E-ISSN: 3031-8521
P-ISSN: 3032-1867

Halaman 1351-1363
Volume 3 Nomor 4 Tahun 2026

Pelaksanaan Fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Dalam Mengelola Aset Tanah Ditinjau Dari Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Arthur Alexandro Elim[1] , Josef Mario Monteiro[2] , Rafael Rape Tupen[3]

[1,2,3]Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia.
E-mail: alexsandroelim8@gmail.com, josefmonteiro@staf.undana.ac.id, rafael.tupen@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam mengelola aset tanah di wilayah Tanah Bajadex Kelapa Lima Kota Kupang serta mengidentifikasi faktor-faktor penghambatnya ditinjau berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan *socio-legal* dan konseptual. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan informan terkait, observasi lapangan, serta studi dokumen kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPAD Provinsi NTT telah berupaya merumuskan dan melaksanakan kebijakan pengelolaan serta pengamanan aset tanah sesuai siklus Barang Milik Daerah (BMD). Namun, efektivitas pelaksanaan fungsi pengamanan administrasi, fisik, dan hukum belum optimal akibat beberapa faktor penghambat utama, yaitu: (1) keterbatasan jumlah dan beban kerja Sumber Daya Manusia (SDM) aparatur; (2) klaim kepemilikan dan okupasi lahan oleh sekitar 175 kepala keluarga (masyarakat); serta (3) belum tuntasnya penyelesaian dokumen legalitas formal berupa sertifikat hak atas tanah secara menyeluruh. Oleh karena itu, diperlukan penguatan kapasitas aparatur, percepatan sertifikasi melalui sinergi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta penempuhan jalur musyawarah persuasif maupun penegakan hukum secara terpadu.

Kata Kunci: *Pengelolaan Aset Daerah, Barang Milik Daerah, BPAD, Tanah Bajadex, Sengketa Lahan.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam mengelola aset tanah di wilayah Tanah Bajadex Kelapa Lima Kota Kupang serta mengidentifikasi faktor-faktor

penghambatnya ditinjau berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan *socio-legal* dan konseptual. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan informan terkait, observasi lapangan, serta studi dokumen kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPAD Provinsi NTT telah berupaya merumuskan dan melaksanakan kebijakan pengelolaan serta pengamanan aset tanah sesuai siklus Barang Milik Daerah (BMD). Namun, efektivitas pelaksanaan fungsi pengamanan administrasi, fisik, dan hukum belum optimal akibat beberapa faktor penghambat utama, yaitu: (1) keterbatasan jumlah dan beban kerja Sumber Daya Manusia (SDM) aparatur; (2) klaim kepemilikan dan okupasi lahan oleh sekitar 175 kepala keluarga (masyarakat); serta (3) belum tuntasnya penyelesaian dokumen legalitas formal berupa sertifikat hak atas tanah secara menyeluruh. Oleh karena itu, diperlukan penguatan kapasitas aparatur, percepatan sertifikasi melalui sinergi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta penempuhan jalur musyawarah persuasif maupun penegakan hukum secara terpadu.

Kata Kunci: *Pengelolaan Aset Daerah, Barang Milik Daerah, BPAD, Tanah Bajadex, Sengketa Lahan.*

LATAR BELAKANG

Penyelenggaraan pemerintahan daerah yang bersih, transparan, dan akuntabel menuntut pengelolaan keuangan dan aset publik secara tertib, efisien, efektif, serta berdaya guna sesuai dengan prinsip-prinsip *good governance*. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah menegaskan bahwa laporan keuangan dan aset daerah harus dikelola secara transparan guna membangun kepercayaan publik. Realitas praktis di lapangan kerap menghadapi problematika struktural seperti kelemahan tata usaha inventarisasi, keterbatasan sumber daya manusia, minimnya pengawasan internal, hingga ketidakmampuan instansi dalam memenuhi standar transparansi. Perbaikan sistemik melalui penerapan standar tata kelola yang baik merupakan langkah esensial untuk memperkuat akuntabilitas publik dan mewujudkan pembangunan daerah yang berkelanjutan.

Pengelolaan aset daerah diatur secara komprehensif melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang mencakup seluruh siklus mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, hingga penatausahaan. Implementasi regulasi tersebut di berbagai wilayah masih menemui tantangan signifikan, meliputi ketidakefisiensian administratif, keterbatasan kapasitas aparatur di bidang manajemen aset, serta belum terintegrasinya sistem informasi pengelolaan secara menyeluruh. Disparitas kualitas tata kelola barang milik daerah memicu masalah fundamental seperti ketidakakuratan data inventarisasi dan pemanfaatan aset yang tidak selaras dengan prioritas pembangunan daerah.

Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur menetapkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagai landasan

hukum operasional di tingkat regional. Peraturan daerah ini mengamanatkan agar setiap aset daerah dikelola secara tertib, transparan, akuntabel, dan memberikan kepastian hukum. Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) Provinsi NTT memegang tanggung jawab strategis dalam menjaga, mengamankan, dan mengoptimalkan pemanfaatan aset daerah. Praktik penyelenggaraannya masih menghadapi hambatan krusial, di mana banyak aset tanah milik pemerintah daerah dikuasai atau diklaim oleh pihak lain, sehingga menghambat upaya pengamanan, penataan administrasi, maupun optimalisasi perolehan pendapatan asli daerah.

Kasus nyata yang merefleksikan kompleksitas tersebut adalah aset tanah Bajadex yang terletak di Jalan Timor Raya, Kelurahan Kelapa Lima, Kota Kupang. Kawasan strategis seluas 25.465 meter persegi tersebut dihadapkan pada permasalahan okupasi oleh sekitar 175 kepala keluarga pada areal seluas 14.835 meter persegi, sementara sisa lahan kosong tercatat seluas 8.085 meter persegi dan lahan yang berhasil dikuasai kembali baru mencapai 7.000 meter persegi. Upaya penertiban melalui pendataan okupan, pemasangan papan kepemilikan, pengukuran bersama BPN, hingga penerbitan surat teguran pengosongan lahan sejak tahun 2010 belum sepenuhnya diindahkan secara baik oleh okupan. Berdasarkan kompleksitas permasalahan tersebut, penelitian ini mengkaji pelaksanaan fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT dalam mengelola aset tanah ditinjau dari Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018.

Rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini mencakup dua aspek utama, yaitu bagaimana pelaksanaan fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT di wilayah Tanah Bajadex Kelapa Lima Kota Kupang ditinjau dari Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018, serta apa sajakah faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan fungsi tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis secara mendalam pelaksanaan fungsi BPAD dalam pengelolaan aset Tanah Bajadex serta mengidentifikasi faktor-faktor penghambat implemantasinya secara empiris. Manfaat teoretis penelitian ini diharapkan mampu memberikan persembahan pemikiran dan referensi bagi pengembangan ilmu hukum tata negara serta evaluasi kebijakan pengelolaan aset daerah. Manfaat praktis penelitian ini ditujukan bagi BPAD Provinsi NTT sebagai bahan acuan evaluatif dalam pengambilan kebijakan pengelolaan aset yang efektif dan akuntabel, serta memberikan edukasi bagi masyarakat okupan agar memahami pentingnya tertib administrasi pertanahan.

Tingkat keaslian (novelty) penelitian ini tergolong tinggi karena mengkaji secara spesifik pelaksanaan fungsi pengamanan aset tanah pemerintah yang diokupasi oleh masyarakat berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018. Penelitian terdahulu oleh Andreas Cornelia Wa'e (2020) berjudul "Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah (Tanah) pada Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT Tahun Anggaran 2018" berfokus pada analisis deskriptif kualitatif pengelolaan secara umum. Penelitian oleh Mariyo Primus Kia Dua (2022) berjudul "Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Tanah dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Lembata" menitikberatkan pada strategi peningkatan PAD tingkat kabupaten. Penelitian ini secara tegas membedakan diri dengan mengkhususkan penekanan pada efektivitas

pelaksanaan fungsi BPAD dalam mengelola dan mengamankan aset tanah yang menghadapi sengketa okupasi di Kota Kupang.

METODE

Pelaksanaan penelitian ini bertempat di Kantor Gubernur Provinsi Nusa Tenggara Timur, khususnya pada ruang lingkup Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD), serta dilanjutkan pada lokasi objek sengketa tanah Bajadex di Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Jenis penelitian yang diterapkan adalah penelitian yuridis empiris, yakni suatu metode penelitian hukum yang mengkaji bekerjanya ketentuan norma hukum secara nyata berdasarkan fakta empiris dan pengalaman langsung di tengah kehidupan masyarakat.

Aspek yang dikaji dalam penelitian ini difokuskan pada dua hal utama, yaitu pelaksanaan fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT terhadap pengelolaan aset tanah menurut Pasal 46 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah yang mencakup perumusan dan pelaksanaan kebijakan atas tanah Bajadex yang diokupasi oleh masyarakat, serta identifikasi faktor-faktor penghambatnya yang meliputi aspek sumber daya manusia, klaim kepemilikan masyarakat, serta ketersediaan data dan dokumen legalitas aset. Pendekatan penelitian yang digunakan menggabungkan pendekatan sosiologi hukum (socio-legal) dan pendekatan konseptual (conceptual approach), di mana pendekatan sosiologi hukum menelaah bekerjanya aturan normatif dengan realitas sosial di lapangan, sementara pendekatan konseptual dilakukan melalui penelaahan literatur, doktrin, serta pandangan ahli hukum yang relevan dengan isu hukum pengelolaan aset daerah.

Jenis dan sumber data yang digunakan terdiri dari data empiris yang diperoleh langsung dari realitas di lapangan melalui interaksi dengan subjek dan objek penelitian, serta bahan hukum sekunder yang bersumber dari literatur hukum, buku, makalah, dan jurnal ilmiah. Populasi penelitian ini mencakup keseluruhan pihak yang terlibat langsung dengan mekanisme penanganan dan pengelolaan barang milik daerah di lingkup Pemerintah Provinsi NTT, khususnya pada instansi BPAD dan wilayah Kelurahan Kelapa Lima. Penentuan sampel dilakukan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu penunjukan secara langsung informan dan responden yang memiliki keterkaitan langsung dengan fokus permasalahan penelitian. Jumlah responden ditetapkan sebanyak 15 orang, yang terdiri dari Kepala Bidang BPAD (1 orang), Kasubid BPAD (2 orang), Lurah Kelapa Lima (1 orang), pengurus RT/RW (2 orang), serta unsur masyarakat atau okupan sebanyak 5 orang.

Teknik pengumpulan data dilaksanakan melalui metode wawancara terpimpin menggunakan daftar pertanyaan langsung kepada pihak-pihak terkait, serta studi kepustakaan atau dokumen untuk menelaah peraturan perundang-undangan, buku referensi, dan tulisan ilmiah yang relevan. Pengolahan data dilakukan melalui tahapan penyuntingan (editing) untuk memverifikasi kelengkapan dan kejelasan data, pengkodean (coding) untuk memberikan tanda dan mengklasifikasikan data berdasarkan sumbernya, serta tabulasi data guna menyusun informasi dalam bentuk yang sistematis. Analisis data dilakukan secara yuridis deskriptif kualitatif dengan

menelaah seluruh komponen catatan, dokumen, dan rekaman di lapangan guna memberikan uraian objektif dan interpretasi rasional berdasarkan fakta empiris serta ketentuan hukum yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam Pengelolaan Aset Tanah Bajadex Kelapa Lima Kota Kupang Ditinjau Berdasarkan Pasal 46 Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Tanah Bajadex merupakan salah satu aset Barang Milik Daerah (BMD) milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang terletak secara strategis di Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Pengelolaan aset tersebut berada di bawah kewenangan Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) Provinsi NTT. Realitas di lapangan menunjukkan bahwa sebagian besar bidang tanah tersebut dikuasai dan ditempati oleh masyarakat sebagai okupan, sehingga Pemerintah Provinsi NTT belum dapat menguasai maupun memanfaatkan aset secara optimal. Penguasaan fisik lahan oleh masyarakat dalam jangka waktu yang panjang menimbulkan problematika hukum dan administrasi yang kompleks. Pemerintah memiliki alas hak dan dasar hukum kepemilikan yang sah, namun di sisi lain masyarakat tetap menguasai objek tanah, sehingga memicu sengketa berkepanjangan yang belum terselesaikan hingga saat pelaksanaan penelitian. Fenomena ini merefleksikan bahwa tata kelola barang milik daerah tidak sebatas pada aspek pencatatan administratif semata, melainkan menuntut upaya nyata pemerintah dalam mempertahankan hak kepemilikan atas aset publik.

Landasan yuridis pelaksanaan fungsi pengamanan aset oleh BPAD Provinsi NTT mengacu pada Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pasal 46 peraturan daerah tersebut secara tegas mewajibkan Pengelola Barang, Pengguna Barang, dan/atau Kuasa Pengguna Barang untuk melakukan pengamanan terhadap barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya. Bentuk pengamanan tersebut terdiri atas tiga pilar utama yang tidak terpisahkan, yaitu pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum. Pengamanan administrasi diwujudkan untuk memberikan kepastian status aset melalui inventarisasi, pencatatan, dan kelengkapan dokumen kepemilikan. Pengamanan fisik bertujuan menjaga keberadaan objek agar tidak dikuasai atau dimanfaatkan pihak lain tanpa hak, sementara pengamanan hukum ditempuh sebagai langkah mempertahankan hak milik pemerintah melalui upaya yuridis tatkala terjadi sengketa atas barang milik daerah.

Temuan empiris di lapangan membuktikan bahwa BPAD Provinsi NTT telah menginisiasi berbagai upaya penyelamatan terhadap aset Tanah Bajadex. Sebagian besar objek tanah masih berada dalam penguasaan fisik masyarakat, sehingga fokus pengkajian dan pembahasan diarahkan pada dua aspek krusial, yakni bagaimana BPAD merumuskan kebijakan penyelamatan aset serta bagaimana implementasi kebijakan

tersebut ditinjau secara normatif berdasarkan ketentuan Pasal 46 Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018.

Perumusan Kebijakan oleh Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Terkait Pengelolaan Aset Tanah yang Dikuasai oleh Okupan

Perumusan kebijakan merupakan tahapan fundamental dalam tata kelola Barang Milik Daerah (BMD) yang berfungsi menentukan arah penyelesaian atas problematika yang dihadapi pemerintah daerah. Langkah perumusan kebijakan yang ditempuh oleh Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) Provinsi Nusa Tenggara Timur merupakan bentuk respons aktif terhadap permasalahan penguasaan fisik Tanah Bajadex oleh masyarakat selaku okupan. Kebijakan tersebut dirumuskan sebagai landasan operasional pengamanan aset agar hak kepemilikan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur tetap terlindungi secara yuridis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Penyusunan arah kebijakan pengelolaan aset oleh BPAD senantiasa berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024, serta Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Kepala Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Pengamanan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Domi Dorei Payong, dalam wawancara tanggal 18 Februari 2026 menegaskan bahwa seluruh siklus pengelolaan Barang Milik Daerah mulai dari perencanaan kebutuhan, pengadaan, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan, hingga penghapusan telah dijalankan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk penjabaran lebih lanjut dalam Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018. Kerangka kebijakan yang dirumuskan memiliki landasan yuridis yang kuat, sehingga menjadi pedoman baku dalam pelaksanaan pengamanan aset daerah.

Perumusan kebijakan penanganan sengketa juga mempertimbangkan kondisi faktual di lapangan, mengingat sebagian besar bidang Tanah Bajadex telah dikuasai oleh masyarakat. Langkah-langkah strategis awal yang dirumuskan oleh BPAD meliputi inventarisasi aset, identifikasi status tanah, koordinasi intensif dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), penyiapan dokumen kepemilikan, serta penyusunan mekanisme penyelesaian sengketa melalui pendekatan administratif maupun yuridis. Upaya konkret dalam memperkuat legalitas formal diwujudkan melalui penandatanganan Nota Kesepakatan antara Gubernur NTT dengan Kantor Wilayah BPN Provinsi NTT Nomor: 02/SKB-53-UP.04.04/V/2025 dan Nomor: BU.000.2.3.2/115.a/BPAD/2025 tertanggal 26 Mei 2025 yang berlaku selama tiga tahun (2025-2028) untuk percepatan sertifikasi aset tanah milik pemerintah daerah. Kebijakan strategis tersebut mencerminkan komitmen BPAD dalam mengintegrasikan aspek pengamanan administrasi, fisik, dan hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 46 Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018 guna menyelesaikan sengketa Tanah Bajadex secara bertahap dan terencana.

Pelaksanaan Kebijakan Badan Pendapatan dan Aset Daerah

Pelaksanaan kebijakan merupakan wujud nyata implementasi atas perencanaan yang telah dirumuskan oleh Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam menjalankan fungsi pengelolaan dan pengamanan Barang Milik Daerah (BMD). Fokus utama pelaksanaan kebijakan ini diarahkan pada upaya penyelamatan aset Tanah Bajadex yang secara administratif tercatat sebagai milik Pemerintah Provinsi NTT, namun secara faktual sebagian besar masih dikuasai oleh masyarakat sebagai okupan. Seluruh tindakan operasional yang ditempuh oleh BPAD tidak hanya bertujuan mewujudkan ketertiban administrasi aset, melainkan juga memberikan perlindungan hukum yang tegas terhadap hak kepemilikan pemerintah daerah.

Kepala Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Pengamanan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Domi Dorei Payong, dalam wawancara tanggal 18 Februari 2026 menegaskan bahwa seluruh siklus pengelolaan BMD mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan, hingga penghapusan telah dijalankan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 juncto Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018. Penggunaan regulasi tersebut menjadi landasan hukum dalam mengarahkan kebijakan penyelamatan aset dari penguasaan pihak lain yang tidak berhak.

Permasalahan krusial yang dihadapi di lapangan bersumber dari masifnya okupasi lahan, di mana sekitar 75 persen dari total keseluruhan luas Tanah Bajadex atau seluas kurang lebih 2,5 hektare telah diduduki oleh sekitar 175 kepala keluarga. Pemerintah Provinsi NTT baru berhasil menguasai kembali lahan seluas kurang lebih 7.000 meter persegi dari total keseluruhan luas objek tanah tersebut. Kepala Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Pengamanan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Domi Dorei Payong, menambahkan bahwa penertiban lanjutan terhadap sisa lahan okupasi direncanakan berlangsung pada tahun 2026 dengan melibatkan sinergi bersama Kejaksaan Tinggi NTT. Realitas ini merefleksikan bahwa pemulihan aset daerah memerlukan kombinasi tak terpisahkan antara penataan administrasi, pengamanan fisik, serta penegakan hukum berdasarkan mandat Pasal 46 Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018.

Langkah-langkah taktis yang telah direalisasikan oleh BPAD meliputi inventarisasi aset, pendataan demografi okupan, pemasangan papan nama kepemilikan pemerintah, serta membangun koordinasi intensif dengan Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Kota Kupang, dan Kejaksaan Tinggi NTT disertai penyampaian surat peringatan resmi. Kepala Sub Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Pengamanan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Yos Reisiei, dalam wawancara tanggal 18 Februari 2026 mengonfirmasi bahwa okupasi oleh sekitar 175 kepala keluarga telah diidentifikasi sejak lama. Upaya penertiban ditempuh melalui pendataan, teguran pengosongan, hingga rapat koordinasi lintas instansi bersama aparat kelurahan dan kecamatan setempat. Tindak lanjut pengamanan hukum diperkuat melalui Nota

Kesepakatan antara Gubernur NTT dan Kepala Kejaksaan Tinggi NTT Nomor: HK.03.02/05.2025 dan Nomor: B-07/N.3/Gs.2/MOR/10/2025 tanggal 8 Oktober 2025 guna melaksanakan pemulihan serta penyelesaian permasalahan hukum BMD secara komprehensif. Rangkaian tindakan tersebut mencerminkan pelaksanaan fungsi pengamanan aset yang terstruktur, kendati efektivitas optimalisasinya masih menuntut analisis mendalam terhadap tiga pilar utama pengamanan, yakni administrasi, fisik, dan hukum.

Faktor Yang Menghambat pelaksanaan Fungsi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Terkait Aset Tanah yang dikelola oleh Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) di wilayah tanah bajadex kelapa lima kota kupang ditinjau dari Permendagri 19 tahun 2016

Sumber Daya Manusia

Faktor penghambat utama dalam pelaksanaan fungsi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur terkait pengelolaan aset tanah melalui Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD), khususnya pada objek Tanah Bajadex Kelapa Lima Kota Kupang, berkaitan erat dengan keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM). Keberadaan aparatur yang memadai menjadi unsur esensial dalam mendukung efektivitas pengamanan aset daerah, mengingat seluruh tahapan manajerial mulai dari inventarisasi, pendataan, pengawasan, hingga penyelesaian sengketa sangat bergantung pada ketersediaan personel dengan kuantitas dan kompetensi yang optimal. Kepala Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Pengamanan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Domi Dorei Payong, dalam wawancara tanggal 18 Februari 2026 mengungkapkan bahwa keterbatasan staf di kantor mengharuskan seorang pegawai merangkap tiga hingga empat bidang pekerjaan sekaligus (rasio beban kerja 1:4), sehingga kondisi tersebut berdampak langsung terhadap hambatan kinerja operasional instansi.

Kondisi ketenagakerjaan yang terbatas tersebut berimplikasi luas terhadap efektivitas siklus pengamanan Barang Milik Daerah (BMD) di wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang memiliki cakupan geografis luas serta sebaran aset yang masif. Berdasarkan perbandingan kondisi ideal dan realitas empiris di lingkungan BPAD Provinsi NTT, aspek kuantitas SDM yang ideal menuntut jumlah pegawai yang memadai dengan spesifikasi kompetensi mumpuni, sementara realitas di lapangan menunjukkan tingginya beban rangkap jabatan yang memicu belum optimalnya pengelolaan aset secara keseluruhan. Aspek pendataan aset yang idealnya menuntut pemutakhiran data secara berkala dan menyeluruh menjadi terkendala waktu pengerjaan yang lebih lama akibat keterbatasan personel, menyisakan sebagian aset belum terdata secara optimal. Aspek verifikasi dokumen kepemilikan sering mengalami keterlambatan yang berujung pada lambatnya proses penyelesaian administrasi aset daerah. Aspek sertifikasi tanah yang menargetkan seluruh bidang tanah memiliki alas hak resmi terhambat prosesnya, sehingga memperlemah tingkat kepastian hukum atas aset. Aspek pengawasan lapangan yang idealnya berjalan rutin belum mampu menjangkau seluruh aset daerah

secara komprehensif, yang pada akhirnya memicu potensi penguasaan fisik aset oleh pihak lain tanpa izin.

Rasio beban kerja yang tidak seimbang tersebut memperlihatkan bahwa keterbatasan sumber daya manusia tidak hanya memengaruhi satu aspek manajerial saja, melainkan berdampak sistemik terhadap seluruh rangkaian proses pengamanan Barang Milik Daerah. Permasalahan ini turut berkontribusi secara signifikan terhadap lambatnya proses penyelamatan aset Tanah Bajadex yang saat ini dikuasai oleh okupan masyarakat. Kendati berbagai langkah penertiban telah diikhtiarkan, keterbatasan jumlah personel menyebabkan pengawasan dan penanganan sengketa di lapangan memerlukan durasi waktu yang lebih panjang serta dikoordinasikan secara lintas instansi. Peningkatan kuantitas, kualitas, dan kapasitas sumber daya manusia aparatur menjelma menjadi kebutuhan mendesak guna menunjang efektivitas pelaksanaan fungsi pengamanan aset daerah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 46 Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018.

Klaim Kepemilikan dari masyarakat terhadap Tanah Bajadex

Konflik kepemilikan maupun klaim sepihak dari masyarakat terhadap aset tanah milik pemerintah daerah merupakan salah satu kendala substansial yang menghambat pelaksanaan fungsi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur melalui Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) dalam mengelola aset Tanah Bajadex. Dinamika manajemen aset publik menunjukkan bahwa sengketa kepemilikan kerap bermunculan, terutama pada objek properti bernilai ekonomi tinggi yang berada di kawasan strategis. Klaim yang diajukan oleh individu, kelompok masyarakat, maupun ahli waris terhadap aset yang telah tercatat secara resmi milik pemerintah secara langsung membatasi ruang gerak pengelolaan, pengamanan, dan pemanfaatan aset. Ketidakpastian status hukum akibat sengketa tersebut menyebabkan Pemerintah Provinsi NTT belum dapat mengimplementasikan fungsi pengelolaan secara utuh sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016.

Temuan empiris membuktikan bahwa faktor penghambat utama penanganan Tanah Bajadex berakar dari okupasi masif yang dilakukan oleh sebagian besar masyarakat. Kepala Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Pengamanan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Domi Dorei Payong, dalam wawancara tanggal 18 Februari 2026 menjelaskan bahwa sekitar 75 persen dari total keseluruhan luas lahan ±2,5 hektare di wilayah Bajadex telah diokupasi oleh sekitar 175 kepala keluarga dalam kurun waktu yang sangat lama, sementara pemerintah baru berhasil menguasai kembali seluas ±7.000 meter persegi. Kendala penguasaan fisik tersebut menghambat kewajiban pengamanan administratif, fisik, dan hukum berdasarkan regulasi menteri dalam negeri. Para okupan umumnya mengklaim perolehan tanah melalui mekanisme transaksi jual beli, sehingga memicu sengketa berkepanjangan yang memperlambat proses pemulihan aset. Pemerintah Provinsi NTT menempuh langkah kerja sama strategis bersama Kejaksaan Tinggi NTT guna mengoptimalkan penertiban serta menempuh jalur penyelesaian hukum maupun persuasif secara lintas kelembagaan.

Perspektif aparat kewilayahan dikonfirmasi oleh Lurah Kelapa Lima yang menyatakan bahwa masyarakat yang menempati kawasan Tanah Bajadex telah bermukim sejak lama, sehingga menumbuhkan persepsi kepemilikan pribadi kendati secara administratif tidak mengantongi bukti alas hak yang sah. Pemerintah kelurahan senantiasa mendukung langkah pendataan dan sosialisasi agar persoalan tersebut dapat diselesaikan secara tertib. Kepala Sub Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan, dan Pengamanan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Yos Reisiei, dalam wawancara tanggal 18 Februari 2026 menambahkan bahwa proses penertiban kerap menghadapi resistensi sosial hingga potensi ancaman fisik di lapangan. Pendekatan yang dikedepankan bersifat persuasif dan humanis, mengingat tindakan represif hukum tidak dapat dijalankan secara kaku tanpa mempertimbangkan aspek kemanusiaan serta stabilitas sosial kemasyarakatan. Penatausahaan administratif telah tercatat melalui aplikasi SIPD RI-BMD, namun proses sertifikasi bertahap bersama Kantor Wilayah BPN Provinsi NTT memerlukan tahapan prosedural yang panjang. Hambatan penguasaan fisik tersebut berdampak langsung terhadap sektor pemanfaatan aset, di mana potensi peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui skema sewa—seperti pemanfaatan sebagian lahan seluas ±6.000 meter persegi senilai Rp66.000.000 per tahun—belum dapat dimaksimalkan secara keseluruhan.

Keterangan langsung yang dihimpun dari masyarakat atau okupan di lokasi penelitian memperlihatkan landasan sosiologis di balik klaim kepemilikan tersebut. Bapak John Lantar, Bapak Hendrikus Ninu, Bapak Adrianus, Ibu Margaretha, dan Bapak Simon dalam rangkaian wawancara pada tanggal 26 Juni 2026 dan 25 Juli 2026 secara seragam menyatakan keberatan apabila harus meninggalkan tempat tinggal yang telah mereka bangun dan tempati bersama keluarga selama bertahun-tahun dengan biaya sendiri. Warga menganggap kawasan tersebut sebagai pusat kehidupan dan tempat tumbuh kembang anak-anak mereka, sehingga menolak keputusan sepihak tanpa adanya dialog, penjelasan transparan, serta solusi musyawarah yang adil dari pemerintah.

Analisis terhadap perbedaan persepsi tersebut memperlihatkan adanya jurang pemisah antara legitimasi yuridis formal pemerintah dan legitimasi sosiologis penguasaan historis masyarakat. Pemerintah Provinsi NTT mendasarkan kewenangannya pada status Barang Milik Daerah berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018, sementara masyarakat berpegang pada penguasaan fisik turun-temurun dan ikatan historis tempat tinggal. Perbedaan sudut pandang ini memicu sengketa yang menghambat fungsi pengamanan dan pemanfaatan aset daerah. Penyelesaian sengketa Tanah Bajadex menuntut kombinasi harmonis antara penegakan kepastian hukum formal melalui sertifikasi serta pendekatan dialogis yang persuasif melalui musyawarah guna menjaga stabilitas sosial dan menjamin efektivitas tata kelola Barang Milik Daerah.

Ketersediaan data dan dokumen legalitas aset (sertifikat bukti kepemilikan)

Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak sekadar berfokus pada aktivitas pencatatan dan inventarisasi aset, melainkan wajib ditopang oleh kelengkapan dokumen

legalitas guna menjamin kepastian hukum atas status kepemilikan aset tersebut. Kepemilikan sertifikat hak atas tanah memegang posisi krusial sebagai alat bukti terkuat dalam membuktikan hak penguasaan pemerintah daerah di hadapan hukum. Keberadaan dokumen legalitas yang komprehensif memberikan landasan yuridis bagi pemerintah dalam menguasai, mengamankan, memanfaatkan, serta mempertahankan aset dari potensi sengketa pihak lain. Mandat tersebut diatur secara tegas dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, di mana pengamanan Barang Milik Daerah diklasifikasikan ke dalam pilar pengamanan administrasi, fisik, dan hukum. Pengamanan administrasi diwujudkan melalui inventarisasi serta penatausahaan tertib, sementara pengamanan hukum ditempuh melalui penyelesaian dokumen kepemilikan berupa sertifikasi tanah milik pemerintah daerah.

Praktik penyelenggaraan manajerial aset menunjukkan bahwa belum seluruh bidang tanah milik pemerintah daerah mengantongi dokumen legalitas secara utuh. Pencatatan administratif yang telah berjalan sering kali harus melalui rangkaian tahapan panjang mulai dari inventarisasi, identifikasi, pengukuran lapangan, hingga koordinasi lintas instansi berwenang, yang membutuhkan durasi waktu relatif lama. Hambatan administratif tersebut melemahkan aspek pengamanan hukum aset, khususnya tatkala menghadapi klaim penguasaan dari pihak ketiga. Realitas serupa ditemukan dalam tata kelola aset Tanah Bajadex, di mana Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur telah melaksanakan penatausahaan status aset sebagai Barang Milik Daerah, namun proses penyelesaian dokumen legalitas sertifikat terhadap sebagian bidang tanah masih ditempuh secara bertahap.

Kepala Sub Bidang Analisa Kebutuhan dan Penatausahaan Aset BPAD Provinsi NTT, Bapak Firmin Kapitan, dalam wawancara tanggal 18 Februari 2026 menegaskan bahwa setiap aset tanah, baik yang telah bersertifikat maupun belum bersertifikat, tetap diwajibkan masuk ke dalam Daftar Barang Milik Daerah pada Pengguna maupun Pengelola, sementara sertifikasi tanah diproses secara bertahap. Penataan administratif tersebut didukung penuh melalui pemanfaatan aplikasi berbasis digital berupa Sistem Informasi Pemerintahan Daerah Elektronik Barang Milik Daerah (SIPD RI-BMD). Kendala utama bukan terletak pada kekosongan data inventarisasi, melainkan pada belum optimalnya penyelesaian dokumen legalitas formal berupa sertifikat hak atas tanah secara menyeluruh. Lemahnya aspek pengamanan hukum tersebut menyulitkan posisi pemerintah tatkala mempertahankan hak kepemilikan atas objek yang tengah bersengketa dengan masyarakat.

Kesadaran terhadap urgensi legalitas aset mendorong BPAD Provinsi NTT untuk terus mengikhtiarkan langkah percepatan sertifikasi tanah melalui kemitraan strategis bersama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur. Bapak Firmin Kapitan menambahkan bahwa komitmen percepatan sertifikasi pada tahun 2025 telah diwujudkan melalui penandatanganan Nota Kesepakatan antara Gubernur NTT dan Kantor Wilayah BPN Provinsi NTT yang berlaku selama tiga tahun. Upaya terpadu tersebut mencerminkan keseriusan pemerintah dalam memperkuat

aspek pengamanan hukum Barang Milik Daerah, mencegah timbulnya klaim sepihak dari pihak luar, serta membuka ruang optimalisasi pemanfaatan aset guna mendongkrak Pendapatan Asli Daerah (PAD) sesuai koridor Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 juncto Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018.

SIMPULAN

Penyelenggaraan fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah (BPAD) Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam mengelola dan mengamankan aset Tanah Bajadex di Kelurahan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Langkah strategis BPAD diwujudkan melalui perumusan kebijakan inventarisasi, pemasangan papan pengamanan, koordinasi bersama instansi terkait, hingga penandatanganan Nota Kesepakatan dengan Kantor Wilayah BPN dan Kejaksaan Tinggi NTT. Optimalisasi fungsi pengamanan secara menyeluruh belum tercapai secara maksimal karena sebagian besar objek tanah seluas kurang lebih 2,5 hektare masih berada dalam penguasaan fisik masyarakat (okupan), di mana pemerintah baru berhasil menguasai kembali sekitar 7.000 meter persegi.

Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan fungsi BPAD dalam pengelolaan aset Tanah Bajadex teridentifikasi ke dalam tiga aspek utama. Aspek pertama berkaitan dengan sumber daya manusia, yakni terbatasnya kuantitas aparatur yang memicu tingginya beban rangkap pekerjaan (rasio 1:4) sehingga memperlambat proses inventarisasi dan pengawasan. Aspek kedua menyangkut klaim kepemilikan dan okupasi masif oleh sekitar 175 kepala keluarga yang mendasarkan penguasaannya pada ikatan historis dan tempat tinggal turun-temurun, sehingga memicu sengketa berkepanjangan. Aspek ketiga berakar pada belum tuntasnya penyelesaian dokumen legalitas formal berupa sertifikat hak atas tanah secara menyeluruh, kendati pencatatan administrasi telah terintegrasi melalui aplikasi SIPD RI-BMD. Seluruh hambatan tersebut membuktikan bahwa problematika pengelolaan aset daerah tidak hanya bersifat administratif semata, melainkan melibatkan kompleksitas yuridis dan sosiologis yang menuntut penanganan secara terpadu.

DAFTAR PUSTAKA

Aulia, Fitri Zahwatul, dan Nur Handayani. 2024. "Peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dalam Penyajian Laporan Keuangan Pemerintah Daerah". Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, Vol. 13, No. 3 (Maret), hlm. 2.

Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. 2024. "BPK Ungkap Permasalahan Pengelolaan Keuangan Daerah dalam IHPS II Tahun 2023". bpk.go.id, 5 Juni 2024, https://www.bpk.go.id/news/bpk-ungkap-permasalahan-pengelolaan-keuangan-daerah-dalam-ihps-ii-tahun-2023, diakses 26 Juni 2026.

Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi NTT. 2022. Statistik Daerah Nusa Tenggara Timur. Kupang: BPS Provinsi NTT.

Monteiro, Josef Mario. 2018. Hukum Pemerintah Daerah. Kupang: Universitas Nusa Cendana Press.

Monteiro, Josef Mario. 2019. Metode Penelitian Hukum. Kupang: Universitas Nusa Cendana Press.

Provinsi Nusa Tenggara Timur. Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2018 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 100).

Rahmawati, Eika, dan Heiry Susanto. 2020. "Pengaruh Good Governance terhadap Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (Studi Empiris pada Pemerintah Daerah di Provinsi Jawa Tengah)". Jurnal Riset dan Aplikasi Akuntansi dan Manajemen, Vol. 5, No. 2, hlm. 145.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547).

Republik Indonesia. 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.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Sireigar, Doli D. 2004. Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Widianingsih, I., dan Suharnomo. 2017. "Good Governance dan Akuntabilitas Publik: Studi Empiris pada Pemerintah Daerah di Indonesia". Jurnal Dinamika Akuntansi, Vol. 9, No. 1, hlm. 25–36.