

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Di Indonesia, hubungan antara masyarakat dan tanah sangat erat dan tidak dapat dipisahkan. Sebagian besar penduduk menggantungkan hidup dari pertanian. Tanah memiliki peran krusial dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah juga berperan sebagai sumber daya produksi serta menjadi sarana untuk memenuhi berbagai kebutuhan.¹. Oleh sebab itu, di Republik Indonesia Tanah dikelola oleh negara dan dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kesejahteraan rakyat.

Tanah tidak dapat dipisahkan dari seluruh aktivitas makhluk hidup. Tanah juga menjadi sumber aktivitas kehidupan dan tempat tinggal manusia khususnya bagi warga negara Indonesia yang mayoritas merupakan warga Negara masih mengandalkan lahan untuk kelangsungan hidupnya, seperti untuk lahan pertanian dan perkebunan. Oleh karena itu, jaminan kepastian hukum atas tanah menjadi sangat penting. Aturan hukum yang lengkap dan mengikat mengenai tanah dapat diterapkan kepada masyarakat, dimana hal ini perlu diberikan legalitasnya kepastian yang berkaitan dengan tanah dan pelaksanaan pendaftaran tanah.

¹ Hidayati, Deny. (2017). Memudarnya nilai kearifan lokal masyarakat dalam pengelolaan sumber daya air. *Jurnal Kependudukan Indonesia*, 11 (1), 39-48.

Dengan adanya Undang-Undang dan peraturan di bidang pertanahan, hal ini dimaksudkan untuk menjamin terpenuhinya hak atas tanah dan menghindari konflik di darat. Berdasarkan aturan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), maka negara adalah pemegang kekuasaan penuh atas air, bumi, dan sumber daya alam yang terdapat di Indonesia. Negara berhak mengelola dan mengambil keuntungan sebesar-besarnya, hal ini sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Yang mengatur bahwa: “Bumi, air dan alam sumber daya yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk mencapai kesejahteraan rakyat”.

Terkait dengan tanah, regulasi dalam hukum nasional telah ditetapkan sejak Indonesia merdeka, Pasal 33 Ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia. Pengelolaan dan penggunaan sumber daya ini tidak hanya diperuntukkan bagi sebuah masyarakat, tetapi juga menjadi kewenangan pemerintah daerah. Hal ini dikarenakan kebutuhan pemerintah terhadap tanah sangat signifikan, baik dalam penyelenggaraan pemerintahan maupun untuk kepentingan umum.²

Peraturan utama mengenai pertanahan di Indonesia tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043), yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini mulai diberlakukan pada 24 September 1960 dan menjadi dasar hukum bagi pengelolaan tanah nasional di Indonesia.

² Santoso, Urip, “*Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan atas tanah, Jurnal Dinamika Hukum*”, Vol. 13 No. 1 Januari 2013, Purwokerto: Fakultas Hukum Universitas Jenderal Sudirman, 2013.

UUPA mendefinisikan bahwa tanah sebagai permukaan bumi yang meliputi sebagian dari tubuh bumi di bawahnya dan ruang di atasnya. lingkup agraria dalam UUPA mencakup bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Secara yuridis, UUPA mengatur aspek tanah dalam konteks penggunaannya, tidak merujuk pada semua aspek tanah secara menyeluruh menjadi tanda terbentuknya Hukum Tanah Nasional dengan tujuan meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dalam Hukum Pertanahan.³

Pemerintah Indonesia menerapkan program pendaftaran tanah sebagai bentuk nyata pelaksanaan ketentuan hukum yang berlaku. Program ini pertama kali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian mengalami pembaruan dan penyesuaian melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah. Dengan sistem ini, pemerintah berupaya memperkuat kepastian hukum serta mendorong pertumbuhan ekonomi dengan menciptakan landasan yang kokoh bagi pemanfaatan tanah secara optimal dan berkelanjutan.

Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya memfasilitasi pengukuran dan administrasi, tetapi juga menjadi fondasi penting dalam mengamankan hak-hak tanah masyarakat Indonesia untuk jangka panjang. Berdasarkan ketentuan tertentu kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan

³ Bina Eradany. (2023). Ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Konversi Hak-Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan. *Jurnal Ilmiah Manajemen ., Ekonomi, Bisnis, dan Kewirausahaan*, <https://univ45sby.ac.id/ejournal/index.php>

hukum. Baik dari pendaftaran tanah secara sistematis maupun pendaftaran tanah secara sporadis yang dilakukan serentak terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan. Pendaftaran hak atas tanah sangat penting dilakukan karena menjadi kejelasan status hukum.

Sesuai dengan peruntukannya mulai dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak sebagian yang dimana beberapa hak tersebut maka harus dibuat secara aturan agar dikemudian hari tidak terjadi sebuah sengketa hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan terus-menerus yang diperjelas mengenai aturan ini diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 Ayat (9) tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia saat ini, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menguasai tanah melalui Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Hak Pakai diberikan atas tanah yang digunakan oleh Pemerintah Daerah dalam menjalankan tugas dan fungsinya, sedangkan Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah yang diberikan kepada Pemerintah Daerah untuk dimanfaatkan sendiri atau dialihkan kepada pihak ketiga. Sebelum dialihkan, tanah dengan Hak Pengelolaan harus terlebih dahulu disertifikatkan sebagai aset milik Pemerintah Daerah, sehingga setiap perjanjian atau keputusan terkait pemberian hak kepada pihak ketiga dapat berlangsung dengan aman serta memberikan manfaat bagi semua pihak.

Aset Pemerintah Daerah dapat berupa tanah, bangunan, peralatan dan mesin, jalan, irigasi, dan saluran, konstruksi yang masih dalam tahap pengerjaan, dan aset lainnya. Tanah sebagai aset tetap merupakan sumber daya yang penting untuk menunjang peran dan fungsi Pemerintah Daerah sebagai pemberi pelayanan publik kepada masyarakat, dapat juga digunakan untuk mendukung berjalannya kegiatan pembangunan suatu daerah sehingga pensertifikatan tanah aset ini wajib dilakukan dengan baik dan benar serta pemanfaatan tanah aset berjalan dengan optimal sesuai dengan tujuannya.⁴

Kabupaten Sumenep, sebagai salah satu daerah otonom, tidak hanya memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pemerintahan melalui otonomi daerah, tetapi juga berhak mengelola aset-aset yang dimilikinya. Pengelolaan aset daerah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Berdasarkan Pasal 1 Angka 2 peraturan tersebut, barang milik daerah (aset daerah) didefinisikan sebagai barang yang diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau sumber perolehan sah lainnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menetapkan bahwa tanah yang termasuk dalam Barang Milik Negara atau Daerah wajib disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Ketentuan ini dipertegas lebih lanjut dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8 Tahun 2020

⁴ Asman, Auliah dkk. 2016. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa*. Jurnal Assets Volume 6, Nomor 1, Juni 206:2338. Progam Pascasajana Universitas Mataram.

tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dalam Pasal 5 Ayat (1) Bagian Kesatu peraturan tersebut, disebutkan bahwa Bupati Sumenep memiliki kewenangan serta tanggung jawab sebagai pemegang kekuasaan dalam pengelolaan aset daerah di Kabupaten Sumenep:

1. Menetapkan kebijakan terkait pengelolaan aset daerah.
2. Mengatur penggunaan, pemanfaatan, serta pemindahtanganan aset daerah berupa tanah dan/atau bangunan.
3. Menentukan kebijakan mengenai pengamanan dan pemeliharaan aset daerah.
4. Menunjuk pejabat yang bertanggung jawab dalam pengelolaan serta penyimpanan aset daerah.
5. Mengajukan permohonan pemindahtanganan aset daerah yang membutuhkan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).
6. Memberikan persetujuan terhadap pemindahtanganan, pemusnahan, serta penghapusan aset daerah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki.
7. Menyetujui usulan pemanfaatan sebagian tanah dan/atau bangunan, serta aset daerah lainnya.
8. Menyetujui usulan pemanfaatan aset daerah dalam bentuk kerja sama penyediaan infrastruktur.

Merujuk pada Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, tanah yang termasuk dalam Barang Milik Negara atau Daerah wajib disertifikatkan atas nama Pemerintah

Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Sebagai pemegang kewenangan dalam pengelolaan barang milik daerah, pemerintah juga bertanggung jawab untuk memastikan keamanan aset tersebut melalui tiga aspek utama, yakni pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.

Salah satu permasalahan dalam pengelolaan harta kekayaan negara/daerah (aset) disebabkan oleh beberapa hal yakni: belum ada inventarisasi seluruh aset yang ada, efisiensi dalam pemanfaatan aset, landasan hukum yang tepadu dan menyeluruh, koordinasi yang lemah, pengawasan yang lemah, kurangnya pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM), dan pengelolaan aset yang kurang efektif tentang program pendaftaran tanah aset dan distoris lainnya.

Hal ini, mengakibatkan aset yang dikelola oleh pemerintah cenderung kurang optimal. Permasalahan lainya dalam pengelolaan aset Pemerintah Kabupaten Sumenep seperti tidak lengkapnya dokumen kepemilikan dan banyaknya sertifikat yang belum berganti nama kepemilikan hal ini dapat mengakibatkan hilangnya aset dari tangan pemerintah daerah. Maka dari itu, dalam pengelolaan aset menjadi menjadi lebih efektif dan efisien, salah satunya pemerintah wajib melakukan pengamanan terhadap aset daerah tersebut dengan sertifikasi melalui program pendaftaran tanah aset pemerintah daerah.

Tanah yang menjadi aset Pemerintah Daerah memiliki peran krusial dan wajib didaftarkan sebagai bentuk kepemilikan yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini diatur secara jelas dalam berbagai regulasi, termasuk

Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Pasal 4 Ayat (1) Huruf (b) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah, serta Pasal 515 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Selain itu, Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan Pasal 46 Ayat (1) Bagian Kesatu Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8 Tahun 2020 juga menegaskan bahwa tanah yang termasuk dalam Barang Milik Negara atau Daerah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang berwenang. Sertifikasi ini menjadi bukti kepemilikan yang sah dan dasar hukum untuk pengelolaan yang transparan, akuntabel, serta sesuai dengan prinsip tata kelola yang baik.

Pemerintah Kabupaten Sumenep telah menetapkan peraturan daerah yang mengatur tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dalam peraturan ini, ketentuan mengenai pengamanan, pemeliharaan, serta kewenangan dalam pengelolaan aset daerah, khususnya tanah, tercantum dalam Pasal 5 Ayat (1) Bagian Kesatu Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah. Peraturan ini dimuat dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sumenep Tahun 2020 Nomor 8, dengan Nomor Register Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep 114-8/2020 sebagai dasar hukum dalam pengelolaan aset daerah secara efektif dan tertib..

Keterkaitan antara Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Pasal 46 Ayat (1) Bagian

Kesatu Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah menegaskan bahwa tanah yang termasuk dalam Barang Milik Negara atau Daerah wajib disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah yang berwenang. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan aset pemerintah, sehingga pengelolaannya dapat dilakukan secara akuntabel, transparan, dan sesuai dengan prinsip tata kelola yang baik.

Kewenangan dalam pengelolaan aset daerah di Kabupaten Sumenep kembali ditegaskan dalam Pasal 46, yang dikaitkan dengan Pasal 5 Ayat (1) Bagian Kesatu Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah menetapkan bahwa Bupati Sumenep memiliki kewenangan penuh sebagai pemegang kekuasaan dalam pengelolaan aset daerah. Regulasi ini memberikan landasan hukum bagi pengelolaan barang milik daerah agar dapat dilakukan secara optimal, transparan, dan akuntabel sesuai dengan prinsip tata kelola yang baik. Sementara itu, instansi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan aset daerah di Kabupaten Sumenep adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah Kabupaten Sumenep. Pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah ini dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah guna memastikan tata kelola aset yang tertib, efektif, dan sesuai dengan prinsip akuntabilitas.

Seperti yang terjadi saat ini yang terjadi di wilayah Kabupaten Sumenep, Jawa Timur. Saat ini Pemerintah Kabupaten Sumenep sedang melaksanakan program pensertifikatan tanah aset daerah Kabupaten Sumenep Melalui Kantor

Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep. Dalam kenyataannya, Saat ini, banyak aset berupa barang milik daerah yang belum terdaftar secara resmi, sehingga berisiko hilang atau beralih kepemilikan kepada pihak lain. Ketidaktertiban dalam pendaftaran tanah ini dapat mengakibatkan permasalahan hukum dan kesulitan dalam pengelolaan aset daerah secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan langkah proaktif untuk memastikan seluruh aset tanah milik daerah terdaftar dan memiliki bukti kepemilikan yang sah guna mencegah potensi sengketa atau klaim dari pihak yang tidak berwenang.

Menurut Info dari Kepala Bidang (Kabid) Aset Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sumenep (BPPKAD), ada dua kategori dari 2.136 per bulan Juli tanah aset daerah terdapat 1.400 yang belum bersertifikat dan 1.736 yang sudah bersertifikat, namun hal tersebut belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Aset barang milik daerah yang belum bersertifikat adalah yang belum memiliki sertifikat atau belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan dan aset barang milik lainnya adalah aset yang sudah bersertifikat namun, subjek haknya bukan pengguna barang milik daerah saat ini tetapi subjeknya masih pemegang sertifikat terdahulu.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari masyarakat bahwa terdapat satu bidang tanah yang berupa tanah Terminal Tipe A yang merupakan aset

daerah milik Kabupaten Sumenep yang diklaim muncul sertifikat hak milik yang di klaim masih bersengketa dengan memiliki sertifikat Hak Milik.⁵

Tanah tersebut merupakan tanah aset milik Pemerintah Kabupaten Sumenep kurang lebih totalnya seluas 5.400 Meter persegi dan 3.000 Meter Persegi pintu masuk wilayah terminal di sisi Timur yang memiliki sertifikat berupa Hak Milik yang di miliki, sebab sejak beberapa tahun yag lalu Pemerintah Daerah telah memiliki sertifikat Hak Pakai atas lahan tersebut. Tanah Terminal Arya Wiraraja berlokasi Perumahan Graha Arya Wraraja Jl. Adi Poday No. 2 Blok B II, Manggeling, Kolor, Kec. Sumenep, Kabupaten Sumenep Jawa Timur. Tanah Pemerintah Daerah Sumenep tersebut juga bisa masuk ke dalam contoh tanah sebagai aset Pemerintah Daerah yang belum terdaftar secara lengkap.

Hal ini, karena proses pendaftaran kepemilikan yang belum diselesaikan dapat menyebabkan tanah tersebut tidak tercatat dengan benar dalam inventarisasi aset pemerintah daerah. Ketidakjelasan Kepemilikan tanah Terminal yang dikalaim adanya sertifikat Hak Milik sehingga , muncul beberapa *stigma* bahwa Pemerintah Daerah menciptakan ketidakjelasan terkait status kepemilikan tanah tersebut hal tersebut menyebabkan status kepemilikan tanah tersebut belum selesai didaftarkan atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep berdasarkan status kepemilikan tanah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8

⁵<https://radarmadura.jawapos.com/sumenep/amp/744965311tentang-tempuh-jalur-hukum-buktikan-sengketa-kepemilikan-lahn-terminal-sumenep>. Diakses Senin, 2 Juli 2024 yang telah dikonfirmasi pada bagian Kepala Bidang (Kabid) Aset Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah ((BPPKAD)) Sumenep bagian pengelolaan aset daerah Kabupaten Sumenep, Senin 15 Juli 2024.

Tahun 2020 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Sumenep.

Ketidakjelasan status kepemilikan tanah terminal dapat berdampak negatif pada pengelolaan dan pemeliharaan tanah Terminal itu sendiri, serta dapat mempengaruhi akses masyarakat untuk menggunakan fasilitas tersebut dengan tenang dan aman. Dengan demikian, urgensi pendaftaran kepemilikan tanah dalam pengelolaan aset daerah untuk memastikan legalitas dan kejelasan kepemilikan atas tanah tersebut. Tanah yang tidak terdaftar secara resmi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi mempengaruhi kegiatan pengelolaan aset daerah, termasuk tanah Terminal Arya Wiraraja Tipe A,

Program ini sekaligus juga sebagai pencatatan inventarisasi dan dapat dikelola dengan sebaik mungkin untuk dimanfaatkan oleh Pemerintah Kabupaten Sumenep sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Sumenep. Namun, Faktanya masih ada beberapa tanah aset Pemerintah Kabupaten Sumenep yang belum tersertifikatkan atas nama Pemerintah Kabupaten Sumenep. Dari latar belakang masalah yang telah digambarkan diatas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini tentang **“Implementasi Peraturan Daerah No. 8 Tahun 2020 Sebagai Upaya Pendaftaran Hak Atas Tanah Aset Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep”**.

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah implementasi Pasal 46 Peraturan Daerah No. 8 Tahun 2020 Tentang Barang Milik Daerah telah sesuai dengan hukum Pertanahan Nasional?
2. Bagaimana upaya pemenuhan kewajiban hukum Pendaftaran Aset Pemerintah Kabupaten Sumenep?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Apakah implementasi Pasal 46 Peraturan Daerah No. 8 Tahun 2020 Tentang Barang Milik Daerah telah sesuai hukum Pertanahan Nasional.
2. Untuk mengetahui upaya kewajiban Pemerintah Kabupaten Sumenep mengenai pemenuhan kewajiban hukum Pendaftaran Aset Pemerintah Kabupaten Sumenep agar sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

1.4 Kegunaan Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik kegunaan secara teoritis maupun kegunaan secara praktis.

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Adapun kegunaan teoritis dari penelitian ini yaitu:

- 1 Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, terutama dalam aspek hukum pertanahan yang berkaitan dengan program pendaftaran hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep.
- 2 Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi yang cukup terkait Hukum Agraria di Kabupaten Sumenep dan dengan harapan pula dapat digunakan sebagai bahan kajian di bidang ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri maupun orang lain.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis dari penelitian ini yaitu:

a. Bagi Peneliti

Sebagai tambahan wawasan serta pengetahuan tentang hukum pertanahan Kabupaten Sumenep mengenai program pendaftaran hak atas tanah aset Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep. Selain itu juga, demi memenuhi syarat tercapainya tujuan sebagai mahasiswa yang menyandang gelar sarjana S1 (Strata satu) di Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura.

b. Bagi Masyarakat Daerah Kabupaten Sumenep

Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah sebagai langkah strategis dalam

menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

c. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep dalam merumuskan kebijakan pertanahan, khususnya terkait sertifikasi aset daerah, serta mengidentifikasi kendala dan upaya percepatan sertifikasi tanah yang belum terdaftar.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan dengan penelitian ini, maka penulis membahas yang berjudul “Upaya Pendaftaran Hak Atas Tanah. Aset Pemerintah Kabupaten Sumenep” kemudian penulis melakukan penelusuran studi kepustakaan. Penulis menemukan beberapa kajian yang pernah dilakukan sebelumnya terdapat beberapa skripsi yang ditulis berjudul :

Tabel 1.1 Tabel Keaslian Penelitian

Nama, Instansi, Tahun	Judul	Rumusan Masalah	Perbedaan
Agung Saiful Anam, Fakultas Hukum	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk	1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran	Perbedaan dari ketiga penelitian skripsi diatas

Universitas Trunojoyo Madura, 2020	Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.	tanah pertama kali aakah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftan Tanah? 2. Apa saja kendala yang dialami dalam proses pendaftaran tanah?	dengan penelitian ini adalah pada skripsi pertama membahas tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftan Tanah. dianalisis dengan dengan peraturan perundang undangan denga fakta yang terjadi
Kurniawati, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2021	Tinjauan Yuridis Terhadap pelaksanaan Sertifikasi Tanah Yang Menjadi Aset Pemerintah Kota Makassar	1. Bagaimana pelaksanaan sertifikasi tanah yang menjadi aset Pemerintah Kota Makassar? 2. Apakah	dilapangan. Sedangkan skripsi yang kedua membahas sertifikasi aset Kota Makassar ditinjau dari sudut pandang yuridis, Pemerintah Kota

		faktor-faktor yang menghambat yang menghambat proses sertifikasi tanah yang menjadi aset Pemerintah Kota Makassar	Makassar dapat memastikan bahwa pelaksanaan sertifikasi tanah asetnya dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Sedangkan Penelitian skripsi yang ketiga
Zulfikri, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2022	Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik	.Bagaimana Tanggapan media masa dan masyarakat terkait dengan pergantian sertifikat tanah menjadi sertifikat elektronik? 2.Bagaimana Upaya pemerintah	menjelaskan tentang pelaksanaan sertifikasi tanah yang dilakukan dengan cara elektronik untuk mendapatkan kepastian hukum. Dalam penelitian ini juga membahas kepastian hukum dalam kepemilikan tanah terkait pergantian sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik..

		dalam memberikan kepastian perlindungan hukum terkait dengan pergantian sertifikat elektronik?	Adapun fokus pada penelitian ini adalah tentang Upaya untuk merujuk pada tindakan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kab. Sumenep untuk melakukan upaya pendaftaran tanah aset Pemerintah Kabupaten Sumenep. Dengan meneliti penyebab masih terdapat tanah aset Pemerintah Kabupaten Sumenep yang belum bersertifikat diantaranya ketidakjelasan aset akibat dokumen kepemilikan yang tidak lengkap, Adanya sengketa atau klaim dari pihak lain terhadap
--	--	---	---

			tanah aset daerah dan terbatasnya sumber daya manusia (SDM) yang menguasai masalah pertanahan khususnya dibidang aset daerah.
--	--	--	---

1.6 Metode Penelitian

Metode adalah cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan permasalahan atau mencapai tujuan tertentu. Penelitian adalah proses pemeriksaan yang hati-hati untuk menemukan, merumuskan, atau memecahkan suatu masalah dengan cara berfikir yang terstruktur. Metode penelitian penting sebagai kerangka untuk merancang, menjalankan, dan menganalisis hasil penelitian secara efektif. Dalam penelitian hukum juga dilakukan pengkajian mengenai fakta-fakta hukum serta bagaimana proses pemecahannya, diantaranya menggunakan metode sebagai berikut

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode Penelitian Hukum Empiris (*Empirical Legal Research*), yakni pendekatan yang mengkaji hukum berdasarkan fakta empiris yang diperoleh dari perilaku manusia, baik melalui wawancara maupun observasi langsung terhadap praktik yang berlangsung.

Penelitian Empiris juga digunakan untuk mengamati perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun peninggalan arsip.⁶ Dengan kata lain, penelitian ini berfokus pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Tujuannya adalah untuk menganalisis apakah proses sertifikasi tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Sumenep telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah No. 8 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD).

1.6.2 Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan pertama dalam penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang sudah dipaparkan adalah metode pendekatan fakta (*Facta Approach*) dengan melakukan penelitian mengangkat suatu fakta empiris yang terjadi di lapangan⁷. Penelitian ini memanfaatkan data primer dan sekunder yang diperoleh langsung dari masyarakat. Pendekatan hukum empiris digunakan untuk mengkaji serta mengamati upaya pendaftaran hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Sumenep, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

1.6.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat penelitian tersebut dilakukan. Dengan ditetapkannya lokasi penelitian berarti objek dan tujuan sudah ditetapkan sehingga mempermudah penulis dalam melakukan penelitian tersebut. Lokasi ini bisa di

⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Pengerian Hukum Empiris dan Normatif*, Yogyakarta, 2013, hlm. 156

⁷ *Ibid*, hlm. 49-156

wilayah tertentu dalam masyarakat. Lokasi peneliian ini bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep dan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep pada bagian Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Sumenep pada Bidang Pengelolaan Aset Daerah Kabupaten Sumenep.

1.6.4 Sumber Data Penelitian

Teknik pengumpulan data merupakan suatu komponen yang sangat penting dan krusial dalam penulisan suatu penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan dua sumber data hukum yaitu Data primer dan Data Sekunder yang akan dijelaskan sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari pengamatan yang ada dilapangan dengan cara wawancara baik secara terstruktur maupun wawancara secara langsung. Wawancara merupakan alat pengumpulan data dalam keadaan bersama dalam suatu lingkup komunikasi (*face-to-face*), pada saat pewawancara atau penanya menyajikan pertanyaan-pertanyaan yang disusun dan disiapkan sebelum proses wawancara dilakukan, hal ini merupakan suatu tindakan untuk mendapatkan infomasi yang signifikan dengan masalah yang ditunjukan kepada para informan dan responden.⁸

⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram : Mataram Univesity Press, 2020), hlm 89.

Data primer dalam penelitian ini meliputi individu atau pihak yang memiliki kapasitas untuk memberikan informasi secara langsung mengenai aspek-aspek yang berkaitan dengan objek penelitian. Sumber data ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan narasumber yang relevan dan memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang dikaji:

Tabel 1.2 *Data Primer (Informan Penelitian)*

No.	Nama Kantor	Nama Informan Penelitian	Jumlah	Jabatan
1.	Kantor Pemerintah Kabupaten Sumenep.	-	-	-
	a. Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Sumenep pada Bidang Pengelolaan Aset Daerah Kabupaten Sumenep. Bagian Bidang Aset	Eva Monalisa, A. Md	1	Sub Bidang Inventarsasi Aset Daerah
		Iskandar Zulkarnain, S.E., M.M	1	Sub Bidang Penghapusan Aset
	b. Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman Dan Perhubungan	Hery Kushendrawan, ST.MT	1	Kepala Bidang Pertanahan

2.	Kantor Pertanahan (ATR-BPN) Kabupaten Sumenep	Suprianto, A.Ptnh.,M.H.	1	Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran
		Anna Martina Anggitasari, S.ST.	1	Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang

Sumber: Informan penelitian Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD), Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman Dan Perhubungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep.

b. Data Sekunder

Data hukum sekunder merupakan data yang didapat secara langsung dari sumber penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep. Data sekunder yang bersumber dari kepustakaan berupa literatur dan referensi, hasil penelitian, karya ilmiah yang berkaitan dengan upaya pendaftaran aset daerah berupa tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumenep. Sumber data sekunder dari penelitian ini adalah data-data yang didapatkan dengan melakukan kajian pustaka seperti peraturan perundangan-undangan, karya ilmiah dan sejenisnya. Adapun sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan utama dalam pengaturan pertanahan di Indonesia.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang mengatur tata kelola aset daerah secara efektif dan akuntabel.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, sebagai pedoman dalam administrasi pertanahan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang membahas Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah guna menjamin kepastian hukum dalam pengelolaan aset tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menjadi dasar hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan aset negara serta daerah secara optimal.
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Barang Milik Daerah.

1.6.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan melalui dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer berfungsi sebagai sumber utama yang diperoleh langsung dari narasumber atau objek penelitian, sementara data

sekunder digunakan sebagai data pendukung yang melengkapi dan memperkaya analisis penelitian.⁹

Teknik dalam pengumpulan data dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Wawancara dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang dilakukan untuk memperoleh informasi dan keterangan dari responden baik itu secara tatap muka maupun tidak. Dalam pengumpulan fakta sosial dalam penelitian diperoleh secara langsung dengan wawancara dengan pihak terkait yang akan diwawancarai yaitu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep, Pada Bagian Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Bapak Suprianto, A.Ptnh.,M.H.dan bagian Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang Anna Martina Anggitasari, S.ST. Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Sumenep pada Bidang Sub Bidang Inventarsasi Aset Daerah Eva Monalisa, A. Md dan Bidang Sub Bidang Penghapusan Aset Iskandar Zulkarnain, S.E., M.M masing-masing berjumlah 1 orang
2. Teknik studi kepustakaan yang berguna dalam mendapatkan data sekunder, seperti menelaah dan mengklarifikasi data-data yang bersumber dari peraturan perundang undangan maupun dari literature yang berkaitan dengan penelitian ini. Studi kepustakaan dilakukan terhadap buku-buku, jurnal, data-data penting yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep maupun skripsi yang berkaitan dengan permasalahan yang akan

⁹ Zainuddi Al, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm 106.

dikaji, setelah itu dikutip pada bagian-bagian yang penting dan dibutuhkan, berupa kutipan langsung maupun tidak langsung.

1.6.6 Metode Analisa Data

Analisis data dalam penelitian merupakan proses mengkaji dan menelaah hasil pengolahan data dengan dukungan teori-teori yang telah dikumpulkan sebelumnya. Proses ini bertujuan untuk mengidentifikasi pola, menarik kesimpulan, serta memberikan pemahaman yang lebih mendalam terhadap fenomena yang diteliti.¹⁰ Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif. Deskriptif yaitu peneliti dalam melakukan analisis untuk memberikan gambaran atau perumpamaan subjek dan objek sebagaimana hasil penelitian dan peneliti tidak menjustifikasi terhadap penelitian tersebut.¹¹

Metode yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah Deskriptif Kualitatif adalah suatu analisa dengan cara pengumpulan data dan informasi yang diperoleh dari data primer dan data sekunder secara jelas.¹² Metode Deskriptif Kualitatif nantinya dapat menggambarkan seluruh gejala maupun keadaan saat melakukan observasi lapangan, keadaan disini menurut apa adanya yang dihubungkan pada saat penelitian Hukum.

Analisa data yang digunakan dalam menyusun penelitian ini yakni menggunakan metode Deskriptif Kualitatif, yaitu dengan cara memberikan gambaran secara nyata terkait dengan suatu praktik yang ditemukan di lapangan. Selain itu, disertai uraian dasar hukum yang berlaku. Selanjutnya, dihubungkan

¹⁰ *Op. Cit.*, Mukti Fajar, hlm. 161

¹¹ *Ibid*, hlm. 183

¹² Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta, Penerbit Rajawali, 2018, hlm. 58

dengan data perpustakaan, kemudian ditarik kesimpulan dan diberikan sebuah saran untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini, menganalisis terkait upaya pendaftaran aset daerah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep dan Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep dan. Apakah dari sumber data primer maupun sekunder tersebut sudah sesuai atau belum dengan peraturan perundang-undangan dan pernyataan pelaksanaannya sudah sesuai atau belum menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Setelah memperoleh data tersebut, selanjutnya dilakukan analisis terhadap data tersebut dengan mengamati lebih lanjut terkait upaya pendaftaran aset daerah berupa tanah yang dilakukan oleh baik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep, Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Sumenep pada Bidang Pengelolaan Aset Daerah Kabupaten Sumenep.. Dari metode inilah dapat ditarik kesimpulan yang berkaitan dengan upaya pendaftaran hak atas tanah aset Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep.