

ASPEK HUKUM PENGELOLAAN TANAH ASET TNI

Oleh :
Kolonel Chk Dwi Jaka Susanta, S.H, M.H

1. Umum

Tanah selain memberikan banyak manfaat namun juga melahirkan masalah lintas sektoral yang mempunyai aspek ekonomi, aspek sosial budaya, aspek politik, aspek pertahanan dan keamanan, dan bahkan aspek hukum.

Aspek ekonomi dari tanah menunjukkan bahwa tanah sebagai aset ekonomi memiliki nilai yang tinggi, karena luas tanah tetap sedangkan jumlah manusia yang membutuhkannya semakin bertambah. Tidak hanya orang perorangan, bahkan badan hukum, Instansi Pemerintah, termasuk TNI juga memerlukan tanah.

Aspek Sosial Budaya dari tanah harus dilihat dari sudut pandang bahwa sumber hukum Agraria Indonesia adalah Hukum Adat. Sengketa perdata adat mengenai tanah seringkali tidak mudah diselesaikan, apalagi jika tidak dipahami benar tradisi pada masyarakat setempat.

Penggunaan tanah juga mempunyai aspek politik. Program pembaharuan Agraria Nasional yang dicanangkan Pemerintah dengan rencana membagi sekitar 25 juta hektar tanah

kepada rakyat miskin, merupakan strategi politik pertanahan saat ini, sekaligus menunjukkan dimensi politik atas tanah.

Tanah juga mempunyai aspek pertahanan dan keamanan. Pembangunan pangkalan-pangkalan militer serta daerah-daerah latihannya memerlukan tanah baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan. Sengketa pemilikan dan penguasaan antara TNI dan masyarakat secara faktual ternyata tidak sedikit jumlahnya, dengan latar belakang masalah bahwa secara historis masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang dipersengketakan.

Aspek hukum pertanahan, terlihat bahwa Hukum Agraria juga memberikan andil atas lahirnya masalah-masalah pertanahan. Dari sudut formal, tumpang tindih beberapa peraturan perundangan telah melahirkan perebutan kewenangan oleh penguasa, sedangkan dari sudut material atau substansial, tumpang tindih peraturan perundangan itu telah melahirkan perbedaan persepsi oleh beberapa kalangan, yang kesemuanya membawa dampak kepada implementasi peraturan perundangan di lapangan.

Masalah pertanahan memang tidak mungkin diadukan, namun diharapkan dapat dikurangi bahkan dicegah, termasuk dalam hal ini mengenai masalah yang timbul dari penguasaan tanah oleh TNI, baik tanah-tanah yang benar-benar telah menjadi aset ataupun tanah-tanah yang sesungguhnya belum menjadi aset TNI tetapi diklaim sebagai aset tanah TNI.

Tersedianya perangkat lunak pengaturan dan kebijakan yang jelas dan tegas, seperti batasan-batasan pengertian aset TNI, dasar hukum penguasaannya, hak-hak yang dapat dipunyainya, tata cara pengelolaannya dan sebagainya, kiranya akan dapat memberikan ketertiban dan kepastian hukum penguasaan Aset TNI, bahkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak lainnya yang pada akhirnya dapat meminimalisir atau mencegah timbulnya masalah-masalah pertanahan.

2. Istilah Tanah Aset TNI

Istilah Tanah Aset TNI harus dibedakan dengan Tanah Negara, karena masih ada persepsi yang merancukan keduanya.

Istilah Aset dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan. Pada Lampiran II dari Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan bahwa: "Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang".

Selanjutnya menurut Lampiran II dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan tersebut, "Tanah merupakan Aset Tetap", disamping peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, aset tetap lainnya dan konstruksi dalam pengerjaan.

Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah (termasuk didalamnya TNI) dan

dalam kondisi siap pakai.

Berdasar konsepsi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Tanah Aset Departemen Pertahanan/TNI adalah tanah-tanah dalam penguasaan TNI, dengan syarat-syarat:

- a. Diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional TNI dan dalam kondisi siap pakai. Dalam hal ini misalnya, setelah tanah dimatangkan sampai tanah tersebut siap dipakai.
- b. Adanya bukti penguasaan secara hukum, misalnya Sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas nama TNI atau adanya bukti pembayaran dan penguasaan Sertifikat Tanah atas nama pemilik sebelumnya.
- c. Dapat diukur dengan satuan uang.

3. Asal-Usul Perolehan Tanah TNI

Sedangkan mengenai status tanahnya dapat berasal dari:

- a. Tanah Negara:
 - 1) Jika Instansi Pemerintah berdasarkan Staatblad Tahun 1911 Nomor 110 tentang "Penguasaan Benda-Benda Tidak Bergerak, Gedung dan lain-lain Bangunan Milik Negara" kemudian diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang "Penguasaan Tanah-Tanah Negara", menguasai tanah dimaksud sejak zaman Pemerintahan Hindia Belanda sampai saat mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, maka tanah tersebut berstatus "dalam penguasaan" (*In beheer*) Instansi Pemerintah yang bersangkutan.
 - 2) Apabila setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tanah Negara dikuasai oleh Instansi Pemerintah berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (Sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional), dalam hal ini Peraturan Menteri Dalam Negeri/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang

Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Serta Pembatalan Hak Atas Tanah.

Berdasarkan rumusan Staatblad 1911 Nomor 10 angka III di atas, ternyata terdapat syarat bahwa Instansi Pemerintah (dalam hal ini dapat dimasukkan Departemen Pertahanan/ TNI) baru dapat diakui menguasai benda tetap, termasuk tanah, apabila dalam anggaran pendapatan dan belanja Departemen disediakan anggaran untuk perawatan untuk benda-benda tetap tersebut, dan termasuk tanah didalamnya. Artinya Departemen (TNI) tersebut nyata-nyata melakukan perawatan atas tanah-tanah dimaksud, yang untuk perawatan itu tersedia dana dalam anggaran suatu Departemen. Jika tidak ada anggaran pendapatan dan belanja Departemen maka penguasaan tersebut tidak dapat diakui keberadaannya.

b. Tanah-tanah Penguasaan Tentara Belanda (KNIL), Perusahaan Milik Belanda yang berdasarkan Undang-undang Nomor 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi, tanah-tanah tersebut penguasaannya diserahkan kepada salah satu diantara Instansi Pemerintah. Dalam hal ini tanah bekas KNIL dengan memperhatikan penggunaan tanahnya, penguasaannya diserahkan kepada Departemen Pertahanan/ TNI

c. Penguasaan Historis Bala Tentara Jepang.

Dalam kenyataan banyak tanah-tanah TNI yang secara historis diterima dari penguasaan Bala Tentara Jepang, seperti lapangan-lapangan terbang, asrama-asrama dan lain-lain. Mengenai hal ini sudah ada kebijakan yang tertuang dalam Surat Edaran Departemen Dalam Negeri No. H.20/5/7 tanggal 9 Mei 1950 dan No 40/25/13 tanggal 13 Mei 1953 dan kemudian ditegaskan kembali dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Agraria No 593/111/Agr tanggal 7 Januari 1983 yaitu kepada masyarakat telah diberikan batas waktu 5 tahun untuk menyelesaikan tuntutan atau klaim. Sesudah jangka waktu tersebut, tuntutan atau klaim

tidak dapat diterima lagi. Hal ini sejalan dengan ketentuan I.C.W, hapusnya tuntutan keuangan negara setelah jangka waktu 5 tahun.

- d. Tanah-tanah yang diperoleh dengan cara:
- (1) Pembelian Tanah untuk Pemerintah melalui Bijblad 11372 jo. 12746;
 - (2) Pembebasan tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975;
 - (3) Pengadaan Tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985;
 - (4) Pengadaan tanah menurut Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993 jo. Peraturan Menteri Dalam Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994;
 - (5) Pencabutan hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - (6) Pelepasan hak secara Cuma-Cuma oleh pemiliknya kepada Pemerintah .

Tidak termasuk dalam pengertian Tanah Aset TNI yaitu tanah kepunyaan pihak lain yang dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh TNI atau sering disebut dengan "Tanah Dalam Penguasaan" atau Tanah Okupasi.

Setelah berlakunya UUPA, untuk menyelenggarakan penertiban di dalam rangka melaksanakan konversi menurut ketentuan UUPA, maka tanah-tanah Negara yang dikuasai dengan hak penguasaan sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 telah ditegaskan statusnya sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Pelaksanaan Selanjutnya. Dalam Peraturan Menteri Agraria tersebut antara lain dinyatakan bahwa Penguasaan Atas Tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang telah diberikan kepada Departemen-Departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah Swatantra, sepanjang tanah-tanah Negara tersebut dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi

Hak Pakai. Namun apabila penguasaan tanah tersebut selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka penguasaan atas Tanah Negara tersebut di atas dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Seiring dengan lahirnya Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan itu, istilah Aset TNI pun lahir yang seakan identik dengan istilah Milik TNI, hal ini terlihat dari adanya perbuatan hukum TNI atas tanah berupa jual-beli, sewa menyewa dan lainnya yang telah menjadi subyek hukum privat atas tanah.

4. Permasalahan Pertanahan

Dari sudut pandang tipologi permasalahan pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa Konflik Pertanahan BPN mencatat minimal 8 tipologi masalah pertanahan, yaitu:

- a. Sengketa Penguasaan dan Pemilikan, sebanyak 1.902 kasus (67,8 %)
- b. Sengketa prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran tanah, sebanyak 343 kasus (12,19 %)
- c. Sengketa batas/letak bidang tanah, sebanyak 90 kasus (3,23 %)
- d. Sengketa ganti rugi tanah ex partikelir, sebanyak 85 kasus (3,04%)
- e. Sengketa tanah ulayat sebanyak 92 kasus (3,33%)
- f. Sengketa obyek Landreform sebanyak 78 kasus (2,85%)
- g. Sengketa pengadaan tanah sebanyak 77 kasus (2,76 %)
- h. Sengketa pelaksanaan putusan pengadilan sebanyak 134 kasus (4, 76%).

Terhadap tanah aset TNI, konflik tanah yang terjadi akhir-akhir ini, terutama dalam 12 tahun terakhir sejak reformasi bergulir, banyak yang melibatkan warga dan TNI. Menurut Wakil Menhan Letjen Sjafrie Sjamsuddin bahwa penyebabnya adalah tidak adanya

bukti kepemilikan atau sertifikat tanah di wilayah konflik tersebut. Wakil Menhan Letjen Sjafrie Sjamsuddin usai rapat kerja dengan Komisi I DPR, Senin tanggal 22 Februari 2010 mengatakan, dari sekitar 3,6 juta hektar tanah TNI, yang bersertifikat baru sepuluh persen. Artinya, hampir tiga juta hektar tanah yang dimiliki TNI belum bersertifikat. Sisanya tanah milik TNI yang belum bersertifikat itu, masih diinventarisir guna percepatan hak miliknya. Terutama lahan yang berpotensi konflik dan sengketa dengan masyarakat. Panglima TNI Djoko Santoso mengatakan, TNI akan segera melakukan sertifikasi lahan untuk menertibkan aset-aset yang banyak dikuasai pihak lain. Namun TNI tidak memiliki anggaran untuk melakukan kegiatan sertifikasi itu.

Karena banyak aset TNI yang bermasalah dengan bukti kepemilikan, akibatnya masyarakat sering menggugat di pengadilan. Upaya sertifikasi ini harus dilakukan untuk melindungi aset milik negara itu dari gugatan. Kementerian Pertahanan melalui Badan Sarana Pertahanan mensosialisasikan Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Kerjasama antara Kemhan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) tentang Pensertifikatan Tanah, Penanganan serta Penyelesaian Sengketa dan Konflik Tanah Aset Kemhan/TNI.

Kesepakatan bersama antara Kementerian Pertahanan dengan Badan Pertanahan Nasional tersebut tertuang dalam MoU Nomor: MoU/02/XII/2008 dan Nomor: 9-SKB-BPN RI-2008 yang ditandatangani Menhan dan Kepala BPN pada tanggal 30 Desember 2008. Sedangkan Perjanjian Kerjasama antara Kementerian Pertahanan dan Badan Pertanahan Nasional tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor: PKS/031/I/2011/BARANAHAN dan Nomor: 1/SKB.300/I/2011 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Ranahan Kemhan dengan Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN tanggal 6 Januari 2011.

Perjanjian Kerjasama antara Kementerian Pertahanan dan Badan Pertanahan Nasional juga tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor: PKS/01/I/2011 dan Nomor: 2/SKB-600/I/2011 yang ditandatangani oleh Dirjen

Kekuatan Pertahanan Kemhan dengan Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN tanggal 6 Januari 2011.

5. Hak Milik Menurut UUPA.

Menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Ayat (2) menegaskan bahwa oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 mengatur tentang badan-badan hukum yang boleh mempunyai hak milik atas tanah, yaitu: bank-bank Negara, badan-badan keagamaan, dan badan-badan sosial. Di sini jelaslah bahwa TNI sebagai lembaga atau institusi tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah. Namun sebagai Warga Negara Indonesia, anggota TNI boleh mempunyai hak milik atas tanah.

Sebagai lembaga atau institusi, TNI hanya boleh mempunyai hak pakai atas tanah sebagai mana diatur dalam Pasal 41 - 43 UUPA, jo Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, khususnya Pasal 39 - 58.

Mengenai yang dapat mempunyai hak pakai diatur dalam Pasal 43 UUPA jo Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1966, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

6. Hanya Hak Pakai Untuk TNI Sebagai Lembaga atau Institusi

Apabila diperhatikan ketentuan di atas, maka TNI sebagai lembaga atau institusi masuk

dalam kelompok atau huruf c, yaitu sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen. Jangka waktu hak pakai atas Departemen atau lembaga Pemerintah Non Departemen atau Pemerintah Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) adalah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin dipenuhinya keperluan tanah untuk keperluan tertentu secara berkelanjutan, misalnya untuk keperluan kantor lembaga pemerintah, untuk kantor perwakilan negara asing dan lain-lain. Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah Negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut.

Dengan memperhatikan ketentuan di atas, maka TNI sebagai lembaga atau institusi, hanya dapat diberikan hak pakai apabila tanah itu digunakan untuk kepentingan TNI dan jangka waktunya adalah tidak terbatas, artinya selama tanah masih dipergunakan untuk keperluan yang telah ditentukan. Misalnya untuk kantor, asrama, sekolah, rumah dinas komandan, lapangan udara, lapangan tembak, dan sebagainya.

Jadi TNI sebagai lembaga atau institusi tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik, dan ini bertentangan dengan undang-undang. Namun dalam prakteknya, ada tanah yang diklaim sebagai milik TNI, misalnya di Kota Padang, di Jalan Ahmad Yani, dibuatkan plang dengan kata-kata, "Tanah ini milik TNI". Demikian pula tanah di daerah Tunggul Hitam Padang, dimana menurut keterangan warga yang menyewa, tanah-tanah yang dikuasai oleh TNI tersebut disewakan kepada masyarakat oleh Koperasi TNI Angkatan Udara.

7. Pengelolaan Tanah Aset TNI

Seiring dengan lahirnya Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor

38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 serta Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan itu, terhadap Barang Milik Negara (Tanah Aset Departemen Pertahanan/ TNI) dimungkinkan adanya perbuatan hukum TNI atas tanah berupa Pengelolaan yang meliputi:

- (a) perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
- (b) pengadaan;
- (c) penerimaan, penyimpanan dan penyaluran;
- (d) penggunaan;
- (e) penatausahaan;
- (f) pemanfaatan;
- (g) pengamanan dan pemeliharaan;
- (h) penilaian;
- (i) penghapusan;
- (j) pemindahtanganan;
- (k) pembinaan, pengawasan dan pengendalian;
- (l) pembiayaan dan
- (m) tuntutan ganti rugi.

Dalam artikel ini hal-hal yang bersifat teknis tidak diulas, namun hanya diulas kegiatan pengelolaan Aset Kementerian Pertahanan/ Aset TNI yang relevansi dengan aspek hukum, yaitu pemanfaatan.

Mengenai pemanfaatan Tanah Aset TNI diatur dalam BAB VI pasal 19 sampai dengan 31 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006. Pemanfaatan adalah pendayagunaan tanah Aset TNI yang tidak digunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah (Kotama) dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Pemanfaatan tanah milik TNI dilaksanakan oleh Pengguna (dalam hal ini Panglima TNI/ Kasad) setelah mendapat persetujuan pengelola (dalam hal ini Menteri Pertahanan). Pemanfaatan aset tanah TNI disamping digunakan sendiri juga untuk diserahkan pemanfaatannya kepada pihak lain, dapat berupa:

a. Sewa.

Sewa adalah pemanfaatan tanah aset TNI oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai. Penyewaan tanah aset TNI di Kotama dilaksanakan oleh Pangkotama (Kuasa

Pengguna) setelah mendapat persetujuan dari Kasad (Pengguna).

Penyewaan Tanah Aset TNI paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang (Pasal 22 ayat 2 PP No 6 Th 2006). Persewaan dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa yang sekurang-kurangnya memuat:

- (1) pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
- (2) jenis, luas tanah, besaran sewa dan jangka waktu;
- (3) tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan dan persyaratan lain yang dianggap perlu. Hasil penerimaan sewa disetor ke Kas Negara.

b. Pinjam pakai

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan Tanah Aset TNI antara Instansi TNI dengan Instansi Pemerintah atau antara Instansi TNI dengan Instansi TNI dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola. Tanah Aset TNI yang dipinjamkaikan tidak mengubah status kepemilikan Tanah Aset TNI. Jangka waktu pinjam pakai Tanah Aset TNI paling lama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang. Pelaksanaan pinjam pakai dilakukan berdasarkan surat perjanjian sekurang-kurang memuat:

- (1) pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
- (2) jenis, luas dan jumlah barang yang dipinjamkanpakaikan;
- (3) jangka waktu peminjaman;
- (4) tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman dan
- (5) persyaratan lain yang dianggap perlu.

c. Kerjasama Pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan Tanah Aset TNI adalah pendayagunaan Tanah Aset TNI oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya. Kerjasama pemanfaatan atas Tanah Aset TNI dilaksanakan dengan ketentuan:

- (1) tidak tersedia dan atau tidak cukup tersedia dana dalam APBN untuk memenuhi biaya operasional/ pemeliharaan/ perbaikan yang diperlukan terhadap Tanah Aset TNI dimaksud;
- (2) mitra kerjasama pemanfaatan ditetapkan melalui tender/lelang dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya 5 (lima) peserta/peminat, kecuali untuk kegiatan khusus dapat dilakukan penunjukan langsung;
- (3) besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan ditetapkan dari hasil perhitungan Tim yang ditetapkan oleh Menteri Pertahanan.

Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.

d. Bangun Guna Serah dan Bangun serah Guna

Bangun Guna Serah (BGS) adalah pemanfaatan Tanah Aset TNI oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhir jangka waktu.

Bangun Serah Guna (BSG) adalah pemanfaatan Tanah Aset TNI oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Dasar pertimbangan BGS dan BSG atas Tanah Aset TNI yaitu:

- (1) tanah Aset TNI belum dimanfaatkan;
- (2) mengoptimalkan Tanah Aset TNI;
- (3) dalam rangka efisiensi dan efektifitas;
- (4) menambah/meningkatkan pendapatan negara;
- (5) menunjang program pembangunan dan kemasyarakatan Kementerian

Pertahanan.

Persyaratan pelaksanaan BGS dan BSG:

- (1) Gedung yang dibangun berikut fasilitasnya peruntukannya harus sesuai dengan kebutuhan TNI sesuai dengan tugas dan fungsinya, untuk kepentingan umum dan atau kepentingan perekonomian/ perdagangan.
- (2) Dana untuk pembangunan berikut penyelesaian fasilitasnya tidak membebani APBN;
- (3) BGS dan BSG harus dapat dimanfaatkan secara langsung oleh pihak ketiga,
- (4) Mitra BGS dan BSG harus mempunyai kemampuan keuangan dan keahlian,
- (5) Obyek BGS dan BSG berupa sertifikat tanah Hak Pengelolaan atas nama Kemhan/TNI,
- (6) Pihak ketiga akan memperoleh Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan tersebut
- (7) IMB atas nama Kemhan
- (8) Mitra kerja BGS dan BSG membayar kontribusi ke Kas Negara setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian.
- (9) Jangka waktu pengguna-usahaan selama 30 (tiga puluh) tahun sejak mulai masa pengoperasian dan dapat diperpanjang.

8. Kesimpulan

- a. Pengaturan tentang pengelolaan Tanah Aset TNI termasuk di dalam istilah Barang Negara, yang sesungguhnya terdiri dari dua jenis barang, yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak. Terhadap barang bergerak, TNI dapat menggunakan istilah "Milik TNI", namun untuk benda Tidak Bergerak yang berwujud Tanah, tidak tepat digunakan istilah "Milik TNI" yang mengesankan sama dengan "Hak Milik" atas tanah. Lebih tepat apabila digunakan istilah "Penguasaan " TNI (dalam hal ini Kementerian Pertahanan, dan wujud penguasaannya berupa Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
- b. Aspek hukum penguasaan dan pengelolaan Tanah Aset TNI berasaskan publicrechtelik yang meliputi kewenangan untuk

- mengadakan kebijakan (beleidsdaad), tindakan pengurusan (bestuursdaad), pengaturan (regelensdaad), pengelolaan (beheersdaad) dan pengawasan (toezichthoudensdaad), sebagai konsekuensi dari asas publickrechtelike dari Hak Menguasai oleh Negara atas tanah di Indonesia.
- c. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, pelaksanaan Hak Menguasai dari Negara atas tanah dapat dikuasakan kepada Instansi Pemerintahan (termasuk didalamnya Kementerian Pertahanan atau TNI)
 - d. Tanah Aset TNI adalah tanah-tanah dalam penguasaan TNI, dengan syarat-syarat:
 - (1) Diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional TNI dan dalam kondisi siap pakai;
 - (2) Adanya bukti penguasaan secara hukum, misalnya Sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas nama TNI (Kementerian Pertahanan)
 - (3) Dapat diukur dengan satuan uang.
 - e. Terhadap Tanah Aset TNI dapat dilakukan Pengelolaan dengan mendasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

