Jawaban Berupa Makalah untuk menjawab masing-masing pertanyaan :

1. Mengapa prinsip 5W + 1H + 1S penting dalam proses legal audit aset, dan bagaimana penerapannya dapat meningkatkan efektivitas audit ?
2. Mengapa sengketa tanah sering terjadi di Indonesia, meskipun sudah ada regulasi seperti UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997?
3. Dalam pengelolaan aset publik, apa saja tantangan yang dihadapi pemerintah dalam menjaga legalitas asetnya? Bagaimana strategi yang dapat dilakukan untuk mengatasi tantangan tersebut?

Dijawab dengan Masing-masing makalah berjudul :

1. Penerapan Prinsip 5W + 1H + 1S dalam Legal Audit Aset: Upaya Mitigasi Sengketa Hukum dan Peningkatan Efektivitas Pengelolaan
2. Pengamanan Legal Aset Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 guna Mencegah Klaim Sepihak dan Sengketa Kepemilikan
3. Tantangan dan Strategi Preservasi Legalitas Aset dalam Kerangka Pengelolaan Aset Publik

Penerapan Prinsip 5W + 1H + 1S dalam Legal Audit Aset: Upaya Mitigasi Sengketa Hukum dan Peningkatan Efektivitas Pengelolaan

A. Pendahuluan

Pengelolaan dan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) sangat penting untuk mendukung pemerintahan. Namun, dalam praktiknya, sering kali muncul tantangan besar seperti risiko kehilangan, penyalahgunaan, dan sengketa hukum yang berkepanjangan. Salah satu sengketa aset publik yang paling sering ditemukan di Indonesia adalah sengketa tanah. Sengketa ini terjadi berulang kali meskipun ada aturan yang kuat seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan sistemik dalam pengelolaan tanah dan aset negara. Faktor kelembagaan, hukum, dinamika sosial-politik, serta lemahnya pembuktian status kepemilikan yang sah ikut berpengaruh.

Untuk mengatasi berbagai masalah hukum dan mengurangi risiko klaim atau penyerobotan aset oleh pihak ketiga, pemerintah perlu melakukan penertiban administrasi dan hukum melalui proses audit hukum aset. Audit hukum aset menjadi alat penting untuk memastikan sejauh mana kepatuhan, mengidentifikasi status penguasaan yang bermasalah, dan memberikan perlindungan maksimal terhadap kekayaan negara. Namun, kompleksitas bentuk aset modern, perubahan regulasi yang cepat, dan keterbatasan metodologi audit konvensional sering menghambat efektivitas proses pengamanan aset negara di lapangan. Hal ini berisiko menciptakan celah hukum.

Untuk mengatasi kelemahan dalam metodologi audit konvensional, prinsip 5W + 1H + 1S (What, Where, Why, When, Who, How, dan Show) muncul sebagai pendekatan yang lebih lengkap dalam pelaksanaan audit hukum aset. Prinsip ini memberikan kerangka kerja yang sistematis dengan mewajibkan auditor untuk menjawab pertanyaan dasar terkait identitas aset, lokasi, latar belakang pengujian, kronologi waktu, penanggung jawab, dan prosedur audit secara rinci. Selain itu, kerangka ini diperkuat oleh elemen penyajian bukti nyata atau Show, yang menuntut adanya dokumen dan bukti konkret. Kelengkapan bukti yang valid dalam kerangka ini sangat penting untuk memperkecil risiko perselisihan, memastikan validitas kepemilikan, dan mengurangi sengketa hukum. Pada akhirnya, hal ini dapat meningkatkan efektivitas pengamanan kekayaan negara secara menyeluruh dan terstruktur.

B. Fokus Makalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di bagian pendahuluan, terlihat jelas bahwa kelemahan dalam membuktikan status kepemilikan dan keterbatasan metode audit biasa menjadi penyebab utama kerentanan aset negara terhadap sengketa hukum. Oleh karena itu, makalah ini akan fokus membahas pendekatan alternatif yang lebih terstruktur, sistematis, dan lengkap dalam melaksanakan audit hukum aset, yaitu kerangka kerja 5W + 1H + 1S (What, Where, Why, When, Who, How, dan Show).

Secara spesifik, makalah ini bertujuan untuk membedah, menganalisis, dan menjawab pertanyaan penting berikut: Mengapa prinsip 5W + 1H + 1S penting dalam proses audit hukum aset, dan bagaimana penerapannya dapat meningkatkan efektivitas audit? Untuk menjawab pertanyaan tersebut, makalah ini akan menjelaskan fungsi dari masing-masing elemen 5W + 1H dalam menganalisis masalah hukum suatu aset secara mendetail. Lebih lanjut, pembahasan akan sangat menyoroti peran penting elemen "Show" (pembuktian) yang secara mutlak membutuhkan penyajian dokumen dan bukti konkret yang telah diverifikasi di lapangan. Makalah ini akan menggambarkan bahwa penerapan pendekatan 5W + 1H + 1S bukan hanya pelengkap langkah administratif, tetapi juga strategi untuk mengurangi sengketa hukum yang sangat diperlukan untuk memperkuat kepastian hukum, menutup celah penyerobotan, dan melindungi kekayaan negara secara efektif.

C. Pembahasan

Pengamanan Barang Milik Negara (BMN) dan Barang Milik Daerah (BMD) bukan hanya soal pencatatan administratif, tetapi juga bergantung pada seberapa baik perlindungan hukum yang ada untuk aset ini. Untuk menjawab bagaimana kerangka 5W + 1H + 1S dapat mengatasi kelemahan audit hukum dan meningkatkan efektivitas pengamanan kekayaan negara, pembahasan ini akan menjelaskan langkah demi langkah mulai dari urgensi audit hukum itu sendiri, rincian kerangka 5W + 1H + 1S, hingga peran penting bukti dalam mengatasi kerentanan aset pemerintah.

C.1 Konsep Dasar dan Urgensi Legal Audit Aset dalam Pemerintahan

Dalam siklus manajemen aset publik, legal audit memainkan peran penting sebagai garis pertahanan utama dalam pengamanan dan pengendalian kekayaan negara. Secara konseptual, legal audit merupakan salah satu bagian krusial dalam manajemen aset yang fokus pada pencatatan status kepemilikan aset, evaluasi sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, serta pengidentifikasian awal untuk memetakan masalah hukum yang terkait dengan suatu aset. Proses audit ini dirancang khusus untuk

merumuskan strategi dalam mengatasi berbagai masalah hukum yang sering muncul dalam penguasaan atau pemindahtanganan aset milik pemerintah.

Pelaksanaan legal audit sangat diperlukan di sektor publik, mengingat tingginya kompleksitas dan masalah hukum yang ada. Masalah hukum yang paling sering dihadapi antara lain adalah lemahnya status hak kepemilikan secara hukum, seperti ketiadaan sertifikat, aset pemerintah yang secara de facto dikuasai atau dimanfaatkan oleh pihak ketiga tanpa dasar hukum yang jelas, dan proses pemindahtanganan aset yang tidak terpantau dengan baik.

Oleh karena itu, legal audit berfungsi sebagai tindakan pencegahan dan perbaikan untuk menata barang milik negara atau daerah secara menyeluruh, baik dalam aspek fisik, administrasi, maupun hukum. Penataan melalui audit hukum ini bertujuan untuk memastikan bahwa aset pemerintah dapat dipertahankan, digunakan, dan dimanfaatkan secara maksimal untuk pelayanan publik, serta terhindar dari risiko penyerobotan, pengambilalihan paksa, atau klaim sepihak dari pihak yang tidak bertanggung jawab. Tanpa proses legal audit yang kuat, instansi pemerintah akan terus berada dalam posisi rentan ketika menghadapi gugatan sengketa kepemilikan dari pihak luar.

C.2 Rincian Kerangka Kerja 5W + 1H + 1S dalam Pelaksanaan Legal Audit Aset

Untuk mengatasi berbagai tantangan dan kompleksitas permasalahan hukum yang telah dijelaskan, pelaksanaan audit hukum tidak bisa hanya bergantung pada pemeriksaan dokumen secara santai. Diperlukan kerangka kerja yang sistematis agar tidak ada aspek legalitas aset yang terlewat. Di sini, penerapan prinsip 5W + 1H + 1S (What, Where, Why, When, Who, How, dan Show) memberikan alat investigasi yang sangat terstruktur.

Penerapan prinsip ini memaksa auditor untuk menganalisis anatomi suatu aset publik melalui serangkaian pertanyaan dasar berikut:

- What (Apa): Elemen ini berfungsi untuk mengidentifikasi objek secara spesifik. Auditor harus menentukan jenis aset, batasan fisik, nilai aset, dan status hukum saat ini dari aset yang sedang diaudit.
- Where (Di mana): Elemen ini memetakan kejelasan lokasi. Auditor menetapkan letak pasti dari aset secara fisik di lapangan serta administrasi tempat dokumen dan sistem pencatatan kepemilikan aset disimpan.
- Why (Mengapa): Elemen ini menjelaskan alasan atau latar belakang dilakukannya audit hukum. Ini penting untuk menentukan arah audit, apakah dilakukan karena

indikasi penyimpangan, konflik klaim dengan pihak ketiga, atau sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan regulasi secara berkala.

- When (Kapan): Elemen ini menetapkan kerangka waktu operasional dan historis. Selain menentukan kapan audit dilakukan, elemen ini digunakan untuk menelusuri kronologi sejarah kepemilikan, waktu perolehan, hingga kapan terjadinya perubahan atau pemindahtanganan aset.
- Who (Siapa): Elemen ini mengidentifikasi pihak-pihak yang memiliki keterikatan hukum dengan aset. Auditor memetakan siapa yang bertindak sebagai pengelola barang, siapa pengguna barang, dan siapa pihak ketiga yang mungkin secara nyata menguasai aset di lapangan.
- How (Bagaimana): Elemen ini menjelaskan metodologi dan prosedur kerja di lapangan. Ini mencakup bagaimana teknik pemeriksaan fisik dilakukan, bagaimana proses verifikasi data dijalankan, dan bagaimana pengujian tingkat kepatuhan aset terhadap regulasi yang berlaku.

Setelah keenam elemen investigasi di atas (5W + 1H) terjawab, elemen yang paling penting untuk validitas audit hukum adalah elemen ketujuh, yaitu Show (Tunjukkan/Pembuktian).

Elemen "Show" mewajibkan auditor untuk tidak hanya membuat narasi analitis, tetapi juga harus menyajikan bukti nyata atau dokumen konkret untuk mendukung jawaban dari keenam elemen sebelumnya. Dalam sengketa tanah, misalnya, elemen Show menuntut diperlihatkannya dokumen legal seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan (HGB), Berita Acara Serah Terima (BAST), atau dokumen kontrak perolehan aset yang sah secara hukum. Kelengkapan dan keandalan bukti ini akan menjadi pelindung utama aset dari potensi gugatan pihak luar.

Secara keseluruhan, integrasi antara proses investigasi (5W + 1H) dan validasi dokumen (Show) akan menghasilkan pemetaan masalah hukum yang sangat tepat. Dengan demikian, pemerintah dapat merumuskan strategi penanganan sengketa yang berbasis pada bukti yang kuat, bukan sekadar asumsi administratif.

C.3 Peran 5W + 1H + 1S dalam Memitigasi Sengketa dan Meningkatkan Efektivitas Pengelolaan Aset

Penerapan prinsip 5W + 1H + 1S terbukti tidak hanya merapikan data, tetapi juga menjadi strategi pertahanan yang kuat untuk mengamankan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD). Dalam praktiknya, efektivitas audit hukum akan meningkat tajam karena kerangka ini menutup celah bagi kelemahan administratif yang sering dimanfaatkan oleh pihak ketiga untuk mengajukan gugatan atau menyerobot lahan pemerintah.

Pertama, melalui identifikasi yang mendetail dari elemen 5W + 1H, auditor dapat memetakan akar dan potensi masalah hukum sejak awal. Misalnya, mereka bisa menemukan aset yang secara fisik dikuasai pihak lain, batas wilayah yang tumpang tindih, atau dokumen perolehan masa lalu yang hilang. Pemetaan masalah lebih awal ini memungkinkan pemerintah untuk segera mengambil langkah perbaikan seperti mempercepat proses pembuatan sertifikat atau melakukan penertiban fisik secara persuasif. Langkah ini diambil jauh sebelum masalah tersebut membesar menjadi sengketa hukum di pengadilan.

Kedua, penekanan mutlak pada elemen "Show" (pembuktian) memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang sangat kuat. Dalam sengketa kepemilikan, terutama tanah, argumen pencatatan administratif sering kali gugur jika tidak didukung oleh dokumen legal yang sah. Dengan mewajibkan pengumpulan bukti nyata sejak tahap audit, pemerintah secara otomatis membangun benteng perlindungan yuridis. Jika sewaktu-waktu terjadi gugatan, klaim sepihak, atau sengketa dari masyarakat dan pihak swasta, instansi pemerintah sudah memiliki kelengkapan bukti yang siap untuk membela hak keperdataan negara.

Akhirnya, pendekatan 5W + 1H + 1S berhasil mengubah audit hukum dari sekadar kewajiban pemeriksaan administratif biasa menjadi instrumen pengamanan aset yang sangat strategis. Ketika legalitas aset terjamin dan risiko sengketa dapat ditekan seminimal mungkin, pemerintah akan terhindar dari kerugian finansial akibat kehilangan aset negara. Hal ini menciptakan pengelolaan kekayaan negara yang efektif, di mana aset-aset publik benar-benar dapat dijaga dan dimanfaatkan secara maksimal untuk mendukung pelayanan kepada masyarakat tanpa adanya gangguan hukum.

D. Kesimpulan

Sengketa hukum tentang Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD), terutama sengketa tanah, masih menjadi tantangan serius di Indonesia. Hal ini disebabkan oleh lemahnya dokumen pembuktian dan ketidakpastian status kepemilikan. Meskipun pemerintah telah memiliki peraturan seperti UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, celah sengketa terus muncul. Pelaksanaan pengamanan aset dan audit hukum konvensional sering berhenti pada pemeriksaan administratif yang tidak mendalam.

Dalam menghadapi kompleksitas ini, penerapan prinsip 5W + 1H + 1S (What, Where, Why, When, Who, How, dan Show) telah terbukti menjadi kerangka kerja yang sangat penting dan efektif untuk pelaksanaan audit hukum aset. Pendekatan ini tidak hanya memerlukan identifikasi masalah secara terperinci melalui elemen 5W + 1H, tetapi juga membutuhkan

elemen Show, yang mengharuskan penyajian bukti dokumen konkret dan tervalidasi di lapangan.

Pengumpulan bukti nyata sejak tahap awal audit ini berfungsi sebagai langkah mitigasi dan memberikan perlindungan hukum yang kuat. Dengan demikian, penerapan prinsip 5W + 1H + 1S berhasil mengubah cara pandang audit hukum dari sekadar rutinitas administratif menjadi alat strategis untuk menutup celah penyerobotan lahan. Ini juga membantu mencegah kerugian finansial negara dan memastikan kepastian hukum. Pada akhirnya, pengelolaan aset publik menjadi jauh lebih efektif, sehingga aset dapat dimanfaatkan secara maksimal demi kesejahteraan masyarakat.

E. Daftar Referensi

1. Shackelford, S. J., & Raymond, A. H. (2014). Building the virtual courthouse: Ethical considerations for design, implementation, and regulation in the world of ODR. Wisconsin Law Review, 2014(3), 615–657.
2. Ganguly, R., Al-Faraj, M., & Hancock, G. (2017). Introducing scenario based audit - A risk based approach to auditing. In SPE Middle East Oil and Gas Show and Conference Proceedings (pp. 1480–1491).
3. Cabán, D. (2024). Principles versus rules based standards: Differential impact on accounting quality and relevance. Journal of Corporate Accounting and Finance, 35(4), 174–191. https://doi.org/10.1002/jcaf.22724
4. Gimbar, C., Hansen, B., & Ozlanski, M. E. (2016). The effects of critical audit matter paragraphs and accounting standard precision on auditor liability. The Accounting Review, 91(6), 1629–1646. https://doi.org/10.2308/accr-51382
5. Subedi, M. (2024). Principles based accounting standards, audit fees and going concern. International Journal of Accounting and Information Management, 32(2), 308–344. https://doi.org/10.1108/IJAIM-02-2023-0026
6. Panjaitan, N., Samat, H. B. A., Siregar, D. A., & Rizky, N. S. (2024). Work environment analysis using 5S assessment method. E3S Web of Conferences, 519, 02002. https://doi.org/10.1051/e3sconf/202451902002
7. Rahman, M. N. A., Khamis, N. K., Zain, R. M., Deros, B. M., & Mahmood, W. H. W. (2010). Implementation of 5S practices in manufacturing companies. American Journal of Applied Sciences, 7(8), 1182–1189. https://doi.org/10.3844/ajassp.2010.1182.1189
8.
9. Runiawati, N. Modul 4: Kepemilikan aset/legal audit (BMP ADPU 4534 Manajemen Logistik Sektor Publik). Universitas Terbuka.

Pengamanan Legal Aset Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 guna Mencegah Klaim Sepihak dan Sengketa Kepemilikan

A. Pendahuluan

Tanah adalah aset ekonomi yang sangat penting. Ia juga menjadi pusat identitas sosial dan kekuatan politik dalam masyarakat. Mengingat nilai dan posisinya yang strategis, baik untuk individu, bisnis, maupun lembaga pemerintah, tanah perlu dilindungi dengan hukum yang kuat dan kepastian hak kepemilikan. Perlindungan hukum atas aset tanah sangat penting untuk memastikan aset tersebut bisa dimanfaatkan secara optimal tanpa ancaman atau pengambilalihan paksa dari pihak tak bertanggung jawab.

Dalam upayanya memberikan kepastian hukum, pemerintah Indonesia telah menetapkan dasar regulasi penting mengenai pertanahan. Kerangka hukum ini dibangun sejak lama melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi landasan hukum pertanahan nasional. Ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur pendaftaran tanah. Regulasi tersebut dirancang untuk memastikan kepastian hukum, melindungi hak-hak pemilik sah atas tanah, dan merapikan administrasi pertanahan di seluruh Indonesia.

Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan situasi yang berbeda. Perselisihan tanah di Indonesia masih menjadi masalah yang terus-menerus, rumit, dan berkepanjangan. Konflik, tumpang tindih kepemilikan, dan penyerobotan lahan secara sepihak terus terjadi, baik di masyarakat maupun dalam aset pemerintah. Seakan-akan, sistem hukum pertanahan yang ada tidak cukup kuat untuk memberikan perlindungan yang menyeluruh. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar yang perlu diteliti lebih jauh: Mengapa sengketa tanah sering terjadi di Indonesia, meskipun sudah ada regulasi seperti UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997? Fenomena konflik yang terus berulang dalam keberadaan payung hukum ini menunjukkan adanya kelemahan sistemik yang mendalam, mulai dari masalah publikasi pendaftaran tanah, tumpang tindih aturan, hingga dinamika sosial-politik dan pluralisme hukum yang menghambat perlindungan hukum atas aset tanah di Indonesia.

B. Fokus Makalah

Berdasarkan uraian latar belakang di bagian pendahuluan, ada kesenjangan antara harapan akan kepastian hukum yang ditawarkan oleh negara dan kenyataan konflik pertanahan yang terus muncul di lapangan. Makalah ini khusus membahas akar penyebab kesenjangan tersebut dan mengkaji efektivitas kerangka hukum yang ada untuk melindungi aset.

Rumusan masalah dan fokus utama yang akan dibahas dalam makalah ini adalah: Mengapa sengketa tanah sering terjadi di Indonesia, meskipun sudah ada regulasi seperti UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997?

Untuk menjawab pertanyaan ini, makalah ini akan menguraikan dan menganalisis berbagai faktor pemicu sengketa dengan mendalam. Pembahasan akan difokuskan pada kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, terutama penggunaan sistem publikasi negatif yang masih menciptakan ketidakpastian hukum. Hal ini sering dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Selain itu, makalah ini juga akan membahas masalah tumpang tindih regulasi antar lembaga, persoalan pluralisme hukum, yaitu benturan antara hukum adat dan hukum negara, serta dinamika sosial-politik yang memperburuk konflik di lapangan. Dengan mengidentifikasi masalah-masalah sistemik tersebut, makalah ini bertujuan untuk merumuskan langkah-langkah legal untuk melindungi aset tanah yang lebih kuat berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 guna mencegah klaim sepihak di masa mendatang.

C. Pembahasan

Pengamanan aset tanah, baik milik individu, swasta, maupun instansi pemerintah, tidak bisa dipisahkan dari upaya memahami akar konflik pertanahan di lapangan. Meskipun UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah meletakkan landasan hukum agraria nasional dan PP Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur tata cara pendaftaran tanah dengan rinci, sengketa tanah tetap menjadi masalah yang meluas. Untuk menjelaskan isu ini, pembahasan ini akan menguraikan berbagai faktor sistemik yang memicu sengketa, sebelum merumuskan strategi pengamanan legal aset yang lengkap.

C.1 Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dan Celah Ketidakpastian Hukum

Faktor pemicu sengketa tanah yang paling mendasar di Indonesia berasal dari sistem pendaftaran tanah itu sendiri. Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, yang mengandung unsur positif. Sistem publikasi negatif berarti bahwa pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tidak menjamin kebenaran mutlak atas data fisik maupun data yuridis yang tercantum di dalamnya. Dalam sistem ini, negara tidak memberikan jaminan absolut bahwa nama yang tertera dalam sertifikat adalah pemilik sah yang tidak bisa diganggu gugat.

Kelemahan struktural ini memiliki dampak besar di lapangan. Sebuah tanah yang sudah bersertifikat sah sekalipun masih dapat digugat dan diklaim oleh pihak lain di pengadilan jika pihak tersebut merasa memiliki bukti hak lama, seperti girik, petok, atau surat adat lainnya yang dianggap lebih kuat. Ketiadaan jaminan perlindungan mutlak inilah yang menciptakan celah ketidakpastian hukum yang sangat rentan dieksploitasi oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Dalam praktiknya, celah sistem publikasi negatif ini sering dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk menciptakan sengketa. Melalui berbagai cara, seperti pemalsuan dokumen hak lama, kolusi, transaksi fiktif, hingga rekayasa hukum, oknum-oknum ini dapat dengan mudah membuat sertifikat ganda atau sertifikat tumpang tindih di atas lahan yang sebenarnya sudah dikuasai sah oleh pihak lain, termasuk di atas aset milik pemerintah. Selama sistem tidak menjamin kekebalan hukum secara mutlak bagi pemegang sertifikat, sengketa kepemilikan dan klaim sepihak akan terus terjadi.

C.2 Tumpang Tindih Regulasi dan Fragmentasi Kelembagaan

Selain masalah dalam sistem publikasi, penyebab sengketa yang signifikan adalah tumpang tindih regulasi dan terpecahnya kewenangan antar lembaga negara. Hukum pertanahan di Indonesia berasal dari berbagai sumber hukum, termasuk undang-undang formal, hukum adat, dan sisa-sisa aturan kolonial yang sering bertentangan.

Kebingungan regulasi ini diperburuk oleh fragmentasi kelembagaan. Kewenangan pengelolaan lahan tidak berada di bawah satu atap. Berbagai instansi pemerintah, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga di sektor kehutanan, memiliki yurisdiksi dan peta wilayah yang kadang-kadang saling bertentangan. Tumpang tindih kewenangan antar lembaga ini membuat proses administrasi pertanahan rentan terhadap masalah, sehingga memungkinkan terbitnya izin atau sertifikat ganda untuk satu bidang tanah yang sama. Akibatnya, saat terjadi konflik, penyelesaiannya menjadi rumit karena setiap pihak merasa benar dan mengacu pada aturan dari instansi yang berbeda.

C.3 Pluralisme Hukum: Benturan Hukum Adat dan Hukum Negara

Indonesia menghadapi tantangan unik berupa pluralisme hukum, di mana hukum negara dan hukum adat hidup berdampingan dalam masyarakat, namun sering kali saling bertentangan. Menurut aturan negara, kepemilikan tanah yang sah dan kuat harus dibuktikan dengan dokumen formal berupa sertifikat. Namun, banyak masyarakat yang masih memegang hak ulayat atau kepemilikan komunal berdasarkan hukum adat yang tidak didokumentasikan secara resmi.

Ketegangan antara hukum adat dan hukum negara ini menjadi sumber konflik yang tersembunyi, terutama ketika tanah ulayat atau lahan masyarakat secara sepihak didaftarkan oleh individu, perusahaan, atau instansi pemerintah menjadi hak milik bersertifikat. Dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan, benturan antara dua sistem hukum ini juga sering menciptakan ketidakpastian. Pengadilan formal sering kesulitan menyelaraskan klaim hukum adat dengan hukum pembuktian tertulis, yang pada praktiknya sering kali mengabaikan hak-hak masyarakat dan membuat sengketa tidak pernah benar-benar selesai.

C.4 Dinamika Sosial-Politik dan Ketimpangan Ekonomi

Lebih jauh lagi, banyaknya konflik pertanahan tidak terlepas dari kuatnya campur tangan kepentingan politik dan ekonomi. Tanah, sebagai aset ekonomi yang berharga, selalu menjadi arena perebutan kekuasaan. Praktik di lapangan menunjukkan bahwa kebijakan penataan ruang dan perlindungan aset sering diganggu oleh intervensi politik yang lebih mengutamakan kepentingan modal dan proyek pembangunan komersial dibandingkan distribusi akses lahan yang adil bagi masyarakat.

Kondisi ini memunculkan ketimpangan ekonomi yang tajam, terutama di daerah yang dekat dengan perkebunan besar atau aset lahan pemerintah. Karena terpukul oleh kebutuhan ekonomi dan kehilangan akses terhadap sumber penghidupan, masyarakat lokal sering nekat menduduki tanah milik negara atau perusahaan. Dinamika perlindungan hak dan kecemburuan ekonomi inilah yang menjadikan sengketa tanah bukan hanya masalah hukum administrasi, melainkan juga konflik sosial yang sangat mengakar.

C.5 Strategi Pengamanan Legal Aset Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997

Melihat kompleksitas celah hukum, benturan budaya, dan dinamika politik yang ada, upaya pengamanan aset tanah tidak bisa dilakukan secara pasif. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dibuat untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sah. Agar instrumen regulasi ini bisa efektif menutup celah sistem publikasi negatif dan mencegah klaim sepihak dari mafia tanah atau pihak luar, diperlukan strategi pengamanan aset yang terintegrasi dan berlapis. Strategi ini mencakup pengamanan yuridis, fisik, dan administrasi.

Pertama, Pengamanan Yuridis melalui Percepatan Sertifikasi. Langkah hukum yang harus dilakukan oleh pemilik aset, terutama instansi pemerintah, adalah mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat, seperti Hak Pakai, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik. Meskipun sistem hukum kita tidak memberikan kekebalan absolut, sertifikat tetap

menjadi alat bukti formal yang paling kuat di mata pengadilan dibandingkan dengan surat penguasaan fisik atau bukti pajak masa lalu. Percepatan sertifikasi akan mempersempit ruang gerak oknum mafia tanah yang sering memalsukan dokumen lama untuk merebut lahan.

Kedua, Pengamanan Fisik dan Optimalisasi Pemanfaatan Lahan. Sertifikat di atas kertas akan kehilangan nilainya jika tanah dibiarkan kosong dan terlantar. Sengketa lahan sering kali muncul dari pengabaian aset fisik. Oleh karena itu, pengamanan legal harus disertai dengan pengamanan fisik, seperti pemasangan patok batas tanah yang diakui oleh Badan Pertanahan Nasional, pembuatan pagar, dan pemasangan papan nama kepemilikan yang jelas. Selain itu, aset tanah harus dioptimalkan penggunaannya, baik untuk pelayanan publik maupun disewakan secara resmi kepada pihak ketiga. Tanah yang dikelola secara aktif dan produktif akan sulit diduduki atau diklaim secara sepihak oleh masyarakat atau perusahaan.

Ketiga, Pengamanan Administrasi dan Audit Hukum Berkelanjutan. Sering kali pemerintah atau perusahaan kalah di pengadilan karena hilangnya dokumen riwayat perolehan tanah akibat sistem pengarsipan yang buruk. Pengamanan administrasi yang baik, termasuk digitalisasi dokumen kepemilikan dan pencatatan aset ke dalam sistem basis data terpusat, menjadi sangat penting. Selain itu, pemerintah perlu melakukan audit hukum secara berkala untuk mengevaluasi status lahan, mendeteksi lebih awal jika ada indikasi tumpang tindih sertifikat, dan segera menyelesaikan konflik hukum secara persuasif sebelum berkembang menjadi gugatan resmi di pengadilan.

Melalui kombinasi pendaftaran tanah yang tertib sesuai PP No. 24 Tahun 1997, penjagaan fisik yang ketat, dan pengarsipan administrasi yang modern, celah ketidakpastian hukum bisa ditutup dengan baik. Strategi ini akan membentuk benteng pertahanan yang kuat sehingga aset tanah dapat terlindungi dari berbagai ancaman sengketa di masa depan.

D. Kesimpulan

Sengketa tanah yang terus terjadi di Indonesia, meskipun didukung oleh kerangka hukum UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya berasal dari kelemahan sistemik yang saling terkait. Akar permasalahan terletak pada penerapan sistem publikasi negatif (bertendensi positif) dalam pendaftaran tanah, yang tidak memberikan jaminan perlindungan mutlak bagi pemegang sertifikat. Celah ketidakpastian hukum ini sangat rentan dimanfaatkan oleh mafia tanah.

Kondisi ini semakin buruk karena tumpang tindih kewenangan antar lembaga pemerintah, benturan antara hukum adat (hak ulayat) dan hukum negara yang menuntut bukti tertulis, serta kuatnya intervensi politik dan ketimpangan ekonomi di lapangan.

Dengan demikian maka penyelesaian sengketa tanah tidak cukup hanya mengandalkan regulasi yang ada di atas kertas. Untuk mencegah klaim sepihak dan sengketa kepemilikan di masa depan, dibutuhkan strategi pengamanan aset yang terencana, proaktif, dan terintegrasi. Penerapan PP Nomor 24 Tahun 1997 harus diwujudkan secara nyata melalui tiga pilar pengamanan utama: (1) pengamanan yuridis dengan mempercepat proses sertifikasi, (2) pengamanan fisik dengan menjaga batas wilayah dan memanfaatkan lahan secara produktif, serta (3) pengamanan administrasi melalui digitalisasi dokumen riwayat perolehan tanah (warkah) dan pelaksanaan audit hukum secara berkelanjutan. Dengan sinergi ketiga langkah tersebut, aset tanah baik milik individu, swasta, maupun pemerintah dapat terlindungi secara maksimal dari ancaman penyerobotan dan sengketa hukum.

E. Daftar Referensi

1. Afrizal, Dewi, R., & Zuldesni. (2026). The developmental politics of land conflict resolution: Insights from Indonesia's TORA programme. Journal of International Development. https://doi.org/10.1002/jid.70079
2. Aksinudin, S. (2023). Implikasi pertanahan dalam penanganan konflik agraria di Indonesia. Jurnal Litigasi, 24(2), 184–204. https://doi.org/10.23969/litigasi.v24i2.9804
3. Ardhana, I. K., & Puspitasari, N. W. R. N. (2023). Adat law, ethics, and human rights in modern Indonesia. Religions, 14(4), 443. https://doi.org/10.3390/rel14040443
4. Aspan, Z., Imam, W. Z., & Daud, A. A. (2021). Challenges of digital integrated system in land management. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 870(1), 012007. https://doi.org/10.1088/1755-1315/870/1/012007
5. Bakker, L. (2023). Custom and violence in Indonesia's protracted land conflict. Social Sciences & Humanities Open, 8(1), 100624. https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2023.100624
6. Berenschot, W., Dhiaulhaq, A., & Deviane, A. (2023). Local brokerage and international leverage: NGOs and land conflicts in Indonesia. Journal of International Development, 35(3), 505–520. https://doi.org/10.1002/jid.3640
7. Buana, A. P., Raja, A. A., Aswari, A., Fuady, M. I. N., & Ramadani, R. (2025). Land law conceptualization: Realizing an effective dispute resolution model in Indonesia. Jurnal Media Hukum, 32(2), 105418. https://doi.org/10.18196/jmh.v32i2.26717

8. Darmawan, Jauhari, I., & Suhaimi. (2025). Resolving land disputes through land offices and customary institutions: Perspectives from national and customary law in Aceh. El-Usrah, 8(1), 366–388. https://doi.org/10.22373/tqcdmt70
9. Fathoni, M. Y., Sulistiyono, A., & Karjok, L. (2024). Reformulation of sale and purchase agreement regulations in creating legal certainty and justice in the transfer of land rights in Indonesia. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 12(1), 55–67. https://doi.org/10.29303/ius.v12i1.1351
10. Gerber, J.-F. (2010). An overview of resistance against industrial tree plantations in the global south. Economic and Political Weekly, 45(41), 30–34.
11. Ginting, D. (2016). Resolution of land disputes in a perspective of Indonesia's land law reformation. International Journal of Applied Business and Economic Research, 14(2), 871–883.
12. Ginting, D. (2019). Legal status of land deed officers in land registration for preventing land disputes in Indonesia. International Journal of Innovation, Creativity and Change, 5(2), 981–994.
13. Ginting, D. (2020). Policies on prevention and eradication of land Mafia: Agrarian reform in Indonesia [Políticas de prevención y erradicación de la Mafia terrestre: La reforma agraria en Indonesia]. Utopia y Praxis Latinoamericana, 25(Extra2), 255–263. https://doi.org/10.5281/zenodo.3809387
14. Ginting, D. (2021a). Legal status of land deed officers in land registration for preventing land disputes in Indonesia. Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues, 24(Special Issue 1), 1–9.
15. Ginting, D. (2021b). The paradox of land ownership after the era of democratic economy-based reform according to agrarian law in Indonesia. Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues, 24(Special Issue 1), 1–11.
16. Haspada, D. (2019). Arbitration as an alternative dispute resolution for land disputes based on Indonesian regulation. International Journal of Innovation, Creativity and Change, 8(5), 294–305.
17. Ibrahim, A.-S., Abubakari, M., Akanbang, B. A. A., & Kepe, T. (2022). Resolving land conflicts through alternative dispute resolution: Exploring the motivations and challenges in Ghana. Land Use Policy, 120, 106272. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106272
18. Iskandar, E., Noor, M., Ramli, R. M., Budiman, dan, A. M. T., & Samsurijan, M. S. (2021). Local and central political conflict in the implementation of post-mining policies in East Kalimantan Province, Indonesia: A review. Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues, 24(Special Issue 1), 1–16.

19. Kalabamu, F. T. (2021). Land conflicts and alternative dispute resolution in Sub-Saharan Africa: The case of Botswana. Local and Urban Governance, Part F11, 171–187. https://doi.org/10.1007/978-3-030-52504-0_11
20. Kartodihardjo, H., & Cahyono, E. (2021). Agrarian reform in Indonesia: Analyze concepts and their implementation from a governance perspective. Jurnal Manajemen Hutan Tropika, 27, 1–8.
21. Kjær, A. M., & Joughin, J. (2019). Send for the cavalry: Political incentives in the provision of agricultural advisory services. Development Policy Review, 37(3), 367–383. https://doi.org/10.1111/dpr.12324
22. Meckelburg, R., & Wardana, A. (2024). The political economy of land acquisition for development in the public interest: The case of Indonesia. Land Use Policy, 137, 107017. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.107017
23. Mupiza, B., Putra, D. K. S., & Wittayapak, C. (2026). What to avoid to minimise conflicts in oil palm zones? Lessons from Indonesia. Development in Practice. https://doi.org/10.1080/09614524.2026.2633586
24. Nurbaedah, & Hayeemaming, M. (2025). The Partij Akta principle vs. legal precedent: How divergent interpretations in Indonesian courts create uncertainty in land dispute resolution. International Journal of Law and Society, 4(3), 406–424. https://doi.org/10.59683/ijls.v4i3.131
25. Pangesti, S., & Pasaribu, D. (2025). Electronic land certificates to prevent land mafia in Indonesia. Administrative and Environmental Law Review, 6(2), 133–144. https://doi.org/10.25041/aelr.v6i2.4419
26. Permadi, I., & Azizi, I. (2024). Agrarian reform: Implementation and exploration of land conflicts in several countries: A bibliometric and content analysis of international research on the agrarian reform concept. WSEAS Transactions on Environment and Development, 20, 820–834. https://doi.org/10.37394/232015.2024.20.77
27. Permadi, I., & Herlindah. (2023). Electronic title certificate as legal evidence: The land registration system and the quest for legal certainty in Indonesia. Digital Evidence and Electronic Signature Law Review, 20, 47–61.
28. Pradhani, S. I. (2023). Adat law-making process. International Journal on Minority and Group Rights, 164(2), 1–28. https://doi.org/10.1163/15718115-bja10128
29. Riggs, R. A., Sayer, J., Margules, C., Boedhihartono, A. K., Langston, J. D., & Sutanto, H. (2016). Forest tenure and conflict in Indonesia: Contested rights in Rempek Village, Lombok. Land Use Policy, 57, 241–249. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.06.002

30. Sato, Y. (2024). Alternative dispute resolution and heritage. In The Routledge Handbook of Heritage and the Law (pp. 293–306). https://doi.org/10.4324/9781003149392-23
31. Shafi, A., Wang, Z., Ehsan, M., Riaz, F. A., Ali, M. R., Mamodson, Z. A., & Abbasi, S. S. (2022). A game theory approach to the logic of illegitimate behavior induced during land conflict litigation in urban and peri-urban areas of Pakistan. Cities, 130, 103990. https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103990
32. Simarmata, R. (2019). The enforceability of formalised customary land rights in Indonesia. Australian Journal of Asian Law, 19(2), 299–313.
33. Suhadi, S., Sastroatmodjo, S., Wahanisa, R., & Niravita, A. (2022). Advances in technology and the future of publication systems in land registration in Indonesia. AIP Conference Proceedings, 2573, 030001-1. https://doi.org/10.1063/5.0104112
34. Suharyono. (2019). Legal assurance and legal protection in land registration in Indonesia. Sriwijaya Law Review, 3(1), 48–58. https://doi.org/10.28946/slrev.vol3.iss1.118.pp48-58
35. Suharyono. (2021). Weaknesses of the negative publication system with positive elements in agrarian law in Indonesia. Nurani, 21(2), 341–354. https://doi.org/10.19109/nurani.v21i2.9765
36. Sumanto, L. (2020). The future on publication system of land registration in Indonesia. International Journal of Scientific and Technology Research, 9(3), 1399–1404.
37. Surahman, Ansar, Awaluddin, Muja'hidah, Kasim, A., & Rizal, M. (2023). Retributive justice in law enforcement against land mafia in Indonesia: Perspectives of state administration law and Indonesian criminal law. International Journal of Criminal Justice Sciences, 18(2), 259–274. https://doi.org/10.5281/zenodo.4756317
38. Surbakti, A. D. S., Ediwarman, Madiasa, & Hamdan, M. (2021). Law conflict handling of oil palm plantation by government that social justice. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 782(3), 032051. https://doi.org/10.1088/1755-1315/782/3/032051
39. Suryono, A., & Pamungkas, R. D. R. (2024). Electronic registration of collatteral to improve integrate Indonesian land guarantees. Revista de Gestao Social e Ambiental, 18(4), e04579. https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n4-033
40. Tarmizi. (2020). Legal simplification of land regulation associated with increased investment as the basis for conceptualization of the omnibus law. Journal of Advanced Research in Law and Economics, 11(1), 203–207. https://doi.org/10.14505//jarle.v11.1(47).24
41. Tegnan, H. (2015). Legal pluralism and land administration in West Sumatra: The implementation of the regulations of both local and Nagari governments on

communal land tenure. Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law, 47(2), 312–323. https://doi.org/10.1080/07329113.2015.1072386

42. Trialfhianty, T. I., Quinn, C. H., & Beger, M. (2025). Engaging customary law to improve the effectiveness of marine protected areas in Indonesia. Ocean and Coastal Management, 261, 107543. https://doi.org/10.1016/j.ocecoaman.2025.107543
43. Utama, T. S. J., Simarmata, R., Vel, J. A. C., & Bedner, A. W. (2024). New ways of teaching adat (customary) law at Indonesian law schools. Indonesian Journal of Socio-Legal Studies, 4(1), 2. https://doi.org/10.54828/ijsls.2024v4n1.2
44. Utomo, S. (2023). Problematika tumpang tindih status kepemilikan tanah. Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, 6(2), 53–61. https://doi.org/10.30996/jhbbc.v6i2.8356
45. Wahid, A., & Sulistiyono, A. (2025). Justification for the establishment of a land court in Indonesia: Realizing justice in land dispute resolution. Masalah-Masalah Hukum, 54(2), 179–213. https://doi.org/10.14710/mmh.54.2.2025.179-213
46. Winarsih. (2017). Recognition of customary disputes settlement in Law Number 6 of 2014 on Villages: A responsive law review in Indonesian legal reform. Journal of Indonesian Legal Studies, 2(2), 101–112. https://doi.org/10.15294/jils.v2i2.45395
47. Wirdaniati, W., Firmansyah, I., Mar'atusholikha, V., & Nurhajanah, S. (2022). Model of legalization of land certification in rural areas and projection of the value of ownership benefits. Jurnal Hukum Unissula, 38(2), 122–137. https://doi.org/10.26532/jh.v38i2.18480
48. Wiryawan, I. W., Budiartha, I. N. P., & Sujana, I. G. (2025). The development of customary doctrine of rechtsverwerking: How to ensure legal certainty in land registration? Udayana Journal of Law and Culture, 9(2), 221–239. https://doi.org/10.24843/UJLC.2025.v09.i02.p04
49. Yuherman, Nugroho, W., Nuriyatman, E., & Aziz, H. B. A. (2025). Integration of absolute authority of district courts and state administrative courts in land disputes through koneksitas courts. Administrative and Environmental Law Review, 6(1), 45–60. https://doi.org/10.25041/aelr.v6i1.4223
50. Yusran, Y., Sahide, M. A. K., Supratman, S., Sabar, A., Krott, M., & Giessen, L. (2017). The empirical visibility of land use conflicts: From latent to manifest conflict through law enforcement in a national park in Indonesia. Land Use Policy, 62, 302–315. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.12.033

Tantangan dan Strategi Preservasi Legalitas Aset dalam Kerangka Pengelolaan Aset Publik

A. Pendahuluan

Pengelolaan aset publik di Indonesia, yang dikenal sebagai Barang Milik Negara (BMN) dan Barang Milik Daerah (BMD), sangat penting untuk mendukung tugas dan fungsi pemerintah. BMN merupakan komponen terbesar dalam neraca laporan keuangan pemerintah. Oleh karena itu, pengelolaannya harus optimal dan akuntabel untuk meningkatkan kemakmuran rakyat. Manajemen aset sektor publik bukan hanya urusan pencatatan administratif biasa. Ini adalah proses terstruktur yang memastikan kekayaan negara memberikan nilai terbaik dalam mendukung kebutuhan strategis pemerintah.

Namun, seiring meningkatnya nilai dan jumlah aset negara, tantangan yang dihadapi pemerintah semakin besar dan kompleks. Salah satu tantangan paling mendesak adalah menyelesaikan masalah hukum untuk memastikan status aset publik benar-benar bebas dari sengketa. Aspek legalitas atau kepemilikan aset sangat penting. Jika tidak ada bukti penguasaan yang sah, seperti sertifikat, aset pemerintah rentan terhadap penurunan nilai, penyerobotan, pemindahtanganan secara ilegal, dan bisa memicu konflik atau gugatan dari pihak ketiga.

Kerentanan ini menunjukkan bahwa pemerintah tidak bisa hanya fokus pada pendataan dan penggunaan fisik aset. Mereka harus memberi perhatian pada upaya perlindungan dan pemeliharaan legalitas aset. Preservasi legalitas aset publik adalah bagian penting dari manajemen risiko. Ini memastikan pelayanan umum kepada masyarakat berjalan lancar tanpa hambatan dan menjaga stabilitas keuangan negara dari potensi kerugian.

Sayangnya, upaya pengamanan legal ini di lapangan sering terhambat oleh berbagai masalah, mulai dari sistem pengarsipan dokumen yang buruk, tumpang tindih regulasi, sengketa dengan masyarakat, hingga pelaksanaan inventarisasi dan audit hukum yang belum optimal.

Dari dinamika permasalahan di atas, jelas bahwa mempertahankan status hukum kekayaan negara di tengah pesatnya pembangunan bukanlah pekerjaan mudah. Hal ini menimbulkan pertanyaan yang perlu dikaji lebih jauh: Dalam pengelolaan aset publik, apa saja tantangan yang dihadapi pemerintah untuk menjaga legalitas asetnya, dan strategi apa yang dapat dilakukan untuk mengatasi tantangan tersebut? Fenomena sengketa dan kerentanan status hukum aset ini menunjukkan bahwa pemerintah sangat membutuhkan pemetaan tantangan yang menyeluruh dan strategi penertiban hukum yang berlapis untuk menyelamatkan aset-aset negara.

B. Fokus Makalah

Berdasarkan penjelasan masalah di bagian pendahuluan, jelas bahwa tata kelola Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) tidak bisa hanya mengandalkan pencatatan fisik dan administratif. Ada kebutuhan untuk fokus pada perlindungan dan pelestarian legalitasnya. Oleh karena itu, makalah ini secara khusus ditujukan untuk memetakan berbagai kendala sistemik yang membuat status hukum aset pemerintah rentan. Selain itu, makalah ini juga akan membahas langkah-langkah solutif untuk melindunginya.

Secara khusus, rumusan masalah dan fokus utama yang akan dibahas dalam makalah ini adalah: Apa saja tantangan yang dihadapi pemerintah dalam menjaga legalitas aset publik? Apa strategi yang dapat dilakukan untuk mengatasi tantangan tersebut?

Untuk menjawab pertanyaan tersebut, makalah ini akan menguraikan berbagai tantangan utama di lapangan. Pembahasan akan menyoroti masalah lemahnya dokumen pembuktian hukum, ketiadaan kerangka kelembagaan, tumpang tindih regulasi, buruknya sistem manajemen informasi dan pengarsipan data, serta dinamika sosial yang sering berujung pada sengketa dengan masyarakat.

Setelah memetakan tantangan-tantangan tersebut, makalah ini akan merumuskan strategi pelestarian legalitas yang terintegrasi sebagai solusi utamanya. Strategi yang dibahas akan mencakup pentingnya pelaksanaan inventarisasi fisik dan yuridis secara tertib, peningkatan audit hukum untuk mendeteksi masalah kepemilikan lebih awal, perbaikan kualitas sumber daya manusia, serta integrasi teknologi informasi, seperti aplikasi SIMAN, untuk membangun sistem perlindungan hukum yang kuat dan berkelanjutan demi menyelamatkan kekayaan negara.

C. Pembahasan

Menjaga legalitas aset publik, baik Barang Milik Negara (BMN) maupun Barang Milik Daerah (BMD), merupakan dasar penting untuk melindungi kekayaan negara. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa pemerintah masih menghadapi berbagai kendala struktural, hukum, dan operasional yang membuat status aset-aset ini rentan. Untuk menjawab masalah yang telah ditetapkan, bagian ini akan terlebih dahulu membahas berbagai tantangan utama yang dihadapi pemerintah secara sistemik. Setelah itu, akan dirumuskan strategi pelestarian legalitas yang bisa diterapkan sebagai solusi menyeluruh.

C.1 Lemahnya Dokumen Pembuktian Hukum atas Aset Publik

Tantangan paling mendasar dan sering menjadi akar masalah sengketa aset pemerintah adalah lemahnya dokumen pembuktian hukum atau legalitas kepemilikan. Berdasarkan

hasil pemeriksaan institusi audit negara seperti Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), masalah klasik yang terus berulang di berbagai instansi adalah banyaknya aset tetap pemerintah yang belum didukung oleh bukti kepemilikan yang sah, seperti ketiadaan sertifikat.

Lemahnya status hak penguasaan ini sangat berbahaya secara hukum karena menimbulkan ketidakpastian hukum. Ketika suatu aset publik tidak memiliki alas hak formal yang kuat dan diakui negara, pemerintah berada dalam posisi yang lemah saat harus mempertahankan aset tersebut. Kondisi ini membuat aset negara rawan diserobot atau dikuasai secara sepihak oleh pihak lain. Aset juga bisa kalah saat menghadapi gugatan sengketa kepemilikan dari pihak ketiga di pengadilan. Tanpa dokumen hukum yang cukup, perlindungan terhadap nilai dan fungsi pelayanan dari aset tersebut tidak akan pernah bisa dijamin. Dalam pelaksanaan tugas saya sehari-hari selaku Sekretaris Dinas, acapkali situasi seperti ini menjadi dilema tersendiri dalam pengakuan aset tersebut, beberapa aset Pemerintah yang semestinya dikuasai oleh Perangakat Daerah secara perlahan memiliki luasan yang semakin mengecil karena diserobot oleh warga, bahkan dalam situasi tertentu warga tersebut memiliki kenekatan yang diluar nalar untuk mengaku bahwa dia memiliki hak atas tanah tersebut.

C.2 Ketiadaan Kerangka Kelembagaan dan Tumpang Tindih Regulasi

Tantangan berikutnya yang tidak kalah rumit berasal dari aspek kelembagaan dan kompleksitas regulasi. Seringkali, aturan tentang pengelolaan aset terdapat dalam berbagai peraturan yang saling tumpang tindih. Tantangan utama yang dihadapi pemerintah daerah dalam menerapkan pengelolaan aset yang baik adalah kurangnya kerangka institusional dan legal yang terpadu untuk mendukung penerapan pengelolaan aset secara menyeluruh, serta banyaknya yurisdiksi yang terlibat dalam proses tersebut.

Akibatnya, kewenangan untuk menyelesaikan status hukum suatu aset menjadi tidak jelas, dan proses birokrasinya sangat lambat. Ketika terjadi sengketa lahan, misalnya, instansi pemerintah sering terhambat oleh benturan aturan antar lembaga. Hal ini justru melemahkan posisi negara dan menunda langkah-langkah penyelamatan aset yang seharusnya dapat dilakukan dengan cepat.

C.3 Buruknya Sistem Manajemen Informasi dan Pengarsipan Data

Selain kendala regulasi, masalah lama yang sering menyebabkan hilangnya aset pemerintah adalah buruknya manajemen kearsipan dan sistem informasi pengelolaan aset. Praktik di lapangan sering menunjukkan kelemahan fatal dalam pendataan, seperti aset tetap yang tidak didukung bukti kepemilikan lengkap, peralatan yang

keberadaannya tidak dapat ditunjukkan secara fisik, hingga catatan perbaikan untuk aset yang fisiknya sudah dibongkar atau hilang.

Kelemahan dalam sistem pengarsipan dokumen perolehan ini dapat berdampak sangat serius. Ketika menghadapi gugatan dari pihak ketiga di pengadilan, pemerintah sering gagal membuktikan legalitas kepemilikannya karena dokumen asli hilang atau tidak tercatat dengan baik dalam sistem informasi. Ketiadaan data yang valid dan terbaru membuka celah bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk mengklaim aset negara.

C.4 Dinamika Sosial dan Sengketa dengan Masyarakat

Terkait fenomena dilematis yang sering terjadi di lapangan, dinamika sosial dan ekonomi masyarakat juga menjadi tantangan besar dalam menjaga legalitas aset publik. Tanah sebagai aset ekonomi yang bernilai tinggi sering memicu konflik, terutama ketika aset pemerintah berupa lahan kosong dekat dengan permukiman warga. Tensi antara hukum negara (sertifikat) dan klaim penguasaan historis atau komunal dari masyarakat lokal sering berujung pada benturan yang rumit.

Tekanan sosial ini membuat instansi pemerintah sering berada dalam posisi yang sulit. Di satu sisi, pemerintah dituntut untuk menjaga dan menertibkan fisik demi melindungi hukum dan kekayaan negara. Di sisi lain, tindakan penertiban sering berisiko memicu konflik sosial, demonstrasi, atau perlawanan fisik dari warga yang berusaha mempertahankan lahan yang mereka garap. Ketakutan akan timbulnya gejolak sosial ini sering membuat proses pengambilalihan dan sertifikasi aset pemerintah terhambat selama bertahun-tahun.

C.5 Strategi Pelestarian dan Pengamanan Legalitas Aset Publik

Menghadapi berbagai tantangan mulai dari kelemahan dokumen, ego sektoral antara lembaga, dan potensi konflik sosial dengan masyarakat, pemerintah tidak bisa lagi menggunakan cara konvensional untuk menjaga kekayaan negara. Diperlukan strategi pelestarian legalitas aset yang menyeluruh, fleksibel, dan proaktif. Berdasarkan praktik tata kelola yang baik, berikut adalah beberapa strategi utama yang bisa diterapkan untuk mengatasi tantangan tersebut:

Pertama, Penguatan Inventarisasi dan Pelaksanaan Audit Hukum Terpadu. Langkah pertahanan pertama adalah mengubah cara pandang dalam melakukan inventarisasi. Inventarisasi aset tidak boleh hanya sekadar pengecekan fisik berupa jumlah dan bentuk barang, tetapi juga harus mencakup inventarisasi dokumen kepemilikan dengan ketat. Proses ini harus diikuti oleh pelaksanaan audit hukum secara rutin. Audit hukum

berfungsi untuk mendiagnosis status penguasaan aset yang lemah, memetakan potensi masalah hukum secepat mungkin, dan merumuskan strategi penyelesaian sebelum sebuah aset dipermasalahkan oleh pihak ketiga. Dengan audit yang baik, pemerintah tidak akan lagi "kecolongan" saat mempertahankan asetnya di mata hukum.

Kedua, Digitalisasi dan Optimalisasi Sistem Informasi Manajemen Aset. Untuk menghadapi tantangan sistem kearsipan manual yang buruk dan hilangnya dokumen historis, pemerintah perlu mempercepat transformasi digital. Pemanfaatan teknologi informasi, seperti optimisasi Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Negara versi 2, menjadi sangat penting. Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Negara (SIMAN V2) memungkinkan pusat data aset terintegrasi langsung dengan Sistem Aplikasi Keuangan Tingkat Instansi (SAKTI) untuk instansi APBN, sedangkan pemanfaatan dan perluasan fungsi dari Sistem Informasi Pemerintah Daerah (SIPD) untuk tingkat Perangkat Daerah APBD juga memiliki urgensi yang sama pentingnya. Dengan digitalisasi, seluruh dokumen kepemilikan dapat diarsipkan dengan aman, pemantauan status aset dapat dilakukan secara real-time, dan risiko hilangnya dokumen fisik yang sering menyebabkan kekalahan di pengadilan bisa dihilangkan sepenuhnya.

Ketiga, Harmonisasi Regulasi dan Sinergi Kelembagaan. Untuk mengatasi kebuntuan akibat tumpang tindih aturan dan fragmentasi yurisdiksi, pemerintah pusat dan daerah perlu membangun kerangka kerja institusi yang terpadu. Harus ada sinergi antar sektor yang kuat, terutama kolaborasi erat antara instansi pengguna barang, pengelola barang, dan Badan Pertanahan Nasional. Harmonisasi dan komunikasi antar lembaga ini akan mempercepat proses penetapan status hukum dan sertifikasi lahan sehingga bisa dilakukan lebih cepat dan efisien.

Keempat, Peningkatan Kapasitas SDM dan Pendekatan Persuasif Berbasis Sosial. Strategi pengamanan legalitas tidak akan berhasil tanpa adanya Sumber Daya Manusia yang kompeten. Pemerintah perlu terus meningkatkan kompetensi pengurus barang dan pejabat pengelola aset agar memiliki pemahaman yang dalam tentang hukum dan penyelesaian sengketa. Di sisi lain, untuk menghadapi penolakan dari warga yang menduduki lahan, pemerintah perlu menghindari cara-cara represif. Penyelesaian sengketa harus lebih mengedepankan mediasi dan komunikasi persuasif kepada masyarakat. Melalui negosiasi yang transparan dan pemahaman terhadap dinamika sosial lokal, penertiban legalitas aset dapat dilakukan secara efektif tanpa memicu konflik sosial yang merugikan.

D. Kesimpulan

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) saat ini tidak dapat hanya fokus pada pengadaan dan pencatatan fisik. Ini juga sangat bergantung pada perlindungan dan pelestarian legalitasnya. Praktik di lapangan menunjukkan bahwa pemerintah menghadapi tantangan yang kompleks. Tantangan ini mencakup lemahnya dokumen pembuktian hukum, seperti ketiadaan sertifikat, tumpang tindih regulasi, dan ego sektoral antar instansi. Sistem manajemen arsip dan informasi yang buruk, serta dinamika konflik sosial dengan masyarakat yang menduduki aset negara, juga berkontribusi. Kondisi ini membuat aset pemerintah sangat rentan terhadap penyerobotan, klaim sepihak, dan kekalahan dalam sengketa hukum di pengadilan.

Untuk mengatasi tantangan ini, pemerintah membutuhkan strategi pelestarian legalitas aset yang menyeluruh, fleksibel, dan proaktif. Strategi ini harus diwujudkan melalui empat pilar utama. Pertama, penguatan inventarisasi yuridis disertai pelaksanaan audit hukum secara berkala untuk memetakan kelemahan status aset sejak dini. Kedua, akselerasi transformasi digital dengan memanfaatkan Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Negara (SIMAN V2) atau Sistem Informasi Pemerintah Daerah (SIPD) yang terintegrasi untuk menjaga keamanan dokumen historis secara real-time. Ketiga, harmonisasi kerangka kerja antar sektor, khususnya antara pengguna barang, pengelola barang, dan instansi pertanahan. Terakhir, peningkatan kapasitas hukum Sumber Daya Manusia (SDM) pengelola aset dengan pendekatan komunikasi persuasif kepada masyarakat untuk menghindari konflik horizontal. Dengan melaksanakan seluruh strategi ini, pemerintah tidak hanya bisa mencegah hilangnya aset akibat sengketa, tetapi juga memastikan kekayaan negara terlindungi dan dapat dimanfaatkan secara optimal demi kemakmuran rakyat.

E. Daftar Referensi

1. Hanis, M. H., Trigunarsyah, B., & Susilawati, C. (2010). Public asset management framework for local governments: Opportunities and challenges for public asset managers. Proceedings of the 2nd International Postgraduate Conference on Infrastructure and Environment, IPCIE 2010, 2, 132–142.
2. Joaquin, E. T. (2004). Decentralization and corruption: The bumpy road to public sector integrity in developing countries. Public Integrity, 6(3), 207–219. https://doi.org/10.1080/10999922.2004.11051256
3. Mediaty, Pontoh, G. T., Nagu, N., HS, R., Mas'ud, A. A., & Aziz, R. H. A. (2025). Human competencies: Amplifying financial reporting quality in Indonesian local government.

Journal of Risk and Financial Management, 18(8), 424. https://doi.org/10.3390/jrfm18080424

4. Nurdin, M. (2024). Pengelolaan BMN yang efisien dan terpadu: Peran SIMAN V2 dalam penatausahaan aset negara. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan.
5. Runiawati, N. Modul 3 & 4: Inventarisasi Aset dan Kepemilikan Aset/Legal Audit. BMP ADPU 4534 Manajemen Logistik Sektor Publik. Universitas Terbuka.
6. Syafutra, R., Akbar, B., Suprajogo, T., & Wangsih. (2025). Analysis of legal instruments and policy implementation for improving regional asset management in Riau Province. Jurnal Hukum Unissula, 41(2), 296–320. https://doi.org/10.26532/jh.v41i2.45954
7. Syamsir, Nuriyatman, E., Dhyta, N. B., Rahman, R. A., & Sitompul, M. G. (2025). Legal aspects of state asset management: International perspectives on implementing state-owned property law. Journal of Law and Legal Reform, 6(2), 315–342. https://doi.org/10.15294/jllr.v6i2.19296
8. White, A. D., Hasbi Hanis, M., Trigunarsyah, B., & Susilawati, C. (2011). The application of public asset management in Indonesian local government: A case study in South Sulawesi province. Journal of Corporate Real Estate, 13(1), 36–47. https://doi.org/10.1108/14630011111120332