

**ANALISIS YURIDIS STATUS PENGUASAAN TANAH DALAM HAL
TERJADI TUMPANG TINDIH PENCATATAN ASET
OLEH DUA INSTANSI PEMERINTAH
(Studi Kasus: Kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kendari)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

ALFIKA KUSUMA RAMADHANI

NIT 22314444

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
YOGYAKARTA**

2026

ABSTRACT

This study examines the legal status of land tenure and use, as well as the legal authority and administrative responsibilities arising from the overlapping registration of government land assets in the Bungkutoko Port Area, Kendari. Employing an empirical legal approach and a descriptive qualitative method, the research utilizes primary data obtained through interviews and field observations, complemented by secondary legal materials from legislation, scholarly works, and relevant literature. The findings indicate that the overlap in asset registration stems from the coexistence of two legitimate bases of acquisition: land procured by the Government of Kendari City and recorded as Regional Government Property, and reclaimed land developed by the Ministry of Transportation and recorded as State Property. Although the operational management of the port area falls under the authority of the Ministry of Transportation through the Class II Harbormaster and Port Authority Office of Kendari, discrepancies between the initial asset records and the actual conditions identified during the inventory process resulted in dual registration. Resolution of the issue requires inter-agency coordination through joint inventory, data harmonization, correction of asset records, and the separation of registrations according to the legal basis of acquisition. The study highlights the necessity of synchronized data and institutional cooperation to ensure legal certainty and sound administration of government land assets.

Keywords: *land tenure, land use, overlapping asset registration, state property, regional government property, Bungkutoko Port.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	ix
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Penelitian Terdahulu.....	8
B. Kerangka Teoritis	18
1. Aset	18
2. Barang Milik Negara (BMN).....	20
3. Barang Milik Daerah (BMD).....	21
4. Tanah sebagai Aset.....	22
5. Penguasaan Fisik atas Tanah	24
6. Tumpang Tindih Pengelolaan dan Pencatatan Aset Pemerintah	28
C. Kerangka Pemikiran	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Format Penelitian	34
B. Lokasi Penelitian	34
C. Jenis dan Sumber Data	36

1. Data Primer	37
2. Data Sekunder	37
D. Teknik Pengumpulan Data	39
E. Teknik Analisis Data	41
1. Reduksi Data	41
2. Penyajian Data	41
3. Analisis Yuridis terhadap Temuan Empiris	42
4. Penarikan Kesimpulan	42
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	44
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Kendari	44
B. Gambaran Umum Kelurahan Bungkutoko	45
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	48
A. Status Penguasaan dan Penggunaan Tanah di kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kota Kendari	48
1. Riwayat Perolehan	48
2. Penguasaan Fisik Tanah	54
3. Penggunaan Tanah	62
B. Kewenangan hukum dan tanggung jawab administratif dalam pengelolaan dan pencatatan aset tanah pada kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kota Kendari	65
1. Kewenangan Hukum Pemerintah Kota	65
2. Kewenangan Hukum Kementerian Perhubungan	68
3. Tumpang Tindih Pencatatan Aset BMN dan BMD	70
4. Upaya Koordinasi Antarinstansi	72
5. Administratif Pengelolaan dan Pencatatan Aset Tanah	74
BAB VI PENUTUP	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset dengan status kedudukan yang sangat penting dalam aspek sosial, ekonomi, politik, maupun administratif suatu negara. Tanah tidak hanya menjadi ruang atau tempat bagi aktivitas masyarakat, tetapi juga merupakan aset strategis yang menentukan arah pembangunan dan kesejahteraan publik. Di negara berkembang seperti Indonesia, kebutuhan akan tanah untuk membangun infrastruktur, fasilitas umum, kegiatan ekonomi, serta pelayanan publik terus meningkat seiring berjalannya waktu (Karini, 2021). Tuntutan akan tanah yang kian meningkat ini tidak seimbang atau sebanding dengan ketersediaan lahan yang sifatnya tetap, hal ini menimbulkan urgensi pengaturan tanah yang lebih terarah dan adil (Nopiansah, 2022). Pandangan tersebut menunjukkan bahwa tanpa adanya regulasi yang kuat dan tertib tata kelola, tanah sebagai aset negara memiliki potensi dalam menciptakan problematika baru seperti sengketa, tumpang tindih, pengusaan, atau ketidakefisienan pemanfaatan aset.

Sebagai bagian dari aset negara maupun daerah, tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem administrasi pemerintahan karena termasuk dalam pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) dan Barang Milik Daerah (BMD). Ketentuan mengenai pengelolaan aset tersebut saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Dalam regulasi tersebut, khususnya Pasal 3 ayat (2), pemerintah menegaskan bahwa pengelolaan aset meliputi serangkaian proses mulai dari perencanaan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, hingga pengamanan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, dan pengawasan.

Ruang lingkup pengelolaan yang luas tersebut menunjukkan bahwa aset pemerintah terutama tanah memerlukan penataan yang sistematis dan akuntabel agar mampu menunjang pelaksanaan fungsi pemerintahan untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Manajemen yang baik dalam penataan tanah akan meningkatkan akuntabilitas dan transparansi dalam pemerintahan (Jitmau et al., dalam Said et al., 2024). Selain itu, ketersediaan data aset tanah yang tertib dan akurat menjadi sangat penting, terutama untuk mendukung penyusunan laporan keuangan, pengambilan keputusan pembangunan, serta pengendalian pemanfaatan lahan yang efektif di tingkat pusat maupun daerah (Ramadhani et al., 2022).

Urgensi tersebut sejalan dengan kondisi aktual dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Menurut pemaparan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nusron Wahid, hingga tahun 2024 telah tercatat sekitar 120,9 juta bidang tanah yang berhasil didaftarkan dalam sistem pertanahan nasional. Dari jumlah tersebut, sekitar 95,3 juta bidang sudah memperoleh sertifikat tanah, sementara masih terdapat kurang lebih 5,1 juta bidang tanah yang belum masuk dalam daftar pendaftaran serta sekitar 30,7 juta bidang lainnya belum melalui proses sertifikasi tanah, sementara sebagian besar wilayah belum mencapai kategori kabupaten/kota lengkap (Brilian, 2025). Data ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tanah, termasuk tanah milik pemerintah, masih menghadapi tantangan besar. Kondisi tersebut juga tercermin pada pengelolaan aset tanah di daerah, termasuk di Kota Kendari.

Berdasarkan temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), pada tahun 2025 terdapat 786 bidang tanah pemerintah Kota Kendari yang belum didukung dengan bukti atau dokumen kepemilikan yang sah, juga terdapat ketidaksesuaian antara data pencatatan aset dengan kondisi lapangan, serta proses inventarisasi aset belum berjalan secara optimal. Situasi ini membuat permasalahan tersebut terus muncul sebagai temuan BPK pada tiap periode pelaporan (Rachman et al., 2025).

Temuan ini diperkuat oleh penelitian Lubis et al., (2023) yang menunjukkan bahwa permasalahan utama dalam pengelolaan aset tanah

pemerintah daerah ada pada aspek administratif dan legalitas. Dalam penelitiannya menunjukkan bahwa masih banyak aset tanah yang belum memiliki sertifikat, adanya pencatatan dan pengukuran aset yang tidak dilakukan secara konsisten, serta terdapat aset lama yang tidak tercatat dengan baik dalam sistem penatausahaan. Legal audit bahkan menemukan sejumlah aset tanah yang belum memiliki bukti perolehan yang jelas, sehingga menyulitkan proses inventarisasi dan meningkatkan potensi terjadinya sengketa atau klaim oleh pihak lain.

Selain persoalan legalitas dan pendataan aset, kelemahan koordinasi antarinstansi juga menjadi faktor yang menyebabkan kondisi pengelolaan tanah pemerintah semakin tidak optimal. Hal ini sejalan dengan penelitian Gumilang et al., (2024) yang menunjukkan bahwa kurangnya keterbukaan informasi dan masih rendahnya akuntabilitas dalam pengelolaan aset menyebabkan pengawasan terhadap tanah milik negara maupun daerah tidak berjalan secara optimal.

Ketidakselarasan proses penatausahaan antarinstansi sebagai akibat dari lemahnya koordinasi yang telah dijelaskan sebelumnya turut memperburuk kualitas pengelolaan aset tanah pemerintah. Kondisi ini kerap membuat aset tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya dan membuka peluang penyalahgunaan oleh pihak yang tidak berwenang. Ketiadaan koordinasi yang terstruktur antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan instansi pengelola aset juga menciptakan celah yang berpotensi menimbulkan sengketa dan kerugian negara. Situasi tersebut menunjukkan bahwa persoalan tata kelola aset tidak hanya berkaitan dengan administrasi yang lemah, tetapi juga dengan mekanisme kewenangan yang belum selaras.

Permasalahan mengenai ketertiban data aset dan kejelasan kewenangan tidak hanya merupakan isu, tetapi juga muncul secara nyata pada pengelolaan aset tanah di daerah. Salah satu contoh yang mencerminkan kompleksitas tersebut adalah kawasan Pelabuhan Bungkutoko di Kota Kendari, yang merupakan pelabuhan strategis dalam aktivitas transportasi laut dan logistik, serta berada di bawah kewenangan

Kementerian Perhubungan. Dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran Pasal 85 menegaskan bahwa unit penyelenggara pelabuhan memiliki kewenangan dalam mengelola tanah daratan pelabuhan, yang berarti bahwa setiap lahan yang digunakan untuk pembangunan maupun operasional pelabuhan harus memiliki dasar penguasaan yang sah. Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2021 tentang Kepelabuhanan pada Pasal 149 yang mengatur bahwa pembangunan dan pengoperasian pelabuhan wajib didukung bukti kepemilikan atau dasar penguasaan tanah yang jelas, termasuk terhadap lahan reklamasi, tanah timbul, dan daerah lingkungan kerja pelabuhan.

Di sisi lain, regulasi terbaru dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menegaskan bahwa setiap aset tanah yang digunakan oleh instansi pemerintah wajib melalui proses penatausahaan yang meliputi perencanaan kebutuhan, penggunaan, pemanfaatan, dan pengamanan. Ketentuan ini menjadi penting karena dalam praktiknya, tanah pelabuhan dapat ditetapkan sebagai Hak Pengelolaan (HPL) yang diberikan kepada instansi pusat termasuk Kementerian Perhubungan untuk memungkinkan kerja sama pemanfaatan lahan dan penyelenggaraan fungsi pelabuhan.

Dalam konteks Pelabuhan Bungkutoko, perbedaan kewenangan ini justru menimbulkan persoalan serius terkait tumpang tindih pencatatan aset. Sebagian bidang tanah di kawasan pelabuhan tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD) di aplikasi e-BMD oleh Pemerintah Kota Kendari, sementara pada saat yang sama lahan tersebut juga digunakan dan dicatat pada aplikasi SIMAN sebagai Barang Milik Negara (BMN) oleh Kementerian Perhubungan (Hasil wawancara dengan Analis Teknis Kebijakan KSOP Kelas II Kendari, 20 April 2026; Analis Aset Daerah, 18 Mei 2026). Ketidaksinkronan antara penguasaan fisik dan pencatatan administratif inilah yang menjadikan kawasan Bungkutoko sebagai salah

satu contoh nyata tumpang tindih kewenangan aset antara dua tingkat pemerintahan.

Kondisi tumpang tindih penguasaan tanah di Bungkutoko juga menjadi semakin rumit ketika dikaitkan dengan temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) yang menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Kendari masih memiliki 786 bidang tanah aset yang belum didukung bukti kepemilikan yang sah, serta adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis aset. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa ketertiban penatausahaan aset tanah di Kota Kendari belum berjalan optimal dan masih memerlukan perbaikan menyeluruh, terutama dalam sinkronisasi pencatatan antara pusat dan daerah. Dalam kondisi seperti ini, ketidakpastian status tanah berpotensi menghambat pembangunan, menghambat pengembangan fasilitas pelabuhan, serta memengaruhi penyajian laporan keuangan baik di tingkat pusat maupun daerah.

Oleh karena itu, kawasan Pelabuhan Bungkutoko menjadi kasus penting untuk diteliti secara komprehensif karena mencerminkan persoalan pengelolaan aset tanah pemerintah dimana persoalannya mengandung tumpang tindih pencatatan, perbedaan dasar kewenangan, ketidakjelasan status penguasaan, serta lemahnya koordinasi antarinstansi. Penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis secara yuridis status penguasaan fisik tanah di kawasan Pelabuhan Bungkutoko, khususnya dalam kondisi terjadinya tumpang tindih pencatatan aset oleh dua instansi pemerintah, guna menilai keabsahan dasar penguasaan fisik serta penggunaan, kesesuaian kewenangan, serta implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum dan pengelolaan aset negara dan daerah.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang terjadi pada kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kota Kendari menunjukkan adanya tumpang tindih pencatatan aset tanah antara Pemerintah Kota Kendari dan Pemerintah Pusat melalui Kementerian Perhubungan. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan dalam status penguasaan, penggunaan, dan kewenangan pengelolaan tanah di kawasan

tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini dirumuskan untuk menjawab dua pertanyaan utama, yaitu:

1. Bagaimana status penguasaan dan penggunaan tanah di kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kota Kendari akibat terjadinya tumpang tindih pencatatan aset antara Pemerintah Kota dan Kementerian Perhubungan?
2. Bagaimana kewenangan hukum dan tanggung jawab administratif masing-masing pihak (Pemerintah Kota Kendari dan Kementerian Perhubungan) terkait pengelolaan dan pencatatan aset tanah pada kawasan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan peneliti, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengetahui status penguasaan dan penggunaan tanah di kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kota Kendari
2. Mengidentifikasi dan mengevaluasi kewenangan hukum serta tanggung jawab administratif Pemerintah Kota Kendari dan Kementerian Perhubungan dalam pengelolaan dan pencatatan aset tanah di kawasan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu di bidang agraria dan pertanahan, khususnya pada status penguasaan dan penggunaan tanah, serta dinamika kewenangan dalam pengelolaan aset pemerintah. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menambah referensi ilmiah mengenai tumpang tindih pencatatan aset antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, terutama pada kawasan strategis seperti pelabuhan. Secara akademik, penelitian ini diharapkan menjadi rujukan bagi studi-studi selanjutnya yang berkaitan

dengan administrasi pertanahan, integrasi data aset, serta penyelesaian konflik kewenangan antarinstansi dalam pengelolaan tanah negara.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah Kota Kendari

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan pada Pemerintah Kota Kendari dalam menata kembali data penguasaan dan penggunaan tanah pada kawasan pelabuhan, serta memperkuat akurasi pencatatan Barang Milik Daerah (BMD). Temuan penelitian ini juga dapat menjadi dasar evaluasi dalam meningkatkan koordinasi dengan instansi pusat untuk menghindari tumpang tindih pencatatan aset di kemudian hari.

b. Bagi Kementerian Perhubungan (Pemerintah Pusat)

Hasil penelitian diharapkan dapat membantu Kementerian Perhubungan dalam memastikan kejelasan status lahan pelabuhan yang dikelola, sebagai langkah penting dalam penyusunan dokumen aset, pengajuan HPL, atau penyempurnaan proses pemanfaatan lahan di kawasan pelabuhan yang berada dalam wilayah administrasi daerah.

c. Bagi Kementerian ATR/BPN / Kantor Pertanahan

Penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan teknis dalam kegiatan penatausahaan data fisik dan data yuridis tanah pemerintah, termasuk verifikasi batas bidang, pemetaan penggunaan tanah, serta identifikasi dasar penguasaan yang perlu distandarisasi untuk mencegah tumpang tindih pencatatan aset antarinstansi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan mengenai Analisis Yuridis Status Penguasaan Tanah dalam Hal Terjadi Tumpang Tindih Pencatatan Aset Oleh Dua Instansi Pemerintah pada Kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kendari, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Status Penguasaan dan Penggunaan Tanah pada Kawasan Pelabuhan Bungkutoko Kendari

Status tanah pada kawasan Pelabuhan Bungkutoko berasal dari dua sumber perolehan, yaitu tanah hasil pengadaan Pemerintah Kota Kendari yang berstatus Barang Milik Daerah (BMD) dan tanah hasil reklamasi Kementerian Perhubungan yang berstatus Barang Milik Negara. Perbedaan status tersebut ditentukan berdasarkan sumber pembiayaan dan dasar perolehannya.

Secara fisik atau operasional, seluruh kawasan dikuasai dan digunakan oleh Kementerian Perhubungan melalui KSOP Kelas II Kendari untuk penyelenggaraan kegiatan kepelabuhanan. Meskipun demikian, status aset tetap terbagi atas tanah reklamasi seluas sekitar 44.876 m² sebagai BMN dan tanah hasil pengadaan seluas sekitar 28.400 m² sebagai BMD.

2. Kewenangan Hukum dan Tanggung Jawab Administratif Pemerintah Kota Kendari dan Kementerian Perhubungan dalam Pengelolaan dan Pencatatan Aset Tanah

Pemerintah Kota Kendari memiliki kewenangan terhadap tanah yang diperoleh melalui mekanisme pengadaan tanah menggunakan APBD dan tercatat sebagai Barang Milik Daerah, sedangkan Kementerian Perhubungan melalui KSOP Kelas II Kendari memiliki kewenangan dalam pengelolaan kawasan pelabuhan serta tanggung jawab administratif terhadap tanah hasil reklamasi yang tercatat sebagai Barang Milik Negara. Perbedaan pencatatan aset yang terjadi bukan disebabkan oleh perbedaan dasar perolehan, melainkan akibat adanya

ketidaksesuaian antara pencatatan awal dengan kondisi faktual hasil inventarisasi.

Penyelesaian permasalahan tersebut dilakukan melalui koordinasi antarinstansi berupa inventarisasi bersama, penyesuaian data, koreksi pencatatan BMN, serta pemisahan pencatatan aset agar sesuai dengan dasar perolehannya. Dengan demikian, tanggung jawab administratif terhadap aset tanah tetap berada pada masing-masing instansi sesuai kedudukan asetnya, yaitu Pemerintah Kota Kendari terhadap BMD hasil pengadaan tanah dan Kementerian Perhubungan terhadap BMN hasil reklamasi.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah Kota Kendari dan Kementerian Perhubungan

Pemerintah Kota Kendari dan Kementerian Perhubungan melalui KSOP Kelas II Kendari perlu mempertahankan koordinasi dalam penyelesaian administrasi aset tanah pada Kawasan Pelabuhan Bungkutoko. Penyelarasan data aset perlu dilakukan secara berkala agar pencatatan BMN dan BMD selalu sesuai dengan kondisi faktual di lapangan serta menghindari terjadinya permasalahan serupa pada masa mendatang.

2. Bagi Pengelola Aset Daerah

Instansi pemerintah yang melakukan pengadaan maupun pembangunan aset tanah perlu memastikan bahwa proses inventarisasi, penetapan batas, serta pencatatan aset dilakukan secara menyeluruh sejak awal perolehan. Hal tersebut penting untuk menjaga kesesuaian antara dokumen administrasi, kondisi fisik, dan status hukum aset yang dimiliki pemerintah.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian selanjutnya dapat dilakukan dengan cakupan yang lebih luas, khususnya mengenai aspek penyelesaian administrasi aset pemerintah yang melibatkan lebih dari satu instansi, proses sertifikasi aset hasil pembangunan pemerintah, maupun mekanisme penyelesaian

apabila terdapat perbedaan pencatatan antara Barang Milik Negara dan Barang Milik Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- BPS. (2026). *Kota Kendari Dalam Angka 2026*.
<https://kendarikota.bps.go.id/id/publication/2026/02/27/c8593ba41a132f2ca782c223/kota-kendari-dalam-angka-2026.html>
- District, N., & Figures, I. N. (2024). *Kecamatan nambo dalam angka. xx*.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2019). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Belajar.
https://perpustakaan.kemendagri.go.id/opac/index.php?p=show_detail&id=3677
- Karso, A. J. (2022). *Good Governance* (Alviana (ed.)). Samudra Biru.
<https://elibrary.ub.ac.id/detail/buku-ajargood-governance/52612>
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. UPT Mataram University Press.
[https://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode Penelitian Hukum.pdf](https://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf)
- Santoso, U. (2013). *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*. Kencana Prenada Media. <https://fliphtml5.com/kkfcj/uqtk/basic>
- Sitoyo, S., & Sodik, A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian* (Ayup (ed.)). Literasi Media Publishing. <https://digilib.unibba.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=276&bid=1908>
- Situmorang. (2010). *Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Penelitian*. Alfabeta.
- Supriadi. (2012). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika.
<https://simpus.mkri.id/opac/detail-opac?id=6736>

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan, Pengelolaan, dan Tanggung jawab Keuangan Negara.
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 jo Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 jo Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang 48 Pelayaran.

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

C. Jurnal, Skripsi, Tesis

Agustin, L., & Tarigan, A. A. (2022). Analisis Pengelolaan Aset Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Provinsi Sumatera Utara. *Journal of Visions and Ideas*, 3(1), 216–236. <https://journal.laaroiba.com/index.php/visa/article/view/1208>

Asmara, F., & Agustina, Y. (2020). Evaluasi Perlakuan Akuntansi Aset Tetap pada CV Sarana Adi Putra Periode 2017 s/d 2018. *Jurnal Riset Akuntansi*, 12(1), 95–104. <https://ojs.unikom.ac.id/index.php/jira/article/view/2796>

Basana, S., Yamin, M., Kalo, S., & Nasution, F. A. (2023). Analisis Yuridis atas Klaim Hak Milik atas Tanah oleh Instansi Pemerintah. *Jurnal Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 6(1), 60–76. <https://doi.org/10.34012/jihp.v6i1.3554>

Brilian, A. putri. (2025). 120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024. *Detik*. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712801/20-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-per-2024>

Dahlan, A. F., Runtu, T., & Mawikere, M. L. (2024). Evaluasi Penatausahaan Barang Milik Daerah (BMD) Berdasarkan Permendagri Nomor 47 Tahun 2021 Pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Sulawesi Utara. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya Dan Hukum)*, 8(1), 101–112. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lppmekosobudkum/article/view/52949>

Feijar, & Priyono, B. (2023). Pengelolaan Aset Daerah Berupa Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Depok. *Journal of Business Administration Economic & Entrepreneurship*, 5(2), 71–82.

<https://jurnal.stialan.ac.id/index.php/jbest/article/view/707%0Ahttps://jurnal.stialan.ac.id/index.php/jbest/article/view/707/460>

- Gumilang, M., Sudirman, A., & Herdiansyah, A. G. (2024). Koordinasi Lembaga Militer dan Pemerintah dalam Pengelolaan Aset Tanah Militer (Studi Sengketa Lahan di Lanud Husein Sastranegara Bandung). *Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal Dan Pembangunan*, 11(1), 211–220. <https://governance.lkispol.or.id/index.php/description/article/view/290>
- Hatumessen, C. E., Effendy, K., & Rowa, H. (2025). Implementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Tanah Menggunakan Aplikasi SIMDA BMD pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Sorong Provinsi Papua Barat. *Jurnal Kajian Pemerintah (JKP)*, 11(2), 632–642. <https://journal.uir.ac.id/index.php/JKP/article/view/25309>
- Insyori, N. W. (2025). Optimalisasi Tata Kelola Aset Tanah Pemerintah Di Kabupaten Kutai Kartanegara. *Jurnal Ilmu Pemerintahan Suara Khatulistiwa (JIPSK)*, 10(2), 230–244. <https://share.google/CT89XXLl47iDOgeh>
- Isnanda, A., Sinaga, H., Sukarja, D., Nasution, F. A., Utara, U. S., Bulan, P., & Medan, K. (2024). Tumpang Tindih Kewenangan antara Dinas Pertanahan Kabupaten Bireuen dengan Bank Tanah. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6). <https://jurnal.mediaakademik.com/index.php/jma/article/view/483>
- Karini, E. (2021). Kedudukan Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Devisi Regional IV Tanjung Karang). *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*, 3(2), 11. <https://doi.org/10.32502/khdk.v2i2.3456>
- Lubis, R. B., Akib, M., & Umar, W. (2023). Kendala dan Dampak Pendaftaran Tanah Tidak Bersertifikat pada Peningkatan Pendapatan Daerah Kota Kendari. *Halu Oleo Law Review*, 7(2), 214–223. <https://doi.org/10.33561/holrev.v7i2.28>
- Lumingkewas, H. S., Saerang, D. P. E., & Datu, C. (2025). Analisis Prosedur Inventarisasi Barang Milik Daerah (BMD) di Inspektorat Daerah Provinsi Sulawesi Utara. *Riset Akuntansi Dan Portofolio Investasi*, 3(1), 316–324. <https://doi.org/10.58784/rapi.327>
- Ningtyas, D. C. A. (2023). HAK Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi

- Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA. *Jurnal Penelitian Hukum*, 3(1), 28–34. <https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/view/698>
- Nopiansah, R. (2022). Kebijakan Pengelolaan Aset Tanah Negara dalam Undang-Undang Cipta Kerja Menurut Perspektif Islam. *Jurnal Studi Keislaman*, 3(01), 110–129. <https://jurnal.stisda.ac.id/index.php/wathan/article/view/42/33>
- Nugrahadhi. (2022). *Tinjauan Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Negara dalam Rangka Pengamanan Barang Milik Negara Pada Wilayah Kerja KPKNL Surakarta. 2015*, 11–26. <https://eprints.pknstan.ac.id/310/4/05>. Bab I_Iqbal Hawari Nugrahadhi_4302190018.pdf
- Nugroho, I. (2023). *Penguasaan Tanah dengan Status Barang Milik Daerah di Atas Tanah Milik Perorangan* [Universitas Hasanuddin Makassar]. [https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/37881/2/B022191032_tesis_06-12-2023 1-2.pdf](https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/37881/2/B022191032_tesis_06-12-2023%201-2.pdf)
- Pahrazi, R., & Rahayu, M. I. F. (2024). Juridical Study of Problematic Overlapping Land Ownership Status in Indonesia. *Jurnal of Law, Politic, and Humanities*, 4(4), 820–828. <https://dinastires.org/JLPH/article/view/508>
- Petrolika, Fendri, A., & Hasbi. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Padang. *UNES Law Review*, 6(4), 965. <https://review-unes.com/>, Vol. 6, No. 4, Juni 2024 DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>
- Poedjianto, A., Warjio, W., & Isnaini, I. (2020). Evaluasi Penatausahaan Barang Milik Daerah di Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Singkil. *Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik*, 1(1), 43–51. <https://doi.org/10.31289/strukturasi.v1i1.93>
- Prasetyo, H., Sumartono, Suryadi, & Nuh, M. (2025). Collaborative Governance in Port Management in Indonesia: A Literature Review. *Jurnal of Post Humanism*, 5(5). <https://posthumanism.co.uk/jp/article/view/1663/873>
- Puriningsih, F. S. (2016). Peningkatan Peran Partisipasi Swasta dan Pemerintah Daerah Dalam Pengelolaan Pelabuhan Tanjung Batu di Propinsi Bangka Belitung. *Jurnal Penelitian Transportasi Laut*, 18(2), 63–71. <https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/1662689>

- Rachman, S. R., Nofal, S., & Damas, P. M. (2025). Analisis Inventarisasi Barang Milik Daerah Atas Tanah dalam Mewujudkan Tata Kelola Aset Daerah yang Baik (Studi Kasus Pemerintah Kota Kendari). *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora (AJSH)*, 5(1), 247–261. <http://jurnal.ardenjaya.com/index.php/ajsh>
- Rahmawati, & Lituhayu, D. (2022). *Land Conflict Management as an Effort to Secure Serang Regency Government Assets*. 12(1), 20–30. <http://ojs.uma.ac.id/index.php/jap%0ALand>
- Ramadhani, A., Anwar, F., & Darmi, T. (2022). Analisis Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Kota Pagar Alam. *Jurnal Manajemen Publik & Kebijakan Publik (JMPKP)*, 4(1), 48–57. <https://doi.org/10.36085/jmpkp.v4i1.1722>
- Ramdany, & Setiawati, Y. (2021). Analisis Penatausahaan Aset Tetap Barang. *Jurnal Akuntansi*, 10(2), 310–323. <https://ejournal.utmj.ac.id/akuntansi/article/view/345>
- Safirudin, N. E. W. (2021). Pengamanan Aset Berupa Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Seruyan. *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 9(6), 167–186. <https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/15507/10112>
- Said, R. W., Saputra, A., & Ruhana, F. (2024). Organisasi dan Manajemen Pemerintah Sebagai Fungsi Strategis dalam Tata Kelola Penyelenggaraan Pemerintah. *Jurnal Ilmiah Global Education*, 5(2), 1391–1399. <https://doi.org/10.55681/jige.v5i2.2832>
- Sakimah, Rivai, A., & Salingkat, S. P. (2025). Penatausahaan Barang Milik Negara Di Balai Wilayah Sungai Sulawesi III Palu. *JPS: Journal Of Publicness Studies*, 02(03), 89–98. <https://jurnal.fisip.untad.ac.id/index.php/jps>
- Setyaningsih, P. (2022). *Penggunaan Terbaik dan Tertinggi dalam Optimalisasi Aset*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-tarakan/baca-artikel/14694/Penggunaan-Terbaik-dan-Tertinggi-dalam-Optimalisasi-Aset.html>
- Silow, R. Y. (2024). Alternatif Solusi Pendayagunaan Barang Milik Negara yang Tidak Produktif pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua melalui Bangun

- Guna Serah. *Jurnal Pertanahan*, 14(2), 143–158.
<https://doi.org/10.53686/jp.v14i2.241>
- Simarmata, R. (2023). Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Di Wilayah Ibu Kota Negara “Nusantara.” *Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 1–33.
<https://doi.org/10.25123/vej.v9i1.6504>
- Sugiarto; Hernawati; Asril. (2025). Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping dengan Cara Mediasi Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara*, 15(Vol 15 No 2 (2025): Oktober 2025), 320–331. <https://ojs.uninus.ac.id/MJN/article/view/3587/2079>
- Susman, R., Gütte, A. M., & Weith, T. (2021). Drivers of Land Use Conflicts in Infrastructural Mega Projects in Coastal Areas : A Case Study of Patimban Seaport , Indonesia. *MDPI*, 10(8), 1–24. https://www.mdpi.com/2073-445X/10/6/615?utm_source=chatgpt.com
- Utami, N. K. (2024). *Penggunaan BMN Sesuai dengan Ketentuan*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-yogyakarta/baca-artikel/16931/PENGGUNAAN-BMN-SESUAI-DENGAN-KETENTUAN.html> kajian teori (BMN)
- Wulandari, & Ambarwati, A. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Aset Tetap Tanah Berdasarkan PSAP 07 pada Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul. *Business and Economics Conference In Utilizing of Modern Technology 2022*, 866–884.
<https://journal.unimma.ac.id/index.php/conference/article/view/7485>
- Zaini S., M. (2021). Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Pamekasan. *Jurnal Perspektif Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, 26(3), 186–197.
<https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i3.818>
- Zuhdiyya, D. annisa. (2025). *Penyelesaian Permasalahan Sertipikat Aset PT KAI (Persero) yang Dimanfaatkan untuk Infrastruktur Publik oleh Pemerintah Kabupaten Ponorogo*. 18. <https://repository.stpn.ac.id/4664/>

D. Website

Brilian, A. putri. (2025). 120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024. *Detik*.

<https://www.detik.com/properti/berita/d-7712801/20-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-per-2024>

Setyaningsih, P. (2022). *Penggunaan Terbaik dan Tertinggi dalam Optimalisasi Aset*.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-tarakan/baca-artikel/14694/Penggunaan-Terbaik-dan-Tertinggi-dalam-Optimalisasi-Aset.html>

Utami, N. K. (2024). *Penggunaan BMN Sesuai dengan Ketentuan*.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknlyogyakarta/bacaartikel/16931/PENGUNAAN-BMN-SESUAI-DENGAN-KETENTUAN.html>