

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA HGB YANG TELAH
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA (KASUS PT PERUSAHAAN
PERDAGANGAN INDONESIA DENGAN EKS-KARYAWANNYA)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

LAILA ARLISTYANA
NIT. 19283160

Diploma IV Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN
PERTANAHAN NASIONAL SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN
NASIONAL YOGYAKARTA 2023**

ABSTRACT

Disputes over building use rights (HGB) where the term of the company and its employees have expired is a small example of land cases in Indonesia. Every year land cases in Indonesia always show an increase. The slow handling of land cases is one of the reasons for the continued increase in land problems. This research will discuss the history of obtaining the rights of the parties to the dispute in this matter and will look for alternative dispute resolution that can be done for the problems that occur. This study uses a legal-juridicalempirical research method with a descriptive approach which will focus on the study of existing problems and uses a descriptive approach to describe all information from the informants of this research. This problem started with the company being unable to renew the certificate of its dead land assets because the asset was claimed by a third party, namely (their former employees). Settlement solutions that can be carried out by both parties in order to obtain (win-win solution) are: Conducting research on land issues, Coordinating between PT PPI Asset Teams, Ex-Employee and SMB Law Office, to conduct field visits in conducting socialization (Negotiation) together, Discharging land and building assets at the official residence, Compensation for maintenance costs for occupants of the official residence.

Keywords: Dispute, Claim, Law Office, Outreach.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan	4
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAU PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	6
A. Kajian Literatur	6
B. Kerangka Teoritis	8
C. Kerangka Pemikiran	21
BAB III METODE PENELITIAN.....	24
A. Format Penelitian	24
B. Lokasi Penelitian.....	25
C. Informan Penelitian.....	25
D. Jenis dan Sumber Data.....	26
E. Teknik Pengumpulan Data.....	27
F. Teknik Analisis Data	31
BAB IV GAMBARAN UMUM DAN KRONOLOGIS ASET PT PPI.....	33

A.	Gambaran Umum PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia.....	33
B.	Gambaran Umum Desa/ Kelurahan Lokasi Penelitian	38
C.	Kronologis Perolehan Eks SHGB Nomor 300 Tahun 1989	41
BAB V FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB SENGKETA TANAH DI ASET PT PPI.....		48
A.	Kurangnya Optimalisasi Aset oleh Perusahaan	48
B.	Surat Izin Penempatan Eks-Karyawan	49
C.	Pengosongan Tanah dan Bangunan di Jalan Puri Mutiara, Cipete ..	50
D.	Terhambatnya Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya.....	51
BAB VI STATUS HUKUM TANAH EKS SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN & SURAT IZIN PENEMPATAN.....		56
A.	Status Tanah Penghuni Perumahan Puri Mutiara Cipete	56
B.	Status Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 300 Tahun 1989	57
C.	Solusi dan Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Jalan Puri Mutiara, Cipete	60
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN		63
A.	Kesimpulan	63
B.	Saran	64
DAFTAR PUSTAKA		65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memegang penting dalam kehidupan manusia. Bagi kehidupan masyarakat, keberadaan tanah menjadi penting karena tanah digunakan sebagai sarana penghubung atau penyatuan masyarakat dan sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Menurut fungsinya, tanah adalah alat pemersatu karena kegunaannya sebagai tempat tinggal untuk bersama sehingga dapat dilihat bahwa masyarakat memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan tanah yang didiaminya. Selain itu, peranan tanah juga sebagai salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan hidup, ditunjukkan dengan adanya tanah yang dapat memenuhi kebutuhan hidup, kebutuhan pangan dan kebutuhan lainnya (Avivah , dkk, 2022: 1-2). Melihat bidang tanah yang sangat penting bagi masyarakat, maka dibutuhkan adanya peraturan yang komprehensif mengatur dalam berbagai hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan, dan pembuatan undang-undang mengenai tanah yang bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah.

Berdasarkan peraturan yang mengatur pendaftaran tanah, termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dijelaskan adanya keharusan pemerintah dalam menyelenggarakan kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah Indonesia. Salah satu tujuannya adalah agar dapat tercapainya kepastian hukum hak atas tanah dengan cara menyeluruh dan merata. Hukum kegiatan pendaftaran bidang tanah di Indonesia termuat pada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 pada Pasal 19 ayat (1). Hak-hak atas tanah dijelaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang memuat hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan, hak atas tanah tersebut disebutkan dalam Pasal 20 sampai 45 UUPA. Pada pelaksanaan administrasi pertanahan sering kali terdapat kendala, Salah satunya yang tidak dapat terhindarkan adalah

terjadinya sengketa pertanahan. Pada umumnya, sengketa pertanahan merupakan benturan kepentingan di bidang pertanahan dengan melibatkan pihak satu dengan pihak yang lain. Sebagai contoh nyata yaitu antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (PPI) adalah sebuah badan usaha milik negara Indonesia yang bergerak di bidang perdagangan internasional. PT PPI didirikan dengan tujuan untuk memperkuat dan meningkatkan perdagangan internasional Indonesia. PT PPI memiliki peran strategis dalam mempromosikan produk dan jasa Indonesia di pasar internasional, serta membantu meningkatkan nilai ekspor Indonesia. Selain itu, PT PPI juga terlibat dalam mengadakan kebutuhan impor Indonesia dari berbagai negara di seluruh dunia. Pada bulan Juni 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menggabungkan tiga perusahaan niaga yaitu PT Tjipta Niaga (Persero), PT Dharma Niaga (Persero) dan PT Pantja Niaga (Persero), menjadi satu perusahaan niaga yaitu PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (Persero) yang berlaku efektif sejak tanggal 31 Maret 2003 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 22 Tahun 2003 yang ditujukan untuk meningkatkan efisiensi manajemen, memaksimalkan keuntungan, integrasi bisnis dan meningkatkan kepemilikan aset.

Proses penyatuan beberapa PT atau yang biasa disebut Marger tidak menutup kemungkinan akan banyak permasalahan yang muncul dari proses tersebut, salah satu masalah yang dihadapi oleh PT PPI ketika terjadinya proses marger adalah claim aset PT PPI oleh pihak lain yaitu eks karyawan PT PPI yang memiliki Surat Izin Penempatan (SIP), yang didapatkan oleh eks karyawan saat PT PPI belum melakukan marger. Pada PP No. 31 Tahun 2005 pada Pasal 1 ayat (1) menerangkan tentang rumah negara dapat ditempati dengan berbagai macam syarat tertentu dan memiliki masa jangka waktu, namun terdapat beberapa aset PT PPI yang memiliki masalah serupa dimana surat izin penempatan (SIP) kurang dilengkapi masa jangka waktu, salah satunya adalah aset yang beralamatkan di Jl Puri Mutiara Desa Cipete,

Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Salah satu aset perusahaan tersebut merupakan tanah dan bangunan rumah yang dimana aset tersebut beralaskan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya pada tahun 2009, yang sekarang sedang diklaim oleh pihak eks karyawan PT. PPI dan pihak eks karyawan sendiri mempunyai surat izin penempatan (SIP) yang membuat pihak eks karyawan bisa menempati aset tersebut, sedangkan pihak perusahaan yang ingin memperbaharui haknya tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut yang menyebabkan terjadinya sengketa kepenguasaan lahan tanah. Namun pada kenyataannya eks karyawan belum diketahui status kepemilikannya sehingga perlu dipertanyakan mengenai hak tersebut karena eks karyawan belum mempunyai sertipikat untuk alas hak atas tanah secara sah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Permasalahan yang sering dihadapi oleh perusahaan adalah sampai saat ini upaya untuk menyelesaikan struktur penguasaan tanah banyak yang masih belum bisa diselesaikan karena penyelesaian masalah penguasaan antara kedua belah pihak yang saling mempertahankan hak satu sama lain.

Legalitas kepemilikan tanah atau aset berupa lahan menjadi hal yang sangat penting dan perlu untuk dibuktikan kekuatan hukumnya. banyak dari beberapa kasus yang terjadi ialah kepemilikan/kepenguasaan tanah atau aset berupa lahan alas haknya berupa Hak Guna Bangunan, dan tidak sedikit dari SHGB tersebut habis masa berlakunya. apa konsekuensi hukumnya atas tanah hak guna bangunan yang habis apa bisa diperpanjang kembali atau jatuh kepada negara (Salsabila, dkk, 2020: 10). Dalam proses perpanjangan maupun pembaharuan hak guna bangunan adanya hak prioritas. Hak tersebut merupakan hak untuk didahulukan pengajuannya dalam permohonan hak atas

tanah baru ke kantor pertanahan. Selama tanah masih digunakan dan dibutuhkan, hak tersebut melekat pada bekas pemegang haknya (Werdi,2019: 5-6).

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah, oleh sebab itu penulis ingin mengetahui bagaimana Kedudukan hukum alas hak eks SHGB Nomor 300 Tahun 1989 dan Surat izin penempatan (SIP), yang dimiliki kedua belah pihak, Mengetahui kronologis terjadinya sengketa pada SHGB. Mengidentifikasi apakah Hak Prioritas sudah diterapkan pada masalah yang terjadi. Oleh hal yang telah dijelaskan penulis akan mendapatkan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang terjadi melalui jalur Litigasi maupun Non-Litigasi sebagai hasil resolusi Sengketa.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana riwayat perolehan Eks SHGB Nomor 300 Tahun 1989?
2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan sengketa tanah antara PT PPI dengan pemegang Surat Izin Penempatan (SIP)?
3. Bagaimana status hukum Eks SHGB Nomor 300 Tahun 1989 dan Surat Izin Penempatan untuk mendapatkan solusi penyelesaian sengketa pertanahan antara PT PPI dengan Eks-Karyawannya?

C. Tujuan

Adapun tujuan yang dibuat yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana riwayat perolehan SHGB Nomor 300 Tahun 1989 di Desa Cipete, Kecamatan Cilandak, Jakarta selatan;
2. Untuk mengetahui faktor-faktor Penyebab terjadinya sengketa Desa Cipete antara pemegang Eks SHGB dengan pemegang Surat Izin Penempatan (SIP);
3. Untuk mengetahui solusi penyelesaian Sengketa Pertanahan antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia dengan Eks-Karyawannya melalui jalur Litigasi maupun Non-Litigasi sebagai hasil resolusi Sengketa dan mengetahui status hukum alas hak Eks SHGB dan Surat Izin Penempatan.

D. Manfaat Penelitian

Secara akademik maupun praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Untuk aspek akademik hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi yang menambah pengetahuan dan menjadi acuan dalam penelitian yang akan datang;
2. Untuk aspek praktis penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan antara badan usaha/ perusahaan dengan masyarakat/eks-karyawan melalui status hukum alas hak;
3. Untuk aspek praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan kepada instansi pemerintah atau badan hukum untuk mengelola aset lahannya dengan baik.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Riwayat Perolehan SHGB PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia didapatkan melalui proses merger perusahaan perseroan (persero). Proses merger tersebut dimulai dari tahun 1998 berawal dari PT. Kerta Niaga kemudian berakhir di PT. Cipta Niaga yang berubah menjadi PT PPI pada tahun 2003, disertakan dengan Akta Pelepasan dan penyerahan Hak Milik maupun penanaman penambahan modal dari sisa likuidasi PT terdahulu.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Jalan Puri Mutiara, Cipete, Jakarta Selatan dikarenakan kurangnya optimalisasi aset yang dilakukan perusahaan, pemegang surat izin penempatan Penguasaan terhadap aset tanah dan bangunan yang di kuasai Eks-Karyawan juga menjadi satu faktor yang menyebabkan sengketa tanah pada tempat tersebut. Membuat aset Jalan Puri, Mutiara dikuasai oleh pihak lain.
3. Status SHGB yang telah berakhir waktunya yang telah habis masa berlakunya secara otomatis menjadi tanah negara, sehingga tanah tersebut tidak memiliki hak kepemilikan apapun dan dapat diajukan permohonan hak oleh siapapun. Meskipun demikian, terdapat konsep hak prioritas atau hak yang diutamakan yang perlu diperhatikan dalam proses pendaftaran hak atas tanah tersebut. Status kedudukan hukum Surat izin penempatan memiliki jangka waktu 1 tahun dalam masa berlaku dengan demikian perlu adanya melakukan perpanjangan terhadap SIP ketika pegawai ingin menempati rumah dinas dan pemegang SIP tidak berhak atas kepenguasaan suatu aset tersebut dikarenakan SIP menunjukkan keterangan untuk menempati aset bukan untuk menguasai secara fisik dan yuridis. Dari masalah sengketa yang terjadi antara Eks-Karyawan dengan PT Perusahaan Perdagangan Indonesia, dapat dilakukan beberapa alternatif

penyelesaian secara non litigasi (mediasi) yaitu: ganti rugi perawatan prnghuni rumah dina jalan puri mutiara, cipete; Pengosongan/pelepasan tanah dan bangunan; Negosisasi bersama Eks-Karyawan dengan Perusahaan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Mengenai riwayat aset tanah dan bangunan PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia diperlukan adanya arsip data yang lengkap dan baik mengenai akta marger (penggabungan) serta sertipikat yang didapatkan dari sisa likuidasi perusahaan sebelumnya.
2. Seharusnya pihak perusahaan lebih meningkatkan pengoptimalaan aset agar tidak terjadinya penguasaan aset oleh pihak lain serta untuk Eks-Karyawan lebih memperhatikan dan mengerti tentang surat izin penempatan yang dimiliki terhadap status penguasaan tanah tersebut, serta dalam surat izin yang diberikan perusahaan kepada karyawan lebih di tegaskan dalam perjanjian masa jangka waktu yang sudah habis, agar tidak terjadinya sengketa tanah yang memakan waktu lama.
3. Mengenai sengketa pertanahan, dalam menyelesaikan permasalahan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya, perusahaan diharapkan untuk pertama-tama mengambil jalur Non Litigasi (musyawarah atau mediasi) untuk mendapatkan win win solution kedua belah pihak yang bersengketa. Jika mediasi tidak berhasil, langkah berikutnya adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang mengacu pada perbuatan melanggar hukum pasal 1365 KUHPerdara, dan sebaiknya menghindari penyelesaian melalui jalur pidana mengingat jalur Non Ltigasi lebih efektif dilakukan perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Abdurrasyid, Priyatna. 2002. *Abitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fikahati Aneska, hlm 22
- Ali, Z 2016, Metode penelitian hukum, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono. Vol. 1. (2014). *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 72
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Editor in chief, 2004, hlm.1003
- Hasibuan, Melayu. 2017. *Manajemen Sumber Daya Manusia*.
- Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan*, (Jakarta, 2011), hlm 58.
- Marzuki Mahmud Peter. 2021. *Penelitian Hukum, Revisi* (Jakarta: Kencana Divisi Prenamedia Grup)
- Mudakir Iskandar. (2009). *Panduan mengurus sertipikat dan penyelesaian sengketa tanah*, hlm. 147
- Soekanto, S 1986, *Pengantar penelitian hukum*, Universitas Indonesia (UIPress), Jakarta
- Sutiyoso, B. (2006). *Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Yogyakarta: Citra Media.
- syahrudin, Muhammad. (2022). *Pengantar Metodologi penelitian hukum: kajian penelitian normatif, empiris*.
- Usman, R. (2002). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Jurnal, Artikel, Skripsi, Tesis, Disertasi

- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197–210. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>
- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin. *Notarius*, 13(2), 803–818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>
- Juwono, H. (2013). ANTARA BEZITSRECHT DAN EIGENDOMRECHT: Kajian Tentang Hak Atas Tanah Oleh Penduduk. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 2(1), 131. <https://doi.org/10.25216/jhp.2.1.2013.131-150>
- Komarudin, P. (2014). Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Melalui Jalur Non Ligitasi. *Al Iqtishadiyah Jurnal Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah*, 1(1), 87. <https://doi.org/10.31602/iqt.v1i1.138>

- Nyoman Satyayudha Dananjaya, Putu Rasmadi Arsha Putra, K. A. S. (2021). Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution). *The English Legal System*, 669–686.
- Oldy Rosy, K., Sudika Mangku, D. G., & Rai Yuliantini, N. P. (2021). Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Setra Karang Rupit Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B. *Ganesha Law Review*, 2(2), 155–166. <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.207>
- Pujiwati, Y. (2018). Kedudukan Surat Izin Perumahan (Sip) Dalam Kerangka Hukum Perumahan Di Indonesia. *Bina Hukum Lingkungan*, 2(2), 239–249. <https://doi.org/10.24970/jbhl.v2n2.19>
- Sabara, egra. (2012). *Sarwono, 2012. Hukum Acara Perdata, Teori dan Praktik . Sinar Grafika: Jakarta. Tt. 293. 293–306.*
- Wicaksono, S. (2021). *Pendahuluan Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta . Akta adalah surat yang diberi tandatangan , memuat peristiwa-peristiwa hukum , menjadi dasar hak atau perikatan , dan secara sengaja untuk tujuan pembuktian . 2 Pasal. 14(Pasal 1), 117–127.*

WEBSITE

KBBI.web.id/analisis, dilihat pada 29 Maret 2023

KBBI.web.id/eks, dilihat pada 29 Maret 2023