



PELAKSANAAN PEMANFAATAN DENGAN SEWA DALAM PENGELOLAAN BARANG MILIK DAERAH (STUDI DI BPKAD LOMBOK BARAT)

IMPLEMENTATION OF UTILIZATION BY LEASE IN THE MANAGEMENT OF REGIONAL PROPERTY (STUDY AT WEST LOMBOK BPKAD)

Ine Indriani

aFakultas Hukum Universitas Mataram

Email: ineindriani@gmail.com

Kafrawi

bFakultas Hukum Universitas Mataram

Email: kafrawifh@unram.ac.id

AD. Basniwati

cFakultas Hukum Universitas Mataram

Email: adbasniwati@unram.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, dan mengkaji serta memahami pelaksanaan pemanfaatan dengan sewa dalam pengelolaan barang milik daerah ditinjau dari PP No 28 Tahun 2020 dan pengamanan aset tanah Pemerintah Daerah Lombok Barat berdasarkan Permendagri No 19 Tahun 2016. Penelitian dilaksanakan dengan metode penelitian hukum empiris yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa sudah berjalan melalui Instruksi Sekertariat Daerah Kabupaten Lombok Barat yang memberikan penugasan kepada setiap Kepala Desa untuk menjalankan pelaksanaan sewa barang milik daerah berupa tanah di masing-masing desa. Adapun mengenai pengamanan aset tanah berdasarkan Permendagri No 19 Tahun 2016 sudah berjalan sebagaimana ketentuan karena terlaksananya pengamanan aset tanah secara fisik, hukum dan administratif.

Kata Kunci : Sewa, Pengelolaan Barang Milik Daerah

Abstract

This research aims to identify, study and understand the implementation of utilization by lease in the management of regional property in terms of PP No. 28 of 2020 and safeguarding land assets of the West Lombok Regional Government based on Permendagri No. 19 of 2016. The research was carried out using empirical legal research methods using statutory approach, conceptual approach and sociological approach. The results of the study showed that the implementation of leasing was already underway through the West Lombok Regency Regional Secretariat Instruction which assigned each village head to carry out the implementation of the leasing of regional property in the form of land in each village. As for securing land assets based on Permendagri No. 19 of 2016, it has been running as stipulated due to the implementation of securing land assets physically, legally and administratively.

Keywords: Lease, Management Of Regional Property

A. PENDAHULUAN

Barang milik daerah atau aset daerah sekarang ini bukan hanya dipandang sebagai sarana dan prasarana agar urusan pemerintah daerah dapat diwujudkan akan tetapi aset dapat dioptimalkan demi memajukan dan menggerakkan perekonomian daerah. Lewat pengelolaan aset, pemerintah daerah diharapkan dapat dan mampu mengoptimalkan pengelolaan aset sehingga dapat mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

Pentingnya kesadaran mengenai pengelolaan aset bagi pemerintah daerah kian hari kian meningkat seiring dengan perkembangan dan perbaikan kebijakan pengelolaan aset di tingkat pusat maupun daerah. Sebagian besar aset adalah berbentuk aset tetap. Aset tetap didalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 didefinisikan sebagai aset berwujud yang mempunyai masa manfaat 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Aset tetap terdiri :

1. Tanah;
2. Peralatan dan Mesin;
3. Gedung dan Bangunan;
4. Jalan, Irigasi dan Jaringan;
5. Aset tetap lainnya dan;
6. Konstruksi dalam pengerjaan.¹

Pengelolaan Barang Milik Daerah yang termasuk juga pemanfaatan Barang Milik Daerah itu sendiri memiliki arti pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak digunakan untuk pelaksanaan atau penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintahan. Optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Daerah dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna, bangun guna serah, dan kerjasama penyediaan infrastruktur. Pengelolaan Barang Milik Daerah dipegang atas kekuasaan Gubernur, Bupati dan/atau Walikota.

Pemanfaatan barang milik daerah atau aset daerah dapat memberikan peluang untuk daerah agar dapat meningkatkan pendapatan asli daerahnya sekaligus meningkatkan fasilitas publik. Namun kenyataannya, banyak aset yang dimiliki pemerintah daerah yang belum dapat menghasilkan keuntungan bagi daerah.

Salah satu bentuk pemanfaatan aset daerah adalah dengan cara menyewakan aset daerah atau barang milik daerah tersebut kepada pihak lain. Menurut Pasal 1 Ayat 11 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 menyatakan bahwa :

“Sewa adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.”

Tujuan pemanfaatan dengan sewa adalah optimalisasi barang milik daerah yang tidak atau belum dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi serta mencegah penggunaan dari pihak lain secara tidak sah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pemanfaatan dengan sewa dalam pengelolaan barang milik daerah ditinjau dari PP No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Apa bentuk pengamanan aset tanah Pemerintah Daerah Lombok Barat dalam pengelolaan barang milik daerah berdasarkan Permendagri

¹ M. Yusuf.(2010). *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, Cet. 2, Jakarta Selatan: Salemba Empat, hlm.59

Nomor 19 Tahun 2016. Manfaat Peneliti adalah untuk memberikan manfaat dibidang ilmu hukum, khususnya dalam hukum Tata Negara.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.

C. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pemanfaatan Dengan Sewa Dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah di Tinjau Dari PP No 28 Tahun 2020

Barang milik daerah atau aset daerah merupakan salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu, harus dikelola dengan baik dan benar sehingga akan terwujud pengelolaan barang daerah yang transparan, efisien, akuntabel, dan adanya kepastian nilai yang dapat berfungsi sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dari pemerintah daerah.²

Dalam pengelolaan aset daerah, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan berbagai aspek salah satunya dalam hal pemanfaatan agar aset daerah mampu memberikan kontribusi yang optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 menyatakan bahwa:

“Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau perolehan lainnya yang sah”.

Selanjutnya Pasal 1 Ayat 10 kemudian menyatakan bahwa:

“Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementrian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan atau optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan”.

Adapun terkait dengan jenis pemanfaatan aset daerah yang diatur oleh Pasal 27 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 menyatakan bahwa:

(1) Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa;

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 11 menyatakan bahwa:

“Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jang-

² M. Yusuf, *Op. cit*, hlm 11

ka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai”.

Selanjutnya terkait barang milik daerah yang dapat disewakan ditentukan dalam Pasal 113 Ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 2019 yang menyatakan:

“Barang milik daerah yang dapat disewa berupa;

- a. Tanah dan/atau bangunanyang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
- b. Sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; dan/atau;
- c. Selain tanah dan atau bangunan.

Tanah merupakan aset pemerintah daerah yang sangat vital dalam operasional pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Tanah milik pemerintah banyak ragamnya dengan status penggunaan yang juga bermacam-macam sehingga terjadi banyak kepentingan terhadap tanah-tanah yang dimiliki oleh pemerintah daerah.

Tanah milik pemerintah daerah dapat digunakan untuk bermacam-macam penggunaan, salah satunya yaitu untuk lahan pertanian.³ Penggunaan tersebut dilakukan apabila tanah tersebut tidak digunakan dalam pelaksanaan pemerintahan daerah, sehingga dialih fungsikan sebagai lahan pertanian yang disewakan oleh Pemerintah Daerah.

Tabel.2 Data tanah yang disewakan BPKAD Kabupaten Lombok Barat di Kecamatan Gerung.

No	Letak Tanah		Luas (M ²)	Peruntukkan	Fasilitas Lainnya
	Kecamatan	Desa			
1.	GERUNG	Kebon Ayu	24.650	Sawah	-
		Taman Ayu	42.140	Sawah	-
		Gapuk	44.000	Sawah	-
		Babussalam	9.000	Sawah	Lapangan
		Beleke	24.668	Sawah	-
		Banyu Urip	36.450	Sawah	Tanah Kering
		Lurah Gerung Utara	15.560	Sawah	Bangunan BPR NTB
		Lurah Dasan Geres	53.662	Sawah	-
		Gerung Selatan	15.100	Sawah	PDAM dan TPA
		Giri Tembesi	10.000	Sawah	-
		Dasan Tapen	100	UMKM (Tanah Pemda sisa Jalan BIL)	-

Sumber: Data Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Lombok Barat Tahun 2022

Selanjutnya dalam Instruksi Sekertariat Daerah Nomor 030/463. D /BPKAD/XII/ 2019 itu diberikan instruksi dalam rangka pendayagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan

3 M. Yusuf, *Loc. cit* hlm 11-12

untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi organisasi perangkat daerah dan peningkatan penerimaan retribusi pemakaian kekayaan daerah. Berdasarkan Instruksi tersebut, maka masing-masing Kepala Desa di tiap-tiap desa di seluruh wilayah Lombok Barat seperti di Kecamatan Gerung berhak melaksanakan penyewaan aset tanah di daerahnya masing-masing berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan.

Dari hasil wawancara dengan Kasubbid Pemanfaatan Aset, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Lombok Barat melaksanakan penyewaan berdasarkan PP No 28 Tahun 2020 dan juga berpedoman pada Permendagri No 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Adapun mekanisme penyewaan dilakukan oleh setiap Kepala Desa yang ada di Kabupaten Lombok Barat berdasarkan Instruksi Sekertariat Daerah Nomor 030/463. D /BPKAD/XII/ 2019 memberikan penugasan kepada setiap Kepala Desa untuk mengkoordinir pelaksanaan penyewaan yang ada di setiap Desa di wilayah Kabupaten Lombok Barat.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Desa Beleke sebagai salah satu desa yang ada di Kecamatan Gerung, bahwa pelaksanaan Instruksi Sekertriat Daerah dilakukan berdasarkan ketentuan yang ada dalam instruksi tersebut untuk membantu Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah dalam mengkoordinir pelaksanaan penyewaan aset daerah berupa tanah.

2. Bentuk Pengamanan Aset Tanah Pemerintah Daerah Lombok Barat dalam pengelolaan barang milik daerah berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016.

Pemerintah Daerah merupakan organisasi kecil dari ruang lingkup organisasi yang disebut dengan negara, Pemerintahan Daerah yang terdiri dari daerah Provinsi dan daerah Kabupaten semuanya terlingkup dalam satu organisasi negara.

Kita ketahui bahwa dalam lingkup pemerintahan daerah dibagi menjadi tiga kepala pemerintahan yaitu:

1. Daerah Provinsi yang dipimpin oleh seorang Gubernur;
2. Daerah Kabupaten yang dipimpin oleh seorang Bupati;
3. Daerah Kota yang dipimpin oleh seorang Walikota.

Pemerintah Daerah yaitu Bupati sebagai Kepala Daerah sekaligus pemegang kepala pemerintahan di lingkup Kabupaten bertanggungjawab atas segala pelaksanaan pengelolaan barang milik daerahnya. Sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat 3 hingga Ayat 5 Peraturan menteri dalam negeri Nomor 19 Tahun 2016 yang menyatakan:

- a. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- b. Kepala Daerah adalah Gubernur bagi daerah Provinsi atau Bupati bagi daerah Kabupaten atau Walikota bagi daerah Kota.
- c. Pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Kepala Daerah”.

Terkait dengan kepemilikan barang-barang milik daerah, maka pengelolaan barang milik daerah khususnya pengamanannya oleh pemerintah daerah wajib dilakukan secara optimal dan sesuai dengan apa yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat memiliki wewenang atas pelaksanaan dalam pengelolaan barang milik daerah sebagaimana ketentuan dalam Pasal 5 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan barang milik negara/daerah yang

menjadi acuan Pemerintah Daerah Lombok Barat dalam bertindak dan mengambil kebijakan. Dalam pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah yaitu khususnya terkait pengamanan aset daerah yang dimiliki, salah satunya yaitu tanah. Oleh karena itu, melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lombok Barat memiliki kewenangan terhadap pengamanan aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Barat.

Tindakan Pengamanan terhadap aset tanah milik Pemerintah Daerah sangat penting dilakukan, terlebih lagi bagi aset yang menjadi obyek sewa. Pengamanan merupakan suatu tindakan pengendalian dalam proses pengurusan barang milik daerah, pengamanan itu dilakukan dalam bentuk administratif, fisik, dan tindakan pengamanan hukum.

Suwanda mendefinisikan pengamanan administrasi sebagai kegiatan pendokumentasian, pembukuan, inventerisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumentasi kepemilikan. Selanjutnya pengamanan barang milik daerah dari segi keamanan fisik dilakukan melalui perlindungan fisik agar aset tanah daerah aman dan dalam keadaan baik. Pengamanan fisik dimaksudkan agar tidak terjadi penurunan fungsi dan nilai tanah, serta agar masyarakat mengetahui bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Pemerintah Daerah. Pengamanan hukum atas barang milik daerah berupa tanah dilakukan dengan maksud agar aset tanah tersebut memiliki kelengkapan berupa surat-surat seperti sertifikat maupun data-data yang sah tentang kepemilikan tanah tersebut. Bukti yang ada harus berkekuatan hukum seperti sertifikat tanah.⁴

Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan aset daerah di tahap pengamanan adalah sebagai berikut:

Berdasarkan Pasal 296 menyatakan bahwa:

- (1) Pengamanan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pengaman Fisik;
 - b. Pengamanan Administratif;
 - c. Pengamanan Hukum.

Selanjutnya Pasal 297 menyatakan:

- (1) Bukti kepemilikan barang milik daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman.
- (2) Penyimpanan bukti kepemilikan barang milik daerah dilakukan oleh Pengelola Barang.

Selanjutnya didalam Pasal 299 Ayat 1 sampai Ayat 4 tentang tata cara pengamanan tanah yang menyatakan:

- (1) Pengamanan fisik tanah dilakukan dengan antara lain:
 - a. Memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas;
 - b. Memasang tanda kepemilikan tanah; dan
 - c. Melakukan penjagaan.
- (2) Pengamanan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan pemerintah daerah dan kondisi/letak tanah yang bersangkutan
- (3) Pengamanan administrasi tanah dilakukan dengan:
 - a. Menghimpun, mencatat, menyimpan dan mentausahkan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman.
 - b. Melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
 1. Melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah;

4 Suwanda, Dadang. (2015). *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*, Jakarta: Cetakan Ketiga PPM, hlm. 284

2. Membuat kartu identitas barang;
3. Melaksanakan inventerisasi/sensus barang milik daerah sekali dalam 5 (lima) tahun serta melaporkan hasilnya dan;
4. Mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/Pengguna Barang/Kuasa Pengguna.

(4) Pengamanan hukum dilakukan terhadap:

- a. Tanah yang belum memiliki sertifikat;
- b. Tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah.

Pasal 301 menyatakan bahwa:

Tanda kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 299 ayat 1 huruf b, dibuat dengan ketentuan antara lain yaitu :

- a. Berbahan material yang tidak mudah rusak;
- b. Diberi tanda tulisan kepemilikan;
- c. Gambar lambang pemerintah daerah; dan
- d. Informasi lain yang dianggap perlu.

Terkait dengan tanah milik Pemerintah Daerah yang belum bersertifikat, Peraturan Perundang-undangan memberikan ketentuan untuk mengurus atau mengupayakan agar tanah tersebut segera memiliki legalitas hukum atas nama Pemerintah Daerah, hal tersebut dituangkan pada Pasal 302 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016.

Dari ketentuan Pasal tersebut dapat diketahui bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat haruslah bertanggung jawab dalam mengurus dan mengupayakan adanya bukti kepemilikan berupa sertifikat atas setiap tanah yang menjadi aset milik Pemerintah Daerah baik yang dijadikan lahan sewa dan aset tanah lainnya sehingga pengamanan terhadap aset tanah dapat berjalan dengan baik sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari karena tidak adanya bukti legal kepemilikan aset tanah tersebut berupa dokumen sertifikat.

Hasil wawancara dengan Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Lombok Barat dapat diketahui bahwa pengamanan terhadap aset tanah telah dilakukan secara fisik, administratif dan hukum. Hal tersebut karena adanya tindakan pengamanan secara nyata seperti pemasangan plang tanda kepemilikan, pagar batas serta adanya sertifikat kepemilikan tanah tersebut. Tindakan pengamanan secara fisik yaitu terkait tanda kepemilikan telah dibuat sebagaimana ketentuan agar memiliki ketahanan dan masa pakai yang lama.

D. KESIMPULAN

Pelaksanaan pemanfaatan dengan sewa dalam pengelolaan barang milik daerah di BPKAD Lombok Barat di tinjau dari PP No 28 Tahun 2020 dilaksanakan melalui Instruksi Sekertariat Daerah Kabupaten Lombok Barat yang memberikan penugasan kepada semua Kepala Desa untuk menjalankan pelaksanaan sewa terhadap aset daerah yang dimiliki berupa penyewaan terhadap tanah dengan cara pengurusan keperluan penyewaan pihak penyewa seperti identitas penyewa beserta kesepakatan luas dan harga sewa tanah bersama Kepala Desa.

Pengamanan aset tanah pemerintah daerah lombok barat dalam pengelolaan barang milik daerah berdasarkan Permendagri No 19 Tahun 2016 dilaksanakan berdasarkan pengamanan secara fisik, hukum dan administratif. Bentuk pengamanan tersebut antara lain pemasangan

pagar batas, pemasangan plang tanda kepemilikan serta penyimpanan sertifikat atas tanah tersebut.

Diharapkan kepada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lombok Barat dan juga kepada Pemerintah Desa agar kedepannya dapat lebih baik lagi dan optimal dalam menjalankan penugasan atas pemanfaatan aset daerah sehingga dapat memberikan hasil yang baik bagi Desa dan juga pemasukan bagi daerah.

Diharapkan kepada Pemerintah Daerah dan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lombok Barat agar dapat bekerjasama untuk memelihara segala bentuk pengamanan fisik aset tanah serta mengurus aset tanah Pemerintah Daerah yang belum memiliki sertifikat agar dibuatkan sertifikat sehingga tanah tersebut memiliki kekuatan hukum tetap dan agar tidak timbul masalah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

M. Yusuf, *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, Cet. 2, Salemba Empat, Jakarta Selatan, 2010

Suwanda dan Dadang, *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*, Cetakan Ketiga PPM, Jakarta, 2015.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik/Negara Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.