

**PROBLEMATIKA PENSERTIPIKATAN TANAH ASET
PEMERINTAH KOTA PONTIANAK**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
Di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh :

ADINDA CINTA FARAHDIBA

NIT. 21303718

Dosen Pembimbing I : Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.

Dosen Pembimbing II : Dian Dewi Khasanah, S.H., M.H.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

2025

ABSTARCT

The certification of regional government land assets is an important step to ensure legal certainty and optimize the utilization of state assets. In Pontianak City, although the urgency of certification has been recognized, this process still faces various problems that hinder the effectiveness of asset management. Data shows that out of 4,483 land parcels owned by the Government of Pontianak City, 76% (3,422 parcels) have not been certified in the name of the government, making them vulnerable to disputes and misuse. This study aims to analyze in depth the constraints faced in the certification of land assets of the Government of Pontianak City and formulate strategic solutions to expedite the certification process.

This research employs a descriptive qualitative method. Primary data was obtained through in-depth interviews with key informants from the Pontianak City Land Office and the Regional Financial and Asset Management Agency (BKAD), as well as field observations. Secondary data was collected from official documents, legislation, and related literature. Data analysis was conducted systematically to identify patterns, relationships, and meanings from the gathered information.

The results of the study indicate that the issues surrounding the certification of land assets in Pontianak City are complex. Identified solutions include enhancing inter-agency coordination through regular meetings, strengthening asset management understanding through training, digitizing land administration, expediting document submission, improving form filling, developing GIS-based mapping systems, and ensuring physical security and periodic asset announcements. The certification of land assets of the Government of Pontianak City is crucial but hampered by various constraints. Strong synergy among agencies, increased human resource capacity, and adequate budget allocation are needed to achieve certification targets. Practical recommendations include enhancing inter-agency commitment, strengthening the internal capacity of BKAD, and integrating land systems with regional asset data. Academic recommendations suggest further research on the distribution of land assets and the refinement of regulations to support sustainable development.

Keywords: *Land Certification, Regional Government Assets, Pontianak City, Constraints, Solutions, Asset Management.*

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	1
BAB I PENDAHULUAN	4
A.Latar Belakang	4
B.Rumusan Masalah	11
C.Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D.Kebaharuan Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A.Kerangka Teoretis	21
1. Pengelolaan Aset Daerah	21
a. Pengertian Aset Daerah.....	21
b. Asas-Asas Pengelolaan Aset Daerah.....	22
c. Tujuan Pengelolaan Aset Daerah.....	25
2. Pemsertipikatan Tanah Aset Daerah	26
a. Teori Bukti Kepemilikan Yang Kuat.....	26
b. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	29
c. Tujuan Pemsertipikatan Tanah.....	31
d. Tahapan/Mekanisme Pemsertipikatan Tanah Aset Daerah.....	38
e. Proses Pembuktian Kepemilikan Aset.....	40
3. Definisi Aset Lancar/Persediaan Barang Milik Negara	42
4. Pengakuan Persediaan	44
5. Definisi Aset Dalam Penguasaan	45
6. Pengelola dan Pengguna Aset Daerah	47

a.	Dasar Hukum Pengelola dan Pengguna Aset Daerah	47
b.	Pengelola dan Pengguna Aset Daerah	50
c.	Pihak Yang Terlibat Dalam Mensertipikasi Aset Daerah	51
d.	Kendala-Kendala Pensertipikatan Aset Daerah	51
	B. Kerangka Pemikiran	54
BAB III	METODE PENELITIAN	57
A.	Format Penelitian	57
B.	Lokasi Penelitian	57
C.	Definisi Operasional	58
D.	Subjek Penelitian dan Penetapan Informan.....	58
E.	Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	59
F.	Analisis Data	61
BAB IV	GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	66
A.	Keadaan Geografis dan Administratif Wilayah	66
B.	Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Pontianak.....	71
C.	Gambaran Umum Kantor Badan Keuangan Aset Daerah	79
D.	Gambaran Umum Aset Pemerintah Kota Pontianak	84
BAB V	PROBLEMATIKA PENSERTIPIKATAN TANAH ASET PEMERINTAH	91
A.	Kendala pensertipikatan tanah aset pemerintah Kota Pontianak..	91
B.	Solusi untuk Percepatan Pensertipikatan Tanah aset Pemerintah Kota Pontianak.....	100
BAB VI	PENUTUP	104
A.	Kesimpulan	104
B.	Saran	109
DAFTAR PUSTAKA	111

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah aset Pemerintah Daerah penting untuk disertipikatkan. Hal ini secara jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Pasal 49 ayat (1) tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 Tahun 2020 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Pasal 43 ayat (1) tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Pasal 46 ayat (1) tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventariansi, dan Pelaporan Barang Milik Daerah yang menyebutkan bahwa Barang Milik Negara/Daerah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan dengan bukti kepemilikan yang sah¹.

Peraturan Kementerian Keuangan Bersama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 186/PMK.06/2009 dan Nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertipikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah, terbitnya peraturan bersama ini menjadi dasar dilakukannya program percepatan pensertipikatan BMN berupa tanah yang ditemukan pada Pasal 3 Peraturan Bersama Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.06/2009 dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertipikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah yang menyebutkan tujuannya agar seluruh BMN berupa tanah dapat disertipikatkan sehingga dapat dipertanggungjawabkan aspek legalitas dan akuntabilitasnya. Selain itu, program pensertipikatan ini juga memiliki maksud agar tanah yang

¹ Fatimah “Penataan dan Pengelolaan BMN Berupa Tanah yang Tertib dan Aman melalui Sertipikasi BMN” Artikel Direktorat Jendral Kekayaan Negara, 2023. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/16153/Penataan-dan-Pengelolaan-BMN-Berupa-Tanah-yang-Tertib-dan-Aman-melalui-Sertipikasi-BMN.html?utm_source=chatgpt.com

dimiliki dan dikelola negara dapat memenuhi prinsip 3T, yaitu Tertib Fisik, Tertib Administrasi, dan Tertib Hukum², agar mencapai tujuan tersebut, dilakukan penatausahaan.

Barang Milik Negara/Daerah harus dikelola sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah ditegaskan bahwa dalam pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilakukan penatausahaan Barang Milik Negara/Daerah. Yang dimaksud dengan penatausahaan adalah serangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan Barang Milik Negara/Daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku³. Penulis ingin melakukan kajian terhadap Barang Milik Daerah (BMD) karena BMD merupakan aset strategis yang mendukung jalannya pemerintahan dan pembangunan daerah, namun masih banyak yang belum bersertipikat sehingga rawan sengketa, penyalahgunaan, dan tidak dapat dimanfaatkan secara optimal. Kajian ini penting untuk mendorong tertib administrasi, kepastian hukum, dan efektivitas pengelolaan aset daerah.

Barang Milik Daerah (BMD) merupakan salah satu aset yang sangat penting bagi daerah guna mendukung kelancaran operasional jalannya Pemerintah Daerah. Hal ini disebabkan dengan adanya Barang Milik Daerah guna pencapaian pembangunan nasional atau pembangunan daerah dapat terlaksana pada kesejahteraan masyarakat pada umumnya dan masyarakat daerah khususnya⁴. Barang Milik Daerah (BMD) memiliki hubungan erat dengan kesejahteraan masyarakat karena BMD digunakan sebagai sarana dan prasarana pendukung dalam penyelenggaraan pelayanan

² Mei Wulandari "Sertifikasi Tanah: Upaya Mengamankan Aset Tanah" Artikel Direktorat Jendral Kekayaan Negara, 2020. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13176/Sertifikasi-Tanah-Upaya-Mengamankan-Aset-Negara.html?utm_source=chatgpt.com

³ A M Yadar, "Manajemen Pengelolaan Aset Daerah," 2017.

⁴ Kartika Amiri, "Pengelolaan Barang Milik Negara (Bmn) Secara Akuntabel Menuju Good Governance," *Potret Pemikiran* 20, no. 2 (2016): 1–44, <https://doi.org/10.30984/pp.v20i2.753>.

publik, seperti sekolah, rumah sakit, jalan, fasilitas umum, dan kantor pemerintahan. Jika BMD dikelola secara baik dan legalitasnya jelas, maka Pemerintah Daerah dapat memanfaatkannya secara optimal untuk mendukung program pembangunan. Pembangunan daerah sangat bergantung pada kepastian kepemilikan pada alas hak tanah aset atau Barang Milik Daerah (BMD) sebagai salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Kepastian kepemilikan ini dapat tercapai melalui proses pendaftaran atau sertifikasi tanah aset tersebut.

Salah satu fokus pemerintah saat ini yaitu mensertipikatkan seluruh bidang tanah aset pemerintah. Beberapa tahun lalu, pendaftaran tanah yang dijalankan di berbagai Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah masih secara konvensional/analog dengan berbagai konsekuensinya seperti kehilangan dan kerusakan buku tanah. Guna mengantisipasi hal tersebut, Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memanfaatkan kemajuan teknologi dalam pendaftaran tanah dengan mengubah sertipikat hak atas tanah konvensional/analog menjadi elektronik, sebagai *pilot project* atau uji coba pelaksanaan sertipikat elektronik dilakukan terhadap aset pemerintah⁵. Dalam hal ini, mensertipikatkan tanah aset pemerintah memberikan manfaat yang sangat penting untuk keamanan hukum.

Manfaat utama dari mensertipikatkan Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah yaitu untuk melindungi aset negara. Dengan memperoleh Sertipikat hak atas tanah, tujuannya untuk menciptakan kejelasan kepemilikan tanah dan dokumentasi yang sah terkait kepemilikan tanah oleh negara. Langkah ini penting untuk mencegah potensi sengketa, karena tanah yang terdokumentasi dengan jelas memberikan dasar yang kokoh dalam menegakkan hak kepemilikan negara. Kepemilikan tanah yang

⁵ Ardi Satriyo Kartono dan Bha'iq Roza Rakhmatullah, "Efektivitas Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik Aset Pemerintah," 2024, <https://doi.org/10.30595/umplr.v4i2>.

terdokumentasi juga memberikan perlindungan terhadap nilai aset⁶. Legalitas melalui proses sertipikasi menciptakan dasar yang kuat untuk pengelolaan Tanah aset secara efektif, termasuk penggunaan, pengembangan, dan pemeliharaan di Kota Pontianak.

Kota Pontianak merupakan Ibukota Provinsi Kalimantan Barat yang saat ini sedang menghadapi problematika dalam pengelolaan dan sertipikasi aset daerah. Salah satu tantangan yang dihadapi Pemerintah Kota Pontianak, yaitu masih rendahnya tingkat sertipikasi aset daerah. Berdasarkan informasi yang didapatkan dari pra survey penelitian, pada tahun 2024 terdapat 4483 total tanah aset dan bangunan Pemerintah Kota Pontianak. Dari jumlah tersebut, sebanyak 1061 atau sebesar 24% total tanah aset Pemerintah Kota Pontianak sudah terinventarisasi, sudah balik nama Pemerintah Kota Pontianak, dikuasai secara fisik dan memiliki alas hak. Hal ini menunjukkan bahwa masih banyak terdapat tanah aset sebanyak 3422 atau sebesar 76% yang status penguasaannya belum sepenuhnya dialihkan dan belum digunakan secara optimal oleh Pemerintah Kota Pontianak. Tanah-tanah tersebut umumnya masih dikuasai oleh pihak ketiga atau masyarakat.

Alas hak atas tanah aset pemerintah dapat berasal dari berbagai sumber yang menjadi dasar legal dalam proses pensertipikatan, seperti surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh lurah yang menyatakan penguasaan fisik oleh pemerintah, hibah dari instansi lain yang disertai dokumen resmi seperti akta hibah dan berita acara serah terima. Semua bentuk perolehan ini menjadi landasan penting bagi Pemerintah Daerah dalam membuktikan kepemilikan dan mengurus legalisasi tanah aset melalui proses pensertipikatan di Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, perlu

⁶ Icha Choerunnisa, Maman Sudirman, Benny Djaja “Sertipikasi Barang Milik Negara : Langkah Strategis Memperkuat Kepastian Hukum Dan Keamanan Aset Negara,” *Jurnal Justitia : Jurnal Ilmu Hukum Humaniora* 6, no. 2 (2023): 628–42, <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/13814/pdf>.

dilakukan program percepatan sertipikasi tanah aset guna memudahkan para pihak untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan⁷.

Berdasarkan hasil pra survey penelitian, menurut Della Puspita Hati, S.H., M.Kn. Selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah. Dalam beberapa tahun terakhir, sejumlah program percepatan sertipikasi tanah aset Pemerintah Kota telah dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN maupun melalui kerja sama atau *Memorandum of Understanding* (MoU). Meskipun demikian, terdapat kendala yang menyebabkan proses sertipikasi tersebut belum dapat diselesaikan secara tuntas. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang mempengaruhi pemenuhan kelengkapan berkas dari Pemerintah Kota Pontianak, yaitu lamanya proses administrasi yang harus dilalui. Proses ini sering kali terhambat oleh sistem administrasi yang rumit, sehingga menyebabkan keterlambatan dalam pengumpulan dokumen yang diperlukan untuk pengajuan izin. Proses administrasi yang dimaksud mencakup serangkaian tahapan birokratis yang harus dilalui oleh Pemerintah Kota Pontianak dalam rangka melengkapi dokumen tanah aset untuk pengajuan sertipikat atau izin, seperti verifikasi status kepemilikan aset untuk memastikan tanah yang dimohon adalah benar milik Pemerintah Kota. Hal ini berimplikasi pada efektivitas pelayanan publik dan dapat menghambat perkembangan berbagai proyek yang membutuhkan izin dari Pemerintah.

Di sisi lain, faktor eksternal juga berperan penting dalam proses pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kota Pontianak. Salah satu tantangan utama adalah waktu yang dibutuhkan untuk memenuhi dokumen persyaratan tersebut, yang sering kali lebih lama dari yang diharapkan. Selain itu, terdapat indikasi tumpang tindih dalam penguasaan lahan, yang mengharuskan adanya kajian mendalam terkait permohonan izin tersebut. Tumpang tindih ini dapat menghambat investasi dan pengembangan

⁷ Samosir Fransiskus, "Problematika Pensertipikatan Tanah aset Pemerintah Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara (Studi Di Kantor Kabupaten Nias)," 2021.

properti, sering kali membuat kebingungan dan ketidakpastian bagi pemohon⁸. Tumpang tindih lahan yang menyebabkan hambatan investasi dan pengembangan properti mencerminkan adanya ketidaktertiban administrasi pertanahan, kelemahan koordinasi antar instansi, atau keterlambatan penyelesaian status hukum tanah, yang merupakan bagian dari tanggung jawab atau kewenangan Pemerintah Kota Pontianak, serta memerlukan analisis lebih lanjut mengenai data tanah milik Pemerintah Kota Pontianak, terutama untuk lahan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum). Permasalahan tumpang tindih tanah memiliki kaitan erat dengan kinerja dan peran instansi pemerintah, khususnya dalam hal pengelolaan data pertanahan dan aset. Ketidaksinkronan antara data yang dimiliki oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD), Kantor Pertanahan, dapat menyebabkan klaim ganda atas lahan yang sama. Hal ini umumnya terjadi akibat lemahnya koordinasi, perbedaan sistem pencatatan, serta belum adanya basis data yang terintegrasi. Untuk itu, diperlukan pengamanan aset untuk memastikan bahwa tanah-tanah tersebut terdaftar dengan jelas dan memiliki status hukum yang sah.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari pra survey penelitian, menurut Della Puspita Hati, S.H., M.Kn. Selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah. Pengamanan aset harus diperhatikan agar tidak terjadi kendala di masa yang akan datang. Akan tetapi, pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kota Pontianak yang direncanakan selesai pada tahun 2024, ternyata hingga tahun 2025 belum sepenuhnya terealisasi, disebabkan oleh beberapa hambatan, kendala, serta masalah yang dihadapi dalam pensertipikatan Tanah aset Pemerintah, antara lain:

- a. kurang lengkap dokumen pengadaan ataupun dokumen perolehan tanah;
- b. fisik dilapangan dikuasai oleh masyarakat/pihak lain;

⁸ Teressyavira Luvianti, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK / PDT / 2014)" 6, no. 2 (2023): 5076–83.

- c. aset yang dimohon berupa sertipikat hak milik atas nama perorangan, dimana untuk proses hapusnya hak, Pemerintah Kota Pontianak kesulitan untuk mencari pemegang sertipikat tersebut;
- d. patok belum terpasang;
- e. tidak mengetahui posisi/lokasi bidang tanah sehingga sulit memenuhi kelengkapan berkas (blanko surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan).

Menghadapi permasalahan tersebut, guna mencapai keberhasilan dalam proses sertipikasi aset milik Pemerintah Daerah, solusi yang telah diimplementasikan oleh Pemerintah Kota Pontianak dalam upaya menyelesaikan permasalahan pensertipikatan Tanah aset adalah dengan berkomitmen untuk melaksanakan *Memorandum of Understanding* (MoU) yang telah disepakati dengan nota perjanjian kerja sama MoU Nomor : 02.1/SP-IV/2022. MoU ini merupakan hasil dari kesepakatan antara Pemerintah Kota Pontianak dan Kantor Pertanahan Kota Pontianak, yang bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah dan penanganan masalah Tanah aset. Dengan demikian, komitmen untuk melaksanakan MoU dan penambahan Sumber Daya Manusia (SDM) diharapkan dapat mempercepat penyelesaian permohonan sertipikasi aset Pemerintah Kota Pontianak. Kolaborasi ini akan menciptakan strategi yang efektif guna mempercepat proses sertipikasi tanah aset Pemerintah Daerah, sehingga memungkinkan seluruh tanah aset tersebut dapat tersertipikasi dengan optimal dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku⁹.

Berdasarkan uraian diatas, penting untuk meneliti pengelolaan tanah aset Pemerintah Daerah khususnya di Kota Pontianak, karena sertipikasi Tanah aset merupakan langkah strategis dalam menjamin kepastian hukum atas kepemilikan aset daerah. Tanah yang belum bersertipikat rentan terhadap sengketa, penguasaan oleh pihak lain, serta sulit dimanfaatkan

⁹ Alyfarrosi Taj Hanun, "Strategi Kolaborasi Antara Kantor Pertanahan Dan Pemerintah Daerah Dalam Peningkatan Sertipikasi Aset Pemerintah Daerah (Studi Di Kabupaten Jember)," 2023.

secara optimal dalam perencanaan pembangunan daerah. Dengan memahami secara menyeluruh berbagai hambatan yang dihadapi, seperti permasalahan administrasi, tumpang tindih kepemilikan, atau keterbatasan SDM, penelitian ini dapat memberikan gambaran konkret mengenai akar persoalan yang menghambat proses pensertipikatan tanah aset milik Pemerintah Daerah. Selain itu, pentingnya meneliti solusi penyelesaian pensertipikatan tanah aset terletak pada urgensi menciptakan tata kelola aset yang tertib dan efisien. Pemerintah Kota Pontianak perlu memiliki strategi yang tepat dalam mempercepat proses sertifikasi tanah agar aset-aset tersebut dapat dimanfaatkan secara legal dan maksimal dalam mendukung program pembangunan.

Dengan demikian, penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu **“Problematika Pensertipikatan Tanah aset Pemerintah Kota Pontianak”** untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang kendala-kendala pensertipikatan tanah aset dan upaya yang perlu dilakukan dalam mempercepat proses sertifikasi tanah aset Pemerintah di Kota Pontianak.

B. Rumusan Masalah

1. Apa saja kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan Kantor Badan Keuangan Aset Daerah dalam pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kota Pontianak?
2. Bagaimana solusi yang ditempuh Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan Kantor Badan Keuangan Aset Daerah dalam penyelesaian pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kota Pontianak?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:
 - a. kendala pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kota Pontianak yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan Kantor Badan Keuangan Aset Daerah;

- b. solusi penyelesaian pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kota Pontianak yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan Kantor Badan Keuangan Aset Daerah.

2. Manfaat Penelitian:

- a. kegunaan praktis, secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan terkait strategi dan kebijakan yang dapat diterapkan dalam meningkatkan sertipikasi aset tanah Pemerintah Kota. Dengan demikian, Pemerintah Daerah dapat mengambil langkah-langkah yang lebih efektif untuk mempercepat proses sertipikasi dan mengoptimalkan pemanfaatan tanah aset untuk kepentingan pembangunan.
- b. manfaat akademis, secara teoretis penulis berharap penelitian ini memberikan kontribusi baru dalam bidang studi pengelolaan aset daerah, khususnya mengenai masalah sertipikasi tanah aset Pemerintah. Temuan-temuan dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian lanjutan dalam bidang hukum pertanahan dan administrasi Pemerintahan Daerah.

D. Kebaharuan Penelitian

Kebaharuan dalam suatu penelitian merujuk pada aspek keaslian yang ditunjukkan dari topik yang belum dibahas sebelumnya, serta pengembangan atau rancangan baru dari penelitian yang telah ada sebelumnya. Untuk menjamin keaslian tersebut, dibutuhkan kajian pustaka yang mendalam untuk mengidentifikasi celah penelitian yang belum diteliti selain hal tersebut, penting untuk menghindari plagiarisme dengan mengutip sumber-sumber secara akurat dan menyajikan informasi tersebut dengan pemahaman yang mendalam oleh peneliti.

Shafa Dinda Liani (2024)¹⁰, dalam penelitiannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II Provinsi Jawa Barat Pada tahun 2023, dari

¹⁰ Shafa Dinda Liani, "Problematika Dan Alternatif Solusi Percepatan Sertipikasi Aset Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor (Studi Di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II)," 2024.Skripsi 2024.

454 target aset tanah pemerintah, baru 222 yang bersertipikat, sementara 232 sisanya masih dalam proses atau terkendala, bahkan dua aset harus ditutup. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II menghadapi berbagai masalah, seperti ketidaktahuan lokasi aset, berkas tidak lengkap, sertipikat tidak terpantau, tumpang tindih bidang, serta kurangnya SDM dan sarana. Solusi yang dilakukan meliputi keterbukaan informasi aset, pencatatan syarat pendaftaran, sistem monitoring data, pemeriksaan ulang Surat Ukur, serta perbaikan pola kerja. Upaya ini diperkuat melalui kerja sama dengan STPN dalam program Inventarisasi Tanah Pemerintah Daerah (INTIP). Terdapat gap/novelty terhadap penelitian yang akan peneliti lakukan yaitu penelitian ini fokus untuk menelaah problematika pensertipikatan Tanah aset secara spesifik di Kota Pontianak dengan memperhatikan aspek regulatif, administratif, teknis, serta implementasi kebijakan seperti MoU antara Pemkot dan Kantor Pertanahan.

Alyfarrosi Taj Hanun Arsyalhaq (2023)¹¹, penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Strategi sertipikasi aset pemerintah daerah mencakup keterlibatan SDM dari Kantor Pertanahan dan BPKAD sesuai tugas masing-masing, penggunaan perangkat seperti komputer, alat ukur tanah, printer, scanner, dan internet, serta kelengkapan dokumen seperti surat kuasa, riwayat tanah, dan pernyataan kepemilikan. Anggaran kegiatan bersumber dari APBD Kabupaten Jember dan dilaksanakan secara sporadik. Namun, proses ini menghadapi kendala manajemen antar instansi. Sebagai solusi, dilakukan penambahan tenaga administrasi, penugasan pejabat pelaksana, pemilahan berkas, serta penguatan koordinasi antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan. Terdapat gap/novelty terhadap penelitian yang akan peneliti lakukan yaitu penelitian di Kota Pontianak membahas tentang permasalahan dalam proses sertipikasi Tanah aset Pemerintah Daerah di Kota Pontianak, khususnya terkait hambatan

¹¹ Alyfarrosi Taj Hanun, “Strategi Kolaborasi Antara Kantor Pertanahan Dan Pemerintah Daerah Dalam Peningkatan Sertipikasi Aset Pemerintah Daerah (Studi Di Kabupaten Jember).” Skripsi STPN 2023.

administratif, tumpang tindih lahan, dan kekurangan dokumen yang menjadi kendala utama di lapangan.

Made Rosdiana Putra (2017)¹², penelitian yang dilakukan di Kabupaten Karangasem Provinsi Bali berdasarkan hasil penelitian, masih banyak tanah aset Pemerintah Kabupaten Karangasem yang belum bersertipikat akibat dokumen kepemilikan yang tidak lengkap, adanya klaim dari pihak lain, belum tersedianya sistem informasi dan peta sebaran aset, serta keterbatasan SDM di bidang pertanahan. Untuk mengatasi hal ini, Pemerintah Kabupaten Karangasem melakukan inventarisasi ulang, koordinasi dengan Pemerintah Provinsi dan Kantor Pertanahan, penganggaran sistem informasi aset, serta perekrutan SDM yang kompeten. Sementara itu, Kantor Pertanahan turut membantu dengan memfasilitasi penyusunan dokumen pendukung, memberikan saran penyelesaian masalah, menyediakan data koordinat tanah, dan melakukan sosialisasi terkait sertifikasi aset daerah. Sementara itu terdapat kebaharuan penelitian di Kota Pontianak yang di mana menyoroti kompleksitas birokrasi dan hambatan hukum seperti tumpang tindih kepemilikan, kesulitan penghapusan hak milik perorangan, serta keterlambatan pemenuhan dokumen KKPR yang membutuhkan pendekatan lintas sektor dan penguatan regulasi. Selain itu, kolaborasi formal melalui MoU antara Pemkot dan Kantor Pertanahan menjadi strategi khas di Pontianak, yang tidak dijumpai dalam pendekatan Karangasem.

Fransiskus Samosir (2021)¹³, Pasca pemekaran wilayah, Pemerintah Kabupaten Nias menyerahkan sebanyak 566 bidang tanah kepada Pemerintah Kota Gunungsitoli, terdiri dari 94 bidang yang telah bersertipikat dan 472 bidang yang belum bersertipikat. Namun, masih terdapat 14 bidang tanah dan bangunan, seperti perkantoran, RSUD, rumah

¹² Made Rosdiana Putra, "Problematika Pensertipikatan Tanah aset Pemerintah Kabupaten Karangasem Provinsi Bali," [http://repository.stpn.ac.id/585/1/Made Rosdiana Putra.pdf](http://repository.stpn.ac.id/585/1/Made_Rosdiana_Putra.pdf). Skripsi STPN 2017

¹³ Fransiskus Samosir, "Problematika Pensertipikatan Tanah aset Pemerintah Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara (Studi Di Kantor Kabupaten Nias)." Skripsi STPN 2022

dinas, pendopo bupati, dan Pasar Ya'ahowu, yang masih digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Nias karena keterbatasan sarana dan prasarana. Terhadap 472 bidang tanah yang belum bersertipikat, dilakukan pendaftaran tanah pertama kali, sedangkan 94 bidang yang sudah bersertipikat atas nama Pemerintah Kabupaten Nias dilakukan pelepasan hak terlebih dahulu sebelum disertipikatkan kembali atas nama Pemerintah Kota Gunungsitoli. Proses percepatan pensertipikatan ini merujuk pada Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 1855/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Instansi Pemerintah. Penelitian riwayat atau pemeriksaan tanah oleh Tim Peneliti Tanah menjadi langkah penting guna menjamin kepastian hukum dan menghindari potensi sengketa di masa depan. Namun demikian, pelaksanaan pensertipikatan dihadapkan pada beberapa kendala, seperti keterbatasan interaksi akibat pandemi Covid-19, ketiadaan bukti penguasaan atau perolehan tanah, ketidaksesuaian luas antara hasil pengukuran dengan dokumen, serta penguasaan tanah oleh masyarakat. Untuk mengatasi hambatan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Nias telah menerapkan strategi percepatan berupa perjanjian kerja sama (MoU) dengan Pemerintah Kota Gunungsitoli, transfer pengetahuan (*transfer of knowledge*), serta evaluasi dan monitoring secara berkala. Sementara itu terhadapat kebaruaran penelitian di Kota Pontianak justru menggali lebih dalam aspek teknis dan struktural yang menjadi akar masalah, seperti ketidaksesuaian dokumen, konflik penguasaan fisik, tumpang tindih kepemilikan, hingga tantangan pemetaan lokasi. Tak hanya memotret masalah, penelitian ini juga mengangkat solusi strategis seperti optimalisasi MoU dan penambahan SDM sebagai bentuk inovasi tata kelola aset.

Arini Siti dan W. Widyarini Indriasti (2023)¹⁴, penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi Masih banyak aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Banyuwangi yang belum bersertipikat, meskipun

¹⁴ Siti Arini dan Widyarini Indriasti Wardani, "Penyelesaian Sertifikasi Aset Pemerintah Daerah Di Kabupaten Banyuwangi" 2, no. 70 (2023): 178–92. Jurnal Akta Notaris, 2023.

3.960 bidang telah berhasil disertifikasi. Hal ini menjadi perhatian karena berpotensi menimbulkan sengketa hukum. KPK turut memantau proses pensertipikatan sebagai langkah pencegahan korupsi. Kendala yang dihadapi meliputi tidak adanya dokumen kepemilikan, batas tanah yang tidak jelas, tumpang tindih lahan, aset berada di kawasan hutan, keterbatasan SDM, dan dampak pandemi. Upaya penyelesaian dilakukan melalui verifikasi lapangan, peningkatan pengamanan fisik, pengukuran ulang batas, serta peningkatan kualitas. Sementara itu terhadap kebaruan penelitian di Kota Pontianak lebih menggali aspek teknis dan struktural yang menghambat sertifikasi, seperti kesulitan dalam penghapusan hak atas tanah milik perorangan, ketidaktahuan terhadap posisi tanah, serta strategi khusus berupa implementasi MoU dan penambahan SDM. Dengan demikian penelitian di Pontianak tidak hanya mendeskripsikan masalah, tetapi juga menelaah akar permasalahan secara detail dan mengevaluasi efektivitas solusi yang diterapkan sebagai bagian dari strategi tata kelola aset daerah yang berkelanjutan.

Tabel 1 Kebaruan Penelitian

No.	a. Peneliti b. Jenis (tahun) dan c. Judul d. Skripsi/Tesis/Disertasi	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
1.	a. Shafa Dinda Liani b. 2024 c. Problematika dan alternatif solusi percepatan Sertifikasi aset tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor (studi di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ii) d. Skripsi	Pada tahun 2023, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II menargetkan sertifikasi 454 bidang tanah aset pemerintah, namun hanya 222 bidang yang berhasil disertifikasi, sementara 232 bidang masih terkendala atau dalam proses, dan dua lainnya ditutup. -Kendala yang dihadapi mencakup ketidaktahuan lokasi aset, dokumen yang tidak lengkap, tumpang tindih kepemilikan, serta	Penelitian ini fokus untuk menelaah problematika pensertipikatan tanah aset secara spesifik di Kota Pontianak dengan memperhatikan aspek regulatif, administratif, dan pelaksanaan.

No.	a. Peneliti b. Jenis (tahun) dan c. Judul d. Skripsi/Tesis/Disertasi	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
		<p>keterbatasan SDM dan fasilitas.</p> <p>-Sebagai solusi, dilakukan peningkatan transparansi informasi aset, pencatatan persyaratan, monitoring data, pemeriksaan ulang Surat Ukur, dan evaluasi pola kerja. Upaya ini didukung oleh kerja sama dengan STPN melalui program INTIP.</p>	
2.	<p>a. Taj Hanun Arsyalhaq Alyfarrosi</p> <p>b. 2023</p> <p>c. Strategi Kolaborasi antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam Peningkatan Sertifikasi Aset Pemerintah Daerah (studi di Kabupaten Jember).</p> <p>d. Skripsi</p>	<p>-Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menunjukkan bahwa strategi sertifikasi aset daerah melibatkan kolaborasi SDM dari BPKAD dan Kantor Pertanahan, pemanfaatan perangkat kerja, serta kelengkapan dokumen. Kegiatan didanai APBD dan dilakukan secara sporadik, namun terkendala koordinasi antar instansi.</p> <p>-Solusi yang diterapkan meliputi penambahan tenaga administrasi, penugasan khusus, pemilahan berkas, dan penguatan koordinasi.</p>	<p>Penelitian di Kota Pontianak membahas permasalahan dalam proses sertifikasi Tanah aset Pemerintah Kota di Kota Pontianak, dengan memperhatikan kendala dari berbagai aspek.</p>
3.	<p>a. Made Rosdiana Putra</p> <p>b. 2017</p> <p>c. Problematika pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kabupaten Karangasem Provinsi Bali.</p> <p>d. Skripsi</p>	<p>Penelitian di Kabupaten Karangasem mengungkap bahwa banyak tanah aset pemerintah belum bersertipikat akibat kendala seperti</p> <p>-kelengkapan dokumen kepemilikan, klaim dari pihak lain, belum adanya sistem informasi aset, serta keterbatasan SDM pertanahan.</p>	<p>Penelitian di Kota Pontianak menyoroti tantangan dan hambatan hukum seperti tumpang tindih kepemilikan, kesulitan penghapusan hak milik perorangan, serta</p>

No.	a. Peneliti b. Jenis (tahun) dan c. Judul d. Skripsi/Tesis/Disertasi	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
		-Untuk mengatasinya, dilakukan inventarisasi ulang, koordinasi dengan provinsi dan Kantor Pertanahan, penganggaran sistem informasi aset, dan perekrutan SDM. Kantor Pertanahan membantu lewat fasilitasi dokumen, pemberian data koordinat, serta sosialisasi.	keterlambatan pemenuhan dokumen. Selain itu, kolaborasi formal melalui MoU antara Pemkot dan Kantor Pertanahan menjadi strategi khas di Pontianak, yang tidak dijumpai dalam pendekatan Karangasem.
4.	a. Fransiskus Samosir b. 2021 c. Problematika Pensertipikatan Tanah aset Pemerintah Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara d. Skripsi	-Setelah pemekaran wilayah, Kabupaten Nias menyerahkan 566 bidang tanah kepada Kota Gunungsitoli, terdiri dari 94 bidang bersertipikat dan 472 belum. Sebagian aset masih digunakan Kabupaten Nias karena keterbatasan fasilitas. Aset belum bersertipikat didaftarkan sebagai pendaftaran pertama, sedangkan aset bersertipikat atas nama Kabupaten Nias harus melalui pelepasan hak sebelum didaftarkan ulang. Proses ini merujuk pada SE Menteri ATR/BPN No. 1855/15.1/IV/2016 dan didukung penelitian riwayat tanah. -Kendala yang dihadapi mencakup minimnya interaksi akibat pandemi, kurangnya bukti penguasaan, perbedaan	Penelitian di Kota Pontianak justru menggali lebih dalam aspek teknis dan struktural yang menjadi akar masalah, seperti ketidaksesuaian dokumen, konflik penguasaan fisik, tumpang tindih kepemilikan, hingga tantangan pemetaan lokasi. Tak hanya memotret masalah, penelitian ini juga mengangkat solusi strategis seperti optimalisasi MoU dan penambahan SDM sebagai

No.	a. Peneliti b. Jenis (tahun) dan c. Judul d. Skripsi/Tesis/Disertasi	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
		ukuran, dan penguasaan oleh masyarakat. -Solusinya meliputi MoU, transfer pengetahuan, serta evaluasi dan monitoring rutin.	bentuk inovasi tata kelola aset.
5.	a. Siti Arini, Widyarini Indriasti Wardani b. 2023 c. Penyelesaian Sertipikasi Aset Pemerintah Daerah Di Kabupaten Banyuwangi d. Jurnal	Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi menunjukkan bahwa meskipun 3.960 bidang tanah milik Pemerintah Kabupaten telah bersertipikat, masih banyak aset yang belum memiliki sertipikat, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) turut mengawasi proses ini sebagai bagian dari pencegahan tindak pidana korupsi. -Beberapa kendala yang dihadapi antara lain ketiadaan dokumen kepemilikan, batas tanah yang tidak jelas, tumpang tindih lahan, aset berada di kawasan hutan, keterbatasan sumber daya manusia, serta dampak pandemi. Penyelesaian dilakukan melalui verifikasi lapangan, pengamanan aset secara fisik, pengukuran ulang batas tanah, dan peningkatan kualitas data.	Penelitian di Kota Pontianak menggali lebih dalam aspek teknis dan struktural yang menghambat sertipikasi, seperti kesulitan dalam penghapusan hak atas tanah milik perorangan, ketidaktahuan terhadap posisi tanah, serta strategi khusus berupa implementasi MoU dan penambahan SDM. Dengan demikian penelitian di Pontianak tidak hanya mendeskripsikan masalah, tetapi juga menelaah akar permasalahan secara detail dan mengevaluasi efektivitas solusi yang diterapkan sebagai bagian dari strategi tata kelola aset

No.	a. Peneliti b. Jenis (tahun) dan c. Judul d. Skripsi/Tesis/Disertasi	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
			daerah yang berkelanjutan.

Sumber : Olahan Peneliti, 2025.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka diperoleh kesimpulan bahwa tanah aset Pemerintah Kota Pontianak terdapat kendala yang telah di klasifikasikan dari berbagai aspek, yaitu:

a. Aspek Kelembagaan

1) kurangnya koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) mengakibatkan keterlambatan dalam pertukaran data dan proses administrasi yang berkaitan dengan status dan kepemilikan aset. Kelemahan dalam regulasi yang mengatur hubungan antar lembaga, baik di tingkat nasional maupun daerah, menjadi faktor penyebab utama dari masalah ini. Untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan aset daerah, diperlukan penyusunan regulasi yang lebih jelas dan terperinci mengenai mekanisme kerja sama antar instansi. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan proses sertifikasi dan penguasaan tanah yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah dapat dipercepat, sehingga pengelolaan aset dapat dilakukan dengan lebih baik.

b. Aspek Pelaksanaan

1) Tumpang tindih hak atas tanah dengan pihak lain menyebabkan sengketa dan memperumit penerbitan sertifikat. Hal ini disebabkan oleh lemahnya inventarisasi dan identifikasi aset oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Pontianak, serta kurangnya data akurat tentang status hukum tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk kepastian hukum. Meskipun Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 mewajibkan pencatatan tanah, lemahnya implementasi regulasi

ini mengakibatkan konflik klaim dan menghambat sertipikasi, sehingga mengganggu tata kelola aset daerah.

- 2) Sejumlah instansi pemerintah di Pontianak mengalami kesulitan dalam mengidentifikasi objek atau bidang tanah yang menjadi tanggung jawabnya. Permasalahan ini disebabkan oleh ketiadaan sistem informasi aset tanah yang terintegrasi dan akurat, sehingga data yang dimiliki sering kali tidak lengkap.
 - 3) Beberapa aset berupa rumah dinas masih dikuasai oleh anggota keluarga pegawai yang telah pensiun atau tidak berhak, yang menghambat proses pengosongan dan sertipikasi tanah. Hal ini disebabkan oleh ketidakmauan pihak keluarga yang menguasai aset tersebut untuk meninggalkan atau menyerahkan bangunan yang mereka huni.
 - 4) Alokasi dana yang terbatas pada setiap satuan kerja (satker), yang sering kali tidak mampu memenuhi seluruh kebutuhan biaya yang diperlukan dalam proses sertipikasi. Situasi ini semakin diperberat oleh banyaknya jumlah bidang tanah yang harus disertipikasi serta luas lahan yang relatif besar, sehingga memerlukan anggaran lebih besar untuk kegiatan pengukuran, pengurusan dokumen, dan administrasi pertanahan lainnya.
 - 5) Banyak aset tanah yang sudah tercatat belum diamankan secara fisik dan administratif, seperti pemasangan papan kepemilikan, sehingga rentan diklaim atau dikuasai oleh pihak lain dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.
- c. Aspek Administratif
- 1) Kurangnya pemahaman instansi pemerintah terhadap tata kelola aset daerah dan prosedur hukum pertanahan sering menyebabkan kesalahan dalam penyusunan dokumen dan pengajuan sertipikat, yang berisiko menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

- 2) Lemahnya administrasi aset tanah di Pontianak menyulitkan penelusuran riwayat dan pembuktian legalitas kepemilikan, sehingga menghambat sertipikasi dan meningkatkan risiko sengketa akibat klaim tanpa bukti yang jelas.
 - 3) Keterlambatan penyampaian dokumen oleh instansi Pemerintah Kota memperlambat proses sertipikasi, menumpuk antrean pemohon, dan memicu ketidakpuasan serta menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap kinerja pemerintah dalam pengelolaan aset.
 - 4) Banyak formulir permohonan tidak diisi lengkap dan benar, sehingga informasi penting seperti tanggal, batas tanah, atau tahun perolehan sering terlewat. Hal ini menyulitkan pihak pertanahan dalam verifikasi dan identifikasi tanah secara akurat.
 - 5) Minimnya pemetaan tanah yang akurat dan tersedia menyulitkan identifikasi serta pengukuran, dan sering memicu klaim tumpang tindih yang berujung pada sengketa hukum.
2. Terdapat beberapa solusi untuk mengatasi kendala dalam pensertipikatan tanah aset Pemerintah Kota Pontianak, yang dapat di klasifikasikan menjadi beberapa aspek:
- a. Aspek Kelembagaan
 - 1) Kurangnya koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Keuangan Aset Daerah (BKAD) dapat diatasi dengan mengadakan rapat rutin untuk menyamakan persepsi, memperkuat komunikasi teknis, serta memastikan sinkronisasi data yuridis dan fisik atas tanah aset pemerintah daerah, memperbarui informasi mengenai aset. Selain itu, penyempurnaan regulasi yang menetapkan mekanisme kerja sama yang lebih terstruktur juga penting untuk meningkatkan koordinasi dengan tujuan mempercepat sertipikasi tanah, dan memastikan tata kelola aset pemerintah daerah lebih efektif.

b. Aspek Pelaksanaan

- 1) Penyempurnaan regulasi sangat penting untuk mengatasi tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah. Regulasi perlu diperbarui agar memberikan pedoman jelas tentang inventarisasi dan identifikasi aset tanah pemerintah daerah, termasuk penetapan Standar Operasional Prosedur (SOP) bagi Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pencatatan dan verifikasi data. Selain itu, regulasi harus mengatur penggunaan teknologi informasi, seperti sistem informasi geografis, untuk pemetaan batas tanah yang akurat.
- 2) Untuk mengatasi ketidaktahuan terhadap objek tanah, Kantor Pertanahan mewajibkan pemohon memasang patok batas sesuai ketentuan dan mendokumentasikannya sebagai bukti penguasaan lokasi tanah yang dimohonkan.
- 3) Aset (bangunan rumah dinas) masih dikuasai oleh anggota keluarga: Untuk mengatasi penguasaan rumah dinas oleh keluarga, Kantor Pertanahan melakukan dialog dan mediasi guna menjelaskan situasi serta mencari solusi bersama, seperti pemberian waktu pindah atau kompensasi.
- 4) Aspek anggaran atau pembiayaan pada BKAD: Kantor Pertanahan menyarankan agar pemerintah daerah mengalokasikan anggaran khusus dalam APBD untuk mendukung proses sertipikasi, mulai dari pengukuran hingga penerbitan sertipikat, guna menjamin kelancaran dan kualitas hasilnya.
- 5) Aset yang telah dimiliki tidak dilakukan pengamanan dan pengumuman, Kantor Pertanahan mengamankan aset dengan memasang papan pengumuman dan melakukan pemantauan rutin guna mencegah potensi sengketa.

c. Aspek Administratif

- 1) Belum sepenuhnya memahami tata kelola pengelolaan tanah instansi pemerintah (aset daerah) diperlukan pemahaman tata

kelola aset daerah, Kantor Pertanahan mengadakan pelatihan rutin bagi pegawai instansi pemerintah terkait, mencakup aspek hukum, administrasi, dan pengelolaan tanah.

- 2) Lemahnya administrasi pertanahan terhadap aset daerah, Kantor Pertanahan menerapkan sistem digital guna menyimpan dan mengakses data pertanahan secara lebih cepat, aman, dan efisien.
- 3) Lamanya pihak pemerintah kota dalam penyampaian berkas permohonan ataupun kelengkapan berkas, Kantor Pertanahan menerapkan prosedur administrasi yang lebih efisien serta sistem monitoring dan evaluasi berkala guna mempercepat proses pengumpulan dokumen.
- 4) Formulir permohonan tidak terisi secara lengkap dan benar, Kantor Pertanahan menghimbau pemohon mengisi data secara akurat dan instansi terkait diminta memberikan panduan jelas agar proses sertifikasi lebih efisien.
- 5) Kurangnya pemetaan bidang tanah yang baik, Kantor Pertanahan membangun sistem pemetaan yang terintegrasi dengan teknologi *Geographic Information System (GIS)* untuk memetakan dan mendokumentasikan semua bidang tanah secara akurat. Sistem ini dapat membantu dalam visualisasi data dan mempermudah identifikasi batas tanah.

B. Saran

1. Saran Praktis

- a) Dalam rangka mempercepat dan menyukseskan proses pensertipikatan tanah aset milik Pemerintah Kota Pontianak, Pemerintah Daerah perlu meningkatkan sinergi dan komitmen antar instansi yang terlibat, terutama antara Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) dan Kantor Pertanahan, diharapkan untuk meningkatkan sinergi dan komitmen antar instansi untuk percepatan pensertipikatan tanah aset pemerintah Kota Pontianak sebanyak 76% yang belum tersertipikat atas nama Pemerintah Kota Pontianak. Selain itu, BKAD perlu memastikan seluruh aset agar bersertipikat atas nama Pemerintah Kota Pontianak. Langkah-langkah ini harus segera dilakukan untuk memperlancar perencanaan dan pelaksanaan Pembangunan Kota Pontianak.
- b) Di sisi lain, Kantor Pertanahan perlu melakukan peningkatan kapasitas Sumber Daya Manusia serta mengintegrasikan sistem pertanahan dengan data aset daerah menggunakan teknologi GIS untuk mempercepat proses identifikasi dan verifikasi bidang tanah, serta rencana strategis berupa *roadmap* yang disusun untuk mencapai tujuan tertentu dalam pengelolaan dan penyelesaian masalah. Seluruh pihak juga harus berkomitmen melakukan sosialisasi, bimtek, dan memperkuat koordinasi antar instansi. Langkah-langkah ini sebaiknya dilakukan secepatnya untuk memastikan bahwa proses pensertipikatan tanah aset dapat berjalan lebih cepat, jelas, serta mendukung pengelolaan aset daerah yang akuntabel dan berkelanjutan.

2. Saran Akademik

Diharapkan penelitian selanjutnya dapat mengkaji lebih dalam mengenai sebaran tanah aset pemerintah Kota Pontianak lebih mendalam, serta penyempurnaan regulasi yang berkaitan dengan percepatan pensertipikatan tanah aset pemerintah Kota Pontianak.

Penelitian ini penting untuk mengidentifikasi kelemahan dalam regulasi yang ada dan merumuskan rekomendasi yang dapat meningkatkan efektivitas proses pensertipikatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alemina, Emia, and Rica Gusmarani. "Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Dalam Hal Terjadinya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Nomor 176K/TUN/2019" 1, No. 1 (2016): 1–23.
- Alyfarrosi, taj hanun arsyalhaq. "Strategi Kolaborasi Antara Kantor Pertanahan Dan Pemerintah Daerah Dalam Peningkatan Sertifikasi Aset Pemerintah Daerah (Studi Di Kabupaten Jember)," 2023.
- Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* (2019): 51-65.
- Amiri, Kartika. "Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Secara Akuntabel Menuju Good Governance." *Potret Pemikiran* 20, No. 2 (2016): 1–44. <https://doi.org/10.30984/pp.v20i2.753>.
- Arini, Siti, and Widyarini Indriasti Wardani. "Penyelesaian Sertifikasi Aset Pemerintah Daerah Di Kabupaten Banyuwangi" 2, No. 70 (2023): 178–92.
- Asnan, Muhammad Fandi, and Siti Mahmudah. "Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah tanpa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) dari Pemilik Tanah Sebelumnya." *UNES Law Review* 6.1 (2023): 1807-181
- Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." *Notary Law Journal* 1.3 (2022): 263-289.
- Bahri, Syamsul, and Nasfrizal Carlo. "Analisis Aspek Yuridis Alih Status Aset Rumah Susun Pasca Kontruksi Dari Pemerintah Pusat Ke Pemerintah Kota Solok." *Jurnal Teknik & Teknologi Terapan* 1.1 (2023): 1-8.
- Choerunnisa, Icha, and Dkk. "Sertifikasi Barang Milik Negara : Langkah Strategis Memperkuat Kepastian Hukum Dan Keamanan Aset Negara." *Jurnal Justitia : Jurnal Ilmu Hukum Humaniora* 6, No. 2 (2023): 628–42. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/13814/pdf>.
- Donna Okthalia Setiabudhi, "Pengelolaan Aset Pemerintah Daerah Dalam Perspektif Good Governance," *The Studies of Social Sciences* 1, no. 1 (2019): 7, <https://doi.org/10.35801/tsss.2019.1.1.25014>.
- Eksandy, Arry, Mohamad Zulman Hakim, and Ekawati Ekawati. "Pengaruh Pendapatan Asli Daerah, Dana Alokasi Umum Dan Dana Alokasi Khusus Terhadap Belanja Modal (Pada Pemerintah Provinsi Banten Periode 2011-2015)." *Competitive Jurnal Akuntansi Dan Keuangan* 2.2 (2019): 85-94.
- Emia Alemina and Rica Gusmarani, "Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Dalam Hal Terjadinya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Nomor 176K/TUN/2019" 1, no. 1 (2016): 1–23.
- Faisal, Anjes Faresh, and Mia Rosmiati. "Analisis Pengelolaan Aset Daerah Dalam

- Upaya Meningkatkan Kualitas Laporan Keuangan Daerah (Studi Kasus Pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Subang)." *Indonesian Accounting Research Journal* 2.2 (2022): 164-173.
- Fatimah "Penataan dan Pengelolaan BMN Berupa Tanah yang Tertib dan Aman melalui Sertifikasi BMN" Artikel Direktorat Jendral Kekayaan Negara, 2023. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/16153/Penataan-dan-Pengelolaan-BMN-Berupa-Tanah-yang-Tertib-dan-Aman-melalui-Sertifikasi-BMN.html?utm_source=chatgpt.com
- Fransiskus, Samosir. "Problematika Pensertipikatan Tanah aset Pemerintah Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara (Studi Di Kantor Kabupaten Nias)," 2021.
- Hidayat, Syurya, and Syaparuddin Syaparuddin. "Analisis pengelolaan barang milik daerah dan hubungannya dengan pendapatan daerah Provinsi Jambi." *Jurnal Paradigma Ekonomika* 15.2 (2020): 307-318
- Imbang, Mario VJ, Emma VT Senewe, and Merry Elisabeth Kalalo. "ASPEK HUKUM TERHADAP PEMBATALAN MEREK DAGANG KARENA MELANGGAR HAK MEREK DAGANG PIHAK LAIN." *LEX ADMINISTRATUM* 13.1 (2025).
- Inadjo, Inayah Mawaddah, and Dkk. "Adaptasi Sosial SDN 1 Pineleng Menghadapi Dampak Covid-19 Di Desa Pineleng 1 Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa." *Journal Ilmiah Society* 3, No. 1 (2023): 1–7. <https://journal.unpas.ac.id/index.php/pendas/article/view/8077>.
- Inayah Mawaddah Inadjo and Dkk, "Adaptasi Sosial SDN 1 Pineleng Menghadapi Dampak Covid-19 Di Desa Pineleng 1 Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa," *Journal Ilmiah Society* 3, No. 1 (2023): 1–7, <https://journal.unpas.ac.id/index.php/pendas/article/view/8077>.
- Kartono, Ardi Satriyo, and Bha'iq Roza Rakhmatullah. "Efektivitas Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik Aset Pemerintah," 2024. <https://doi.org/10.30595/umplr.v4i2>.
- Khoirun Nikmah, "Penerapan Metode Pembelajaran Observasi Lapangan Pada Mata Kuliah Studi Arsip Untuk Meningkatkan Kemampuan Berpikir Kritis Mahasiswa," *ASANKA : Journal of Social Science and Education* 4, no. 1 (2023): 26–33, <https://doi.org/10.21154/asanka.v4i1.5912>.
- Lestari, Forina, and Ira Indrayati. "Pengembangan Kelembagaan dan Pembiayaan Geopark di Indonesia: Tantangan dan Strategi." *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Perdesaan)* 6.2 (2022): 102-122.
- Liani, Shafa Dinda. "Problematika Dan Alternatif Solusi Percepatan Sertifikasi Aset Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor (Studi Di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II)," 2024.

- Luvianti, Teressyavira. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK / PDT / 2014)" 6, No. 2 (2023): 5076–83.
- Mei Wulandari "Sertifikasi Tanah: Upaya Mengamankan Aset Tanah" Artikel Direktorat Jendral Kekayaan Negara, 2020. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13176/Sertifikasi-Tanah-Upaya-Mengamankan-Aset-Negara.html?utm_source=chatgpt.com
- Moeh Adam, "Modul 8: Aset Lancar/Persediaan, Aset Tetap Dan Aset Lainnya," 2020, 1–65.
- Ni Made Dwi Cahyani dan I Ketut Budi Suryawan, "Kewenangan Pemerintah Kabupaten Badung dalam Mensertifikatkan Aset Daerah Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 1 Tahun 2009," *Kertha Negara: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11, No. 5 (2023), <https://jurnal.harianregional.com/kerthanegara/full-39091>.
- Nikmah, Khoirun. "Penerapan Metode Pembelajaran Observasi Lapangan Pada Mata Kuliah Studi Arsip Untuk Meningkatkan Kemampuan Berpikir Kritis Mahasiswa." *ASANKA : Journal of Social Science and Education* 4, No. 1 (2023): 26–33. <https://doi.org/10.21154/asanka.v4i1.5912>.
- Nur Izzat, "Kinerja Organisasi Bidang Pengelolaan Aset Daerah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang dalam Pengelolaan Aset Tetap," *Journal of Public Policy and Management Review*, Vol. 8, No. 3 (2019), <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jppmr/article/view/19088>.
- Nurul Jannatul Putri dan Mimin Sundari Nst, "Inventarisasi Aset Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti oleh Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti," *Journal of Research and Development on Public Policy*, Vol. 1, No. 3 (2022), hlm. 67–75, <https://journal.lppsp Semarang.org/index.php/Jarvic/article/view/35>.
- Opi Yulianti, "Penatausahaan Aset Daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Ciamis," *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Vol. 5, No. 3 (2018), hlm. 1–15, <https://jurnal.unigal.ac.id/dinamika/article/view/1673>.
- Putra, Made Rosdiana. "Problematika Pensertifikatan Tanah aset Pemerintah Kabupaten Karangasem Provinsi Bali," 2017. [http://repository.stpn.ac.id/585/1/Made Rosdiana Putra.pdf](http://repository.stpn.ac.id/585/1/Made%20Rosdiana%20Putra.pdf).
- Rajasa, Aqsa, and Slamet Suhartono. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun." *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum* 9.1 (2023): 40-47.
- Ramadhani Kurniawan dan Vina Meidiana, "Analisis Pengelolaan Aset Daerah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Dumai," *Jurnal Mahasiswa Pemerintahan: Politik dan Pemerintahan*, Vol. 5, No. 2 (2023),

<https://journal.uir.ac.id/index.php/jmp/article/view/19233>.

- Sagoni, Sulaeman, Andi Wira Saputra, and Andi Wahyuddin Nur. "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Sertipikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe." *Legal Journal of Law* 2.2 (2023): 107-118
- Setiabudhi, Donna Okthalia. "Pengelolaan aset Pemerintah Daerah dalam perspektif good governance." *the studies of social sciences* 1.1 (2019): 7-21.
- Sondakh, Veronica Laurince, Heince RN Wokas, and Lady Diana Latjandu. "Evaluasi pelaksanaan pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan barang milik daerah pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Minahasa Selatan." *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi* 11.1 (2023): 1126-1136
- Sugiyono. "Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D," 2013.
- Taufik Cahyo "Mengenal Aset Dalam Penguasaan (ADP) Otorita IKN" 2023.
- Tungga, Cicilia Apriliana. "Analisis Inventarisasi Aset Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Rote Ndao Tahun 2019." *Journal of Management: Small and Medium Enterprises (SMEs)* 12.2 (2020): 135-148.to
- Wahyuningsih, Christine Diah, and Rina Nuraini Selly. "Implementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Daerah: Kajian Pengelolaan Aset Daerah Dan Barang Milik Daerah Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 oleh Badan Pengelolaan Aset Daerah/BPAD." *MIMBAR ADMINISTRASI FISIP UNTAG Semarang* 21.1 (2024): 137-151.
- Wattimena, Flauangelia Herisli, Jenny Kristiana Matuankotta, and Novyta Uktolseja. "Implikasi Hukum Pendaftaran Atas Tanah Adat (Tanah Dati) Terhadap Pemegang Hak Lainnya." *Pattimura Law Study Review* 1.1 (2023): 302-319
- Yadisar, A M. "Manajemen Pengelolaan Aset Daerah," 2017.
- Yumarni, Ani, Ani Nuraeni, and Hidayat Rumatiga. "Pengawasan Pengelolaan Tanah Wakaf Dalam Kewenangan KUA Kecamatan Nanggung Kabupaten Bogor dalam Pendekatan Konsep Kesejahteraan Sosial." *KRTHA BHAYANGKARA* 17.3 (2023): 657-672.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 47 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventarisasi, dan Pelaporan Barang Milik Daerah.

Peraturan Kementerian Keuangan Bersama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 186/PMK.06/2009 dan Nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertipikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah.

Peraturan Daerah No 16 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.