

**KEPASTIAN HUKUM STATUS TANAH DAN BANGUNAN
MILIK PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BOGOR**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Persyaratan
Ujian Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



Disusun Oleh:

Aldito Romargi Sulaiman

NIM: E.1910876

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS DJUNDA

BOGOR

2023

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Aldito Romargi Sulaiman

NIM : E.1910876

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini penulis menyatakan bahwa di Skripsi yang berjudul **“Kepastian Hukum Status Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor”** ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dan diacu dalam naskah ini yang disebutkan dalam daftar pustaka

Bogor, 20 Februari 2023

Aldito Romargi Sulaiman
E.1910876

LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN AKADEMIK

Yang bertandatangan dibawah ini pembimbing Skripsi, menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **“Kepastian Hukum Status Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor”** yang diajukan oleh:

Nama : Aldito Romargi Sulaiman

NIM : E.1910876

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Telah dibaca dan dibimbing seksama serta telah dianggap memenuhi standar ilmiah baik jangkauan maupun kualitasnya sebagai Skripsi untuk jenjang Pendidikan Sarjana Strata Satu (S-1).

Bogor, 20 Februari 2023

Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

(Aal Lukmanul Hakim, S.H.,M.H)

(R. Yuniar Anisa Ilyanawati, S.H.,M.H)

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul : Kepastian Hukum Status Tanah dan Bangunan Milik

Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor

Nama : Aldito Romargi Sulaiman

NIM : E.1910876

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Bogor, 20 Februari 2023

Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing
Pembimbing Utama Pembimbing Pendamping

(Aal Lukmanul Hakim, S.H.,M.H) (R. Yuniar Anisa Ilyanawati, S.H.,M.H)

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan oleh mahasiswa yang bersangkutan dihadapan tim penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 27 (Dua Tujuh)
Bulan : Februari
Tahun : 2023 (Dua Ribu Dua Tiga)

Tim Penguji

Ketua Penguji

Sekretaris Penguji

(Dr. Nurwati, S.H., M.H)

(Dr. Ani Yumarni, S.HI.,M.H)

Anggota Penguji

(Dr. Hj. Endeh Suhartini, S.H., M.H)

(Aal Lukmanul Hakim, S.H., M.H.)

(R. Yuniar Anisa Ilyanawati, S.H., M.H)

HALAMAN MOTTO

Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk dikerjakan,

Hanya tidak ada sesuatu yang mudah.

(Napoleon Bonaparte)

Bukan rahasia bila segenggam kekuasaan Lebih berharga dari sekeranjang
kebenaran, Bukan rahasia bila penguasa pun bisa Merubah sejarah dan
memutarbalikkan fakta

(rmgdito)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, Segala puji bagi Allah, kita memuji-Nya, dan meminta pertolongan,
pengampunan serta petunjuk kepada-Nya, kita berlindung kepada Allah dari kejahatan diri
kita dan keburukan amal kita, barang siapa mendapat petunjuk Allah, maka tidak akan ada
yang menyesatkannya dan barang siapa yang sesat maka tidak ada pemberi petunjuk baginya.
Aku bersaksi tiada tuhan selain Allah dan bahwa Muhammad adalah hamba dan Rasul-Nya.
Semoga doa, shalwat tercurah pada junjungan dan suri tauladan kita Nabi Muhammad SAW,

keluarganya, dan sahabat serta siapa saya yang mendapat petunjuk hingga hari kiamat.

Aamiin

Skripsi ini penulis dedikasikan kepada kedua orang tuaku tercinta, serta kakakku dan adikku yang telah memberikan kasih sayang, do'a, dukungan serta motivasi baik secara moril maupun materil untuk selalu terikat dengan hukum syara' dan menjadi orang yang bahagia di dunia maupun di akhirat.

ABSTRAK

ALDITO ROMARGI SULAIMAN, E.1910876, "Kepastian Hukum Status Tanah Dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah: Studi Di Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor". Skripsi, Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Djuanda, Bogor, 2023.

Barang milik daerah merupakan salah satu unsur dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Barang milik daerah merupakan aset paling vital yang dimiliki daerah guna menunjang operasional jalannya pemerintah daerah. Pemerintah daerah telah diberikan wewenang dalam mengelola aset milik daerah atas dasar otonomi daerah, maka daripada itu pengelolaan aset daerah sepenuhnya tanggungjawab pemerintah daerah. Pengelolaan aset milik pemerintah daerah kabupaten bogor atas tanah dan bangunan dalam pengamanan, pemanfaatan dan pemeliharaan belum berjalan dengan baik terutama dalam kepastian hukum status tanah dan bangunan. Dalam aset daerah berupa tanah dan bangunan milik pemerintah daerah kabupaten bogor memiliki 5.822 bidang, aset yang sudah memiliki sertifikat berjumlah 3.357 bidang sedangkan ada 2.465 bidang belum bersertifikat yang mana hal ini merupakan suatu masalah. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif atau disebut juga dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan mencari data dengan tahapan penelitian dengan melakukan

wawancara (*interview*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam aset daerah Kabupaten Bogor berupa tanah dan bangunan tidak terlaksana sesuai aturan sehingga belum dapat mewujudkan kepastian hukum. pemerintah daerah seharusnya menjalankan tugasnya sesuai dengan aturan yang sudah ditentukan, sehingga dalam mengelola aset daerah dapat memberikan keuntungan dan adanya kepastian hukum agar tidak terjadi konflik dan sengketa dalam pengelolaan aset daerah berupa tanah dan bangunan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Status Tanah, Pemerintah Daerah

ABSTRACT

ALDITO ROMARGI SULAIMAN, E.1910876, “Legal Certainty on the Status of Land and Buildings Owned by Local Governments: A Study in the Regional Government of Bogor Regency”. Thesis, Law Study Program, Faculty of Law, Djuanda University, Bogor, 2023.

government. The local government has been given the authority to manage regional assets on the principle of regional autonomy, therefore the management of regional assets is fully the responsibility of the regional government. The management of assets belonging to the Bogor Regency regional government on land and buildings in securing, utilizing and maintaining them has not gone well, especially in terms of legal certainty of the status of land and buildings. In regional assets in the form of land and buildings owned by the regional government, Bogor Regency has 5,822 fields, assets that already have certificates totaling 3,357 fields, while there are 2,465 fields that have not been certified, which is a problem. The approach method used is normative juridical or also called the statute approach and searches for data with research stages by conducting interviews (interviews). The results of the study show that the regional assets of Bogor Regency in the form of land and buildings are not implemented according to the regulations so that legal certainty cannot be realized. the regional government should carry out its duties in accordance with predetermined rules, so that in managing regional assets it can provide benefits and there is legal certainty so that conflicts and disputes do not occur in the management of regional assets in the form of land and buildings.

Keywords: Legal Certainty, Land Status, Local Government

KATA PENGANTAR

Assalamua'laikum, Wr. Wb.

Alhamdulillah *rabbi* *lamin*, Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan usulan penelitian skripsi berjudul **“Kepastian Hukum Status Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor”**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis permasalahan aset pemerintah kabupaten bogor yang belum memiliki sertifikat atas nama pemerintah dan juga apa saja yang menjadi kendala dalam tahapan mengsertifikatkan aset pemerintah.

Peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan berkenan untuk menyumbangkan pikiran serta saran dan kritik dalam menyelesaikan usulan penelitian skripsi ini terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Martin Roestamy, S.H., M.H., selaku Ketua Pembina Yayasan Amaliah Djuanda dan Chancellor Universitas Djuanda Bogor;
2. Bapak Dr. H. Bambang Widjojanto, S.H., M.Sc., selaku Ketua Umum Yayasan Amaliah Djuanda;
3. Ibu Dr. Hj. Siti Pupu Fauziah, M.Pdi, selaku Wakil Ketua Umum Yayasan Amaliah Djuanda;

4. Bapak Prof. Dr. Mohamad Ali Fulazzaky, Ph.D selaku Rektor Universitas Djuanda Bogor;
5. Bapak Aal Lukmanul Hakim, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor I Universitas Djuanda Bogor sekaligus Pembimbing Utama Skripsi;
6. Ibu Dr. Hj. Endeh Suhartini, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor II Universitas Djuanda Bogor;
7. Ibu Dr. Ir. Ristika Handarini, M.P., selaku Wakil Rektor III Universitas Djuanda Bogor;
8. Ibu Dr. Nurwati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.
9. Ibu Dr. Ani Yumarni, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor;
10. Bapak R. Djuniarsono, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Non Akademik Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor;
11. Ibu R. Yuniar Anisa Ilyanawati, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor sekaligus Pembimbing Pendamping Skripsi;
12. Ibu Siti Maryam, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor;
13. Para Bapak/Ibu Dosen yang telah membantu selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor;
14. Seluruh Staf Tata Usaha yang selama ini telah banyak membantu penulis, selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor;
15. Papah, Mamah, Abang dan Adik kandung yang selalu memberikan semangat dan doanya kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor;
16. Nurulisa Haliza, yang selama ini telah mengingatkan, membantu, dan memberikan dukungan serta kasih sayang kepada peneliti dalam mengerjakan tugas akhir ini;

17. Rekan-rekan mahasiswa, yang selama ini telah membantu dan memberikannya kepada peneliti selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan usulan penelitian skripsi ini, semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat umumnya dan penulis pribadi khususnya.

Wassalamua'laikum, Wr. Wb.

Bogor, 20 Februari 2023

Peneliti

Aldito Romargi Sulaiman
NIM: E.1910876

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN AKADEMIK.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Kerangka Pemikiran.....	11
F. Metode Penelitian.....	21
G. Lokasi Penelitian.....	25
BAB II: TINJAUAN UMUM ASET DAERAH DAN PENELITIAN TERDAHULU.....	26
A. Tinjauan Umum Aset Milik Negara/Daerah.....	26
1. Pengertian Aset Milik Negara.....	26
2. Pengertian Aset Milik Daerah.....	29
B. Penelitian Terdahulu (Novelty).....	39
BAB III: BARANG MILIK DAERAH KABUPATEN BOGOR BERUPA TANAH DAN BANGUNAN.....	44
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	44
1. Kabupaten Bogor.....	44
2. Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan.....	46
3. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.....	49
B. Profil Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan Bangunan.....	53

BAB IV: KEPASTIAN HUKUM STATUS TANAH DAN BANGUNAN MILIK PEMERINTAH DAERAH: STUDI DI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BOGOR.....	58
A. Pengelolaan Aset Daerah Berupa Tanah dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah.....	58
B. Kepastian Hukum Aset Pemerintah Daerah Berupa Tanah Dan Bangunan Yang Belum Tersertifikasi.....	65
BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	81
LAMPIRAN-LAMPIRAN	