

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sengketa Tanah

a. Pengertian Sengketa

Sengketa bermula dari adanya suatu kondisi dimana terdapat pihak yang merasa diabaikan haknya oleh kepentingan orang lain, yang dimulai dengan adanya rasa tidak puas terhadap suatu putusan. Hal ini dapat terjadi baik secara perorangan maupun kelompok. Konflik akan terjadi apabila ada perbedaan kepentingan. Sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, dan perbantahan.¹ Para pihak yang mempunyai prinsip yang berlainan memicu terjadinya suatu konflik. Munculnya sengketa hukum atas tanah berawal dari pengaduan oleh satu pihak dapat berupa orang maupun badan hukum yang menjelaskan keberatan dan tuntutan hak atas tanah akan status tanah, dimana untuk memperoleh penyelesaian secara sesuai dengan aturan yang ada.

b. Sengketa Pertanahan

Kasus pertanahan pada hakikatnya disebabkan adanya perbedaan kepentingan di bidang pertanahan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, demi kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Aturan Dasar Pokok Agraria, maka terhadap kasus mengenai tanah yang ada di tanah air saat ini antara lain dapat diberikan cara penyelesaian secara adil dan seimbang terhadap pihak yang bersengketa. Menurut ahli Rusmadi Murad, definisi sengketa tanah yaitu sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu:

¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 2014, Jakarta: Gramedia.

“Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku”. Menurut Awaludin S.H, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Melakukan sesuatu perbuatan hukum agar tidak terjadi sengketa atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya”.²

Awaludin S.H., mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain:

- 1) Perbuatan hukum jika dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Hukum Tanah Nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertifikat, yang datanya cocok dengan data yang disajikan di Badan Pertanahan Nasional, kecil kemungkinannya akan timbul sengketa. Kemungkinan timbulnya sengketa tetapi selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa. Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Besar kemungkinan terjadi sengketa mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.
- 2) Sengketa mengenai letak bidang tanahnya.
Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh Agung Sudrajat di Jalan Cidurian Bandung adalah miliknya. Kepemilikannya belum sampai diminta pembuktian mengenai kepemilikannya. Agung Sudrajat tidak dapat menunjukkan letak bidang tanah yang dikuasai sebagai milik Agung itu, maka gugatan tidak dapat diterima.

² Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, Hal. 22.

3) Sengketa mengenai batas bidang tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa. Kesepakatan bersama apabila sudah tercapai, maka di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah dipindahkan. Letak tanda-tanda batas itu masing-masing dapat diketahui dan dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak ada tanda-tanda batasnya atau batasnya berupa tanaman yang menjalar (seperti bambu).

4) Sengketa mengenai luas bidang tanahnya.

Jual-beli bidang tanah yang belum didaftarkan, yang luasnya disebut dalam petuk pajak bumi, IPEDA, dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pendaftaran luas hasil pengukuran setelah dilakukan dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama. Waktu dilakukan jual-beli hal itu tidak diperhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah dibayar. Harga yang dibayar terlalu banyak bilamana luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan, atau dianggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas. Mengenai bidang-bidang tanah yang belum ada surat ukurnya perlu diadakan perjanjian mengenai jumlah harga pembeliannya, karena selalu akan ada perbedaan antara

luas hasil pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional dan luas yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB. Akta jual beli diperjanjikan dalam umumnya, bahwa yang akan berlaku adalah luas yang dihasilkan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional tanpa mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah diterima penjual.

- 5) Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/atau pemegang haknya. Kemungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang belum didaftar. Mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar juga ada kemungkinan terjadi sengketa, yang disebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar. Bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa sertipikat. Sertipikat yang ditunjukkan kepada pembeli tidak jarang bukan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten atau Kotamadya dimana tanah tersebut terletak. Sertipikat palsu tidak jarang ditemukan, maka dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah didaftar tidak cukup dilihat datanya dalam sertipikat yang ditunjukkan oleh calon penjual atau penerima kredit.³ Dalam menyikapi setiap permasalahan tanah maka harus dilakukan identifikasi terlebih dahulu tanah tersebut termasuk hak atas tanah apa, siapa subjeknya. Proses identifikasi penting, karena memberikan konsekuensi hukum yang berbeda-beda pada masing-masing Hak Atas Tanah.⁴

³ Urip Santoso, 2013, Penyimpangan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, *Perspektif*, Volume XVIII, Hal. 122.

⁴ Maria SW Sumardjono, 2009, *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, Hal.45.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebelum dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dibuat aktanya, isi sertipikat wajib dicocokkan dengan data yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan membuat aktanya. Bilamana memang cocok, artinya juga bahwa sertipikat itu benar diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, pada halaman 3 sertipikat dicantumkan pernyataan mengenai kebenaran cocoknya data yang bersangkutan. Badan Pertanahan Nasional pada tiap halaman sertipikatnya akan dibubuhkan catatan apabila yang ditunjukkan itu bukan terbitan Badan Pertanahan Nasional, bahwa sertipikat tersebut bukan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sengketa Agraria dan pembentukan lembaga sejenis di daerah sebagaimana yang pernah diusulkan oleh berbagai kalangan, kiranya menjadi relevan untuk semakin didesakkan, terlebih jika pemerintah memang benar-benar berkehendak untuk menjalankan reformasi agraria secara serius. Dari permasalahan yang ada, BPN mencatat ada 2.810 kasus sengketa tanah yang berskala nasional, maka dapat dibayangkan bagaimana hebatnya bom waktu yang akan meledak jika kasus-kasus tersebut tidak segera diselesaikan dengan baik dan komprehensif.⁵

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan di bidang tanah antara orang, badan hukum atau lembaga hukum yang tidak berdampak luas. Definisi dari yang tidak berdampak luas ini merupakan pembeda antara definisi sengketa pertanahan dan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah terdiri dari beberapa bidang sengketa, antara lain bidang administratif, perdata, hingga bidang pidana

⁵ Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia; *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Hal. 165.

terkait dengan kepemilikan, transaksi tanah, pendaftaran tanah, pemanfaatan, penguasaan hingga sengketa hak ulayat.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain:

1. Mengenai masalah status tanah;
2. Masalah kepemilikan; dan
3. Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Permasalahan terkait sengketa tanah ini terkadang sering memberikan dampak berupa kerugian bagi pihak/orang yang misalnya warga (rakyat biasa) yang bersengketa dengan suatu instansi yang mempunyai wewenang dan kekuasaan, permasalahan tersebut sering diakibatkan karena masih kacaunya penegakan aturan hukum di Indonesia khususnya bidang pertanahan yang merupakan hal yang biasa, mulai dari adanya pungutan liar, korupsi hingga adanya mafia pertanahan yang juga melibatkan lembaga peradilan di Indonesia. Hampir dalam setiap kasus sengketa tanah, posisi masyarakat selalu lemah atau dilemahkan. Masyarakat sering tidak memiliki dokumen-dokumen legal yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Kemampuan masyarakat hanya sebatas “kepemilikan historis” dimana tanah yang ditinggali secara turun-temurun.⁶

Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam, yaitu:

⁶ Paringan Efendi, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.102.

1. Masalah terkait prioritas untuk menetapkan siapa yang secara sah merupakan pemegang hak atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya;
2. Bantahan oleh pihak tertentu terhadap suatu atas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
3. Kesalahan dalam pemberian hak atas tanah yang disebabkan kekeliruan dalam penerapan aturan;
4. Sengketa yang berkaitan dengan aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Jika dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi permasalahan yang berhubungan dengan:

1. Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah;
2. Keabsahan suatu hak atas tanah;
3. Prosedur pemberian hak atas tanah;
4. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

Adapun aspek hukum dalam pemberian hak atas tanah, usaha-usaha untuk menghindari terjadinya masalah atau sengketa hak-hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan secara preventif pada saat permohonan pemberian hak diproses. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut menjadi kasus (represif) dengan tidak mengesampingkan upaya teknis lain berupa pembinaan peraturan serta ketentuan-ketentuan yang ada.⁷

⁷ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni Bandung, Hal. 17.

Penyelesaian sengketa tanah yang belum sampai ke lembaga peradilan, maka kasus sengketa tanah tersebut masih bisa diselesaikan dengan cara mengadu kepada Kepala Kantor Pertanahan daerah setempat secara tertulis, melalui fasilitas yang tersedia. Dalam penyelesaian sengketa diperlukan suatu peraturan hukum atau kaedah hukum yaitu peraturan hidup masyarakat yang bersifat mengantar dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat. Aturan tersebut harus berupa dasar hukum yang jelas dan pasti demi memberi kepastian hukum dalam menentukan siapa pemilik sah atas tanah tertentu. Hal itu merupakan salah satu cara meminimalisasikan konflik dari masyarakat maupun pemerintah yang diakibatkan oleh sengketa tanah.⁸

Apabila telah melakukan pengaduan, selanjutnya pejabat yang berwenang dalam menangani Sengketa atau Konflik pada Kantor Pertanahan akan melakukan pengumpulan data dan mengkaji sengketa tanah yang terjadi.

Jika masalah yang dihadapi para pihak merupakan kewenangan Kementrian, maka akan dilakukan penyelesaian sengketa. Hasil dari penyelesaian sengketa yaitu berupa keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.

Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila data yang dibutuhkan sudah terpenuhi, maka tindakan selanjutnya yaitu pengkajian kembali terhadap masalah yang

⁸ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, Halaman. 23

diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. Untuk menjamin perlindungan hukum terhadap kepentingan masyarakat yang berhak atas bidang tanah yang diklaim, maka setelah Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat melakukan penelitian terhadap sengketa tersebut berdasarkan keyakinannya memang harus dilakukan pemblokiran atas tanah tersebut, maka hal tersebut akan dilakukan. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 Nomor 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 16 tahun 1984.

Terkait sengketa tanah, ada peraturan terbaru terkait kasus pertanahan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016), yang disebut dengan kasus pertanahan adalah *"Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan"*.

Kasus Sengketa tanah dibagi menjadi 3 (tiga) sebagai berikut:

1. Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

2. Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Konflik Tanah yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
3. Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Perkara Tanah yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Jika kasus belum sampai ke lembaga peradilan, maka kasus tersebut merupakan sengketa tanah. Penyelesaian sengketa tanah dilakukan berdasarkan (Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016):

1. Inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (“Kementerian”), atau
2. Pengaduan masyarakat.

Untuk itu, dapat melakukan pengaduan jika terjadi sengketa tanah yaitu:

1. Pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Pengaduan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian,
2. Pasal 6 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus,

3. Pasal 7 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket Pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan,
4. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Pengaduan tersebut diadministrasikan ke dalam Register Penerimaan Pengaduan,
5. Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Setiap perkembangan dari sengketa tanah dicatat dalam Register Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan Perkara dengan melampirkan bukti perkembangan; dan
6. Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Perkembangan penyelesaian Sengketa dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (“Menteri”).

Berdasarkan pengaduan tersebut, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan (“Pejabat”) melakukan kegiatan pengumpulan data (Pasal 10 ayat (1)) dan Data yang dikumpulkan dapat berupa (Pasal 10 ayat (2)):

1. Data fisik dan data yuridis;
2. Putusan peradilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum;
3. Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;

4. Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik; dan/atau
5. Keterangan saksi.

Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data, Pejabat melakukan analisis (Pasal 11 ayat (1)). Analisis tersebut dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian (Pasal 11 ayat (2)).

Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian meliputi:

1. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
2. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
3. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
4. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
5. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
6. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
7. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
8. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
9. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
10. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau

11. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.⁹

Pada Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Jika memang masalah yang Anda dan tetangga Anda hadapi termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa. Dalam menangani sengketa ini, akan dilakukan pengkajian terhadap kronologi Sengketa atau Konflik; dan data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.

Dalam melaksanakan pengkajian, dilakukan pemeriksaan lapangan (Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016), yang meliputi (Pasal 19):

1. Penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan;
2. Pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait;
3. Penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang; dan/atau
4. Kegiatan lainnya yang diperlukan.

Pada Pasal 24 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Dalam menyelesaikan sengketa, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri akan menerbitkan:

1. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, yaitu pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut (Pasal 24 ayat (2));

⁹Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan (Jakarta: Rajawali Pers, 2008)

2. Keputusan Pembatalan Sertifikat, yaitu pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya (Pasal 24 ayat (3)):
3. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
4. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.¹⁰

Dalam Pasal 24 ayat (7) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.

Perlu diingat bahwa penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah maupun sertifikat tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak (Pasal 26 ayat (3)).

Keputusan penyelesaian Sengketa atau Konflik dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 27 Permen). Dalam Pasal 28 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Dalam hal Keputusan berupa Pembatalan Hak Atas Tanah, Pembatalan Sertipikat atau Perubahan Data, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertipikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.

¹⁰Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta: Rajawali Pers.

Setelah pemberitahuan atau pengumuman, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang menindaklanjuti keputusan sebagai berikut (Pasal 29):

1. Dalam hal Keputusan berupa pembatalan hak atas tanah: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya keputusan pemberian hak, sertifikat, surat ukur, buku tanah dan Daftar Umum lainnya, pada sertifikat hak atas tanah, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
2. Dalam hal Keputusan berupa pembatalan sertifikat: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya hak pada Sertipikat, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
3. Dalam hal Keputusan berupa perubahan data: pejabat yang berwenang melakukan perbaikan pada Sertipikat, Surat Ukur, Buku Tanah atau Daftar Umum lainnya. Setelah dilakukan perbaikan, sertifikat diberikan kembali kepada pemegang hak atau diterbitkan sertifikat pengganti.

Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya (Pasal 33 ayat (1)). Alasan yang sah tersebut antara lain (Pasal 33 ayat (2)):

1. Sertifikat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya; atau
2. Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan; atau
3. Tanah telah dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Penundaan pelaksanaan wajib dilaporkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya Keputusan tersebut.

Jika tanah yang menjadi obyek pembatalan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya, maka pelaksanaan pembatalan ditunda (Pasal 34 ayat (1)). Penundaan dilakukan dengan ketentuan:

1. Apabila status blokir dan tidak ditindaklanjuti dengan penetapan sita dari pengadilan, maka penundaan dilakukan sampai dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak dilakukan pencatatan blokir atau sampai adanya pencabutan blokir dari pihak kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sebelum tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari; atau
2. Apabila status blokir dan ada penetapan sita dari pengadilan, penundaan dilakukan sampai adanya keputusan pencabutan sita dari pihak kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika tanah merupakan obyek hak tanggungan atau tanah telah dialihkan kepada pihak lain, maka dilakukan pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain tersebut. Pihak lain merupakan (Pasal 35 ayat (2)):

1. Pihak lain yang tidak mengetahui bahwa tanah dalam keadaan sengketa atau konflik;
2. Tanah tersebut ditawarkan secara terbuka; dan

3. Pihak lain yang memperoleh hak secara terang dan tunai.

Pemberitahuan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari (Pasal 35 ayat (3)).

Setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari berakhir, Kepala Kantor Pertanahan melanjutkan proses penyelesaian Sengketa dan Konflik, kecuali terdapat sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya (Pasal 35 ayat (4)). Proses penyelesaian Sengketa dan Konflik tersebut dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Pasal 35 ayat (5)).

Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika ternyata sengketa tanah yang terjadi antara Anda dan tetangga Anda tidak termasuk sengketa yang merupakan kewenangan Kementerian, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat (Pasal 41).

B. Perusahaan BUMN

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang berisikan 2 elemen esensial yakni Pemerintah (*public*) dan unsur bisnis (*enterprise*). Sehingga BUMN merupakan salah satu perusahaan yang bersifat publik yang mempunyai keistimewaan karakteristik yang tidak dimiliki oleh institusi publik lain, yakni sifat fleksibilitas dan inisiatif yang juga dapat berperan sebagai perusahaan swasta.¹¹

¹¹Juajir Sumardi, 2012, Hukum Perusahaan Transnasional dan Franchise, *Arus Timur*, Makassar, Hal. 78.

Selanjutnya Wibisono dalam bukunya *Corporate Social Responsibility* mengatakan bahwa:

“BUMN dituntut untuk berfungsi sebagai alat pembangunan nasional dan berperan sebagai institusi sosial (*public*). Peran sosial ini mengisyaratkan bukan saja pemilikan dan pengawasannya oleh publik tetapi juga menggambarkan konsep mengenai *public purpose* (sasarannya adalah masyarakat) dan *public interest* (orientasinya pada kepentingan masyarakat). Dengan demikian disadari bahwa posisi perusahaan-perusahaan BUMN ini ibarat memiliki dua sisi mata uang. Di satu sisi berperan sebagai institusi bisnis dan di sisi lainnya berperan sebagai institusi sosial karena merupakan alat negara”.

BUMN sendiri memiliki bentuk-bentuk yang berbeda berdasarkan fungsinya serta besaran kepemilikan saham dari Pemerintah. Oleh karena itu, dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN dikemukakan terdapat 3 bentuk BUMN yaitu:

- a. Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51 % (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan.
- b. Perusahaan Perseroan Terbuka, yang selanjutnya disebut Persero Terbuka, adalah Persero yang modal dan jumlah pemegang sahamnya memenuhi kriteria tertentu atau Persero yang melakukan penawaran umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- c. Perusahaan Umum, yang selanjutnya disebut Perum, adalah BUMN yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang

dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan.

Maksud dan tujuan pendirian BUMN sendiri dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN yaitu:

- 1) Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya.
- 2) Mengejar keuntungan.
- 3) Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak.
- 4) Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi.
- 5) Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi, dan masyarakat.

Dari paparan diatas maka dapat disimpulkan bahwa BUMN merupakan suatu badan usaha yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh negara. Badan usaha ini didirikan untuk mengejar keuntungan sebagai pemasukan negara dan menjadi pemacu perekonomian nasional dalam persaingannya dengan perusahaan swasta. Dengan adanya BUMN diharapkan dapat menyediakan barang dan jasa publik serta menjadi motivator bagi usaha-usaha kecil maupun golongan ekonomi lemah agar bangkit dan mencapai taraf hidup yang lebih baik. Dalam penelitian ini BUMN adalah PT. Perkebunan Nusantara VII (Persero) Unit Usaha Rejosari yang merupakan BUMN sektor perkebunan yang memiliki unit usaha yang bergerak dalam bidang budidaya tanaman kelapa sawit dan pengolahan kelapa sawit menjadi *crude palm oil* (CPO) serta didirikan dengan maksud untuk turut serta

dalam melaksanakan dan menunjang kebijakan dan program Pemerintah di bidang ekonomi, sosial dan pembangunan.

C. Aset Perusahaan

Aset adalah harta maupun kekayaan yang dimiliki oleh orang perorangan atau suatu organisasi. Saat ini, pengetahuan mengenai aset telah mengalami perkembangan. Untuk lebih jelasnya mengenai pemahaman tentang aset, berikut akan dijelaskan mengenai aset dan jenis aset. Menurut Siregar, aset adalah barang (thing) atau sesuatu barang (anything) yang mempunyai nilai tukar (exchange value) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu. Selain itu, pengertian aset berdasarkan perspektif pembangunan berkelanjutan, yakni ada tiga aspek pokok sebagai berikut.

- a. SDM adalah segala potensi dari alam yang dipergunakan untuk memenuhi kepentingan manusia.
- b. SDM adalah segala kemampuan yang dimiliki manusia baik berupa pikiran, hasil karya, serta kemampuan tertentu yang dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan manusia secara umum.
- c. Infrastruktur adalah suatu hasil karya atau ciptaan manusia yang dapat digunakan manusia untuk memenuhi segala kebutuhannya melalui sarana atau fasilitas yang ada demi memanfaatkan sumber daya.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah (SAP) terdapat definisi aset. Yang dijelaskan sebagai berikut:

”Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat 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”. Dari beberapa pendapat tersebut diatas maka penulis simpulkan bahwa aset adalah suatu barang yang dimiliki individu maupun instansi atau badan usaha yang memiliki nilai ekonomi. Berdasarkan definisi tersebut, aset juga berarti kekayaan milik individu, institusi tertentu, perusahaan, maupun badan usaha”.

Sedangkan definisi aset negara yaitu:

Harta kekayaan negara yang dimiliki, dikuasai oleh instansi pemerintah berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas menggunakan Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN).

1) Pemanfaatan Aset

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 pemanfaatan barang milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang diperlukan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang/kuasa pengguna barang dilakukan oleh pengguna barang dengan persetujuan pengelola.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan aset adalah pendayagunaan suatu aset atau barang demi pelaksanaan tugas dan fungsi suatu perusahaan.

2) Tujuan Pemanfaatan Aset

Aset dapat digunakan secara baik dengan maksud antara lain:

- a) Untuk tidak membebani APBD suatu daerah khususnya biaya untuk pemeliharaan dan perlindungan pencegahan pengambialihan yang dilakukan pihak lain.
- b) Untuk meningkatkan pendapatan suatu daerah dengan optimalisasi pemanfaatan.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 dalam pasal 5 mengatur tentang pemanfaatan lebih lanjut.

3) Pemeliharaan Aset

Definisi pemeliharaan menurut Tampubolon mendefinisikan “pemeliharaan (maintenance) merupakan semua aktivitas, termasuk menjaga sistem peralatan dan mesin agar selalu dapat melaksanakan pesanan pekerjaan”.

Sedangkan manajemen pemeliharaan adalah pengelolaan infrastruktur agar selalu optimum dalam menjalankan fungsinya. Oleh karenanya, kegiatan pemeliharaan harus dilakukan secara tetap dan konsisten.

4) Lembaga Inventarisasi Aset Negara

Pemeliharaan aset merupakan salah satu fungsi di dalam suatu instansi milik negara. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 dalam pasal 14 telah mengatur mengenai lembaga inventarisasi negara yaitu:

- a) Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Menteri Keuangan ini wajib diinventarisasi dan diselesaikan dokumen kepemilikannya menjadi atas nama Pemerintah Republik Indonesia.
- b) Pelaksanaan inventarisasi dan penyelesaian dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengguna Barang dengan berpedoman pada Petunjuk Pelaksanaan Inventarisasi dan Sertifikasi yang ditetapkan oleh

Pengelola Barang setelah berkoordinasi dengan instansi teknis terkait.¹²

5) Pengertian Inventarisasi Aset

Inventarisasi aset adalah serangkaian kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, pelaporan hasil pendataan aset, dan mendokumentasikannya baik aset berwujud maupun aset tidak berwujud pada suatu waktu tertentu. Inventarisasi aset dilakukan untuk mendapatkan data seluruh aset yang dimiliki, dikuasai sebuah organisasi perusahaan atau instansi pemerintah. Seluruh aset perlu diinventarisasi baik yang diperoleh berdasarkan beban dana sendiri (investasi), hibah ataupun dari cara lainnya.¹³

6) Tujuan Inventarisasi Aset

Tujuan Utama inventarisasi Aset:

- a) Menciptakan tertib Administrasi.
- b) Pengamanan Aset.
- c) Pengendalian dan Pengawasan Aset.¹⁴

¹²Peraturan Menteri Keuangan nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

¹³AG Sugiama, 2013, *Manajemen Aset Pariwisata*, Bandung: Guardaya Intimarta.

¹⁴*Ibid.* Hal. 173.