

**BADAN PENGELOLA ASET DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA FOKUS SERTIFIKASI EMPAT RIBU BIDANG
TANAH FASOS FASUM DI LIMA WILAYAH**



Sumber gambar: <https://www.pilar.id/>

Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta fokus untuk mensertifikatkan 4.000 bidang tanah Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) di lima wilayah Ibukota Tahun 2023. Hal ini sebagaimana arahan dari Penjabat (Pj.) Gubernur Heru Budi Hartono.

Target tersebut dilakukan dengan memanfaatkan sistem informasi dan teknologi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

"Sistem IT untuk sertifikasi lahan fasos fasum yang sudah *connect* dengan Kementerian ATR/BPN akan mempermudah para pengembang menyerahkan kewajibannya fasos fasum kepada Wali Kota, kemudian disertifikatkan oleh BPAD, dan kami segera menyerahkan pemanfaatan lahan tersebut kepada para pengguna SKPD dan UKPD," ujar Kepala BPAD DKI Jakarta M Reza Pahlevi kepada wartawan, Senin (13/2/2023).

Reza menerangkan sejak awal Januari BPAD bersama Konsultan Jasa Survey Pemetaan & Pengukuran Lahan dan Tanah telah mematok 1.000 bidang lahan fasos fasum.

" Bapak Pj Gubernur sangat konsen terhadap pengelolaan aset- aset, khususnya fasos fasum yang belum disertifikatkan, sehingga beliau mau hadir langsung ke lokasi pematokan batas-batas bidang fasos fasum yang kita lakukan," katanya.

"Pemanfaatan sistem IT ini membuat kami optimis 4.000 bidang lahan fasos fasum bisa disertifikatkan," ucap Reza.

Ia menjelaskan pemanfaatan IT tersebut dapat mempercepat pencapaian penataan sistem aset agar lebih cepat dan efektif. Sehingga aset- aset fasos fasum itu dinilai bisa

menambah potensi PAD Pemprov DKI, serta mengurangi beban biaya perawatan yang ditanggung Pemprov lantaran pengelolaannya dikerjasamakan dengan pihak ketiga.

Sementara itu Sekretaris BPAD Ireni Martawijaya mengatakan, pihaknya telah berhasil mensertifikatkan lahan Taman Margasatwa Ragunan seluas 150 hektare dengan nilai zona tanah sebesar Rp4 triliun.

"Mulai 2017 kami memanfaatkan sistem berbasis SIERA, sehingga TMR sekarang sudah disertifikatkan," kata Ireni.

Selain itu kata Ireni, BPAD juga mengelola aset Waduk Setu di mana saat ini menjadi destinasi agrowisata yang dikelola pihak ketiga.

"Mereka membayar pajak hiburan, pajak restoran dan retribusi kepada Kas Daerah secara online," ucap Ireni.

Sementara itu, Ketua Derap Pembangunan RM Andre Widjojo menambahkan, target 4.000 bidang tanah disertifikatkan yang menjadi arahan Pj Gubernur Heru Budi Hartono harus diwujudkan dengan kerja keras dan sinergi bersama seluruh *stakeholder*.

"Pencatatan dan pengelolaan aset dengan sistem IT ini menjadi keharusan di era digitalisasi ini, dan semua pihak wajib mendukungnya agar pencatatan dan pengelolaan aset di Pemprov DKI lebih tepat, cermat dan dijamin akuntabilitasnya," tutur Andre.

Lintas Kajian Pemerhati Pembangunan Indonesia (LKPPI) mendorong Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk lebih serius menagih kewajiban penyerahan Fasos dan Fasum kepada pengembang.

Persoalan Carut marut Fasos dan Fasum di DKI Jakarta hingga akhir tahun 2022, menurut Ketum Umum (Ketum) LKPPI Herlina Butar Butar perlu perbaikan dan langkah serius Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta, Reza Pahlevi dan jajaran untuk membuktikan kompetensi atau kemampuan mengamankan aset-aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

"Berdasarkan hasil informasi yang kami peroleh dari beberapa perusahaan yang belum serah terima fasos fasum, kendala yang sering dihadapi diantaranya berkas perolehan tanah yang belum selesai. Ada yang masih berupa AJB dan bahkan ada yang masih berupa Akta Pengoperan Hak. Jika dokumen pertanahan masih berupa AJB dan Akta Pengoperan Hak, tentu belum boleh disertifikatkan dilepaskan ke Pemerintah Provinsi DKI." Jelas Herlina saat ditemui di Kantor Pusat LKPPI, Pulomas Jakarta Timur, Minggu (19/2/2023).

"Ada pula dokumen pertanahan yang memiliki masalah hukum. Unit-unit gedung sudah laku terjual, tetapi dokumen pertanahan dijadikan jaminan hutang sehingga hak konsumen terabaikan, demikian pula proses penyerahan fasos fasum tidak bisa dilaksanakan." Pungkasnya.

“Berkas permohonan yang masuk ke BPN bukan hanya satu tapi ratusan. perusahaan masih belum diproses pembuatan sertifikatnya karena berbagai kendala tersebut,” ungkap Herlina melanjutkan.

“Tertundanya penyerahan dan pensertifikatan Fasos dan Fasum ini apabila dibiarkan akan berpotensi menjadi lahan empuk Praktek Korupsi untuk Oknum – Oknum yang berwenang. Sehingga diperlukan keterlibatan semua pihak termasuk KPK untuk memastikan penyelesaian persoalan Fasos dan Fasum menjadi tuntas menyeluruh.” Tegas Herlina Butar Butar.

Ketika disinggung terkait pengelolaan aset milik Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Ketum LKPPI mengatakan akan berdampak bagus apabila dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan peningkatan pelayanan publik lintas sektoral.

“Ego sektoral ini harus bisa dieliminir.” Tegas Herlina.

Sumber berita:

1. <https://www.tribunnews.com/>, BPAD DKI Jakarta Fokus Sertifikasi 4.000 Bidang Tanah Fasos Fasum di 5 Wilayah, 14 Februari 2023.
2. <https://poskota.co.id/>, Pemprov DKI Targetkan 4.000 Fasos Fasum di Jakarta Tersertifikasi di tahun 2023, 14 Februari 2023.
3. <https://www.pilar.id/>, Pemprov DKI Berupaya Sertifikatkan 4.000 lahan Fasos dan Fasum di Jakarta, 14 Februari 2023.
4. <https://www.suarakarya.id/>, Laksanakan Arahan Pj Gubernur Heru, BPAD DKI Fokus Sertifikatkan 4000 Bidang Tanah Fasos Fasum, 14 Februari 2023.
5. <https://nkripost.co/>, LKPPI Dorong Pemprov DKI Serius Tuntaskan Fasos Fasum di Jakarta, 19 Februari 2023.

Catatan:

1. Sertifikat yang dimaksud pada berita di atas adalah sertifikat sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kemudian Pasal 32 ayat (1) menegaskan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2. Mematok atau memberi patok atau tanda batas, sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
3. PAD atau Pendapatan Asli Daerah, menurut Pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, adalah pendapatan Daerah yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
4. Pajak hiburan dan pajak restoran yang dimaksud pada berita di atas termasuk dalam Pajak Barang dan Jasa Tertentu yang selanjutnya disingkat PBJT, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, adalah Pajak yang dibayarkan oleh konsumen akhir atas konsumsi barang dan/atau jasa tertentu.

Pasal 50 menyatakan bahwa objek PBJT merupakan Penjualan, penyerahan, dan/atau konsumsi barang dan jasa tertentu yang meliputi: Makanan dan/atau minuman; tenaga listrik, jasa perhotelan, jasa parkir, dan jasa kesenian dan hiburan.

Pasal 51 menyatakan bahwa:

Ayat (1) Penjualan dan/atau penyerahan Makanan dan/atau Minuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a meliputi Makanan dan/atau Minuman yang disediakan oleh:

- a. Restoran yang paling sedikit menyediakan layanan penyajian Makanan dan/atau Minuman berupa meja, kursi, dan/atau peralatan makan dan minum;
- b. Penyedia jasa boga atau catering yang melakukan:
 1. Proses penyediaan bahan baku dan bahan setengah jadi, pembuatan, penyimpanan, serta penyajian berdasarkan pesanan;
 2. Penyajian di lokasi yang diinginkan oleh pemesan dan berbeda dengan lokasi dimana proses pembuatan dan penyimpanan dilakukan; dan
 3. Penyajian dilakukan dengan atau tanpa peralatan dan petugasnya.

Ayat (2) Yang dikecualikan dari objek PBJT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penyerahan Makanan dan/atau Minuman:

- a. dengan peredaran usaha tidak melebihi batas tertentu yang ditetapkan dalam Perda;
- b. dilakukan oleh toko swalayan dan sejenisnya yang tidak semata-mata menjual Makanan dan/atau Minuman;
- c. dilakukan oleh pabrik Makanan dan/atau Minuman; atau
- d. disediakan oleh penyedia fasilitas yang kegiatan usaha utamanya menyediakan pelayanan jasa menunggu pesawat (*lounge*) pada bandar udara.

Pasal 55 menyatakan bahwa

Ayat (1) Jasa Kesenian dan Hiburan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf e meliputi:

- a. tontonan film atau bentuk tontonan audio visual lainnya yang dipertontonkan secara langsung di suatu lokasi tertentu;
- b. pertunjukan kesenian, musik, tari, dan/atau busana;
- c. kontes kecantikan;
- d. kontes binaraga;
- e. pameran;
- f. pertunjukan sirkus, akrobat, dan sulap;
- g. pacuan kuda dan perlombaan kendaraan bermotor;
- h. permainan ketangkasan;
- i. olahraga permainan dengan menggunakan tempat/ruang dan/atau peralatan dan perlengkapan untuk olahraga dan kebugaran;
- j. rekreasi wahana air, wahana ekologi, wahana pendidikan, wahana budaya, wahana salju, wahana permainan, pemancingan, agrowisata, dan kebun binatang;
- k. panti pijat dan pijat refleksi; dan
- l. diskotek, karaoke, kelab malam, bar, dan mandi uap/spa.

Ayat (2) Yang dikecualikan dari Jasa Kesenian dan Hiburan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Jasa Kesenian dan Hiburan yang semata-mata untuk:

- a. promosi budaya tradisional dengan tidak dipungut bayaran;
 - b. kegiatan layanan masyarakat dengan tidak dipungut bayaran; dan/atau
 - c. bentuk kesenian dan hiburan lainnya yang diatur dengan Perda.
5. Retribusi yang dimaksud adalah retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

6. Aset Pemerintah yang dimaksud yaitu aset yang menurut Lampiran I.01 hal 17 baris 1 s.d. 7 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.
7. AJB atau Akta Jual Beli, dan akta pengoperan hak atau akta peralihan hak, sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Asas pengelolaan aset yang dimaksud pada berita adalah Asas Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menyatakan bahwa Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Penjelasan mengenai pengertian masing-masing asas tersebut tidak dijelaskan di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2014, namun pengertian asas tersebut dapat dijumpai pada Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2014, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik negara/daerah yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang, pengguna barang, pengelola barang dan gubernur/bupati/walikota sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing;
- b. Asas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik negara/daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;
- c. Asas transparansi, yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik negara/daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar.

- d. Asas efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik negara/daerah diarahkan agar barang milik negara/daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal;
 - e. Asas akuntabilitas, yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik negara/daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat;
 - f. Asas kepastian nilai, yaitu pengelolaan barang milik negara/daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik negara/daerah serta penyusunan Neraca Pemerintah.
9. Badan Usaha Milik Daerah atau BUMD, menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, adalah adalah badan usaha yang seluruh atau Sebagian besar modalnya dimiliki oleh Daerah.
10. Laporan keuangan penyelenggaraan balap mobil listrik Formula E diaudit kantor akuntan publik (KAP), sebagaimana dimaksud pada berita di atas, telah sesuai dengan Pasal 68 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, yaitu Laporan keuangan wajib diserahkan kepada akuntan publik untuk diaudit apabila perseroan daerah berkegiatan usaha perseroan adalah menghimpun dan/atau mengelola dana masyarakat, menerbitkan surat pengakuan utang kepada masyarakat; merupakan Perseroan Terbuka, mempunyai aset dan/atau jumlah peredaran usaha dengan jumlah nilai paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah), atau diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.
11. Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah (BP BUMD) DKI Jakarta, menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 131 Tahun 2019 tentang Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah, adalah Perangkat Daerah yang melaksanakan tugas dan fungsi pembinaan Badan Usaha Milik Daerah.
12. Badan Usaha Milik Negara (BUMN), menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan