

PERJANJIAN KERJA SAMA SEBAGAI UPAYA PERCEPATAN PENSERTIPIKATAN TANAH-TANAH MILIK PT PLN

Sugiasih^{1*}

¹Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Sleman, Yogyakarta
*corresponding author: sugiasih@stp.ac.id

Vol 1, No. 2
Nov 2021

Received
29 Nov 2021

Accepted
15 Des 2021

Published
20 Des 2021

ABSTRACT

The constraints faced by PLN related to land can be seen from the amount of land owned by PLN that has only reached 30% certificate and about 57,000 plots of land owned by PLN have not been certified. This is due to the irregular land asset management. Such conditions can increase the risk of land disputes. The acceleration of PLN land certificates is carried out through a Memorandum of Understanding between the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN and PT. PLN. This paper describes the implementation of the memorandum of understanding as well as the obstacles and solutions to the problem of PLN land that is not clean and clear. The research method used is a qualitative method which emphasizes the observation of phenomena and their substance. As a result, it is known that PLN lands which are physically and legally clear and are not in dispute can be certified immediately. Some of PLN's lands experienced problems in making their certificates, namely physical and juridical constraints. Although there are obstacles, it is undeniable that the Cooperation Agreement between the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN and PLN brings great benefits, namely that many lands belonging to PLN have been and are in the process of being certified.

Keywords : Cooperation Agreement, Land Certificate Constraints, PLN

INTISARI

Kendala yang dihadapi PLN berkaitan dengan tanah terlihat dari jumlah tanah milik PLN yang sudah bersertipikat baru mencapai 30% dan sekitar 57.000 bidang tanah milik PLN belum bersertipikat. Hal ini disebabkan oleh tidak tertibnya tata kelola aset tanah. Kondisi demikian dapat meningkatkan resiko terjadinya sengketa tanah. Percepatan pensertipikatan tanah PLN dilaksanakan melalui Nota Kesepahaman antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan PT. PLN. Dalam tulisan ini menguraikan pelaksanaan nota kesepahaman tersebut serta kendala dan solusi untuk permasalahan tanah PLN yang tidak clean and clear. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif yang lebih menekankan pada pengamatan fenomena dan substansinya. Hasilnya diketahui bahwa untuk tanah-tanah PLN yang secara fisik dan yuridisnya sudah jelas dan tidak dalam sengketa dapat segera disertipikatkan. Sebagian tanah PLN mengalami kendala dalam pembuatan sertipikatnya, yaitu kendala fisik dan kendala yuridis. Meskipun terdapat kendala, tidak dipungkiri bahwa Perjanjian Kerjasama antara Kementerian Agraria dan tata Ruang/BPN dan PLN membawa manfaat yang besar, yaitu banyak tanah-tanah milik PLN yang sudah dan sedang dalam proses pensertipikatan.

Kata kunci : Perjanjian Kerja Sama, Kendala Pensertipikatan Tanah, PLN

A. Pendahuluan

Tugas konstitusional untuk seluruh komponen bangsa adalah memajukan kesejahteraan bagi seluruh rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 yang selanjutnya lebih rinci diatur dalam Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945. Salah satunya adalah Badan Usaha Milik Negara. Menurut Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003, Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar

modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Salah satu tujuan pendirian BUMN adalah untuk memberikan sumbangsih bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya. Hal tersebut dilaksanakan oleh BUMN dengan cara meningkatkan kualitas pelayanan dan juga berperan aktif dalam upaya meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional dan membantu penerimaan negara (Taqwim, 2012).

Berkaitan dengan memajukan kesejahteraan dirasa perlu untuk meningkatkan penguasaan seluruh kekuatan ekonomi nasional baik melalui regulasi sektoral maupun melalui kepemilikan negara terhadap unit-unit usaha tertentu dengan maksud untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) merupakan salah satu pelaku ekonomi dalam sistem perekonomian nasional. Pelaksanaan peran BUMN tersebut diwujudkan dalam kegiatan usaha pada hampir seluruh sektor perekonomian, seperti sektor pertanian, perikanan, perkebunan, kehutanan, manufaktur, pertambangan, keuangan, pos dan telekomunikasi, transportasi, listrik, industri dan perdagangan, serta konstruksi.

BUMN yang bergerak di bidang kelistrikan adalah Perusahaan Listrik Negara (PLN). PLN memiliki tugas untuk menyediakan tenaga listrik bagi kepentingan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata serta mendorong peningkatan kegiatan ekonomi (Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1994 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Listrik Negara Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), 1994).

Dalam kenyataannya, walaupun PLN telah mencapai tujuan awal sebagai penyedia tenaga listrik, namun PLN tidak lepas dari banyak kendala dan permasalahan. Salah satunya adalah penyiapan tanah untuk pembangkit, tapak tower, dan gardu induk dalam rangka mempercepat pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan. Kendala PLN yang berkaitan dengan tanah terlihat dari jumlah tanah milik PLN yang sudah bersertipikat baru mencapai 30% dan sekitar 57.000 bidang tanah milik PLN belum bersertipikat (Petriella, 2021). Urusan pemerintahan tidak hanya terbatas pada urusan kebijakan, pengelolaan keuangan dan pengelolaan sumber daya manusianya, melainkan juga mengenai pengelolaan aset yang salah satunya berupa tanah. Aset tanah milik Pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) seringkali tidak dikelola dengan baik. Hal ini terbukti dengan proses pendaftaran dan pengelolaan aset yang tidak dilakukan secara tertib (Admin, 2020).

Saat ini seiring dengan penerapan tata pemerintahan yang baik (*good governance*) dan gencarnya arahan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) untuk mengelola aset dengan baik, mendorong Pemda dan BUMN untuk menata aset tanah yang mereka miliki, termasuk Perusahaan Listrik Negara (PLN). Upaya penyertipikatan tanah milik PLN adalah dengan melakukan Nota Kesepahaman pada level instansi pusat, yaitu antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan PLN. Selanjutnya Nota Kesepahaman kedua instansi diikuti dengan Perjanjian

Kerja Sama antar instansi/Lembaga di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan Unit Induk-Unit Induk PLN di tingkat tingkat Provinsi, seperti Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan Unit Induk yang berwenang mengelola tanah-tanah yang akan disertipikatkan. Maksud Nota Kesepahaman dan Perjanjian Kerja Sama ini adalah sebagai dasar pelaksanaan kerja sama bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan PLN dalam rangka pendaftarant tanah, penanganan permasalahan tanah dan pengadaan tanah di lingkungan PLN, sedangkan tujuannya adalah mewujudkan sinergi dan optimalisasi pelaksanaan pendaftaran tanah, penangan masalah tanah dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di lingkungan kerja PLN. Dalam tulisan ini difokuskan pada tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah-tanah milik PLN karena dalam kenyataannya pelaksanaan perjanjian kerja samanya lebih berfokus pada hal tersebut . Dengan demikian diharapkan semakin banyak tanah-tanah milik PLN dapat diamankan, dikelola dan didayagunakan untuk kepentingan pengembangan perusahaan.

Sementara itu upaya pensertipikatan tanah milik PLN berkaitan dengan tahapan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa tanah haruslah didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah kedaulatan Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pengertian “pendaftaran tanah adalah “rangkaiian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah“ secara terus-menerus, berkesinambungan“ dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan “penyajian serta pemeliharaan “data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan “daftar. Dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut akan didapatkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan tanah yang sah sebagai alat bukti yang kuat baik tentang data yuridis maupun data fisik yang termuat didalamnya. Tujuan pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria Dan Tata Ruang sedangkan untuk pelaksanaan dilingkup Kabupaten atau Kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Untuk Selanjutnya, tulisan ini akan membahas tentang perjanjian kerja sama antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan PT. PLN terutama yang berkaitan dengan tanah-tanah milik PT. PLN yang belum bersertipikat. Pada saat pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama itulah terdapat sejumlah keberhasilan sekaligus kendala dalam pensertipikatan tanah-tanah milik PLN.

B. Metode

Metode penelitian yang digunakan untuk bahan tulisan ini adalah metode kualitatif. Penelitian dengan metode kualitatif lebih menekankan pada pengamatan fenomena dan lebih meneliti ke subtansi makna dari fenomena

tersebut. Analisis dan ketajaman penelitian kualitatif sangat terpengaruh pada kekuatan kata dan kalimat yang digunakan (Ardianto, 2019). Pada penelitian ini dilaksanakan tahapan-tahapan penting, yaitu menyusun rencana proses penelitian, mengumpulkan data, mengajukan pertanyaan, menganalisis data dengan cara mengklasifikasikan, mengkonfirmasi, dan akhirnya memperoleh penjelasan dari substansi yang diteliti. Hasil penelitian disajikan secara deskriptif berkaitan dengan data-data tanah milik PLN yang belum dan sudah terdaftar termasuk permasalahan tanah dimaksud.

C. Upaya pensertipikatan tanah-tanah milik PLN

1. Perjanjian kerjasama antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan PLN

Dalam kenyataannya, masing-masing instansi pemerintah dan BUMN memiliki keterbatasan ataupun permasalahan pada bidang-bidang tertentu. Pada konteks ini, PLN memiliki permasalahan pada banyaknya bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat. Sementara itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN memiliki target untuk segera mensertipikatkan seluruh bidang tanah di Indonesia. Dengan Kerjasama masing-masing pihak menjadi lebih berdaya dalam mengatasi permasalahan ataupun dalam mencapai target yang ingin dicapai karena salah satu atau kedua pihak memiliki kemampuan ataupun potensi yang dapat dimanfaatkan.

Pada tanggal 12 November 2020 PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) atau PLN melakukan kerja sama di bidang tata ruang dan pertanahan dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam bentuk nota kesepahaman. Ruang lingkup nota kesepahaman mencakup percepatan sertifikasi aset, penanganan permasalahan tanah, asistensi pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan PLN, dan pemanfaatan sarana dan prasarana PLN dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Nota Kesepahaman ini penting bagi PLN untuk mempercepat pembangunan infrastruktur kelistrikan. Pemerintah menugaskan PLN untuk mempercepat pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan 35.000 MW. Oleh karena itu, PLN masih akan terus menyiapkan tanah, baik untuk pembangkit, tapak tower, dan gardu induk. Nota Kesepahaman ini diharapkan dapat segera mengatasi permasalahan tanah-tanah milik PLN. (Ismoyo, 2019)

Untuk mempermudah implementasi kerja sama tersebut hingga tingkat kantor wilayah BPN dan kantor pertanahan dan sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pedoman Kerja Sama Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional pasal 8, yaitu “Dalam hal Nota Kesepahaman memerlukan penjabaran atau pelaksanaan lebih lanjut, dapat disusun Perjanjian Kerja Sama”. Selanjutnya Perjanjian Kerja Sama dilaksanakan antara General Manager PLN dan Kepala Kantor Wilayah BPN di 34 Provinsi pada tanggal

27 November 2019 dan diikuti dengan Perjanjian Kerja Sama antara Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan Unit Induk PLN di daerah. Dalam implementasi perjanjian kerjasama ini juga mendapat dukungan dari Komisi Pemberantasan Korupsi dalam hal ini Deputi Bidang Koordinasi dan Supervisi yang memfasilitasi implementasi perjanjian kerjasama ini, yaitu dengan secara berkala memonitoring perkembangan pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam bentuk rapat koordinasi maupun Focus Group Discussion (FGD).

2. Sertifikasi Aset PLN

Secara umum dari Bulan Desember 2019 hingga Bulan November 2020 terdapat 12.354 bidang tanah aset PLN yang telah diterbitkan sertifikatnya dari jumlah 72.132 bidang tanah yang belum terdaftar yang dimiliki oleh PLN. Sementara Progres sertifikasi aset tanah milik PLN di 34 Provinsi sangat bervariasi dari segi jumlah target tanah yang ingin disertipikatkan dan juga pencapaiannya di tiap provinsi. Jumlah tanah yang berhasil disertipikatkan pada setiap provinsi berbeda-beda dari yang ribuan, ratusan, puluhan hingga terdapat provinsi yang sama sekali tidak ada satu pun bidang tanah yang terbit sertifikatnya. Apabila dilihat berdasarkan persentase bidang tanah yang berhasil disertipikatkan juga beragam. Pada sejumlah provinsi persentase persil tanah yang sudah bersertipikat mencapai lebih dari 50% dari jumlah bidang tanah yang rencananya akan disertipikatkan, seperti Provinsi Bali, Jawa Tengah, Maluku, Sumatera Barat dan Sulawesi Tenggara. Sementara itu, provinsi yang persentasenya antara 25% hingga kurang dari 50% juga hanya 5 provinsi. Sisanya 24 provinsi persentase masih di bawah 25% bahkan 0%. Perkembangan jumlah dan nilai aset tanah milik PLN yang sudah tersertifikasi dapat diketahui tabel di bawah ini.

Tabel 1. Kemajuan Sertifikasi Baru Aset PLN sampai dengan Bulan November 2020

No	Provinsi	Belum Sertifikat (Des 2019)		Sertifikat Terbit		Persentase Persil Bersertipikat
		(Persil)	Nilai Aset	(Persil)	Nilai Aset	
1	Aceh	5.175	546.881.999.459	504	67.301.902.301	9,74
2	Bali	1.555	773.425.371.542	899	57.486.593.205	57,81
3	Bangka Belitung	1.285	475.579.120.470	351	80.703.182.847	27,32
4	Banten	1.915	5.065.593.804.750	204	934.473.742.389	10,65
5	Bengkulu	865	199.452.219.236	1	-	0,12
6	DKI Jakarta	594	14.823.183.228.249	-	-	0,00
7	Gorontalo	849	275.760.887.913	245	73.091.350.065	28,86
8	Jambi	2.511	864.204.571.405	917	322.420.473.838	36,52
9	Jawa Barat	3.271	7.095.031.498.400	282	700.068.105.172	8,62
10	Jawa Tengah	1.287	354.050.476.550	868	268.529.821.953	67,44
11	Jawa Timur	7.446	5.377.297.320.978	176	146.573.405.268	2,36
12	Kalimantan Barat	2.106	248.166.629.502	128	15.193.860.561	6,08

No	Provinsi	Belum Sertifikat (Des 2019)		Sertifikat Terbit		Persentase Persil Bersertipikat
		(Persil)	Nilai Aset	(Persil)	Nilai Aset	
13	Kalimantan Selatan	1.607	362.238.003.034	18	181.465.505.121	1,12
14	Kalimantan Tengah	1.279	246.031.975.264	-	-	0,00
15	Kalimantan Timur	1.522	210.830.284.243	29	13.073.115.110	1,91
16	Kalimantan Utara	250	38.251.548.937	117	36.180.298.502	46,80
17	Kepulauan Riau	281	60.935.535.482	18	8.373.313.833	6,41
18	Lampung	3.451	760.444.427.818	333	123.467.047.491	9,65
19	Maluku	435	111.952.589.428	285	26.814.172.170	65,52
20	Maluku Utara	448	38.582.651.869	223	15.978.061.595	49,78
21	Nusa Tenggara Barat	2.147	202.405.770.403	140	33.421.112.472	6,52
22	Nusa Tenggara Timur	1.676	249.757.285.362	40	3.663.988.000	2,39
23	Papua	268	204.487.779.756	2	1.725.200.000	0,75
24	Papua Barat	195	17.175.799.263	3	2.483.142.400	1,54
25	Riau	4.208	754.587.426.739	322	64.050.911.730	7,65
26	Sulawesi Barat	890	57.757.233.731	105	1.965.461.845	11,80
27	Sulawesi Selatan	2.875	892.863.153.742	407	19.221.796.874	14,16
28	Sulawesi Tengah	1.003	165.974.864.106	9	435.276.000	0,90
29	Sulawesi Tenggara	1.535	65.833.945.623	1.179	30.440.446.084	76,81
30	Sulawesi Utara	1.814	900.070.720.220	133	4.144.878.121	7,33
31	Sumatera Barat	3.923	575.517.002.726	2.012	362.333.144.549	51,29
32	Sumatera Selatan	4.752	1.563.350.063.858	577	180.286.807.007	12,14
33	Sumatera Utara	8.609	5.335.138.838.639	1.827	833.487.263.328	21,22
34	Yogyakarta	105	38.076.282.536	-	-	0,00
Total		72.132	48.950.890.311.233	12.354	4.608.853.379.831	17,13

Sumber : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Tahun 2020

Berdasarkan hasil Perjanjian Kerja Sama tersebut diketahui bahwa bidang tanah yang telah terbit sertifikatnya adalah 12.354 atau hanya sekitar 17,13% dari 72.132 bidang tanah milik PLN yang belum bersertipikat. Meskipun jumlah tanah yang sudah berhasil disertipikatkan relatif sedikit, berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa jumlah bidang tanah yang berproses dari tahapan pendaftaran hingga dapat diterbitkan sertipikat cukup signifikan. Hingga Bulan November 2020 sudah terdapat 32.355 bidang tanah yang sudah masuk tahapan pendaftaran artinya sudah

44,85% yang sudah didaftarkan dalam jangka waktu sekitar 1 tahun. Pada FGD Pengamanan dan Penyelamatan Aset PLN pada Tanggal 1 September 2021 dijelaskan bahwa target ini bisa dicapai berkat sinergi PLN bersama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) serta Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). Tanpa bantuan dan pendampingan dari pihak Kementerian ATR/BPN dan KPK, proses ini membutuhkan waktu yang lebih lama. (KH, 2021) Hal lain yang perlu disorot adalah data nilai aset. Nilai bidang tanah keseluruhan mencapai 48,95 trilyun, sementara itu nilai tanah yang sudah terbit sertifikatnya adalah 4,6 trilyun. Dengan disertifikatkannya aset tanah PLN maka sudah ada kepastian hukum sekaligus memberi keamanan bagi aset negara sehingga memperkecil kemungkinan penyalagunaan aset negara. Usaha-usaha untuk pensertipikatan aset tanah PLN merupakan bagian dari upaya penyelamatan kekayaan negara.

3. Kendala Pensertipikatan Tanah PLN

Adanya aset tanah milik PLN di sejumlah provinsi yang proses pensertipikatannya belum optimal sehingga hanya sebagian saja aset tanah PLN yang terbit sertifikatnya, bahkan di sejumlah provinsi belum ada satupun yang terbit sertifikatnya, seperti DKI Jakarta, Kalimantan Tengah, dan Yogyakarta. Hal ini tidak terlepas adanya kendala-kendala yang menghambat proses pensertipikatan tanah milik PLN. Kendala pensertipikatan tanah milik PLN dapat dibedakan menjadi dua, yaitu kendala fisik dan kendala yuridis. Kendala fisik berkaitan langsung dengan bidang tanahnya. Kendala yuridis merupakan kendala yang berhubungan dengan aspek hukum. Dalam hal ini meliputi aspek subyek dan obyek pendaftaran tanah.

a. Kendala Fisik

Secara lebih detail tentang kendala fisik sebagai berikut. Pertama, batas bidang tanah yang tidak jelas karena ketiadaan patok dan pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas tanahnya. Patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Patok adalah alat yang digunakan untuk menandai batas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas batas tanah yang dimiliki oleh seseorang/badan hukum dalam hal ini adalah tanah yang dimiliki oleh PLN. Apabila diukur sesuai dengan luas yang ada di dokumen maka sebagian telah dikuasai oleh masyarakat/pihak lain atau telah berubah penggunaan tanahnya misalnya menjadi jalan. Apabila pengukuran hanya dilakukan pada bidang tanah yang benar-benar dikuasai oleh pihak PLN maka hasil pengukuran tidak sesuai dengan luas yang tercantum dalam dokumen aset PLN.

Kedua, bidang tanah milik PLN ada yang setelah dilakukan pengecekan termasuk kawasan hutan. Berkaitan dengan

permasalahan ini terdapat beberapa alternatif penyelesaian. Berdasarkan Undang Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 104 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan Dan Fungsi Kawasan Hutan, salah satu penyelesaiannya adalah dengan pelepasan kawasan hutan. Cara yang lainnya adalah pinjam pakai kawasan hutan. Pinjam pakai kawasan hutan adalah penggunaan atas sebagian kawasan hutan kepada pihak lain untuk kepentingan pembangunan di luar kegiatan kehutanan tanpa mengubah status, peruntukan dan fungsi kawasan tersebut. (Pemerintah Republik Indonesia, Undang Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 104 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan Dan Fungsi Kawasan Hutan, 2015)

Ketiga, masa berlaku sertipikat HGB sudah berakhir, tetapi ketika akan di perpanjang pihak PLN tidak mengetahui secara tepat lokasinya. Hal ini terjadi karena lokasi tanahnya berupa genangan.

b. Kendala Yuridis

Kasus-kasus tanah PLN yang berkaitan dengan permasalahan yuridis di antaranya adalah tanah PLN tergabung dalam sertipikat induk dan ketidaklengkapan dokumen kepemilikan tanah. Tanah yang dikuasai oleh pihak PLN merupakan bagian dari tanah yang telah bersertipikat (sertipikat induk), sedangkan sertipikatnya berada di tangan pemilik tanah. Beberapa permasalahan dihadapi yaitu:

- 1) Apabila pemilik tanah yang memegang sertipikat bersedia agar sertipikat tanahnya diproses untuk pemecahan tanah induk, maka pensertipikatan tanah PLN dapat diproses;
- 2) Apabila pemilik tanah sudah meninggal, sementara sertipikat tanah belum dialihkan atas nama ahli waris maka perlu dilakukan proses turun waris terlebih dahulu. Setelah sertipikat atas nama ahli waris baru dilakukan tahap pemecahan sertipikat tanah. Pada tahap itulah pensertipikatan tanah milik PLN dimulai;
- 3) Apabila pemilik tanah sudah meninggal dan sertipikat tanah berada di tangan ahli waris dan merasa bahwa dulu orang tuanya tidak menjual tanahnya atau tidak mendapat ganti rugi sehingga mereka tidak mau menyerahkan sertipikat untuk proses pemecahan sertipikat induk, maka hal ini menimbulkan sengketa lahan;
- 4) Apabila pemilik tanah bersedia agar sertipikat tanahnya diproses untuk pemecahan tanah induk, tetapi sertipikatnya sedang diagunkan ke bank;

- 5) Apabila pemilik tanah yang memegang sertipikat tanah tidak bersedia sertipikat tanahnya diproses untuk pemecahan sertipikat induk.

Dari sekian banyak permasalahan pensertipikatan tanah milik pemerintah termasuk BUMN, ketidaklengkapan dokumen kepemilikan tanah bisa jadi yang paling banyak dihadapi oleh pihak pemerintah. Sebagaimana diungkapkan dalam Pendapat BPK (2015) bahwa sebagian tanah pemerintah yang tidak bersertipikat tidak didukung dengan dokumen kepemilikan tanah, sehingga tidak memiliki alas hak yang kuat sebagai dasar pengurusan sertipikat tanah, seperti girik, letter c atau surat bukti perolehan tanah lainnya. Hal ini sering ditemui pada tanah-tanah pemerintah yang merupakan hak lama (bukan dari pengadaan baru) (Indonesia B. P., 2015). Masalah tersebut semakin berlarut-larut jika instansi pemerintah sebagai pengguna/penguasa tanah tidak segera mensertipikatkan bidang-bidang tanah yang dikuasainya.

Beberapa contoh kasus pensertipikatan tanah PLN yang berkaitan dengan ketidaklengkapan dokumen kepemilikan tanah di antaranya adalah okupansi oleh pihak lain, klaim oleh pihak lain, dan hibah dari pemerintah daerah tetapi berpotensi dibatalkan. Permasalahan tanah PLN yang dikuasai oleh pihak lain dapat terjadi karena tanah kosong yang belum sempat dimanfaatkan oleh PLN, sebagian tanahnya dikuasai oleh masyarakat yang memanfaatkannya sebagai fasilitas umum. Sementara itu, yang berkaitan dengan klaim pihak lain adalah kasus tanah PLN yang awalnya merupakan tanah yang diberikan suatu organisasi keagamaan untuk dibangun prasarana PLN. Namun saat ini pihak organisasi keagamaan itu meminta lagi tanah, sementara PLN tidak memiliki dokumen yang menyatakan bahwa pihak tersebut telah memberikan tanahnya. Kasus lainnya adalah yang berhubungan dengan hibah tanah dari pemerintah daerah. Karena PLN tidak segera mengurus dokumen hibah tanah maka tanah tersebut masih dimiliki oleh pemda sekalipun sudah dikuasai oleh pihak PLN.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, tanah dikategorikan sebagai aset tetap milik pemerintah. Disebutkan bahwa pengakuan aset tetap akan andal bila aset tetap telah diterima atau diserahkan hak kepemilikannya dan atau pada saat penguasaannya berpindah. Saat pengakuan aset akan dapat diandalkan apabila terdapat bukti bahwa telah terjadi perpindahan hak kepemilikan dan/atau penguasaan secara hukum. Untuk aset tetap berupa tanah, bukti itu adalah berupa sertipikat tanah. Apabila perolehan aset tetap belum didukung dengan bukti secara hukum dikarenakan masih adanya

suatu proses administrasi yang diharuskan, seperti pembelian tanah yang masih harus diselesaikan proses jual beli (akta) dan sertifikat kepemilikannya di instansi berwenang, maka aset tetap tersebut harus diakui pada saat terdapat bukti bahwa penguasaan atas aset tetap tersebut telah berpindah, misalnya telah terjadi pembayaran dan penguasaan atas sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya (Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, 2010). Dengan kata lain, dalam melaporkan aset tanah pemerintah harus menyertakan bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertipikat tanah atau bukti penguasaan lainnya.

Secara umum banyaknya tanah milik pemerintah yang belum bersertipikat merupakan permasalahan yang sudah cukup lama ada dan hingga saat ini belum terselesaikan. Hal ini didukung dengan Pendapat BPK (2015) yang mengemukakan bahwa BPK telah menemukan banyak tanah pemerintah yang tidak bersertipikat sejak pemeriksaan atas Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) Tahun 2004. Namun demikian, permasalahan serupa masih ditemukan dalam hasil pemeriksaan BPK atas LKPP pada tahun 2011 - 2014. Sertifikat elektronik merupakan konsep terkini dari proses pendaftaran tanah. Tujuan dari sertifikat elektronik adalah menghilangkan penggunaan data analog yang memerlukan ruang yang tidak terbatas, rentan hilang dan dipalsukan. Dengan sertifikat elektronik data digital yang tersimpan dalam suatu database pertanahan merupakan alat bukti yang akan menggantikan sertifikat dalam bentuk dokumen kertas. Implementasi sertifikat elektronik tersebut sangat dimungkinkan dengan tersedianya teknologi digital yang semakin berkembang dari waktu ke waktu. Untuk itu implementasi sertifikat elektronik memerlukan daya dukung data digital yang berkualitas. Tanpa adanya data yang valid dan terpercaya implementasi sertifikat elektronik akan menemui hambatan berupa sengketa pertanahan yang disebabkan data yang tidak terpercaya karena tidak akurat.

D. Kesimpulan

1. Sinergi antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan PLN serta KPK dalam bentuk Perjanjian Kerja Sama untuk percepatan sertipikasi tanah PLN membuahkan hasil yang positif dengan banyaknya jumlah tanah PLN yang berhasil disertipikatkan.
2. Keberhasilan pensertipikatan tanah PLN tidak lepas dari kendalanya, yaitu kendala fisik dan kendala yuridis.
3. Lembaga/instansi pemerintah termasuk BUMN berkewajiban untuk mengamankan aset tanahnya. Pengamanan itu meliputi tiga aspek, yaitu pengamanan fisik, administrasi dan hukum. Tanpa pengamanan hukum

yang memadai, tanah pemerintah rawan digunakan/dikuasai oleh pihak lain, dan/atau disalahgunakan oleh aparat pemerintah, sehingga berpotensi hilangnya aset pemerintah. Tanah pemerintah yang dikuasai oleh masyarakat juga dapat menimbulkan risiko biaya sosial untuk pembebasannya.

Daftar Pustaka

- Admin. (2020). Aset Tanah yang tidak Dikelola dengan Baik akan Timbulkan Sengketa.
- Ardianto, Y. (2019). Memahami Metode Penelitian Kualitatif . Diambil kembali dari www.djkn.kemenkeu.go.id:https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12773/Memahami-Metode-Penelitian-Kualitatif.html
- Indonesia, B. P. (2015). Pendapat BPK. Jakarta, Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia.
- Ismoyo, B. (2019). <https://www.wartaekonomi.co.id/read256291/pln-gandeng-kementerian-atrbpn-buat-selesaikan-masalah>. Diambil kembali dari www.wartaekonomi.co.id.
- KH, R. (2021). Diambil kembali dari www.cnbcindonesia.com:https://www.cnbcindonesia.com/news/20210903092757-4-273377/amankan-aset-negara-pln-tuntaskan-9740-sertifikasi-tanah
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pedoman Kerja Sama Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1994 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Listrik Negara Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Petriella, Y. (2021). Diambil kembali dari www.ekonomi.bisnis.com:https://ekonomi.bisnis.com/read/20210407/44/1378118/2020-sebanyak-20000-bidang-tanah-milik-pln-disertifikasi-bpn
- Taqwim, E. A. (2012). Tanah Yang Dikuasai Badan Usaha Milik Negara Sebagai Obyek Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010. Surabaya, Universitas Airlangga.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 104 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan Dan Fungsi Kawasan Hutan. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara