari perangkat hukum yang memayungi proses tersebut. Perangkat hukum itu yang menjadi pedoman kita dalam melangkah, legalitas hukum pengalihan aset daerah pasti ada karena adanya dasar hukum yang dikeluarkan

Latar belakang dari penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 yang merupakan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perbendaharaan Negara karena baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 masih memiliki banyak kekurangan, diantaranya adalah belum adanya aturan khusus mengenai pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang meliputi sewa Barang Milik Negara/Daerah, kerjasama pemanfaatan, maupun Barang Milik Negara yang terletak diluar negeri dalam Peraturan Pemerintah tersebut oleh pemerintah pusat.

Selain itu, terdapat multitafsir atas aturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006, terutama dalam hal yang terkait Badan Layanan

Umum dan Penerimaan Negara Bukan Pajak. Dapat dikatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 sebagaimana yang telah direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tidak sesuai dengan dinamika pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sekarang. Oleh karena itu diperlukan penyempurnaan atas Peraturan Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 untuk menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, terdapat beberapa penyempurnaan. Adapun pokok-pokok penyempurnaan tersebut adalah:

1. Penyempurnaan siklus pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
2. Harmonisasi dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya;
3. Penguatan dasar hukum pengaturan;
4. Penyederhanaan birokrasi;
5. Pengembangan manajemen aset Negara;
6. Penyelesaian kasus yang telah terlanjur terjadi.

Dengan Perubahan tersebut, diharapkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 mampu mengakomodir dinamika pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, meminimalisir multitafsir atas pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, mempertegas hak, kewajiban, tanggung jawab, dan kewenangan pengguna dan pengelola, serta harmonisasi dengan peraturan terkait.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 sebagaimana diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 terdiri dari 86 Pasal yang dikelompokkan menjadi 16 (Enam Belas) bab, sementara Peraturan

Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 terdiri dari 111 Pasal yang dikelompokkan menjadi 19 (Sembilan Belas) bab. Perubahan pada ketentuan Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah adalah:

1. Terdapat penyederhanaan birokrasi dalam hal subjek pelaksana penjualan Barang Milik Negara/Daerah baik itu tanah dan bangunan atau bukan. Tapi, berdasarkan lingkup penguasaan barang, menurut penulis pengelompokan ini lebih tepat serta efisien dalam pelaksanaannya.
2. Terdapat dasar pertimbangan nilai limit penjualan Barang Milik Negara secara lelang yaitu dengan memperhitungkan faktor penyesuaian. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tidak mengatur hal tersebut. Hal ini sekedar penjelasan tambahan yang sebenarnya apabila dicantumkan juga tidak terlalu berpengaruh karena pada dasarnya masih diperlukan penjelasan mengenai faktor penyesuaian dan mekanisme perhitungannya secara lebih rinci.
3. Terdapat perluasan mitra tukar menukar dengan diizinkan melakukan tukar menukar dengan pemerintah Negara lain. Dengan cakupan yang lebih luas ini diharapkan pemindahtanganan dalam bentuk tukar menukar dapat lebih fleksibel.
4. Terdapat perluasan pertimbangan hibah yang semula hanya mempertimbangkan kepentingan sosial, keagamaan, kemanusiaan, dan penyelenggaraan pemerintahan Negara/Daerah. Saat ini, ditambahkan pertimbangan kepentingan budaya, dan pendidikan yang bersifat non komersial. Dengan perubahan ini diharapkan cakupan hibah Barang milik Negara/Daerah akan lebih luas dan bermanfaat bagi masyarakat.

Penyederhanaan birokrasi dalam hal subjek pelaksana penjualan telah tepat. Sementara untuk ketentuan mengenai perhitungan nilai limit masih kurang jelas sehingga perlu diatur lebih lanjut dalam

peraturan turunannya, seperti Peraturan Daerah. Perluasan mitra tukar menukar dan cakupan hibah Barang Milik Negara/Daerah juga dianggap hal yang tepat, dengan perubahan tersebut diharapkan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah akan lebih fleksibel dan bermanfaat.

Peraturan yang menjadi acuan Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Pada tahun 2016 dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah berupa tanah yang saat ini berjumlah 752 bidang tanah yang tersebar di beberapa kabupaten dan kota, yang didalamnya juga membahas pengalihan aset adalah Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, hal ini disebabkan karena Pengganti dari Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 4 Tahun 2007 tentang pengelolaan barang milik daerah yang merupakan peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, belum dirapatkan dan dikordinasikan oleh Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan. Sejalan dengan itu, Muh. Abdi Taufan, S.H. kembali menjelaskan bahwa:

Peraturan daerah Provinsi Sulawesi Selatan tentang pengelolaan barang milik Daerah sangat dibutuhkan, karena bagaimanapun pemerintah tetap membutuhkan produk hukum daerah untuk pengelolaan asetnya, hingga saat ini pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan masih menunggu disahkannya Perda tersebut, yang kemudian akan diberlakukan sebagai acuan dalam pengelolaan Aset daerah Hal ini seharusnya menjadi perhatian dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan ataupun Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan pada tahun 2016, karena dalam ketentuan penutup dalam Pasal 110 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 menyebutkan bahwa:

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah harus disesuaikan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan.

Bulan April Tahun 2016 menjadi tahun terakhir dari batas penyesuaian Peraturan Daerah Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, tetapi belum ada koordinasi apapun dari Pihak Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan ataupun Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan untuk membahas dan mengesahkan Penggantian Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan.

B. Faktor yang mempengaruhi pelaksanaan perahilan aset tanah milik daerah kepada pengurus persatuan wartawan Indonesia cabang Makassar.

Faktor yang dimaksud adalah masalah-masalah ataupun persoalan-persoalan yang timbul dalam proses pengalihan aset daerah berupa tanah, yang melatarbelakangi dan menyebabkan proses pengalihan tersebut terhambat ataupun terkendala, sehingga tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan. Hambatan dan kendala yang dimaksud diatas terdiri dari 3 (tiga) sumber, yaitu:

1. Faktor yang bersumber dari Aturan Hukum.
2. Faktor yang bersumber dari Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
3. Faktor yang bersumber dari Pemerintah.

Penjelasan terhadap ketiga sumber faktor sebagaimana disebutkan sebelumnya, diuraikan sebagai berikut:

1. Faktor yang bersumber dari Aturan Hukum.

Faktor yang bersumber dari aturan hukum terjadi ketika peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah itu belum ada. Peraturan perundang-undangan hukum positif, pada dasarnya dirumuskan dan ditetapkan, tidak lain bertujuan untuk memberikan rel dalam bertindak, bagi masyarakat ataupun pemerintah, agar tindakan-tindakan tersebut tidak menyinggung ataupun merugikan siapapun. Pandangan sedemikian ini juga tergambar dari pandangan Satjipto Rahardjo yang mengemukakan:

Sebagai sarana kontrol sosial, maka hukum bertugas menjaga agar masyarakat tetap berada didalam pola-pola. Sejalan dengan Satjipto Rahardjo tentang fungsi hukum dan atau peraturan perundang-undangan, Soerjono Soekanto juga mengemukakan bahwa:

Norma atau kaedah hukum yang bertujuan agar tercapainya kedamaian di dalam kehidupan bersama, dimana kedamaian berarti suatu keserasian antara keserikatan dengan kebebasan, sehingga tugas hukum, adalah tidak lain dari pada mencapai suatu keserasian antara kepastian Perjanjian-perjanjian kerjasama operasi atas aset-aset pemerintah daerah banyak yang di teken jauh sebelum adanya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, akibatnya perjanjian-perjanjian tersebut dan pelaksanaannya tidak mengikuti prinsip-prinsip tata kelola keuangan negara yang sehat.

Dalam kondisi demikian, banyak pihak-pihak yang memanfaatkan aset daerah untuk kepentingan pribadinya. tingkah laku yang telah diterimanya. hukum dengan kesebandingan hukum.

Begitupula dengan Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah yang sama sekali belum dibahas untuk disahkan, dan jangka waktu penyesuaian akan berakhir pada tahun (2016).

Hal ini akan menimbulkan adanya ketidak sesuaian Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah untuk wilayah Provinsi Sulawesi Selatan. Hal ini disebabkan karena peraturan yang menjadi acuan Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang dianggap sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini, pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang semakin berkembang dan kompleks sehingga perlu dikelola secara optimal.

2. Faktor yang bersumber dari Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah

Pada dasarnya pengelolaan Barang Milik Daerah oleh Gubernur adalah Penggunaan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD), Pemanfaatan, dan Pemindahtanganan. Dari ketiga bentuk tersebut, regulasi yang terkait pengelolaan Barang Milik Daerah hanya menyebutkan point ke 3 yaitu pemindahtanganan.

Hal tersebut sesuai dengan tugas dan wewenang DPRD, yaitu menyetujui pengajuan pemindahtanganan aset daerah oleh Kepala daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (2) Undang- undang No. 1 Tahun 2004 dan dipertegas kembali pada Pasal 5 ayat (2) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014. Hal ini menyebabkan Gubernur sebagai Pemegang Kekuasaan Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak memiliki kewenangan mutlak, kewenangan Gubernur menjadi mutlak jika sudah ada persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Apabila dilihat pasal-pasal selanjutnya ternyata tidak semua pemindahtanganan memerlukan persetujuan DPRD, ada pengecualian tertentu yang tidak memerlukan persetujuan DPRD, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 55 Ayat (3) PP No. 27 Tahun 2014, yaitu tanah dan/atau bangunan yang:

1. Sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
2. Harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen pelaksanaan anggaran;
3. Diperuntukkan bagi pegawai negeri;
Diperuntukkan bagi kepentingan umum; dan. dikuasai daerah berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap an/atau berdasarkan ketentuan perundang-undangan, yang jika status kepemilikannya dipertahankan tidak layak secara ekonomis; Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan bahwa Barang milik daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan daerah tidak dapat dipindahtangankan.

Pemindahtanganan barang milik daerah dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, atau disertakan sebagai modal Pemerintah setelah mendapat persetujuan DPRD. Dalam praktiknya, tidak semua pengalihan aset daerah yang diusulan dan diajukan oleh Gubernur diterima oleh DPRD, hal ini yang terkadang menjadi hambatan dalam melakukan pengalihan aset daerah terutama berupa.

3. Faktor yang bersumber dari Pemerintah.

Mengacu kepada prinsip *good governance* bahwa pemerintah daerah harus menyajikan laporan keuangan yang transparan dan

akuntebel. Bahwa pengelolaan aset daerah tidak semudah yang dibayangkan, dalam prakteknya masih banyak tanah. faktor yang menjadi kendala antara lain tenaga sumber daya manusia untuk menyajikan laporan tentang aset daerah belum cukup banyak, kebijaksanaan untuk pengelolaan aset yang belum mengakomodir semua hal yang diperlukan, penguasaan dan pemeliharaan aset agar tidak hilang, rusak, atau dicuri dan sebagainya.

Meskipun belum sempurna seperti yang diharapkan tetapi penataannya harus dimulai karena aset pemerintah adalah kekayaan yang harus dipelihara, diamankan, dan dimanfaatkan sebaik mungkin sebagai amanah yang harus diemban untuk masyarakat sebagai stakeholder. Keberadaan dan pengelolaan aset milik pemerintah daerah saat ini masih dalam kondisi yang memprihatinkan banyak pejabat ataupun aparat daerah yang kurang peduli dan belum mengelola aset secara efektif, efisien, dan profitable. Akibatnya tidak sedikit aset daerah yang sudah rusak atau dikelola secara tidak wajar atau dikelola oleh pihak lain dengan sewa yang sangat kecil.

Untuk meminimalisir pemindahtanganan aset maka diperlukan pengamanan barang milik daerah agar bisa dioptimalkan untuk dimanfaatkan kembali. Pengamanan barang milik daerah tersebut meliputi administrasi, fisik dan hukum. Bila ketiga aspek tersebut dijalankan dengan benar maka barang milik daerah tidak akan bisa untuk dipindahtanggankan kepada pihak lain yang tidak bertanggung jawab.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sebagai tahapan akhir penulisan ini diberikan suatu kesimpulan untuk menjawab permasalahan pokok yang telah dirumuskan sebelumnya, maka dari hasil pembahasan secara keseluruhan dalam indikator penelitian dapat diberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Status hukum tanah aset daerah Provinsi Sulawesi Selatan yang diperuntukan sebagai peralihan hak atas tanah aset daerah kepada pengurus Persatuan Wartawan Indonesia merupakan tanah negara. Penguasaan yuridis atas tanah tersebut ada pada Menteri Dalam Negeri sebagai pengelola tanah negara (barang milik negara), sebab Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan belum menyetujui tanah tersebut sebagai Hak Pakai atas tanah tersebut. Oleh karena itu, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan belum menjadi subjek hak atas tanah tersebut. Prosedur Hukum Pengalihan Hak Aset Daerah untuk wilayah Provinsi Sulawesi Selatan mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, hal ini disebabkan Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah belum disesuaikan ataupun diperbaharui.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam proses pengalihan aset daerah Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan berupa tanah adalah faktor yang bersumber dari aturan hukum, faktor yang bersumber dari Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat

Daerah (DPRD), dan juga faktor yang bersumber dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan. Faktor tersebut merupakan faktor yang melatar belakangi sehingga pengalihan aset kepada pihak lain cenderung sulit dilaksanakan.

B. Saran

Dari hasil pembahasan yang sudah di bahas dalam bab sebelumnya, disini peneliti akan memberikan saran sekiranya dapat bermanfaat dan sebagai langkah awal untuk meningkatkan pengelolaan aset milik daerah agar Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dapat mengelola dan mengurus aset daerah tersebut lebih baik kedepannya nanti, adapun saran-saran dari peneliti adalah:

1. Sebaiknya Dewan Perwakilan Rakyat Daerah segera merapatkan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan tentang pengelolaan Barang Milik Daerah, hal ini untuk memaksimalkan kinerja Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dalam mengatur aset daerah. Peraturan Daerah dibutuhkan karena Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 adalah peraturan yang bersifat nasional, sedangkan keadaan dan kondisi di tiap-tiap wilayah di Indonesia berbeda-beda.
2. Sebaiknya Pemerintah Provinsi memberikan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran rangkaian prosedural, terutama dalam hal pengalihan aset daerah berupa tanah yang tidak sesuai prosedur, serta meningkatkan koordinasi antara pihak yang terkait seperti Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, dan juga pihak swasta selaku pengguna barang.
3. Sebaiknya Pemerintah Provinsi melakukan sosialisasi secara kontinu dengan melakukan kerjasama dengan pihak yang berhubungan dengan hal aset milik daerah seperti ahli hukum untuk menjelaskan sanksi ataupun denda yang didapat bila melakukan pelanggaran.

4. Sebaiknya Pemerintah Provinsi meningkatkan sumber daya manusia pada setiap instansi yang terkait dengan pengelolaan aset milik daerah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Quran dan Terjemahan 2001, *Departemen Agama RI*, Jakarta.

B. Buku

Atmosudirjo, Prof. Dr. Mr. Prajudi, 1986, *Dasar-dasar Ilmu*

Administrasi Cetakan Kedelapan, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Aminuddin Saleh, dkk. 2010. *Hukum Agraria*. Makassar : A.S. Publishing.

Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : Rajawali Pers.

Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.

Iman Soetikno. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

J. Andy Hartanto, Hal. 1, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta: Laksbag mediatama.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Hak-Hak Atas Tanah*. edisi pertama. Cetakan Ke-5. Jakarta: Kencana.

Maria SW Sumardjono. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta : Kompas Media Nusantara.

Muhammad Djafar Saidi. 2013. *Hukum Keuangan Negara*, Jakarta : Rajawali Pers.

Nurul Qomar, 2017. *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*, Makassar: CV Social Politic Genius (SIGn).

Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

-----, 2012. *Hukum Agraria : Kajian Koprehensif*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

-----, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Edisi Pertama*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Rusmadi Murad. 2013. *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*. Bandung: CV Mandar Maju.

Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung : P. T. Citra Aditya Bhakti.

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.

C. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

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

D. Internet

Berita Kota Makassar Online, 28 Juli 2015, Pemprov Tegaskan tak Ambil Alih Lahan PWI

Pusat Bahasa, Hal. 4, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Departemen Pendidikan Nasional.



YAYASAN WAKAF UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
PERPUSTAKAAN RIDWAN SALEH MATTAYANG
FAKULTAS HUKUM
 AKREDITASI "A" SK. NO.0463/BAN-PT/Akred/S/1/2017
 JL. URIF SUMOHARJO KM.05 TELP. (0411) 444871- FAX (0411) 447936
 Website : <http://www.fh-hukum.ac.id>-Email: info@fh-umi.ac.id



SURAT KETERANGAN
 No.02/A.02/FH-UMI 02/2018

Dengan Rahmat Allah SWT, Yang bertanda tangan di bawah ini pengelola Perpustakaan RIDWAN SALEH MATTAYANG Universitas Muslim Indonesia Menerangkan bahwa Mahasiswa/aiswi yang tersebut di bawah ini :

Nama : NURUL FAULIAH
 Nim / Stambuk : 0408016 0754
 Fakultas / Jurusan : Hukum
 Alamat : BTP Blok Kios Jin-Kejayaan selatan 04.

Benar telah melakukan penelitian di Perpustakaan Ridwan Saleh Mattayang Fak. Hukum UMI
 Mulai Tanggal dalam rangka penyusunan Skripsi berjudul
 LEGALITAS HUKUM PERALIHAN KAK TANAH ASET DAERAH KE PADA PENGURUS
 PERSATUAN WARTAWAN INDONESIA CABANG MAKASSAR

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan
 Sebagaimana mestinya.

Wallahu Waliyyut Taufik Walhidayah

Makassar 12-6-2020

