



**PENGELOLAAN ASET TANAH PEMERINTAH DAERAH KOTA  
KUPANG DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN  
KEMANFAATAN HUKUM**

*Management of Land Assets of The Local Government of Kupang City from  
The Perspective of Legal Certainty and Legal Benefit*

**Pauto Wirawan Neno<sup>1</sup>, Kotan Y. Stefanus<sup>2</sup>, Markus Y. Hage<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Nusa Cendana

<sup>1</sup>Email: pautoneno26@gmail.com

<sup>2</sup>Email: kotanys2020@gmail.com

<sup>3</sup>Email: markushage323@gmail.com

**Abstract**

*This study aims to find out the Management of Land Assets Owned by the Kupang City Government; find out the Management of Land Assets of the Kupang City Regional Government from the Perspective of Legal Certainty; find out the Management of Land Assets of the Kupang City Regional Government from the Perspective of Legal Benefits. The type of research conducted is normative legal research (normative legal research method). The normative legal research method is library legal research conducted by examining library materials or secondary data alone. The research results show that (1) Management of regional assets in the form of Kupang City Regional Government Land Assets is carried out based on laws and regulations in three Regulatory Periods, namely: a) Regulation of the Minister of Home Affairs Number 17 of 2007 concerning Technical Guidelines for Management of Regional Property; b) Regulation of the Minister of Home Affairs Number 19 of 2016 concerning Guidelines for Management of Regional Property; and c) Regulation of the Minister of Home Affairs Number 7 of 2024 concerning Amendments to Regulation of the Minister of Home Affairs Number 19 of 2016 concerning Guidelines for Management of Regional Property. (2) From the perspective of legal certainty, the Management of Land Assets of the Kupang City Regional Government has not fully met the value of legal certainty. (3) From the perspective of legal benefits. The Management of Land Assets of the Kupang City Regional Government has not fully met the value of legal benefits.*

**Keywords:** Asset Management, City Government, Law

**Abstrak**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Kupang; mengetahui Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam Perspektif Kepastian Hukum; mengetahui Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam Perspektif Kemanfaatan Hukum. Jenis Penelitian yang dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa (1) Pengelolaan barang milik daerah berupa Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam tiga Periode Regulasi yakni: a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah; b) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah; dan c) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 2024 tentang Perubahan Atas*



*Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. (2) Dalam perspektif kepastian hukum, Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang belum sepenuhnya memenuhi nilai kepastian hukum. (3) Dalam perspektif kemanfaatan hukum, Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang belum sepenuhnya memenuhi nilai kemanfaatan hukum.*

**Kata Kunci:** *Pengelolaan Aset, Pemerintah Kota, Hukum*

## PENDAHULUAN

Pengelolaan Aset Daerah dilaksanakan oleh suatu lembaga pada suatu Pemerintah Daerah. Lembaga tersebut harus dapat menjadi pilar Pemerintah Daerah dalam mengelola Aset Daerah karena antar Pemerintah Daerah berbeda dengan Lembaga Pengelola Aset Daerahnya. Pengelolaan aset daerah oleh pemerintah daerah berdasarkan pada asas desentralisasi dimana daerah merupakan suatu bagian yang terintegrasi dengan Pemerintah Pusat dan berhak untuk mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya sendiri berdasarkan potensi yang dimiliki Daerah. Hal ini juga di dukung dengan adanya pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang melalui Pasal 279 bahwa Pemerintah berkewajiban untuk melakukan pembiayaan atas penyelenggaraan urusan pemerintahan yang diserahkan dan/atau ditugaskan kepada Daerah, sehingga dalam hal ini Daerah melakukan pengelolaan keuangan Daerahnya tersebut. selain itu juga diatur dalam Pasal 285 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, dimana Daerah dapat mempunyai sumber pendapatan Daerah sendiri.

Sistem Pengelolaan Potensi Daerah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang dimuat dalam Pasal 1 angka 8 bahwa Pengelolaan merupakan Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 13 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah, salah satu perangkat daerah yang membantu Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah Bidang Aset dan Akuntansi pada Badan Keuangan Dan Aset Daerah, yang Selanjutnya bertugas dalam Penetapan Pedoman Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kota Kupang dan Koordinasi, Fasilitasi Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah skala nasional.

Aset milik daerah yang dikelola oleh Pemerintah Daerah adalah Aset Tanah. Tanah aset Pemerintah Daerah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi Pemerintah Daerah. Tanah aset Pemerintah termasuk dalam golongan tanah hak dan

merupakan aset yang penguasaan fisiknya ada pada instansi yang bersangkutan. Siklus Pengelolaan Aset Daerah berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Manajemen/Pengelolaan Barang Daerah adalah suatu rangkaian kegiatan dan tindakan terhadap daerah yang meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran; pengadaan; penggunaan; pemanfaatan; pengamanan dan pemeliharaan; penilaian; pemindahtanganan; pemusnahan; penghapusan; penatausahaan; pembinaan, pengawasan dan pengendalian; dan ganti rugi dan sanksi.

Permasalahan Aset tetap seperti halnya Tanah pada umumnya yakni ketidakakuratan data dalam Inventarisasi akibat masih adanya Aset yang memiliki legalitas yang tidak jelas. selain itu, dalam proses Inventarisasi ada ketidak telitian dalam melakukan pendataan kertas kerja inventarisasi yang tidak di isi lengkap, pengkodean yang tidak dilakukan dengan baik, dari masalah-masalah seperti itulah yang menyebabkan tidak Optimalnya dan kurang taat terhadap Asas Hukum didalam mengelola Aset Daerah.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu Asas Kepastian Hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis; Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheit*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan; Asas Kemanfaatan Hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*). Kepastian memiliki arti “ketentuan atau ketetapan”, sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan hukum menjadi kepastian hukum yang memiliki arti perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum artinya, bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang atau dapat diartikan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 229 Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah terkait pengamanan dan pemeliharaan, maka Pengeolaan Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya. Pengamanan Barang Milik Daerah meliputi Pengamanan Fisik; Pengamanan Administrasi; dan Pengamanan Hukum. Pengelolaan Barang wajib menyimpan bukti kepemilikan Barang Milik Daerah dengan tertib dan aman serta dapat memberikan kebijakan asuransi atau pertanggungan dalam rangka mengamankan Barang Milik Daerah.

Ketentuan Pasal 230 Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, maka tata cara pengamanan tanah (Barang Milik Daerah) adalah sebagai berikut:

1. Cara Pengamanan Fisik Tanah meliputi :
  - a. Memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas;
  - b. Memasang tanda kepemilikan tanah; dan
  - c. Melakukan Penjagaan.

2. Cara Pengamanan Administrasi Tanah meliputi :
  - a. Menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman;
  - b. Melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah;
  - c. Membuat Kartu Identitas barang
  - d. Melaksanakan Inventarisasi/sensus Barang Milik Daerah sekali dalam 5 (lima) tahun serta melaporkan hasilnya; dan Mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/Pengguna Barang/Kuasa Pengguna
3. Pengamanan Hukum dilakukan terhadap :
  - a. Tanah yang belum memiliki Sertifikat; dan
  - b. Tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama Pemerintah Daerah.

Berkaitan dengan cara pengamanan administrasi tanah saat ini, maka sampai dengan Tahun 2024 Aset Tanah Pemerintah Kota Kupang yang terdaftar dalam register pencatatan Aset sebanyak 438 (empat ratus tiga puluh delapan) Bidang, yang telah dikuasai sebanyak 437 (empat ratus tiga puluh tujuh) bidang, 1 (satu) bidang merupakan tanah bermasalah dan yang telah bersertifikat atau memiliki kepastian Hukum sebanyak 233 (dua ratus tiga puluh tiga) Bidang sedangkan aset tanah Pemerintah Kota Kupang yang belum bersertifikat atau memiliki kepastian hukum berjumlah 205 (dua ratus lima) Bidang, oleh karena itu secara garis besar permasalahan utama Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam Pengelolaan Aset Daerah adalah permasalahan klasik yang sering dijumpai dalam pengelolaan aset yaitu penatausahaan yang belum baik ditandai dengan ketidakakuratan data inventaris dan status hukum Tanah yang tidak jelas, kemudian inventarisasi yang belum sepenuhnya tertib administrasi oleh Pejabat Pengelola Barang.

Berangkat dari permasalahan yang telah dipaparkan di atas, maka perlu dilakukan suatu penelitian yang mendalam terkait dengan “Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam perspektif Kepastian Hukum dan Kemanfaatan Hukum”.

## **Tinjauan Pustaka**

### **Otonomi Daerah**

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mendefinisikan otonomi daerah sebagai wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat lokal sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 ini meletakkan titik berat otonomi daerah pada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota, dengan tujuan untuk lebih mendekatkan fungsi pelayanan kepada masyarakat.

Bayu Suria Ningrat sebagaimana dikutip oleh I Nyoman S mendefinisikan otonomi daerah sebagai kemampuan untuk mengelola dan mengawasi rumah tangga daerah. Amrah Muslimin berpendapat bahwa otonomi berarti berpemerintahan sendiri berdasarkan paham catur praja, yang terdiri dari fungsi membentuk perundangan, pelaksanaan, kepolisian, dan peradilan. Pemerintah otonom melakukan keempat tugas ini untuk menyelenggarakan kesejahteraan masyarakat di daerah yang pemerintah pusat tidak dapat. Otonomi Daerah adalah pemberian kewenangan kepada pemerintah daerah untuk secara mandiri mengatur dan mengelola urusan nasional. Dengan kata lain, pemerintah daerah memiliki hak dan kewajiban untuk membuat keputusan yang berkaitan dengan kepentingan lokal.

Artinya wewenang dan tanggung jawab ditransfer ke tingkat daerah yang lebih rendah dari pemerintah pusat.

Menurut Sjafrizal dalam *Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Era Otonomi* ada tiga tujuan utama dari otonomi daerah adalah: Kesetaraan Politik (political equality), yaitu hak warga negara untuk mendapatkan kesetaraan atau kesamaan politik. Tanggung jawab Daerah (local accountability), yaitu masyarakat daerah dapat secara langsung ikut bertanggung jawab dalam membangun dan mengembangkan segala potensi sumber daya alam (SDA), sumber daya manusia (SDM), dan sumber daya buatan (SDB) yang ada pada daerah bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan daerahnya. Kesadaran Daerah (*local responsiveness*), yaitu kesadaran daerah untuk menumbuhkembangkan segenap potensi yang dimilikinya bagi masyarakat maupun negara.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, terdapat 3 jenis penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah, antara lain: Sentralisasi, Kekuasaan dipusatkan atau disentralkan pada pemerintah pusat (Hanya berlaku di rezim Orde Baru). Desentralisasi, Penyerahan wewenang Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah untuk mengurus aturannya sendiri. Dekonsentrasi dan Tugas Pembantuan Pelimpahan wewenang oleh Pemerintah Pusat kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat.

### **Aset Daerah**

Secara umum Aset adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersil (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu. Pengertian ini pada dasarnya berlaku pula untuk aset yang dikuasai atau dimiliki oleh negara berdasarkan syarat-syarat tertentu. Aset milik Daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Pasal 1 ayat (39) dan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah adalah semua harta kekayaan yang dibeli atau diperoleh dengan biaya Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari harta kekayaan lain yang diperoleh secara sah.

Aset/barang Milik Daerah merupakan hal yang harus dikelola dengan baik dan benar sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan. Aset sendiri dapat disebut juga dengan kekayaan daerah, menurut sebagian ahli pengertian harta kekayaan itu meliputi semua kekayaan daerah, baik yang dibeli atau diperoleh atas biaya Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), maupun harta kekayaan yang berasal dari kekayaan lain yang sah. Pembelian, termasuk barang bergerak dan bagian dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Beberapa atau beberapa unit yang dapat dievaluasi, dihitung, diukur atau ditimbang, termasuk hewan dan tumbuhan, tetapi tidak termasuk mata uang dan surat berharga lainnya. Aset/barang Milik Daerah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang jika dirunut dari norma yang lebih tinggi berangkat dari pengertian dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

Adapun yang dimaksud dengan Aset sesuai pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara adalah semua barang yang dibeli diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal

dari perolehan lainnya yang sah. Aset Milik Daerah dimaksud dapat berada di semua tempat, tidak terbatas hanya yang ada pada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD), tetapi juga berada pada Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau bentuk-bentuk kelembagaan lainnya yang belum ditetapkan statusnya menjadi Aset Daerah yang dipisahkan. Sementara itu, “terhadap Aset/barang Milik Daerah yang statusnya sudah ditetapkan menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan diatur secara terpisah dari ketentuan tersebut.”

### **Pengelolaan Aset Daerah**

Pengelolaan aset/barang milik daerah pada dasarnya: “berkaitan dengan pengelolaan materi dan pengelolaan perlengkapan daerah. Manajemen materi menurut Serdamayanti adalah proses perencanaan kegiatan untuk meningkatkan keuntungan perusahaan untuk kebutuhan pemilihan sumber, pembelian, pemindahan, penyimpanan dan pengendalian bahan/produksi.” Syamsi berpendapat bahwa:

“peralatan daerah mengacu pada peralatan materil atau milik pemerintah daerah, dan pengelolaan peralatan daerah atau pengelolaan peralatan daerah adalah seluruh proses pelaksanaan, termasuk fungsi perencanaan, penyesuaian, pelaksanaan, dan pengendalian Barang Milik Pemerintah Daerah untuk mencapai efisiensi di bidang perlengkapan. Menurut Lampiran Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, komoditas daerah dibagi menjadi 19 bidang, yaitu: bidang pertanahan, bidang jalan dan jembatan, bidang bangunan air, bidang instalasi, sektor jaringan, sektor konstruksi, sektor monumen, bidang peralatan skala besar, bidang peralatan transportasi, bidang peralatan bengkel, bidang peralatan pertanian, bidang peralatan kantor dan rumah tangga, bidang peralatan studio, bidang peralatan medis, bidang peralatan laboratorium, bidang buku/perpustakaan, bidang produk pola seni, bidang budaya, bidang Hewan dan Tumbuhan, bidang peralatan keamanan. Selain itu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah juga menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan barang inventaris adalah seluruh barang yang dimiliki/dikuasai oleh pemerintah daerah yang penggunaannya lebih dari satu tahun dan dicatat serta didaftarkan dalam buku inventaris.”

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah berupa aset tanah pemerintah Kabupaten/Kota pada umumnya meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Perencanaan kebutuhan dan penaganggaran. Perencanaan kebutuhan adalah kegiatan merumuskan rincian kebutuhan barang milik daerah untuk menghubungkan pengadaan barang yang telah lalu dengan keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar dalam melakukan tindakan pemenuhan kebutuhan yang akan datang. Hasil perencanaan kebutuhan tersebut merupakan salah satu dasar penyusunan Perencanaan Anggaran pada Perangkat Daerah,
- b. Pengadaan. Pengadaan adalah kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang daerah dan jasa. Kemudian dilaksanakan berdasarkan Keputusan Presiden No.80 Tahun 2003 dan perubahannya.

- c. Penggunaan. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengguna/kuasa pengguna dalam mengelola dan menatausahakan barang milik daerah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Daerah (PD) yang bersangkutan.
- d. Pemanfaatan. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Perangkat Daerah dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna dengan tidak mengubah status kepemilikan.
- e. Pengamanan dan pemeliharaan. Pengamanan adalah kegiatan tindakan pengendalian dalam pengurusan barang milik daerah dalam bentuk fisik, administratif dan tindakan upaya hukum.
- f. Penilaian. Penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai barang milik daerah.
- g. Penghapusan. Penghapusan adalah tindakan menghapus barang milik daerah dari daftar barang dengan menerbitkan surat keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan pengguna dan/atau kuasa pengguna dan/atau pengelola dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.
- h. Pemindahtanganan. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah sebagai tindak lanjut dari penghapusan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan atau disertakan sebagai modal Pemerintah Daerah.
- i. Penatausahaan. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi dan pelaporan barang milik daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- j. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Siklus ini diperlukan agar tidak mudah dimanipulasi pengguna aset karena aset daerah banyak ragam dan kepentingannya yang dilaksanakan oleh pejabat pengelola aset/barang milik daerah dan aparat pengawasan.

## METODE

Metode pendekatan yang dipergunakan adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka serta melakukan Perbandingan terhadap Peraturan Undang-Undang. dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus). Objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan alat pengumpulan Bahan Hukum yaitu: melakukan studi kepustakaan, atau studi dokumen (documentary study) untuk mengumpulkan Bahan Hukum sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian dan dokumen-dokumen peraturan perundang-undangan. Data primer (*primary data*) yaitu data yang diperoleh secara langsung dari pihak-pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah aset Pemerintah Kota Padang atau melalui penelitian lapangan. Adapun data primer tersebut peneliti peroleh dari

instansi/lembaga yang merupakan lokasi penelitian.

Bahan Hukum yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan pendekatan secara analisis kualitatif yaitu dengan mengadakan pengamatan Bahan Hukum yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap Bahan yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif, yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif, yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan peneliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang diselenggarakan oleh Badan Keuangan dan Aset berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pengaturan dalam Peraturan Daerah tersebut mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang diundangkan pada tanggal 11 April 2016. Sebagaimana dalam Pasal 511 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 yang memerintahkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan barang milik daerah diatur dengan peraturan daerah, maka Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dikategorikan sebagai peraturan yang dibentuk karena perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Seiring waktu berjalan, telah diundangkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang diundangkan pada tanggal 20 Juni Tahun 2024. Dengan demikian maka pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dikategorikan dalam 3 (tiga) Periode Regulasi, yakni:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah; dan
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Berdasarkan hasil penelitian, maka pembahasan mengenai pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dilakukan berdasarkan 3 (tiga) Periode Regulasi tersebut sebagai berikut:

### **1. Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah**

Pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam Periode Regulasi ini dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dalam tataran regulasi daerah, maka dalam periode ini yang berlaku adalah Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 15 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik

Daerah. Pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang pada periode Regulasi ini dilakukan oleh pejabat sebagaimana dalam tabel berikut:

Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam periode regulasi ini meliputi:

a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;

Proses perencanaan barang milik daerah di Kota Kupang berpedoman kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 namun pada prosesnya tidak didukung dengan dokumen perencanaan yang dibuat oleh Perangkat Daerah seperti Daftar kebutuhan Rencana Kebutuhan Barang Milik Daerah (RKBMD) dan Rencana Kebutuhan Pemeliharaan Barang Milik Daerah, sehingga proses pengelolaan barang milik daerah tidak berjalan dengan baik, namun karena pengelolaan aset ini harus tetap berjalan guna mengungkapkan kondisi, nilai dan perlakuan pemerintah terhadap aset yang setiap tahunnya harus dilaporkan dalam laporan pertanggungjawaban pemerintah, maka untuk menghindari kekurangan dalam kelengkapan laporan maka pihak pengelola mengambil inisiatif untuk menyelesaikan semua permasalahan pada proses perencanaan.

b. Pengadaan;

Pemerintah Kota Kupang melakukan pemenuhan kebutuhan barang dengan beberapa cara seperti penunjukan langsung untuk nilai tertentu, bisa juga dilakukan hanya dengan order untuk nilai yang sedikit, namun ada juga yang harus melalui tender. Sebelum kegiatan ini dilaksanakan Perangkat Daerah harus melakukan publikasi kepada masyarakat melalui sistem online, adapun permasalahannya adalah petugas dari Perangkat Daerah yang melaksanakan proses publikasi pengadaan barang milik daerah bukan orang yang berkaitan dengan pelaksana pengelolaan barang milik daerah.

c. Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran;

Kegiatan penyimpanan dan penyaluran harus disertai dengan dokumen tentang pengadaan dari barang milik daerah yang dibeli. Dokumen Berita Acara Serah terima barang dibuat untuk menandakan bahwa barang milik daerah yang dibeli dengan menggunakan APBD sudah dapat diakui sebagai aset daerah dan tercatat pada Perangkat Daerah yang mengelola kemudian untuk dilakukan proses penatausahaan.

d. Penggunaan;

Penggunaan aset yang menjadi kewenangan tiap Perangkat Daerah berjalan dengan baik namun untuk beberapa aset yang dimiliki oleh Perangkat Daerah ada yang masih kurang dalam hal administrasi. Masih ada barang milik daerah dalam bentuk barang bergerak yang dibawa pulang oleh staf maupun barang tidak bergerak yang dikuasai oleh pihak-pihak tertentu sehingga sangat sulit bagi pengurus dan penyimpan barang untuk mengetahui keamanan, pemeliharaan dari barang yang digunakan.

e. Penatausahaan;

Kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi dan pelaporan Barang Milik Daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007, Pencatatan dilakukan dalam rangka memberikan kepastian catatan atas setiap barang yang dibeli atau berubah keadaan karena terjadi mutasi maupun karena ada pemusnahan, dan sebagai dasar dalam memberikan informasi kepada pihak-pihak yang memerlukan.

f. Pemanfaatan;

Pemanfaatan dilakukan dalam rangka optimalisasi aset sehingga dapat menghindari beban belanja daerah untuk pemeliharaan. Optimalisasi aset dapat meningkatkan pendapatan daerah. Kenyataannya masih ada aset daerah dalam bentuk tanah, gedung dan bangunan yang digunakan oleh pihak ketiga yang tidak disertai dengan dokumen peminjaman atau sewa menyewa, aset ini tidak dilaporkan kepada pembantu pengelola.

g. Pengamanan dan pemeliharaan;

Pengamanan dan pemeliharaan adalah pekerjaan yang dilakukan pembantu pengelola dan pengguna barang dengan meninjau langsung aset yang dimiliki oleh pemerintah seperti pemangaran, papan tanda kepemilikan pada tanah serta pengaman administrasi seperti bukti kepemilikan atas nama pemerintah. Kenyataan yang terjadi di Kota Kupang adalah pembantu pengelola tidak memiliki cukup petugas untuk melakukan peninjauan keseluruhan Perangkat Daerah yang ada di Kota Kupang ditandai dengan masih banyaknya dokumen kepemilikan dalam bentuk tanah yang belum bersertifikat, ini tentu menggambarkan ketidakpatuhan pengelola dan pengguna dalam mengamankan aset pemerintah.

h. Penilaian;

Penilaian merupakan kegiatan yang selektif berdasarkan data dan fakta yang objektif dan relevan. Beberapa aset yang memiliki nilai yang cukup besar yang berapa di Kota Kupang mempunyai nilai yang tidak sesuai dengan keadaan aset yang sebenarnya, yang disebabkan karena kurangnya koordinasi antara pembantu pengelola dengan pengguna barang pada Perangkat Daerah serta kurangnya Sumber Daya Manusia yang profesional.

i. Penghapusan;

Dalam Pengelolaan Barang di Kota Kupang masih terdapat banyak aset tidak tercatat dikartu inventaris, ini disebabkan oleh karena kurangnya pengawasan dari pengelola barang pada Badan Keuangan dan Aset Daerah yang menyebabkan tumpukan aset yang tidak produktif dan sudah tidak ada lagi masih dicatat sebagai aset dalam laporan keuangan Kota Kupang yang seharusnya dilakukan penghapusan oleh Pengelola.

j. Pemindahtanganan;

Pemindahtanganan aset di Kota Kupang berupa Penjualan, penjualan aset dilakukan dengan cara lelang dan tanpa lelang. Lelang dilakukan kepada masyarakat umum, tanpa lelang dilakukan kepada Pejabat Negara setelah dilakukan analisa terhadap aset yang diusulkan untuk di jual, kegiatan ini dilakukan dengan keputusan Wali Kota selaku Kepala Daerah.

k. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian;

Siklus ini penting dilakukan agar aset tidak mudah dimanipulasi oleh pengguna aset, karena aset mempunyai banyak ragamnya dan digunakan untuk kepentingan pengelola. Lemahnya pengawasan yang dilakukan sehingga menimbulkan banyaknya aset yang hilang, rusak sebelum habis masa manfaatnya dan pemeliharaan dilakukan tidak maksimal sehingga aset sering tidak berumur panjang.

l. Pembiayaan;

Pembiayaan yang digunakan untuk menjalankan proses pengelolaan barang milik daerah bersumber dari APBD, pembiayaan direncanakan dan dianggarkan setiap tahun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

m. Tuntutan ganti rugi.

Laporan Barang milik daerah Kota Kupang menyebutkan bahwa terdapat beberapa aset daerah yang hilang, atau permasalahan yang menyebabkan barang tersebut tidak bisa diselamatkan, seperti contoh belum pernah terjadi proses ganti rugi kepada pegawai pemerintah yang menyebabkan kerugian negara dalam penggunaan aset.

Pengelolaan tersebut diterapkan pada aset tanah sebagaimana dalam tabel berikut.

**Tabel 1. Pemberlakuan pengelolaan barang milik daerah pada barang milik daerah berupa aset tanah Pemerintah Kota Kupang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah**

Bentuk Pengelolaan BMD Aset Tanah	Jumlah	Keterangan
perencanaan kebutuhan dan penganggaran	4 bidang tanah	Masih di Koordinasikan dan dilaksanakan oleh Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Kupang
Pengadaan	4 bidang tanah	
Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran	3 bidang tanah	1 Bidang Tanah di Kapling untuk dibagikan ke orang/perorangan
Penggunaan	2 bidang tanah	Untuk TPU Damai dan Perumahan Ex Pengungsi Timor-Timor
Penatausahaan	2 bidang tanah	
Pemanfaatan	0 bidang tanah	
pengamanan dan pemeliharaan	0 bidang tanah	
Penilaian	0 bidang tanah	
Penghapusan	0 bidang tanah	
Pemindahtanganan	1 bidang tanah	Tanah Kapling
Pemusnahan	0 bidang tanah	
pembinaan, pengawasan dan pengendalian	0 bidang tanah	
Pembiayaan	4 bidang tanah	
Tuntutan ganti rugi	0 bidang tanah	

Dari tabel tersebut, dapat dijelaskan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dilakukan perencanaan kebutuhan dan penganggaran untuk 4 bidang tanah pada Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Kupang melalui pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dan bekerjasama dengan notaris untuk melakukan perhitungan nilai jual-beli kemudian dari 4 bidang tanah tersebut dianggarkan sebesar ± Rp. 6.080.000.000,- dengan rincian masing-masing bidang sebagai berikut : Bidang pertama Rp. 5.600.000.000,- , bidang kedua Rp.

250.000.000,- , bidang ketiga Rp. 150.000.000,- dan bidang keempat Rp. 80.000.000,- . Dari perencanaan dan penganggaran tersebut dilakukan pengadaan terhadap 4 bidang tanah. Selanjutnya, dilakukan penerimaan, penyimpanan dan penyaluran 3 bidang tanah yang di kapling untuk dibagikan ke orang/perorangan; penggunaan 2 bidang tanah di peruntukkan sebagai Tempat Pemakaman Umum Damai dan Perumahan Ex Pengungsi Timor-Timor; penatausahaan 2 bidang tanah; pemanfaatan 0 bidang tanah; pengamanan dan pemeliharaan 0 bidang tanah; penilaian 0 bidang tanah; penghapusan 0 bidang tanah; pemindahtanganan 1 bidang tanah sebagai tanah kapling; pemusnahan 0 bidang tanah; pembinaan, pengawasan dan pengendalian 0 bidang tanah; pembiayaan 4 bidang tanah; tuntutan ganti rugi terhadap penyalahgunaan 0 bidang tanah.

## **2. Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah**

Pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang berdasarkan Periode Regulasi ini dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dalam tataran regulasi daerah, maka terbagi atas 2 (dua) kategori yakni:

- a. Masih berlaku Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 15 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 15 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah; dan
- b. Masih berlaku Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pengelolaan Barang Milik Daerah berupa aset tanah pemerintah Daerah Kota Kupang dilakukan meliputi:

- a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa perencanaan kebutuhan dimulai pada tingkat kuasa pengguna barang menghimpun rencana kebutuhan dari tiap-tiap pengguna barang. Setelah itu disampaikan kepada pengelola barang melalui pembantu pengelola sebagai rencana kebutuhan pengguna barang. Selanjutnya pembantu pengelola melakukan penelitian terhadap rencana kebutuhan dari pengurus barang dengan memperhatikan standar kebutuhan, standar harga dan standarisasi sarana dan prasarana. Berdasarkan hasil yang didapat selama penelitian dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri yang peneliti gunakan sebagai acuan pengelolaan yaitu permendagri No. 19 Tahun 2016 bahwa pengelolaan yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri yang peneliti gunakan.
- b. Pengadaan. Berdasarkan hasil Penelitian, pengadaan barang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan dilaksanakan oleh panitia pelaksana pengadaan barang milik daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem dan prosedur kegiatan pengadaan aset telah sesuai peraturan perundang-undangan dan ketentuan Kepala Daerah dilihat dari aturan yang terkait dalam hal ini Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016. BKAD Kota Kupang juga telah melakukan pemeriksaan secara spesifik terhadap pengadaan barang dan jasa serta melaksanakan inventarisasi dan pencatatan dengan pembentukan panitia pelaksana serta melaporkan hasil pelaksanaan pengadaan barang ke Kepala Daerah.

- c. Penggunaan. Berdasarkan hasil Penelitian dapat diketahui bahwa setiap tahun pengguna barang Perangkat Daerah melaporkan hasil pengadaannya untuk selanjutnya ditetapkan statusnya oleh Kepala Daerah dengan SK Penetapan Status Penggunaan pada masing-masing Perangkat Daerah dan kemudian melakukan pencatatan terhadap aset atau barang milik daerah yang dipergunakan. BKAD Kota Kupang melakukan pencatatan penggunaan aset sesuai mekanisme penggunaan aset. Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian dan hasil permendagri No. 19 Tahun 2016 bahwa penggunaan aset yang terjadi pada BKAD Kota Kupang sudah berjalan dengan baik karena telah memenuhi mekanisme penggunaan aset yang tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 dan telah melakukan pencatatan terhadap aset/barang milik daerah yang digunakan oleh masing- masing pengguna barang.
- d. Pemanfaatan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, peneliti mengambil kesimpulan bahwa pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk sewa sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Akan tetapi pemanfaatan barang milik daerah BKAD Kota Kupang pelaksanaannya belum maksimal karena pemanfaatannya hanya sebatas pada pemanfaatan sewa. Hal ini, Permendagri merumuskan 5 (Lima) bentuk pemanfaatan diantaranya yaitu dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah.
- e. Pengamanan dan pemeliharaan. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa pengamanan yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang belum efektif karena pengamanan yang dilakukan yaitu pengamanan fisik dan pengamanan administrasi. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Bab VIII pasal 296 ayat 2 menyebutkan tiga bentuk pengamanan yaitu pengamana fisik, pengamanan administrasi dan pengaman hukum. Pemeliharaan yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang sudah sesuai dengan peraturan akan tetapi BKAD tidak meperlihatkan bukti pencataatan hasil pemeliharaan Barang Milik Daerah.
- f. Penilaian. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa, BKAD Kota Kupang sendiri sudah melakukan penilaian dan melibatkan penilai independen yang berkompeten di bidangnya. Jadi, dari hasil penelitian dapat dikatakan bahwa penilaian aset yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang sudah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Walaupun dalam pelaksanaan penilaian sangat sulit untuk dilakukan akan tetapi dengan kerjasama dan melibatkan penilai independen yang bersertifikat maka banyak membantu pelaksanaan penilaian tersebut.
- g. Pemindahtanganan. Berdasarkan dan hasil penelitian, peneliti mengambil kesimpulan bahwa pemindahtangan barang milik daerah dalam bentuk penjualan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi pemindahtangan barang milik daerah pada BKAD Kota Kupang belum maksimal karena pemindahtangana hanya sebatas Penjualan dalam bentuk lelang. Hal ini Permendagri merumuskan 4 (Empat) bentuk pemindahtangan di antaranya penjualan, tukar menukar, hibah, penyertaan modal Pemerintah Daerah.
- h. Pemusnahan. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pemusnahan barang milik daerah dilakukan ketika barang milik daerah tidak dapat digunakan, dimanfaatkan atau dipindahtangankan. Sehingga dilakukan

pemusnahan dan kemudian dihapuskan pada daftar barang milik daerah. Pelaksanaan pemusnahan yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang dengan mengidentifikasi barang yang akan dimusnahkan serta alasannya seperti keadaan aset tidak lagi optimal dalam penggunaannya dengan persetujuan kepala daerah yang kemudian dilakukan pencatatan. Dari hasil penelitian dapat dikatakan bahwa prosedur pelaksanaan pemusnahan barang milik daerah yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang sudah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

- i. Penghapusan. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan penghapusan barang milik daerah dilakukan ketika barang milik daerah tidak dapat digunakan, dimanfaatkan atau dipindahtangankan. sehingga dilakukan pemusnahan dan kemudian dihapuskan pada daftar barang milik daerah. Pelaksanaan penghapusan yang dilakukan oleh BKAD dengan mengidentifikasi barang yang akan dihapus serta alasannya seperti keadaan aset tidak lagi optimal dalam penggunaannya dengan persetujuan kepala daerah yang kemudian dilakukan pencatatan. Dari hasil penelitian dapat dikatakan bahwa prosedur pelaksanaan penghapusan barang milik daerah yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang sudah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.
- j. Penatausahaan. Secara keseluruhan Penatausahaan Barang milik daerah yang dilakukan oleh aparatur pemerintah daerah dalam hal ini BKAD Kota Kupang yang bertugas mengurus barang telah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dari pembukuan, pencatatan dan pelaporan akan tetapi terdapat kendala dalam segi pelaporan yang dilakukan oleh tiap Perangkat Daerah yaitu keterlambatan pelaporan dan kurangnya koordiansi pada pembantu pengelola barang milik daerah atau aset tetap.
- k. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa pembinaan, pengawasan dan pengendalian yang dilakukan oleh BKAD Kota Kupang sudah sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dimana BKAD melakukan pemantauan dan investigasi atas pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik daerah. Pemantauan dan investigasi kemudian ditindaklanjuti.
- l. Pengelolaan barang milik daerah pada SKPD yang menggunakan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah. Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) pada Perangkat Daerah (PD) yang menggunakan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) memiliki beberapa perbedaan dibandingkan dengan Perangkat Daerah yang tidak menggunakan BLUD. Perbedaan ini terutama terletak pada fleksibilitas pengelolaan aset dan pendapatan yang dihasilkan dari pengelolaan aset tersebut.
- m. Barang milik daerah berupa rumah negara. Barang milik daerah berupa rumah negara adalah bangunan yang dimiliki oleh pemerintah daerah dan diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau hunian bagi pejabat daerah dan/atau pegawai negeri sipil, serta sebagai sarana pembinaan keluarga dan menunjang pelaksanaan tugas. Pengelolaannya diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk mekanisme pemindahtanganan seperti tukar menukar, hibah, atau penyertaan modal.

- n. Ganti rugi dan sanksi. Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, ganti rugi dan sanksi terkait aset tanah, khususnya Barang Milik Daerah (BMD), diatur dalam konteks pengelolaan BMD secara keseluruhan. Pasal-pasal dalam Permendagri ini menjelaskan bagaimana pengelolaan BMD, termasuk pemanfaatan, pengamanan, dan pemeliharannya. berdasarkan hasil penelitian dalam pengelolaan aset tanah, BKAD Kota Kupang selaku pihak yang bertanggung jawab akan dikenakan ganti rugi dan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan lingkup pengelolaan barang milik daerah tersebut, maka terlihat jelas bahwa terdapat penambahan 2 (dua) lingkup pengelolaan barang milik daerah termasuk untuk pengelolaan aset tanah yakni:

- a. Pengelolaan barang milik daerah pada SKPD yang menggunakan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah; dan barang milik daerah berupa rumah negara.
- b. Pengelolaan Barang Milik Daerah tersebut diberlakukan terhadap barang milik daerah Pemerintah Daerah Kota Kupang sebagaimana dalam tabel berikut.

**Tabel 2: Pemberlakuan pengelolaan barang milik daerah pada barang milik daerah berupa aset tanah Pemerintah Kota Kupang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Pengelolaan barang milik daerah**

Bentuk Pengelolaan BMD Aset Tanah	Jumlah	Keterangan
perencanaan kebutuhan dan penganggaran	4 bidang tanah	Dikoordinasikan oleh Bidang Aset dan Akuntansi pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Kupang
Pengadaan	4 bidang tanah	Anggaran berada pada Perangkat Daerah yang mengusulkan pengadaan tanah
Penggunaan	2 bidang tanah	Bidang di gunakan untuk Terminal tipe A Bimoku
Pemanfaatan	2 bidang tanah	
pengamanan dan pemeliharaan	0 bidang tanah	
Penilaian	0 bidang tanah	
Pemindahtanganan	1 bidang tanah	
Pemusnahan	0 bidang tanah	
Penghapusan	0 bidang tanah	
Penatausahaan	0 bidang tanah	
pembinaan, pengawasan dan pengendalian	1 bidang tanah	Tanah Sitaan Pengadilan depan Hotel Sasando
pengelolaan barang milik daerah pada SKPD yang menggunakan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah	1 bidang tanah	
barang milik daerah berupa rumah	4 bidang tanah	

negara		
ganti rugi dan sanksi	0 bidang tanah	

Dari tabel tersebut, dapat dijelaskan bahwa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Pengelolaan barang milik daerah dilakukan perencanaan kebutuhan dan penganggaran untuk 4 bidang tanah yang dikoordinasikan oleh Bidang Aset dan Akuntansi pada Badan Keuangan dan Aset Daerah untuk melakukan perhitungan nilai jual tanah oleh Aprisal dari Sekretariat Daerah Provinsi NTT, kemudian dari 4 bidang tanah tersebut melalui Kota Kupang Pemerintah menganggarkan sebesar ± Rp. 1.665.000.000,- dengan rincian masing-masing bidang sebagai berikut : Bidang pertama Rp. 1.100.000.000,- , bidang kedua Rp. 300.000.000,- , bidang ketiga Rp. 150.000.000,- dan bidang keempat Rp. 90.000.000,-. Dari perencanaan dan penganggaran tersebut dilakukan pengadaan terhadap 4 bidang tanah yang dimana penganggarnya berada pada Perangkat Daerah yang mengusulkan pengadaan tanah. Selanjutnya, dilakukan penggunaan terhadap 2 bidang tanah yakni 1 bidang tanah di gunakan untuk Terminal tipe A Bimoku; pemanfaatan 2 bidang tanah; pengamanan dan pemeliharaan 0 bidang tanah; penilaian 0 bidang tanah; pemindahtanganan 1 bidang tanah; pemusnahan 0 bidang tanah; penghapusan 0 bidang tanah; penatausahaan 0 bidang tanah; selain itu pemerintah juga melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap 1 bidang tanah yang menjadi Sitaan Pengadilan yang terletak didepan Hotel Sasando; pengelolaan 1 bidang tanah pada BLUD; rumah negara pada 4 bidang tanah; ganti rugi dan sanksi terhadap penyalahgunaan 0 bidang tanah.

### **3. Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah**

Pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang Kembali mengalami perubahan sejak tanggal 20 Juni 2024. Hal ini karena diundangkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pencatatan Barang Milik Daerah, Pemerintah Daerah Kota Kupang memiliki 438 (empat ratus tiga puluh delapan) bidang tanah. Dari jumlah tersebut, terdapat 437 (empat ratus tiga puluh tujuh) bidang tanah yang dikuasai, dan 1 (satu) bidang tanah yang bermasalah. Disisi yang lain, dari jumlah tersebut terdapat 233 (dua ratus tiga puluh tiga) bidang tanah yang telah bersertifikat dan 205 (dua ratus lima) bidang tanah yang belum bersertifikat, hal ini disebabkan oleh karena dalam pelaksanaannya masih banyak kekurangan karena tidak didukung dengan Sumber Daya Manusia yang Profesional, sarana dan prasarana sehingga tahapan pengaman aset belum terlaksanan dengan baik karena terlihat dari kondisi saat ini tanah milik daerah hamper 50% belum memiliki dokumen kepemilikan atas nama pemerintah Kota Kupang (Sumber: Badan Keuangan dan Aset, 2024).

### **4. Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam Perspektif Kepastian Hukum**

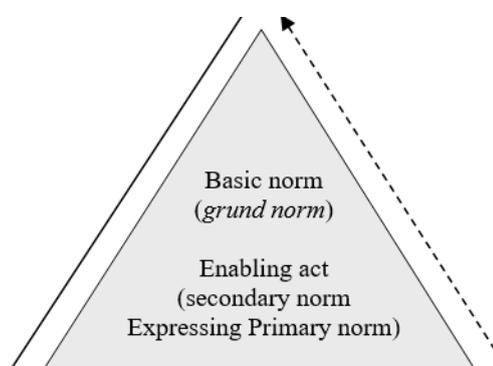
Perspektif kepastian hukum terhadap pengelolaan aset tanah Pemerintah

Daerah Kota Kupang beresensi pada keberadaan regulasi daerah yang dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Dengan demikian maka dalam bahasan ini akan dilihat apakah Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah telah memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang atau tidak.

Kondisi ini tentunya berdampak pada ketidakpastian hukum dalam Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang. Kondisi ketidaksesuaian Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah ini merupakan hal logis dalam system hukum *rech staat*. Hal tersebut karena masa Peraturan Daerah yang berbeda dengan masa Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Peraturan Daerah Kota Kupang tersebut diundangkan pada Tahun 2023, sedangkan Peraturan Menteri Dalam Negeri diundangkan dalam tahun 2024. Disadari bahwa dalam keilmuan hukum, dikenal adanya adegium *lex superior derogate lex inferior* atau aturan yang lebih tinggi mengenyampingkan aturan yang lebih rendah. Adegium tersebut memang dapat digunakan dalam menyelesaikan masalah dalam pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang ketika terjadi pertentangan peraturan perundang-undangan. walau demikian, hal itu hanya berlaku dalam penyelesaian masalah secara spesifik yang sudah ada, namun tidak menyelesaikan permasalahan secara general dan integratif dalam suatu tata peraturan perundang-undangan.

Hans Kelsen mengemukakan *stufenbau theorie* yang juga dikenal sebagai teori tata peraturan perundang-undangan atau penjenjangan norma sebagai berikut. *Stuvenbau Theorie* diilustrasikan sebagai suatu piramida yang mana *grund norm* menempati posisi pada puncak piramida, dan peraturan keseluruhannya tersistem ke bawah dengan sifat semakin ke bawah semakin menyebar dan tertentu. *Grund norm* bersifat abstrak dan semakin ke bawah semakin konkret. Dalam proses tersebut apa yang semula berupa sesuatu yang seharusnya, berubah menjadi sesuatu yang dapat dilakukan. Berikut digambarkan skema ajaran *Stuvenbau Theorie* Hans Kelsen.



### **Gambar 1: Ajaran Stufenbau Theorie Hans Kelsen**

Bertolak pada pemikiran Hans Kelsen, maka dapat diasumsikan bahwa materi muatan yang diatur dalam peraturan daerah harus memiliki kesesuaian dengan tata hukum yang bersumber pada suatu norma dasar. Norma dasar tersebut kemudian diimplementasikan dalam peraturan perundang-undangan dibawahnya hingga dalam tataran peraturan daerah. Jika demikian maka diperlukan ketaatan asas materi muatan peraturan daerah.

Jika dipadankan antara stufenbau theorie Hans Kelsen dengan tata hukum di Indonesia, maka Hierarkhi peraturan perundang-undangan di Indonesia sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang / Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam perspektif kepastian hukum berfokus pada bagaimana pemerintah daerah mengelola tanah yang mereka miliki sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta memastikan hak-hak dan kepentingan semua pihak terkait terlindungi.

Dalam konteks pengelolaan aset tanah, kepastian hukum memiliki peran krusial. Pemerintah Daerah Kota Kupang sebagai pemegang hak menguasai atas tanah memiliki kewajiban untuk mengelola aset tersebut secara efektif dan efisien, serta memastikan bahwa pengelolaan tersebut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup berbagai aspek, mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemeliharaan, Pemanfaatan, pembinaan, pengawasan dan pengawasan hingga penghapusan aset tanah.

#### **5. Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam Perspektif Kemanfaatan Hukum**

Perspektif kemanfaatan hukum terhadap pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang beresensi pada keberadaan pengelolaan aset tanah yang memberikan kemanfaatan kepada masyarakat. Berdasarkan esensi tersebut, maka telah diteliti penggunaan aset 438 Bidang Tanah di Kota Kupang sebagaimana

dalam tabel berikut:

**Tabel 3. Penggunaan Barang Milik Daerah berupa Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang**

<b>Jenis Penggunaan Aset Tanah</b>	<b>Jumlah Bidang Tanah</b>	<b>Jumlah</b>
Instansi Pemerintahan	245 Bidang	245 Bidang
Fasilitas Publik	83 Bidang	83 Bidang
Kegiatan Usaha	34 Bidang	34 Bidang
Pemanfaatan BMD	3 Bidang	3 Bidang
Tidak digunakan	73 Bidang	73 Bidang
<b>Total</b>		<b>438 Bidang</b>

Dari tabel tersebut menunjukkan bahwa dari 438 bidang aset tanah Pemerintah Kota Kupang, terdapat 365 bidang aset tanah yang digunakan, yakni: 245 bidang aset tanah digunakan untuk Instansi Pemerintahan; 83 bidang aset tanah digunakan untuk Fasilitas Publik; 34 bidang aset tanah digunakan untuk Kegiatan Usaha; dan 3 bidang aset tanah digunakan untuk pemanfaatan Barang Milik Daerah. Dengan demikian maka terdapat 73 bidang aset tanah yang tidak digunakan. Kondisi tersebut apabila dikaitkan dengan pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam perspektif kemanfaatan hukum maka sebenarnya terdapat 83,34 % aset tanah yang memiliki nilai kemanfaatan. Sedangkan 16,66 % nya tidak memiliki nilai kemanfaatan.

Kondisi pemanfaatan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang yang tidak optimal tersebut tentu berdampak pada aspek kemanfaatan hukum dalam pengelolaan barang milik daerah berupa aset tanah. Pandangan utilitty dikemukakan oleh Jeremy Bentham sebagai tokoh pendiri aliran ini berkeyakinan bahwa hukum mesti dibuat secara utilitaristik. Hukum yang seperti ini dapat dicapai dengan menggunakan seni dari legislasi yang membuat kita bisa meramalkan hal mana yang akan memaksimalkan kebahagiaan dan meminimalkan kepedihan masyarakat.

Bentham mengatakan bahwa yang baik adalah kesenangan atau kebahagiaan, yang buruk adalah penderitaan atau kesengsaraan. Oleh karena itu, suatu keadaan, jika mencakup kesenangan lebih besar dari pada kesenangan, adalah lebih baik dari penderitaan, penderitaan yang lebih kecil dari pada kesenangan, adalah lebih baik dari keadaan lainnya. Kebaikan adalah kebahagiaan, kejahatan adalah kesusahan.

Untuk menciptakan kondisi dimana kebahagiaan itu selalu lebih besar dari pada kesengsaraan, maka menurut Bentham disinilah peranan hukum. Tugas hukum adalah memelihara kebaikan dan mencegah kejahatan. Tegasnya, memelihara kegunaan. Bagaimana hukum menjadi alat untuk menciptakan kondisi dimana kebahagiaan jauh lebih mewarnai kehidupan sebanyak mungkin individu dalam masyarakat dibandingkan kesengsaraan. Selain itu, bagi Bentham, hukum juga mesti berperan sebagai penjaga keseimbangan dari berbagai macam kepentingan (*balance of intersts*). Dalam konteks inilah sebenarnya Bentham menganggap hukum itu harus memberikan manfaat (*utillity*) kepada manusia. Baik buruk atau adil tidaknya suatu hukum, bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.

Dalam konteks pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang, maka tentunya pemikiran Bentham tersebut mengamanatkan untuk pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang harus mendatangkan kebahagiaan terbesar bagi sebanyak mungkin masyarakat Kota Kupang. Untuk mendatangkan kebahagiaan terbesar tersebut, maka dalam pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang harus mempertimbangkan keseimbangan kepentingan dalam masyarakat melalui instrument hukum sebagai sarana rekayasa sosial.

Konsep tersebut dalam tatar teoritik dikemukakan oleh Roscow Pound dalam teorinya *law as a tool of sosial engineering*. Hal yang harus digarap oleh hukum dalam konteks sosial engineering adalah “menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat”. Kepentingan-kepentingan tersebut harus ditata sedemikian rupa agar tercapai keseimbangan yang proporsional. Manfaatnya adalah, terbangunnya suatu struktur masyarakat sedemikian rupa hingga secara maksimum memcapai kepuasan akan kebutuhan dengan seminimum mungkin menghindari benturan dan pemborosan. Kepentingan-kepentingan dimaksud terdiri atas tiga kategori kelompok kepentingan, yaitu kepentingan umum, sosial, dan kepentingan pribadi.

Teori Roscow Pound tersebut apabila diinternalisasi dalam pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang, maka terlihat bahwa dari 438 (empat ratus tiga puluh delapan) bidang tanah, terdapat 245 (dua ratus empat puluh lima) bidang tanah yang dimanfaatkan instansi pemerintahan sebagai bagian dari kepentingan umum, 83 (delapan puluh tiga) bidang tanah yang dimanfaatkan untuk fasilitas public sebagai bagian dari kepentingan sosial, dan 37 (tiga puluh tujuh) bidang tanah yang dimanfaatkan sebagai kegiatan usaha serta pemanfaatan barang milik daerah sebagai bagian dari kepentingan pribadi. Disisi yang lain, terdapat 73 (tujuh puluh tiga) bidang tanah yang tidak digunakan untuk kepentingan apapun.

Adanya 73 (tujuh puluh tiga) bidang tanah yang tidak digunakan oleh Pemerintah Daerah Kota Kupang ini tentunya tidak memberikan nilai kemanfaatan hukum bagi masyarakat kota kupang. Padahal, apabila bidang tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum, kepentingan social dan kepentingan pribadi, maka dapat mendatangkan kebahagiaan terbesar untuk masyarakat kota kupang. Pemanfaatan dimaksud dapat berupa fasilitas publik bagi masyarakat kota kupang, pembangunan kantor pemerintahan, ataupun menggunakan mekanisme pinjam pakai untuk kegiatan usaha dari masyarakat kota kupang khususnya usaha mikro yang saat ini kesulitan tempat usaha.

## **KESIMPULAN**

Pengelolaan Barang Milik Daerah berupa Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang dilakukan belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan terkait pengelolaan Barang Milik Daerah sehingga masih ditemukan persoalan dalam pengamanan dan pemanfaatan Aset Tanah. Dalam perspektif kepastian hukum, Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang belum maksimal dalam pengamanan Aset Tanah secara Administrasi sehingga masih terdapat 205 bidang tanah yang belum bersertifikat. Dalam perspektif kemanfaatan hukum. Pengelolaan Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Kupang belum sepenuhnya memenuhi nilai kemanfaatan hukum. Hal ini karena terdapat 73 bidang tanah atau sebesar 16,66 % barang milik daerah berupa aset tanah Pemerintah Kota Kupang yang tidak digunakan atau dimanfaatkan.



Adapun saran yang dapat diberikan, yaitu: 1) Perlu dilakukan peningkatan SDM Aparatur Pengelola Aset melalui pendidikan dan pelatihan terkait pengelolaan Aset Daerah; 2) Perlu dilakukan percepatan sertifikasi terhadap 205 bidang tanah milik Pemerintah Kota Kupang yang belum bersertifikat; 3) Perlu dilakukan pemanfaatan barang milik daerah untuk 73 bidang tanah atau 16,66% aset tanah pemerintah daerah kota kupang yang saat ini belum digunakan untuk aktifitas apapun.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali. (2009). *Menguak Teori Hukum (Legal Theoriey) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana.
- Adrian Sutedi. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Sunggono. (2009). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Boedi Harsono. (2003). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Chabib Soleh, Heru Rochmansjah. (2010). *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah; Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*. Bandung: Fokusmedia.
- Doli D. Siregar. (2004). *Manajemen Aset*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Hambali Thalib. (2009). *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana.
- Hasni. (2008). *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (Dalam Konteks UUPA-UUPRUUPLH)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- I Nyoman S. (2005). *Efektifitas Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah*. Jakarta: Citra Utama.
- Mansour Fakhri. (2003). *Landreform Di Desa*. Yogyakarta: Read Book.
- M. Yusuf. (2010). *Delapan langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nyemas Hasfi, Martoyo, Dwi Hariono. *Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- P. Agung Pambudhi. *Janji Otonomi Daerah Perspektif Ekonom*. Jakarta.
- Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 13 Tahun 2016 tentang *Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah*.
- Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2023 tentang *Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang *Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang *Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang *Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjafrizal. (2016). *Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Era Otonomi*. Jakarta:



Rajawali Pers.

Soerjono Soekanto. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum: Sebuah Pengantar*. Liberry.

Syamsul Bachrie. 2018. *Pengaturan Dan Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Daerah*. Makassar: Nas Media Pustaka.

Tanya Bernad. (2006). *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Surabaya: Kita.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang *Pembentukan Kota Madya Daerah Tingkat II Kupang*.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang *Pemerintahan Daerah*.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang *Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang *Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang*.

Verinika Mulalinda, Steven J. Tangkuman. *Efektivitas Penerapan Sistem Prosedur Akuntansi Aset Tetap Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sitiro*.

