439c7d15ce860c49_DINDA META_CEK3

By Turnitin

WORD COUNT	5444	TIME SUBMITTED	11-JUN-2026 01:57PM
		PAPER ID	122054163

A. JUDUL : OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET PEMDA BERUPA TANAH DAN BANGUNAN TERLANTAR (STUDI KASUS PEMKAB LOTIM)

B. Latar Belakang

Konstitusi Indonesia memberikan mandat legal kepada negara untuk menguasai seluruh kekayaan alam, baik berupa bumi, air, maupun kandungan di dalamnya, yang sepenuhnya ditujukan bagi kemakmuran rakyat. Dalam konteks ini, istilah "dikuasai oleh negara" tidak boleh diartikan bahwa negara bertindak sebagai pemilik hak privat. Sebaliknya, konsep tersebut mencerminkan kewenangan publik yang diamanatkan kepada pemerintah untuk mengatur, mengurus, serta mengawasi tata kelola sumber daya tersebut demi kepentingan khalayak umum.[1]

Dalam kerangka negara kesejahteraan, pemerintah mempunyai kewajiban bertindak aktif demi kepentingan rakyat. Maka, pengelolaan kekayaan negara menjadi kewajiban seluruh pihak, dari pemerintah pusat hingga pemerintah daerah. Pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola berbagai aset daerah sebagai bagian dari pelaksanaan fungsi pemerintahan dan pelayanan publik. Kewenangan tersebut merupakan bentuk pelimpahan kewenangan administratif dari negara kepada daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Keberadaan otoritas daerah sebagai elemen dalam struktur pemerintahan nasional ditetapkan dalam landasan konstitusional mengenai

[1] Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 128.

kemandirian daerah termaktub dalam Pasal 18 ayat (2) UUD NRI 1945 dengan jelas mengatur "pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan"[2], atau dengan kata lain memberikan hak bagi pemerintah daerah (baik provinsi maupun kabupaten/kota) untuk menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri berasaskan asas otonomi serta tugas pembantuan. Ketentuan tersebut memberikan dasar konstitusional bagi pemerintah daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan secara mandiri, termasuk pengelolaan barang milik daerah.[3] Pelaksanaan otonomi daerah pada hakikatnya untuk mengoptimalkan mutu pelayanan aparatur negara, menstimulasi pembangunan didaerah, serta memangkas jarak birokrasi dengan masyarakat.[4]

Wujud nyata dari otonomi ini tertuang secara mendalam lewat UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Berdasarkan payung hukum tersebut, otoritas daerah memperoleh kewenangan hukum absolut untuk mengurus pembiayaan, potensi lokal, hingga barang milik daerah demi menghadirkan pelayanan publik yang prima. Dalam regulasi tersebut ditegaskan bahwa urusan pemerintah pusat diselenggarakan juga didaerah berdasarkan asas desentralisasi guna mendukung pelayanan publik.[5]

---

[2] Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 8.

[3] Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 18.

[4] Ni'matul Huda, Hukum Pemerintahan Daerah, (Bandung: Nusa Media, 2020), hlm. 45.

[5] Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Dalam menjalankan pemerintahan di daerah posisi aset tetap sangat penting karena menjadi sarana penunjang pelaksanaan tugas pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Aset tetap berupa tanah dan bangunan, merupakan aset strategis yang digunakan untuk mendukung berbagai sektor pelayanan publik seperti pendidikan, kesehatan, perkantoran, pasar daerah, fasilitas sosial, dan infrastruktur publik lainnya. Dengan demikian, pengelolaan aset daerah yang profesional menjadi penting agar dapat menghasilkan nilai ekonomi, sosial, dan administratif yang optimal.

Ruang lingkup tata kelola aset daerah menurut Permendagri Nomor 19 tahun 2016 secara umum diatur dalam Pasal 4 Ayat (2) tersebut mencakup " pererncanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian".[6] Lebih lanjut, alur manajemen ini mengintegrasikan tindakan perlindungan, perawatan, estimasi nilai, pengalihan hak, destruksi bang, pembukuan administratif yang bermuara pada aktivitas supervise, pemantauan, serta kontrol. Seluruh rangkaian tata kelola ini waib bersandar pada prinsip kesesuaian fungsi, legalitas, keterbukaan, penghematan, pertanggungjawaban publik, serta kejelasan estimasi nilai.

Meski secara administratif aset tetap tercatat sebagai barang milik daerah, pada hakikatnya pengelolaan aset daerah tetap berada dalam kerangka hak penguasaan negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD

[6]Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Beriat Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547, Pasal 4 Ayat (2).

NRI 1945 “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”[7], dalam hal ini pemerintah daerah hanya bertindak sebagai pelaksana kewenangan negara di tingkat daerah. Dengan cara ini, pengelolaan sumber daya daerah seharusnya dipusatkan untuk mendukung kepentingan publik dan kesejahteraan masyarakat, bukan hanya untuk kepentingan administratif dari pemerintah daerah.

Dalam implementasi pengurusan aset, ditemukan berbagai kendala, terutama yang berhubungan dengan pengelolaan aset tetap seperti tanah dan gedung. Permasalahan tersebut antara lain berupa belum tertibnya administrasi aset, rendahnya kualitas inventarisasi barang milik daerah, belum optimalnya pemanfaatan aset, serta masih banyaknya aset yang belum memiliki kepastian hukum. Kondisi tersebut tidak hanya menghambat efektivitas penyelenggaraan pemerintahan daerah, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian daerah akibat tidak optimalnya pemanfaatan aset yang dimiliki pemerintah daerah.

Demikian permasalahan pengelolaan tersebut terjadi juga di Kabupaten Lombok Timur. Inventarisasi yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Lombok Timur menunjukkan kepemilikan aset tetap berupa tanah berkisar antara 1.899 sampai 2.000 bidang. Dari total sebaran lahan tersebut, kepastian hukum berupa sertifikat baru terpenuhi pada 1.286 bidang tanah. Sementara itu, sisa 613 bidang lahan lainnya hingga kini dilaporkan masih berada dalam

[7]Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Perubahan Keempat, Pasal 33 Ayat (3).

tahapan penyelesaian administrasi dan sertifikasi pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, total nilai aset tetap daerah berupa tanah dan bangunan mencapai kurang lebih Rp4,3 triliun.[8]

Besarnya jumlah dan nilai aset tersebut menunjukkan bahwa aset daerah memiliki nilai strategis yang sangat penting bagi Pemerintah Kabupaten Lombok Timur. Meskipun demikian, kenyataan menunjukkan bahwa masih banyak aset tanah dan bangunan yang pemanfaatannya belum maksimal dan bahkan tidak terkelola dengan baik. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain belum tertatanya administrasi dan inventarisasi aset secara menyeluruh, keterbatasan data aset yang akurat dan mutakhir, lemahnya koordinasi antar perangkat daerah, serta belum optimalnya perencanaan kebutuhan aset daerah. Selain itu, masih terdapat berbagai kendala hukum dan administratif seperti belum disertifikasinya sebagian aset tanah milik daerah, adanya potensi tumpang tindih kepemilikan, serta keterbatasan kompetensi subyek yang bertanggung jawab dalam bidang tersebut.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan aset daerah memiliki dimensi yang lebih luas daripada sekadar urusan administrasi, karena turut melibatkan aspek hukum, kelembagaan, dan tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*). Pengelolaan aset daerah yang tidak optimal dapat menghambat penyelenggaraan pelayanan publik dan pembangunan daerah. Bahkan, aset daerah yang tidak dimanfaatkan secara efektif berpotensi

[8] ArkiFM Friendly Radio, 2025, Fokus Tuntaskan Temuan BPK, Pemda Lotim Pastikan Tidak Ada Penyerobotan Aset, https://arkifm.com/newa/fokus-tuntaskan-temuan-bpk-pemda-lotim-pastikan-tidak-ada-penyerobotan/aset/

menimbulkan kerugian daerah karena aset tersebut tidak mampu memberikan nilai manfaat bagi masyarakat maupun pemerintah daerah.

Salah satu tahap krusial dalam manajemen aset daerah ialah tahap perencanaan kebutuhan dan penganggaran. Perencanaan yang baik akan menentukan efektivitas penggunaan aset daerah sesuai dengan kebutuhan perangkat daerah dan kepentingan pelayanan publik. Perencanaan yang tidak tepat dapat menyebabkan terjadinya pemborosan anggaran, penumpukan aset yang tidak digunakan, maupun pengadaan barang yang tidak sesuai kebutuhan Maka dari itu, pengelolaan aset daerah melalui pendekatan yang terstruktur dan terencana agar dapat memenuhi kepentingan serta kebutuhan masyarakat.

Pada studi kasus Kabupaten Lombok Timur, diperlukan pengelolaan aset tanah dan bangunan untuk mendukung pembangunan daerah dan peningkatan kualitas pelayanan publik. Optimalisasi pengelolaan aset daerah berdampak bagi kenaikan efisiensi penyelenggaraan pemerintahan maupun peningkatan nilai ekonomi aset daerah. Sebaliknya, apabila pengelolaan aset daerah dilakukan secara tidak tertib dan tidak profesional, maka akan menimbulkan berbagai permasalahan hukum dan administratif yang dapat merugikan pemerintah daerah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa pengelolaan aset tetap daerah pada Pemerintah Kabupaten Lombok Timur merupakan bagian dari pelaksanaan hak penguasaan negara dalam kerangka otonomi daerah. Akan tetapi, masih ditemukannya berbagai permasalahan dalam pengelolaan aset tanah dan bangunan menunjukkan bahwa pelaksanaan pengelolaan aset

daerah belum berjalan secara optimal. Oleh karena itu, penelitian mengenai pengelolaan aset tetap daerah menjadi penting dilakukan untuk menganalisis pelaksanaan pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Lombok Timur serta mengidentifikasi berbagai kendala yang mempengaruhi optimalisasi pemanfaatannya bagi kesejahteraan masyarakat.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan pada latar belakang tersebut, rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengelolaan aset pemerintah daerah berupa tanah dan bangunan terlantar berdasarkan PP Mendagri No.19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah?
2. Apa faktor penghambat optimalisasi pengeloaan asset pemerintah daerah berupa tanah dan bangunan terlantar di Kabupaten Lombok Timur?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
   a. Untuk mengetahui prosedur dan klasifikasi penetapan aset pemda berdasarkan wewenang hak penguasaan oleh Negara yang diatur dalam Pasal 33 Ayat 3 UUDNRI 1945.
   b. Untuk mengetahui faktor rendahnya pemanfaatan aset pemda sebagai PAD (Pendapatan Asli Daerah) berdasarkan amanat PP Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016.

2. Manfaat penelitian

Penelitian ini dinilai mampu memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat teoretis

1) Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran untuk ilmu hukum agraria dan pengelolaan tanah dan bangunan terlantar sebagai pendapatan asli daerah.

2) Menjadi bahan kajian akademik dalam memahami faktor rendahnya optimalisasi pengelolaan aset pemda berupa tanah dan bangunan terlantar.

b. Manfaat Praktis

1) Menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah, instansi terkait, dan penyelenggara dalam menganalisis aset pemda yang dapat dimanfaatkan secara adil, proporsional, dan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

2) Menjadi referensi bagi praktisi hukum, seluruh lapisan masyarakat maupun instansi terkait dalam menangani permasalahan ketidakoptimalan penggunaan aset pemda berupa tanah dan bangunan terlantar.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini akan membahas kesesuaian pengelolaan aset tetap berupa tanah dan bangunan terlantar yang berdasar pada hak penguasaan oleh negara dalam lingkup hukum agraria dengan studi kasus Pemerintah Kabupaten Lombok Timur, dengan fokus pada:

1. Penelitian ini dibatasi pada pengelolaan aset yang dikategorikan berupa tanah dan bangunan terlantar oleh pemda Lombok Timur.
2. Implementasi Permendagri No. 19/2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah terhadap pengelolaan aset tetap berupa tanah dan bangunan.
3. Faktor penghambat upaya optimalisasi aset tetap berupa tanah dan bangunan terlantar demi terwujudnya kesejahteraan masyarakat.

F. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum tentang Aset Pemda

a. Pengertian Aset Pemerintah Daerah

Secara yuridis administratif, kekayaan daerah direpresentasikan dalam bentuk Barang Milik Daerah (BMD). "Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapapatan dan Belanaj Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah".[9] BMD berperan sebagai modal awal pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan publik dan sumber pendapatan asli daerah (PAD). Dalam perspektif hukum agraria, aset tetap berupa tanah dan bangunan bukanlah sekadar sebagai kekayaan daerah dalam arti fiskal, melainkan sebagai bagian dari sistem penguasaan dan pengelolaan yang berada di bawah kerangka hak menguasai oleh negara. Konsep

[9] Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, Pasal 1 Ayat 2.

ini berakar pada UUPA 1960 yang menyebutkan bahwa "bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".[10]

Berkenaan dengan hal ini, Doli D. Siregar mengemukakan bahwa esensi dari aset bertumpu pada komoditas atau kebendaan yang mengandungi nilai tukar, nilai komersial, sekaligus kemanfaatan ekonomi bagi entitas pemiliknya.[11] Berkaitan dengan aset daerah, ia menekankan bahwa aset tidak terbatas pada bentuk fisik, melainkan hak hukum atas suatu yang dimiliki oleh pemerintah yang dapat memberi manfaat.

Sementara itu, secara khusus, Prof. Boedi Harsono menyatakan istilah yang tepat secara yuridis agraria bagi tanah pemerintah ini adalah tanah negara yang digunakan oleh pemerintah dengan hak pakai atau hak pengelolaan. Hal ini disebabkan karena instansi pemerintah bukan 'pemilik' dalam artian memiliki hak milik (*eigendom*), melainkan pengelola atas kepentingan publik, dalam hal ini pemerintah daerah.[12] Lebih lanjut, secara konstitusional pernyataan Prof. Boedi Harsono tersebut dilandasi oleh sistem hukum agraria nasional yang diatur secara rinci dalam UUPA 1960 Pasal 2 Ayat (1) yang menyatakan bahwa "pada tingkat tertinggi,

[10] Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 6 Tahun 1960.

[11] Doli D. Siregar, Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004.

[12] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013, hlm. 277-279.

bumi, air, dan ruang angkasa berada dalam penguasaan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".[13] Dengan demikian, dalam perspektif hukum agraria, aset pemerintah daerah khususnya tanah dan bangunan adalah bagian dari objek penguasaan negara yang dikelola oleh pemerintah daerah untuk kepentingan publik.

b. Jenis-Jenis Aset Pemda

Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah, "Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari sumber sah lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan".[14] Dalam konteks fiskal, manfaat ekonomi yang melekat pada aset di masa mendatang tercermin pada kemampuannya untuk memberikan nilai tambah bagi operasional pemerintah, baik melalui kontribusi terhadap pendapatan maupun melalui penghematan anggaran daerah.[15] Adapun secara umum, jenis-jenis aset pemda dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1) Aset Lancar

Aset lancar merupakan aset berwujud yang memiliki masa manfaat tidak lebih dari 12 bulan dan dimanfaatkan dalam penyelenggaraan pemerintahan maupun pelayanan kepada

[13] Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 6 tahun 1960.
[14] Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Republik Indonesia, Pasal 1 Ayat (2).
[15] Setiabudhi, D.O. 2019. Pengelolaan Aset Pemerintah Daerah dalam Perspektif Good Governance. Vol. 1. No. 1. Hlm. 11.

masyarakat setelah tanggal pelaporan. Kelompok aset ini mencakup berbagai barang yang diperoleh untuk menunjang kegiatan operasional pemerintah atau yang direncanakan untuk didistribusikan kepada masyarakat.

2) Aset Tetap

Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan serta digunakan untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan maupun pelayanan kepada masyarakat. Dalam kelompok aset pemerintah daerah, aset tetap umumnya terdiri atas tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, jaringan irigasi, instalasi listrik atau air, serta aset tetap lainnya seperti koleksi buku, benda yang memiliki nilai sejarah atau seni, dan hewan.

3) Aset Lainnya

Kategori ini mencakup aset tak berwujud (misalnya, perangkat lunak, hak cipta, atau lisensi), investasi jangka panjang, serta aset yang belum diklasifikasikan ke dalam kelompok sebelumnya.[16]

c. Pengelolaan Aset Pemerintah Daerah

Prosedur tata kelola aset tetap berupa tanah dan bangunan pada hakikatnya dilaksanakan melalui suatu siklus administrasi dan hukum yang berkesinambungan. dimulai dari tahap perencanaan

[16]Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Lampiran I Kerangka Konseptual dan Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan tentang Aset.

kebutuhan hingga proses penghapusan atau pemindahtanganan aset. Adapun tahap pengelolaan aset daerah tersebut diurai sebagai berikut;

1) Tahap Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran

Pada tahap ini, perangkat daerah mengidentifikasi kebutuhan tanah atau bangunan untuk menunjang tugas dan fungsi pelayanan publik untuk kemudian diusulkan dalam rencana kerja dan APBD.

2) Tahap Pengadaan atau Perolehan

Perolehan tanah dan bangunan dapat dilakukan melalui mekanisme pembelian, penerimaan hibah, pertukaran aset, atau pelaksanaan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan setiap perolehan harus didukung dokumen sah sebagai dasar pencatatan dan penguasaan.[17] Untuk tanah, langkah penting setelah perolehan adalah pendaftaran dan sertifikasi atas nama pemerintah daerah guna menjamin kepastian hukum.

3) Tahap Penetapan Status Penggunaan

Tahap berikutnya adalah penetapan status penggunaan. Kepala daerah menetapkan perangkat daerah sebagai penggunaan barang. Tanah dan bangunan yang telah ditetapkan penggunaannya tidak boleh dialihkan tanpa

[17] Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan *Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020*.

persetujuan pejabat berwenang.[18] Tahapan ini menentukan kepada siapa pertanggungjawaban atas penggunaan, pemeliharaan, dan pengamanan aset tersebut.

4) Tahap Penatausahaan

Selanjutnya, dilakukan proses pengelolaan yang mencakup pencatatan, penginventarisasian, dan pembuatan laporan. Tanah beserta bangunan diinventarisasi sebagai aset milik daerah dan diungkapkan dalam laporan keuangan pemerintah daerah berdasarkan prinsip-prinsip akuntansi pemerintahan.[19] Penatausahaan ini mencakup pencatatan luas, lokasi, nilai perolehan, kondisi fisik, serta dokumen kepemilikan.

Setelah tercatat dan digunakan, aset wajib diamankan dan dipelihara. Pengamanan dilakukan dalam tiga bentuk: administratif (dokumen lengkap), fisik (pagar, papan nama, penjagaan), dan hukum (sertifikat sah atas nama Pemda).[20] Doli D. Siregar menekankan bahwa pemeliharaan adalah kegiatan untuk menjaga kondisi aset agar tetap dalam kondisi baik sehingga dapat digunakan kapanpun sebagai salah satu

[18]Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

[19]Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan

[20] Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

upaya mitigasi terhadap kerusakan yang dapat membebani anggaran daerah.[21]

Tanpa mengubah status kepemilikannya, aset berupa lahan dan bangunan yang terlantar dapat dioptimalkan melalui berbagai skema, seperti penyewaan, pinjam-pakai, kerjasama pemanfaatan, serta *build-operate-transfer* (BOT) maupun *build-transfer-operate* (BTO).[22] Ikatan kerjasama ini waib dituangkan dalam kesepakatan tertulis yang merinci durasi, kontribusi serta tanggungjawab setiap pihak, setelah sebelumnya mengantongi izin kepala daerah dan melalui proses taksasi nilai. Dalam hal tertentu, terutama untuk aset bernilai besar atau strategis, diperlukan persetujuan DPRD sebagai bentuk pengawasan.

Adapun penghapusan tanah dan bangunan dari daftar barang milik daerah dapat ditempuh melalui mekanisme pemindahtanganan, seperti penjualan, tukar-menukar, hibah, ataupun penyertaan modal daerah. Langkah ini diambil jika aset tersebut dinilai *idle* atau kurang produkti dan wajib mengantongi izin Kepala Daerah atau DPRD terlebih dahulu.[23]

---

[21]Doli D. Siregar, Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm. 518.

[22]Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020.

[23]Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, Pasal 79 Ayat (2).

2. Tinjauan Umum tentang Tanah dan Bangunan Terlantar

a. Pengertian Tanah Terlantar

Tanah berperan penting dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai sarana tempat tinggal, kegiatan ekonomi, maupun pembangunan nasional. Dalam praktiknya, masih terdapat tanah yang telah diberikan hak kepada individu atau badan hukum namun tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Kondisi tersebut dikenal dengan istilah tanah terlantar.

Harsono menyebutkan bahwa penelantaran tanah terjadi ketika lahan yang hak pemanfaatannya telah diterbitkan oleh negara kepada subjek hukum tertentu, justru dibiarkan pasif tanpa realisasi aktivitas ekonomi yang sesuai.[24]

A.P. Parlindungan menyebut tanah terlantar sebagai tanah yang sengaja dibiarkan kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemegang hak, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial tanah.[25]

Maria S.W. Sumardjono berpendapat, tanah dianggap terlantar apabila pengelolaannya tidak selaras dengan hakikat, tujuan awal dan ketentuan pemberian hak atas tanah tersebut, dimana pembiaran ini pada akhirnya melahirkan ketidakadilan dalam penguasaan tanah.[26]

---

[24]Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Universitas Trisakti, 2008, hlm. 357.

[25]A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Mandar Maju, 1998, hlm. 112.

[26]Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2001, hlm. 89.

Sejalan dengan pandangan tersebut, PP No. 20/2021 secara mendefinisikan "tanah terlantar adalah tanah hak, tanh hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah, yang sengaja tidak diushakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara".[27]

Merujuk pada pandangan para ahli serta instrumen hukum tersebut, disimpulkan bahwa suatu yang dikategorikan sebagai aset terlantar apabila tujuan awal dari pemberian hak penguasannya tidak diwujudkan melalui pemanfaatan yang semestinya.

b. Pengertian Bangunan Terlantar

Kompleksitas kendala finansial, konflik yuridis, hingga kegagalan dalam merencanakan tata ruang secara simultan memberikan dampak hukum dan ekonomi. Manifestasi nyata dari gabungan persoalan tersebut salah satunya berupa fenomena bangunan terbengkalai. Prof. Boedi Harsono, menjelaskan bahwa penelantaran bangunan dan tanah terjadi apabila pemegang hak tidak mempergunakan aset tersebut sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya.[28]

[27]Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, Pasal 1 angka 2.

[28]Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Universitas Trisakti, 2020, hal. 273.

Prof. A.P. Parlindungan menekankan bahwa bangunan terlantar erat kaitannya dengan "pelenyapan" kemanfaatan fisik akibat kelalaian pemilik.[29]

Menurut Julian Conrad Juergensmeyer, bangunan terlantar adalah struktur fisik yang telah dikosongkan, tidak dihuni, atau dihentikan pembangunannya dalam jangka waktu yang signifikan, di mana pemiliknya gagal memenuhi kewajiban administratif, pemeliharaan bangunan, serta pajak, sehingga mengganggu rencana tata ruang dan zonasi wilayah.[30]

Berdasarkan pemaparan teoritis dan yuridis di atas, dapat disimpulkan bahwa bangunan terlantar bukan sekadar komoditas ekonomi yang kehilangan nilai pasarnya, melainkan sebuah bentuk deviasi terhadap instrumen hukum agraria dan tata ruang.

c. Kriteria Status Terlantar

Kriteria serta mekanisme penetapan aset Pemerintah Daerah (Pemda) berupa tanah dan/atau bangunan terlantar didasarkan pada asas efisiensi pengelolaan keuangan daerah dan fungsi sosial hak atas tanah.

Berikut adalah rincian kriteria tanah terlantar;

1) Tanah Memiliki Dasar Penguasaan Hak

---

[29]A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Mandar Maju, 2018, hal. 145.

[30]Julian Conrad Juergensmeyer dan Thomas E. Roberts, Land Use Planning and Development Regulation Law, St. Paul: West Academic Publishing, 2017, hal. 412.

Ruang lingkup tanah tersebut mencakup tanah yang telah berkepastian hukum melalui sertifikasi (baik berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai maupun Hak Pengelolaan), serta tanah yang penguasaannya baru didasarkan pada instrument legal seperti izin lokasi atau Surat Keputusan Pemberian Hak/HPL.

2) Sengaja Tidak Diusahakan atau Dimanfaatkan

Terjadinya penelantaran ini ditandai dengan sikap pasif pemegang hak yang secara nyata tidak mengelola, memakai atau merawat tanahnya, sehingga menyimpang dari hakikat peruntukkan hak yang bersangkutan.

3) Melanggar Kriteria Waktu (Temporal)

Kondisi penelantaran tersebut terpenuhi apabila penelantaran berlangsung selama minimal 2 (dua) tahun. Periode ini mulai dihitung sejak ha katas tanah yang berizin/bersertiikat resmi diterbitkan, atau sejak berakhirnya jangka waktu perolehan lahan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.

Kriteria tanah terlantar pada hak perseorangan baru terpenuhi apabila pemiliknya secara sengaja tidak mengusahakan, menggunakan dan/atau merawt lahan tersebut. Selain itu, status terlantar ini mensyaratkan adanya penguasaan oleh pihak lain secara berturut-turut selama 20 (dua puluh) tahun tanpa disertai tindakan hukum atau gugatan dari pemilik sah.

Jika di atas tanah tersebut terdapat bangunan yang mangkrak, bangunan tersebut akan dinyatakan terlantar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1) Ketidaksesuaian Fungsi

Bangunan tidak dimanfaatkan sesuai dengan rencana tata ruang atau tujuan izin mendirikan bangunan baik Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan.

2) Kerusakan Struktural/Estetika karena Pembiaran

Bangunan dibiarkan rusak, tidak terawat, setengah jadi atau proyek mangkrak dan bangunan runtuh sehingga mengganggu fungsi lingkungan dan estetika kawasan.

3) Melanggar Batas Waktu 2 Tahun

Pemilik tidak melanjutkan pembangunan atau tidak memanfaatkan bangunan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun berturut-turut tanpa progress, pemda dapat membatalkan atau mencabut PBG yang telah diterbitkan.

d. Penetapan Status Terlantar

Penetapan status tanah dan/atau bangunan terlantar adalah proses administratif oleh pemerintah untuk menyatakan bahwa suatu hak atas tanah tidak dimanfaatkan, tidak dipelihara, atau tidak digunakan sesuai tujuan pemberian haknya.

Berikut proses penetapan status terlantar terhadap tanah dan bangunan:

1) Tahap Inventarisasi Tanah

   Pada tahap ini, pemerintah mengumpulkan data mengenai status hak atas tanah, luas, lokasi, kondisi fisik, serta pemanfaatan aktual tanah dan bangunan tersebut.

2) Tahap Identifikasi dan Penelitian

   Dalam tahap ini dilakukan pemeriksaan administratif terhadap dokumen pertanahan, seperti sertifikat hak atas tanah, izin penggunaan, dan kewajiban pemegang hak. Langkah pembuktian juga diperkuat dengan melakukan peninjauan langsung fisik ke lokasi guna menguji kebenaran mengenai ada atau tidaknya aktivitas penggunaan, pemanaatn, hingga pemeliharaan bidang tanah wajib dilakukan secara konsisten dan searah dengan maksud serta tujuan awal ditetapkannya konsesi lahan tersebut.

3) Pemberian Surat Peringatan

   Apabila hasil penelitian menunjukkan adanya indikasi penelantaran, maka pemerintah memberikan peringatan tertulis secara bertahap sebanyak tiga kali kepada pemegang hak. Untuk selanjutnya dilakukan Penetapan Status Terlantar oleh ATR/BPN.

Dengan demikian, penetapan status tanah dan bangunan terlantar merupakan bentuk pengawasan dan penertiban yang dilakukan negara untuk memastikan keberadaan setiap hak atas tanah secara inheren mengikat pemiliknya untuk melakukan pemanfaatan yang selaras dengan kemaslahatan public dan esensi dari konsesi hak yang telah diberikan.

3. Tinjauan Umum Hak Penguasaan oleh Negara

a. Konsep Hak Penguasaan oleh Negara

Boedi Harsono berpendapat bahwa melalui hak penguasaan oleh negara dalam Pasal 2 UUPA, negara diberikan kuasa penuh untuk mengatur bagaimana tata kelola atas tanah, dari pengaolkasian, penyediaan, penggunaan serta pemeliharan demi kepentingan umum. Dalam konteks otonomi, kewenangan ini didelegasikan kepada pemerintah daerah sejauh dibutuhkan dan tidak berbenturan dengan kepentingan nasional.[31]

Maria S. W. Sumardjono berargumen bahwa hak penguasaan oleh negara tidak menjadikan negara sebagai pemilik lahan, tetapi sebagai sebuah organisasi yang mewakili kekuasaan rakyat dan diberikan wewenang untuk mengelola pemanfaatan sumber daya pertanian.[32]

---

[31]Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 268

[32]Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2005, *hlm. 56*

Adrian Sutedi menyatakan bahwa tanah aset pemerintah daerah merupakan barang milik daerah yang penguasaannya berasal dari kewenangan negara.[33] Oleh sebab itu, pengelolaan dan pemanfaatannya harus mengikuti prinsip efisiensi, kepastian hukum, akuntabilitas dan kepentingan umum sebagaimana mandat hak menguasai negara.

Dengan demikian, hak menguasai Negara merupakan kewenangan Negara yang dilimpahkan kepada daerah otonom untuk dikelola oleh pemerintah daerah sebagai mandat pelaksanaan kepentingan umum.[34]

b. Dasar Hukum Hak Menguasai Negara

Pendekatan melalui pemberian "hak menguasai" sengaja dibentuk sebagai upaya nyata perwujudan keadilan sosial dan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonsia, guna memastikan pemanfaatan sumber daya alam berjalan selaras dengan cita-cita negara sesuai amanat Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945.[35] Hak tersebut tidak serta-merta memberikan status kepemilikan privat kepada Negara atas tanah, namun diposisikan sebagai sebuah organisasi kolektif yang dikuasai oleh rakyat untuk menata penggunaan dan hukum atas tanah yang berorientasi pada

[33] Adrian Sutedi, Hukum Pertanahan, Jakarta: Sinar Gramedia

[34]Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

[35] Bahari, S., Sinaga, M. P. P. M. Mbunai, L.O., & Putri, Z. M. 2025. Rekonstruksi Pemaknaan Hak Menguasai Negara menurut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945: Journal Science and Theory of Law. Vol.2. No.1. Hlm. 28.

kesejahteraan umum. Beberapa regulasi terkait hak menguasai Negara antara lain sebagai berikut:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Konsep hak penguasaan oleh negara dalam hukum agraria nasional berlandaskan pada konstitusi ini. Frasa "dikuasai oleh negara" sendiri bukan berarti negara memegang hak milik secara absolut, namun memegang mandate untuk meregulasi, mengelola serta memantau pendayagunaan bumi, air dan kekayaan alam demi kemakmuran publik.

2) Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960

Hukum tanah nasional berhasil diunifikasi melalui UUPA, sebuah instrumen fundamental di sector agrarian dan pertanahan yang sekaligus mengeliminasi dualisme system agrarian kolonial Belanda.

3) Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Urusan pemerintahan serta kekayaan daerah termasuk asset tanah hasil dari maniestasi hak menguasai negara kini menjadi bagian dari wewenang yang didelegasikan undang-undang ini kepada pemerintah daerah untuk dikelola.

4) Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Regulasi ini menjadi acuan teknis yang mengikat, mulai dari fase perencanaan hingga pelaksanaan tata kelola aset daerah.

5) PP No 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Regulasi mengenai tata kelola barang milik daerah yang berdasarkan pada hak penguasaan oleh negara.

c. Hubungan Hak Menguasai Negara terhadap Aset Pemda

Hak penguasaan negara atas properti berupa lahan dan gedung adalah kewenangan pemerintah untuk mengatur, mengelola, dan memantau penggunaan tanah serta bangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan publik dan pelaksanaan pemerintahan.

Adrian Sutedi menjelaskan bahwa hak menguasai negara menjadi dasar bagi negara untuk menentukan kebijakan pertanahan, termasuk pengelolaan tanah negara dan aset pemerintah daerah, sehingga tercipta kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.[36]

Disisi lain, Maria S.W. Sumardjono mengartikan konsepsi hak menguasai negara sebagai sebuah manisfestasi dari yuridiksi dan kewenangan legal yang dipegang oleh penguasa otoritas terhadap sumber daya agraria agar pemanfaatannya digunakan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.[37]

Penting untuk diperhatikan bahwa negara harus memiliki hak atas aset-aset pemerintah daerah seperti tanah dan bangunan agar dapat memastikan penggunaan yang sesuai dengan kepentingan sosial,

[36] Adrian Sutedi, Hukum Pertanahan, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 111.

[37] Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2005, hlm. 57.

yang meliputi tujuan umum dan penyelenggaraan pemerintahan. Pemikiran Boedi Harsono mengenai hak menguasai negara menekankan bahwa kewenangan tersebut melekat pada negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan rakyat untuk mengimplemetasikan manajemen agrarian mulai dari tahap peruntukkan, penyediaan, penggunaan hingga pemeliharaan.[38] Dengan demikian, otoritas negara atas tanah menjamin kejelasan hukum terkait kedudukan lahan dan bangunan milik pemerintah daerah yang bertujuan meningkatkan kualitas layanan publik, pembangunan wilayah, dan penyelenggaraan fungsi pemerintahan secara efektif.

4. Tinjauan Umum Optimalisasi

a. Pengertian Optimalisasi

Merujuk pada KBBI, kata optimal merepresentasikan keadaan yang paling baik maupun paling menguntungkan. Sementara itu, optimalisasi mengarah pada rangkaian proses, cara atau tindakan untuk mewujudkan kondisi paling baik dan menguntungkan tersebut.[39] Menurut Doli D. Siregar, optimalisasi aset daerah adalah pemanfaatan aset yang mampu memberikan manfaat tertinggi bagi pemerintah

[38]Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 268.

[39]Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. 2016. Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring. Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi Republik Indonesia.

daerah, baik dalam bentuk peningkatan pelayanan masyarakat maupun peningkatan pendapatan daerah.[40]

Hal ini sejalan dengan pendapat Doli D. Siregar mengenai optimalisasi aset daerah melalui pemanfaatan aset mampu memberikan manfaat tertinggi bagi pemerintah daerah, baik dalam bentuk peningkatan pelayanan masyarakat maupun peningkatan pendapatan daerah.[41]

Dalam konteks pengelolaan aset tetap, akuntabilitas tidak hanya terkait keterbukaan informasi, tetapi juga kemampuan pemerintah daerah mempertanggungjawabkan pengelolaan aset secara efektif dan transparan.[42]

b. Tujuan Optimalisasi

Pengelolaan aset milik daerah adalah suatu elemen krusial dalam pelaksanaan pemerintahan daerah untuk mendukung keefektifan layanan publik serta peningkatan pendapatan kawasan. Nilai komersial yang dapat dioptimalkan pendayagunaannya me rupakan potensi besar yang tersimpan dalam aset daerah, disamping peran utamanya sebagai penunjang operasional.

---

[40]Doli D. Siregar, Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm. 518

[41]Doli D. Siregar, Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm. 518

[42] Moch Iqbal Romadhon dan Muhammad Taufiq Hidayat. 2026. Akuntabilitas Pengelolaan Aset Tetap Pemerintah Daerah. Jurnal Mahasiswa Manajemen dan Akuntansi. Vol. 5. No.1. hlm. 349.

Siregar berpendapat bahwa efektfitas pemanfaatan aset akan membawa keuntungan yang maksimal bagi pemerintah daerah apabila seluruh potensi letak, kondisi riil, nominal, volume serta dimensi finansial dari sutau kekayaan daerah dipacu hingga batas tertingginya.[43]

Dengan demikian, pengoptimalan pengelolaan harta menjadi langkah strategis untuk memajukan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan regulasi.

c. Indikator Terwujudnya Optimalisasi

Peningkatan optimalisasi pengelolaan aset pemerintah daerah dilakukan secara tepat dan efisien. Untuk menilai seberapa baik optimalisasi ini, diperlukan indikator yang berfungsi sebagai alat ukur dalam menilai sejauh mana efektivitas pengelolaan aset daerah.

Beberapa indikator yang sering digunakan dalam penilaian optimalisasi pengelolaan asset pemda.

1) Inventarisasi Aset

Mengukur kelengkapan data aset daerah, termasuk pencatatan, kodefikasi, lokasi, kondisi, luas, nilai, dan status kepemilikan aset. Inventarisasi yang baik memudahkan pengawasan dan pemanfaatan aset.

2) Legal Audit Aset

[43]Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm. 519.

Menilai kejelasan status hukum aset, seperti sertifikat tanah, bukti kepemilikan, dan penyelesaian sengketa aset. Legal audit bertujuan mengurangi risiko kehilangan atau penguasaan aset oleh pihak lain.

3) Penilaian Aset

Mengukur ketepatan penentuan nilai ekonomis aset sesuai kondisi pasar. Penilaian aset penting untuk mengetahui potensi ekonomi dan dasar pemanfaatan aset daerah.

4) Pemanfaatan Aset

Pengukuran tingkat penggunaan aset agar tidak menjadi aset *idle* dilakukan melalui berbagai mekanisme, seperti penyewaan, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna (BGS/BSG), serta bentuk pemanfaatan lainnya.

5) Pengawasan dan Pengendalian

Menilai efektivitas monitoring, pengamanan, pemeliharaan, dan pengendalian aset daerah untuk mencegah penyalahgunaan maupun kerusakan aset.

6) Kontribusi terhadap Pendapat Asli Daerah (PAD)

Mengukur sejauh mana aset daerah mampu memberikan nilai ekonomi dan meningkatkan penerimaan daerah.

7) Efektifitas dan Efisiensi Penggunaan Aset

Menilai apakah aset digunakan sesuai fungsi dan memberikan manfaat optimal dibandingkan biaya pengelolaannya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa optimalisasi memiliki daya ukur yang harus memenuhi kriteria tertentu agar dapat dikategorikan sebagai aset yang bernilai dan berkontribusi terhadap kesejahteraan umum.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah normatif-empiris, yaitu penelitian hukum yang mengombinasikan pendekatan normatif melalui kajian peraturan perundang-undangan, asas, dan doktrin, dengan pendekatan empiris yang menelaah implementasi norma hukum dalam praktik sosial, sehingga dapat dilihat hubungan antara *das sollen* dan *das sein.*

Penggunaan data sekunder sebagai informasi dasar yang diperkuat oleh temuan data primer dilapangan merupakan karakteristik dari penelitian hukum normatif-empiris menurut Abdulkadir Muhammad.[44] Langkah metodologis ini diterapkan secara berkesinambungan untuk memantau dan mengevaluasi efisiensi serta kedayagunaan berlakunya hukum secara nyata.

Metode pengumpulan informasi dilakukan melalui analisis dokumen yang berkaitan dengan regulasi yang ada agar hasil penlitian dapat diuji

[44]Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.

keabsahannya. Data sekunder yang berhasil dikumpulkan kemudian disusun untuk mendapatkan informasi hukum yang spesifik, setelah itu data dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini dipilih guna memastikan fenomena normatif yang diteliti bisa dibahas dengan mendalam, menyeluruh, dan saling terhubung satu sama lain.

2. Metode Pendekatan

Guna membedah isu hukum di atas secara holistik, studi ini mengintegrasikan dua instrumen analisis, yakni pendekatan legislasi (*statute approach*) untuk meneliti konsistensi regulasi, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menelisik doktrin hukum yang relevan.

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini diterapkan dengan cara mengkaji serta menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian. Bertujuan untuk memahami bagaimana aturan hukum yang berlaku untuk mengatur sebuah permasalahan dan memahami struktur norma, hierarki hukum, serta konsistensi dan sinkronisasi antara peraturan yang berlaku.

Secara khusus pendekatan perundang-undangan diterapkan untuk mengkaji terkait pengaturan optimalisasi pengelolaan aset pemda berupa tanah dan bangunan dengan berdasar pada hak penguasaan oleh

negara. Kajian difokuskan pada peraturan-peraturan dasar agraria serta peraturan menteri terkait pengelolaan aset pemda.

Melalui pendekatan ini, peneliti menelaah bagaimana negara melimpahkan kewenangannya dalam mengatur pemanfaatan aset pemda berupa tanah dan bangunan kepada pemerintah daerah, serta sejauh mana pengelolaan yang telah dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

b. Pendekatan konseptual (*Conteptual Approach)*

Pendekatan ini bertujuan untuk melakukan kajian terhadap teori-teori hukum yang relevan serta memberikan analisis atas konsep-konsep hukum berdasarkan doktrin dan pemikiran para sarjana hukum..

Dalam penelitian ini, pendekatan konseptual ditujukan untuk mengkaji konsep optimalisasi pengelolaan aset pemda, konsep dasar penguasaan oleh negara dan indikator terjuwudnya keoptimalan tersebut.

Pendekatan ini berfungsi untuk memahami pengelolaan aset pemda berupa tanah dan bangunan oleh pemerintah daerah sebagai bentuk pelimpahan kewenangan negara kepada daerah otonom dengan berdasar pada hak penguasaan negara. Dengan demikian, pendekatan ini berfungsi sebagai landasan teoritis dalam menganalisis implikasi yuridis pengelolaan aset pemda terhadap tanah dan bangunan terlantar.

c. Pendekatan Empiris (Yuridis-Sosisologis)

Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui implementasi norma hukum di lapangan. Dalam konteks lebih khusus terkait prooposal ini, metode ini digunakan untuk mengetahui pelaksanaan hak penguasaan negara terhadap aset pemerintah daerah berupa tanah dan bangunan terlantar. Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan empiris memandang hukum bukan sekedar teks normatif, melainkan suatu realitas yang dapat diamati dalam pergaulan hidup masyarakat.[45]

Melalui pendekatan ini, dapat dianalisis bagaimana peran pemda dalam upaya pengelolaan aset pemda berupa tanah dan bangunan terlantar serta perwujudannya sebagaimana amanat peraturan perundang-undangan maupun peraturan pemerintah telah memenuhi indikator optimal.

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian hukum normatif-empiris menggunakan dua jenis sumber data, yaitu data sekunder dan data primer.

a. Data Primer

Perolehan data primer dalam penelitian ini dilakukan melalui penelitian lapangan. Data dikumpulkan dengan teknik wawancara mendalam kepada para pemangku kepentingan yang berperan dalam pengelolaan aset daerah di Kabupaten Lombok Timur, termasuk Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta institusi berkaitan lainnya.

[45] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 2006. Hlm. 89

Disamping itu, data primer juga dilengkapi dengan metode observasi langsung terhadap kondisi faktual tanah dan bangunan milik Pemerintah Kabupaten Lombok Timur .

b. Data Sekunder

Pengumpulan data dalam riset ini memadukan dua pendekatan yaitu studi dokumenter (data sekunder) untuk menganalisis khazanah literatur hukum, serta studi lapangan (data primer) melalui dialog langsung dan observasi pada otoritas terkait.

Bahan hukum sekunder yang berbasis kepustakaan tersebut diurai kembali dalam beberapa klaster hukum, antara lain:

1. Bahan hukum primer yang bersifat mengikat dan berfungsi sebagai kompas dan alat bedah yuridis. Dokumen hukum yang diposisikan sebagai objek analisis meliputi konstitusi UUD NRI 1945, hukum dasar agraria (UU No.5/1960), regulasi desentralisasi (UU No. 23/2014), serta rangkaian aturan tata kelola asset daerah (PP No. 27/2014, PP No. 28/2021, PP No. 20/2021 dan Permendagri No. 19/2016). Kombinasi regulasi ini digunakan untuk menguji implementasi kebijakan pengelolaan asset di Kabupaten Lombok Timur.
2. Bahan hukum sekunder digunakan untuk mengurai isi dari bahan hukum utama sehingga mempermudah jalannya pembedahan isu

hukum dalam penelitian ini.[46] Bahan kepustakaan dalam penelitian ini diperoleh dari beragam sumber, meliputi literatur hukum, publikasi ilmiah, artikel hukum, serta penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan fokus kajian, serta dokumen terkait pengelolaan aset daerah, termasuk laporan inventarisasi aset tetap Pemerintah Kabupaten Lombok Timur yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD). Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder digunakan untuk memperkuat analisis normatif empiris mengenai tata kelola aset tanah dan bangunan yang menjadi milik pemerintah daerah.

3. Bahan hukum tersier digunakan untuk memperjelas dan melengkapi bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan ini mencakup kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, serta berbagai referensi yang relevan dengan fokus penelitian.

4. Teknik/Cara Memperoleh Bahan Hukum

Dalam proposal penelitian ini, bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara menelusuri, mengumpulkan, dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan maupun literatur yang memiliki relevansi dengan permasalahan yang diteliti.

---

[46]Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 32.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan analisis kualitatif. Dalam hal ini, penulis akan melakukan interpretasi secara mendalam terhadap bahan-bahan hukum yang telah diperoleh selama proses penelitian. Analisis bahan hukum didefinisikan sebagai proses untuk mengatur urutan bahan hukum, pengorganisasian, atau pengelompokan bahan hukum ke dalam pola-pola yang sistematis serta koheren. Kemudian, hasil interpretasi tersebut dideskripsikan sesuai dengan rumusan masalah dari penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan kerangka atau panduan yang mengatur susunan dan urutan dari bab-bab dalam skripsi, dengan tujuan membantu penulis dalam menyusun karya tulis yang terstruktur, rapi, dan mudah dipahami oleh pembaca.

BAB I : Berisi uraian latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta ruang lingkup penelitian.

BAB II : Menyajikan kajian teoritis mengenai aset pemda secara general, pemberian wewenang oleh negara kepada daerah untuk mengelola aset tersebut berdasarkan hak penguasaan negara.

BAB III : Menjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan, dalam hal ini jenis, pendekatan, teknik pengumpulan data (misalnya studi pustaka) sumber dan analisis data, serta jadwal pelaksanaan penelitian.

BAB IV : Menguraikan hasil analisis yuridis mengenai kedudukan UUPA dalam mengatur pengelolaan aset pemda berupa tanah dan bangunan dan indikator optimalnya pengelolaan aset tersebut demi pemenuhan fungsi social.

BAB V : Bab penutup menyajikan rangkuman temuan penelitian, memberikan rekomendasi sesuai hasil penelitian, serta daftar pustaka yang menjadi rujukan dalam penulisan karya ilmiah ini.

I. Jadwal Penelitian

No.	JENIS KEGIATAN	BULAN KE				
		I	II	III	IV	V
1.	Persiapan					
2.	Pengumpulan Data					
3.	Analisis Data					
4.	Penyusunan Laporan Penelitian					
5.	Seminar Hasil Penelitian					

439c7d15ce860c49_DINDA META_CEK3

ORIGINALITY REPORT

25%
SIMILARITY INDEX

PRIMARY SOURCES

1	core.ac.uk Internet	88 words — 1%
2	digilib.unila.ac.id Internet	49 words — 1%
3	pt.scribd.com Internet	49 words — 1%
4	www.jogloabang.com Internet	46 words — 1%
5	eprints.walisongo.ac.id Internet	41 words — 1%
6	jdih.sumutprov.go.id Internet	36 words — 1%
7	ejournal.unsrat.ac.id Internet	34 words — 1%
8	etd.repository.ugm.ac.id Internet	33 words — 1%
9	repository.ub.ac.id Internet	33 words — 1%
10	repository.unissula.ac.id Internet	32 words — < 1%

11	docplayer.info Internet	31 words — < 1%
12	dspace.uii.ac.id Internet	31 words — < 1%
13	www.scribd.com Internet	31 words — < 1%
14	journal.actual-insight.com Internet	29 words — < 1%
15	etd.uinsyahada.ac.id Internet	28 words — < 1%
16	archive.org Internet	27 words — < 1%
17	ejournal.um-sorong.ac.id Internet	27 words — < 1%
18	www.lediknas.com Internet	26 words — < 1%
19	arkifm.com Internet	24 words — < 1%
20	bpk.go.id Internet	24 words — < 1%
21	semestahukum.blogspot.com Internet	23 words — < 1%
22	123dok.com Internet	22 words — < 1%
	repo.jayabaya.ac.id	

23	Internet	22 words — < 1%
24	repository.umsu.ac.id Internet	22 words — < 1%
25	repository.unpar.ac.id Internet	22 words — < 1%
26	ppid.jambikota.go.id Internet	21 words — < 1%
27	repositori.iain-bone.ac.id Internet	21 words — < 1%
28	www.bumn.go.id Internet	21 words — < 1%
29	id.123dok.com Internet	20 words — < 1%
30	repository.uin-suska.ac.id Internet	20 words — < 1%
31	web.mataramkota.go.id Internet	20 words — < 1%
32	jdih.donggala.go.id Internet	19 words — < 1%
33	digilib.uinsgd.ac.id Internet	18 words — < 1%
34	jurnal.uny.ac.id Internet	18 words — < 1%
35	mahyunish.blogspot.com Internet	18 words — < 1%

36	repository.um-surabaya.ac.id Internet	18 words — < 1%
37	Asep Hidayat, Martin Roestamy, Sudiman Sihotang. "TINJAUAN YURIDIS HAK PEMBELI KIOS HASIL KERJASAMA PEMBANGUNAN PASAR TRADISIONAL DENGAN SISTEM BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DI KABUPATEN BOGOR", DE'RECHTSSTAAT, 2017 Crossref	17 words — < 1%
38	Anugrah Ryandra Fahlevi, Jumanudin Jumanudin, Muhammad Saddam Safa. "Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Crossref	16 words — < 1%
39	Brillianggita Kindred Rizkiatanta, Mohamad Djasuli. "Optimizing the Security of Fixed Assets: Strategies to Increase the Recognition of Land and Buildings as Legal Assets", JAE (JURNAL AKUNTANSI DAN EKONOMI), 2023 Crossref	16 words — < 1%
40	eprints.undip.ac.id Internet	16 words — < 1%
41	1library.net Internet	15 words — < 1%
42	Gloria Alicia Adam, Peter Kapojos. "Penerapan Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan Daerah Provinsi Sulawesi Utara", Jurnal EMBA : Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi, 2023 Crossref	14 words — < 1%
43	e-journal.uajy.ac.id	

	Internet	14 words — < 1%
44	ojs3.unpatti.ac.id Internet	14 words — < 1%
45	www.djkn.kemenkeu.go.id Internet	14 words — < 1%
46	jurnal.um-palembang.ac.id Internet	13 words — < 1%
47	jurnal.untad.ac.id Internet	13 words — < 1%
48	nasional.sindonews.com Internet	13 words — < 1%
49	Dwijayanto, Kurniawan Yoganing. "Pendaftaran tanah hak milik hasil tukar menukar dengan tanah kas desa melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di kabupaten cilacap", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023 ProQuest	12 words — < 1%
50	docobook.com Internet	12 words — < 1%
51	mediakaltim.com Internet	12 words — < 1%
52	ojs.daarulhuda.or.id Internet	12 words — < 1%
53	qdoc.tips Internet	12 words — < 1%
	repositori.uma.ac.id	

54	Internet	12 words — < 1%
55	repository.um-palembang.ac.id Internet	12 words — < 1%
56	repository.unja.ac.id Internet	12 words — < 1%
57	www.iainkerinci.ac.id Internet	12 words — < 1%
58	dppkbpppa.pontianak.go.id Internet	11 words — < 1%
59	ojs.cahayamandalika.com Internet	11 words — < 1%
60	repo.iainbatusangkar.ac.id Internet	11 words — < 1%
61	documents.mx Internet	10 words — < 1%
62	eprints.untirta.ac.id Internet	10 words — < 1%
63	repo.apmd.ac.id Internet	10 words — < 1%
64	, Said Saleh Salihi. "Analisis Kualitas Laporan Keuangan pada Perusahan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Baubau", Open Science Framework, 2021 Publications	9 words — < 1%
65	Yohanes Supama, Antonius Imbiri. "Dualisme Pengaturan Hukum dalam Pengelolaan Tanah Desa di Daerah Istimewa Yogyakarta", Tunas Agraria, 2025	9 words — < 1%

Crossref

66	admpembmabar2012.blogspot.com Internet	9 words — < 1%
67	adoc.pub Internet	9 words — < 1%
68	journal.upp.ac.id Internet	9 words — < 1%
69	peraturan.go.id Internet	9 words — < 1%
70	pppm.stpn.ac.id Internet	9 words — < 1%
71	H., Novitasari S.. "Perlindungan Hukum Korban Tindak Pidana Persetubuhan Dalam Proses Peradilan Pidana di Pengadilan Negeri Batulicin Kalimantan Selatan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023 ProQuest	8 words — < 1%
72	Wizha zakia Sakti. "KONFLIK PENGELOLAAN RETRIBUSI PANTAI MATRAS, KECAMATAN SUNGAILIAT, KABUPATEN BANGKA", Scripta: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, 2024 Crossref	8 words — < 1%
73	adoc.tips Internet	8 words — < 1%
74	digilib.uinsby.ac.id Internet	8 words — < 1%
75	garuda.kemdikbud.go.id Internet	8 words — < 1%

76	journal-stiayappimakassar.ac.id Internet	8 words — < 1%
77	ojs.sains.ac.id Internet	8 words — < 1%
78	ojs.unud.ac.id Internet	8 words — < 1%
79	ppid.jakarta.go.id Internet	8 words — < 1%
80	repository.uinjambi.ac.id Internet	8 words — < 1%
81	repository.upstegal.ac.id Internet	8 words — < 1%
82	Karyani, Yenyen Sulistio Iriana. "Pengaruh Pemberian Habbatussauda (Nigella Sativa) Terhadap Kadar TNF-α dan IL-6 (Studi Eksperimental pada Tikus Putih Jantan Galur Wistar yang Diinduksi Dengan Diet Tinggi Lemak)", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024 ProQuest	7 words — < 1%
83	Lianton Vicco Yunior. "Wewenang Pemerintah dalam Penentuan Kriteria Tanah Terlantar", Jurist-Diction, 2019 Crossref	7 words — < 1%
84	ejurnal.untag-smd.ac.id Internet	7 words — < 1%
85	Artanto, Tri. "Rekontruksi Hukum Kepemilikan hak Atas Tanah di Provinsi Kepulaun Riau Berbasis	6 words — < 1%

Nilai Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023
ProQuest

86 Chafsya, Lathfia Arrosikha. "Pengaruh Pelaporan Keberlanjutan Terhadap Hubungan Firm Size, Firm Age dan Pengungkapan SDGs (Studi Kasus Pada Perusahaan LQ45 di Indonesia)", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024 — 6 words — < 1%
ProQuest

87 Devita Mutiara Danysa. "Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Melalui Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya", Jurist-Diction, 2020 — 6 words — < 1%
Crossref

88 Kristo Sanabuky, Salmon Eliazer Marten Nirahua, Andress Deny Bakarbessy. "Wewenang Penggunaan Aset Desa Dalam Bentuk Rumah Kepala Desa Oleh Mantan Kepala Desa", CAPITAN: Constitutional Law & Administrative Law Review, 2023 — 6 words — < 1%
Crossref

89 Modesta Nusalawo, Victor Juzuf Sedubun, Eric Stenly Holle. "Kewenangan Pemerintah Dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Lingkungan Hidup", TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum, 2022 — 6 words — < 1%
Crossref

90 Novita Melina Kumesan, Lintje Kalangi, Robert Lambey. "ANALISIS PENERAPAN PSAP NO. 07 TENTANG AKUNTANSI ASET TETAP PADA BALAI PENYANTUNAN LANJUT USIA “SENJA CERAH”", GOING CONCERN : JURNAL RISET AKUNTANSI, 2016 — 6 words — < 1%
Crossref

91 Rikaltra, Fredy. "Rekonstruksi Regulasi Deforestasi Dalam Pengelolaan Hutan Yang Berbasis Nilai — 6 words — < 1%

Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023
ProQuest

92	Sherly Pauweni, Herman Karamoy, Hendrik Gamaliel. "Pengaruh Inventarisasi, Legal Audit, Penilaian dan Kondisi Aset terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bone Bolango", JURNAL RISET AKUNTANSI DAN AUDITING "GOODWILL", 2017 Crossref	6 words — < 1%
93	ejournal.uncen.ac.id Internet	6 words — < 1%
94	jurnal.fh.unpad.ac.id Internet	6 words — < 1%
95	repository.iainpurwokerto.ac.id Internet	6 words — < 1%
96	jia.stialanbandung.ac.id Internet	5 words — < 1%

EXCLUDE QUOTES	ON	EXCLUDE SOURCES	OFF
EXCLUDE BIBLIOGRAPHY	ON	EXCLUDE MATCHES	OFF