



KEDUDUKAN HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL

Teori dan Praktik dalam Hukum Agraria Nasional

Buku yang berjudul *Kedudukan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dalam Hukum Agraria Nasional: Teori dan Praktik dalam Hukum Agraria Nasional* ini terdiri dari 5 bab, yang di dalamnya akan dijelaskan mengenai hak menguasai negara atas tanah, peran pemerintah Indonesia dalam mewujudkan hak menguasai negara atas tanah di Indonesia, kedudukan hak pengelolaan dalam hukum agraria nasional, lahirnya hak pengelolaan dan hak atas tanah di atas hak pengelolaan dan hak ulayat, serta kesimpulan mengenai pengaturan hak pengelolaan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja berikut dengan peraturan pelaksanaannya.



Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn., Lahir di Banyuwangi tanggal 15 November 1990. Penulis menyelesaikan pendidikan dasar dan menengah di Kota Denpasar, kemudian melanjutkan Pendidikan tinggi Fakultas Hukum di Universitas Surabaya lulus tahun 2012. Selanjutnya penulis menyelesaikan Pendidikan S-2 Magister Kenotariatan (M.Kn.) di Universitas Jayabaya tahun 2015, Penulis menyelesaikan pendidikan Program Doktor Ilmu Hukum di Universitas Jayabaya tahun 2020.

Disamping itu berbagai pendidikan, seminar dan pelatihan di bidang hukum dan kenotariatan juga telah diikuti oleh Penulis, baik di dalam maupun di luar negeri.

Karir sebagai dosen dimulai penulis sejak tahun 2021 sampai sekarang di Program Magister Kenotariatan (M.Kn.) Universitas Jayabaya. Pada tahun 2022 sampai sekarang di Program Magister Ilmu Hukum (M.H.). Karir praktisi hukum diawali penulis sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Subang sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang, serta sebagai Notaris di Kabupaten Subang sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang. Disamping sebagai praktisi dan akademisi hukum. Penulis juga aktif menulis di beberapa media lokal dan nasional serta juga aktif sebagai narasumber dalam berbagai seminar dan pelatihan.

Penerbit
Bimedia
Jln. Perum Babakan Loa Permai No 13
Padalarang, Bandung Barat 40553



ISBN 978-623-99908-8-6



9 786239 990886

Penerbit
Bimedia

KEDUDUKAN HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL

Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn.

Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn.

KEDUDUKAN HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL

Teori dan Praktik
dalam Hukum Agraria Nasional



Penerbit
Bimedia

**KEDUDUKAN HAK
PENGELOLAAN LAHAN (HPL)
DALAM HUKUM AGRARIA
NASIONAL**

Teori dan Praktik Dalam Hukum Agraria Nasional

Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn.

**KEDUDUKAN HAK
PENGELOLAAN LAHAN (HPL)
DALAM HUKUM AGRARIA
NASIONAL**

Teori dan Praktik Dalam Hukum Agraria Nasional

Editor :

Prof. Dr. Irawan Soerodjo, S.H., Sp.N., M.Si.

Penerbit
Bimedia

KEDUDUKAN HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL

Teori dan Praktik Dalam Hukum Agraria Nasional

Copyright © Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn.

Editor :

Prof. Dr. Irawan Soerodjo, S.H., Sp.N., M.Si.

Tata Letak:

Intan Nurani, S.H.

Desain Cover:

Toto Riyanto

Diterbitkan Oleh:

CV. BIMEDIA PUSTAKA UTAMA
Jl. Perum Babakan Loa Permai, No.13
Padalarang, Bandung Barat
40553

Cetakan Pertama, Juli 2022
xiv + 171 hlm, 15 cm X 23 cm
ISBN: 978-623-99908-8-6

Hak Cipta dilindungi undang-undang.
Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini
dengan bentuk dan cara apa pun tanpa izin tertulis dari
penerbit.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulisan buku yang berjudul: “Kedudukan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Teori dan Praktik Dalam Hukum Agraria Nasional” selesai pada waktunya dan dapat diterbitkan. Buku ini pada awalnya merupakan gagasan dalam tesis, disertasi dan makalah yang ditinjau dari beberapa makalah dan jurnal, studi kepustakaan ditambah dengan pengalaman penulis sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terkait kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Agraria Nasional.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) Hak Pengelolaan tidak diatur secara tegas, akan tetapi istilah pengelolaan sudah dikenal dalam UUPA, yaitu dalam penjelasan umum angka II nomor 2 UUPA. Hak Pengelolaan pada awalnya didasarkan pada suatu kebijakan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara yang merupakan awal mula pemikiran dan perwujudan mengenai konsep dari Hak Pengelolaan. Dalam perkembangannya Hak Pengelolaan diatur sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijaksanaan dan Selanjutnya yang merupakan embrio dari lahirnya Hak Pengelolaan.

Kedudukan dari Hak Pengelolaan yang tidak diatur secara rinci dalam UUPA, melainkan hanya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijaksanaan dan Selanjutnya, menimbulkan berbagai pendapat dan penafsiran dari beberapa ahli hukum mengenai kedudukan Hak Pengelolaan yang tidak diatur

dalam suatu undang-undang tetapi eksistensinya diakui serta dalam praktiknya Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional terus berkembang.

Hak Pengelolaan kemudian diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut *Omnibus Law*) sebagaimana diatur dalam Paragraf 2 mengenai penguatan Hak Pengelolaan dari Pasal 136 sampai dengan 142. Dengan diaturnya Hak Pengelolaan dalam *Omnibus Law*, maka dapat dinyatakan sebagai *grand design* dalam rangka pengaturan Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional.

Ketentuan lebih lanjut mengenai peraturan pelaksana dari *Omnibus Law* yang mengatur Hak Pengelolaan lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Terselesainya buku ini bukan hasil perjuangan penulis pribadi dan tidak terlepas dari dukungan, doa, bantuan dari sumbangsih dari berbagai pihak. Secara khusus perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada **Prof. Dr. Irawan Soerodjo, S.H., Sp.N., M.Kn.** beserta keluarga (Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo) yang telah membimbing dan memberikan masukan serta arahan demi sempurnanya buku ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Karina Oktavia, Prana Rubyo Hutomo, A.Utomo dan Sunarti, Lysandra Hutomo, Edy Soepriadi dan Susi Agustina, Nadia Zahara dan Safii Nafsikin, Mochamad

Khasogi dan Ani, Lianawaty Wiyardi, Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Ferry Sanjaya, Bpk M. Unu I, Bpk Joko S, Bpk Andy L, Robbyson Halim, Monika Oktavia, Henny Soenarto, Melissa T, Eka Setiawan Lunggito, Richard Adi Prastya, Michael Yogatama, Benny Susanto, Igor Renjana, Tjok Bagus Y, M. Rony, Handoko Bambang, David, Oki Purnomo, Kevin Pierre Armando L, Paiman, Widodo dan keluarga besar Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya Kabupaten Subang, keluarga besar program Magister Kenotariatan (M.Kn.) dan program Magister Hukum (M.H.) Universitas Jayabaya, khususnya Prof. Dr. Abdul Manan, S.H., M.Hum., Dr. Ramlani Lina Sinulan, S.H., M.H., M.M., serta para pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga segala budi baik yang telah diberikan untuk membantu penyelesaian dan penerbitan buku ini, mendapat imbalan yang berlipat ganda dari Tuhan Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Aamiin.

Jakarta, Juli 2022

Penulis,

Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR SKEMA.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN MENGENAI HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH.....	1
BAB 2 PERAN PEMERINTAH INDONESIA DALAM MEWUJUDKAN HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH DI INDONESIA.....	7
A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Nasional.....	12
B. Hak Menguasai Negara Bukan Perwujudan <i>Asas Domein Verklaring</i>	22
BAB 3 KEDUDUKAN HAK PENGELOLAAN DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL.....	27
A. Pengaturan Hak Pengelolaan Sebelum Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.....	27
B. Konsep Pengaturan Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.....	57
BAB 4 LAHIRNYA HAK PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN DAN HAK ULAYAT.....	113
A. Pemberian Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan.....	118
1. Hak Guna Usaha diatas Hak Pengelolaan.....	119
2. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.....	123
3. Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan.....	127

B. Pemberian Hak Pengelolaan Untuk Badan Bank Tanah, Tanah Reklamasi, Pulau Kecil dan Wilayah Perairan dan Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.....	132
1. Badan Bank Tanah Sebagai Subyek Pemegang Hak Pengelolaan.....	132
2. Tanah Reklamasi dan Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan Dalam Kaitan Dengan Hak Pengelolaan.....	135
3. Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.....	149
BAB 5 KESIMPULAN MENGENAI PENGATURAN HAK PENGELOLAAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA BERIKUT DENGAN PERATURAN PELAKSANANYA.....	161
DAFTAR PUSTAKA.....	167

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Perjalanan pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam peraturan perundang-undangan.....	29
Tabel 2	Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam <i>Omnibus Law</i>	59
Tabel 3	Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.....	65
Tabel 4	Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan berkaitan dengan Pendaftaran Tanah di Indonesia Peraturan dalam Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	78
Tabel 5	Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.....	80
Tabel 6	Syarat Permohonan Hak Guna Usaha diatas Hak Pengelolaan.....	120
Tabel 7	Syarat Permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.....	124
Tabel 8	Syarat Permohonan Hak Pakai dengan Jangka Waktu diatas Hak Pengelolaan.....	128

Tabel 9	Pembahasan Mengenai Badan Bank Tanah dalam Omnibus Law.....	132
Tabel 10	Pembahasan Mengenai Tanah Reklamasi Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.....	136
Tabel 11	Pembahasan Mengenai Tanah Reklamasi Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.....	139
Tabel 12	Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.....	144
Tabel 13	Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.....	145
Tabel 14	Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan pada Ruang atas Tanah dan Ruang bawah Tanah dalam Omnibus Law.....	149
Tabel 15	Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.....	151

DAFTAR SKEMA

Skema 1	Pembahasan Pemberian Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dan Tanah Ulayat.....	114
Skema 2	Kedudukan Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan.....	131

BABI

PENDAHULUAN MENGENAI HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH

Keberadaan tanah bagi Bangsa Indonesia merupakan sebuah modal dasar dan aset berharga dalam rangka mewujudkan program-program pembangunan prasarana dan sarana nasional, serta mempunyai fungsi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis dalam kehidupan bernegara.¹ Selain itu fungsi dan keberadaan tanah juga untuk memenuhi kebutuhan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh Rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Selama kekayaan yang terkandung didalamnya yaitu bumi (termasuk pengertian tanah), air dan ruang angkasa sepenuhnya menjadi milik Bangsa Indonesia, maka terdapat sebuah kewajiban untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya demi keadilan, kepentingan dan kesejahteraan Masyarakat Indonesia tanpa terkecuali, sebagaimana dimaksud dalam Pancasila sila ke-5 (lima).

Bangsa Indonesia yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah, diberikan kuasa tertinggi secara hukum oleh Rakyat Indonesia yang didalamnya berisi tugas, peran, kewajiban dan tanggung jawab dalam rangka mewujudkan dan memanfaatkan segala potensi sumber daya alam, sehingga dapat dinikmati oleh seluruh lapisan Masyarakat Indonesia.

¹ Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Malang, Setara Press, 2010, hlm. 19.

Artinya bahwa terdapat sebuah hak penguasaan negara atas aset-aset sumber daya alam (termasuk tanah) yang dikuasai oleh negara yang bertujuan supaya tidak dimanfaatkan atau dimonopoli oleh pihak tertentu untuk kepentingan dan keuntungan semata, hal ini merupakan perwujudan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 45) yang dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Mengenai wilayah daratan, termasuk diantaranya yang penting adalah pengaturan tentang peruntukan, penggunaan serta penguasaan tanah, maka negara melalui organ yaitu pemerintah diwajibkan menjamin kepastian hak atas peruntukan, penggunaan dan penguasaan tanah.²

Bagi Bangsa Indonesia yang menyatakan proklamasi kemerdekaan pada tanggal tujuh belas Agustus seribu sembilan ratus empat puluh lima (17-8-1945), maka sejak saat itu segala bentuk peraturan-peraturan hukum yang pernah dibuat atau dibentuk oleh pemerintah kolonial harus segera dihapuskan dan dicabut, hal ini dikarenakan sangat bertentangan dan tidak sesuai dengan nilai-nilai luhur budaya Bangsa Indonesia.

Salah satu bentuk nyata dari Pemerintah Indonesia adalah dengan menyusun kebijakan mengenai sistem hukum pertanahan yang melindungi hak dan kepentingan Bangsa

² Irawan Soerodjo, *Perkembangan Hukum Pertanahan di Indonesia Tentang Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing (WNA)*, ISSN : 2201-2796, Vol. IV, Nomor 9.

Indonesia, tepatnya pada tanggal dua puluh empat September seribu sembilan ratus enam puluh (24-9-1960) dengan diundangkannya sebuah peraturan tentang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan UUPA. Dengan diundangkan UUPA pada tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tanggal bersejarah bagi perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya serta pembaharuan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya.³

Lahirnya UUPA ini juga dipengaruhi karena masih berlakunya hukum agraria barat yang dibuat oleh pemerintah kolonial yang belum dicabut secara tegas sampai dengan diundang-undangkannya UUPA, beberapa aturan tersebut dimuat dalam:

1. *Agrarische Wet, Stb.* 1870 Nomor 55.
2. *Agrarische Besluit, Stb.* 1870 Nomor 118.
3. *Grondvervreemings Verbod, Stb.* 1875 Nomor 179.
4. *Agrarische Intergentielsrecht.*
5. *Burgerlijk Wetboek.*⁴

Kelima peraturan tersebut diatas merupakan Hukum Agraria Barat. Selain itu di Indonesia juga berlaku Hukum Agraria Adat dan Swapraja. Dengan demikian, sebelum berlaku UUPA, berlaku beberapa Hukum Agraria barat di lain pihak dan

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Ed. Rev., cet. 11, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 1.

⁴ Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung, PT Refika Aditama, 2007, hlm 1.

berlaku pula Hukum Agraria Adat dan Hukum Agraria Swapraja.⁵

Berdasarkan peraturan hukum barat tersebut harus dicabut dengan dihubungkan pada penjelasan umum UUPA, yaitu :

- a. Hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. Karena sebagai akibat dari politik-hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masa'alah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
- c. Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.⁶

Dari penjelasan umum UUPA tersebut dapat dicermati bahwa dengan diundangkannya UUPA ini memberikan kepastian terkait hukum yang dijadikan dasar mengenai pertanahan di Indonesia, serta menghapuskan dualisme mengenai aturan pertanahan yang pada saat itu berlaku, serta berjalan secara berdampingan yaitu hukum agraria barat

⁵ *Ibid*, hlm 2.

⁶ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di dalam Penjelasan Umum, hlm 28.

(terhadap tanah-tanah yang tunduk pada hak barat) dan hukum agraria adat atau swapraja (terhadap tanah-tanah yang tunduk pada hak adat). Hal ini sesuai dengan tujuan yang diamanatkan dalam UUPA, yaitu:

Demikianlah maka pada pokok tujuan Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁷

Selain itu UUPA ini dapat memberikan kepastian mengenai hubungan hukum antara:

1. Negara dengan tanah yang melahirkan hak menguasai tanah oleh negara;
2. Masyarakat Hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat;
3. Perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah.⁸

Dari ketiga hubungan diatas idealnya adalah ketiga hak tersebut berjalan seimbang dan beriringan yang memiliki

⁷ *Ibid.*

⁸ A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1987, hlm 11.

kedudukan yang sama sehingga tidak saling merugikan. Konsep diundangkan UUPA tidak bisa dilepaskan sebagai bentuk perwujudan nyata demi mewujudkan cita-cita bangsa Indonesia sebagai pemegang hak penguasaan negara, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 yang kemudian dalam UUPA diatur kembali pelaksanaannya dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.

BAB 2

PERAN PEMERINTAH INDONESIA DALAM MEWUJUDKAN HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH DI INDONESIA

Peran Pemerintah Indonesia sebagai perwakilan dari Masyarakat Indonesia diharapkan selalu turut hadir dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat. Melalui peran pemerintah dalam mewujudkan kekuasaan negara suatu badan atau organisasi rakyat bersumber dari hasil perjanjian masyarakat (*contract social*) yang esensinya merupakan suatu bentuk kesatuan yang membela dan melindungi kekuasaan bersama, kekuasaan pribadi dan milik setiap individu.⁹ Dalam hal ini peran dan kekuasaan dari pemerintah tidak bisa sewenang-wenang. Hal ini berkaitan pada fungsi utama sebuah negara, yaitu:

1. *The State as Provider*, artinya bahwa dalam hal ini negara berfungsi sebagai pelayan;
2. *The State as Regulator*, artinya bahwa dalam hal ini negara berfungsi sebagai pengatur;
3. *The State as Entrepreneur*, artinya dalam hal ini negara berfungsi sebagai wirausaha, dan
4. *The State as Umpire*, artinya dalam hal ini negara berfungsi sebagai wasit.¹⁰

⁹ R. Wiratno (*et.al.*), *Ahli-ahli Pikir Besar tentang Negara dan Hukum*, PT. Pembangunan, Jakarta, 1978, hlm. 176.

¹⁰ Joko Priyono, *The State and The Rule Of Law in A Mixed of Economy (Negara dalam Rule of Law Dalam Sistem Ekonomi Campuran)*, diedit dari W.

Dalam fungsi negara yang demikian, sebaiknya juga didukung dengan produk dan tata kelola peraturan perundang-undangan, serta perangkat dan lembaga hukum yang digunakan untuk mengatur keseimbangan dan keadilan di segala bidang kehidupan rakyat serta kebijakan yang dapat mengakomodir dan memfasilitasi kepentingan masyarakat. Hal ini diharapkan dapat mewujudkan keadilan dan kesejahteraan sosial, serta memiliki peran strategis dalam pembentukan karakter kepribadian bangsa sebagai upaya untuk membangun setiap pribadi manusia di Indonesia yang berjati diri, mandiri dan produktif.

Pemerintah sebagai perwakilan dari masyarakat Indonesia dalam mengelola dan mengatur segala kekayaan sumber daya alam yang terkandung di dalam wilayah teritorial Negara Indonesia yang digunakan untuk kepentingan warganya merupakan salah satu fungsi dari negara itu sendiri.¹¹

Pemerintah dalam hal ini hanya melakukan tindakan administratif (pengurusan) dan tindakan pengaturan atau pengelolaan yang memberi kewenangan kepada negara melalui pemerintah untuk mengatur, mengurus dan memelihara termasuk mengawasi. Jadi hakekatnya dalam kaitan hak menguasai itu bukanlah sejenis hak keperdataan, melainkan suatu kewajiban sosial untuk menjaga dan mengurus yang dalam konteks negara disebut kewajiban publik (*public*

Freidman, makalah yang disampaikan dalam diskusi reguler pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, pada tanggal 1 April 2002.

¹¹ Siswo Yudo Husodo, *Mimpi Negara Kesejahteraan pengantar cetakan I*, Reneka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 8.

responsibility) atau dikenal juga dengan hak bangsa.¹² Hak bangsa sebagai hak menguasai negara atas tanah yang tertinggi dapat dipelajari dalam UUPA, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan (3) UUPA dinyatakan bahwa:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) di atas.¹³ Hak Bangsa Indonesia seperti tersebut diatas kiranya dapat disebut sebagai hak ulayat nasional, lebih lanjut ia mengatakan bahwa “kurang tepat bila hak menguasai dari negara yang disebut sebagai hak ulayat nasional itu. Dengan demikian hak bangsa ini merupakan hak tertinggi yang merupakan dasar dari timbulnya hak menguasai dan negara.”¹⁴

¹² Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 12.

¹³ *Ibid.*, hlm. 39.

¹⁴ Abdurrahman, *Hak Menguasai Dari Negara dan Pengaturannya Dalam Berbagai Peraturan Perundang-undangan*, Fakultas Hukum

Hak bangsa tersebut melahirkan Kewajiban negara yang dimaksud antara lain :

1. Segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air) serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi, air dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat;
3. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.

Ketiga kewajiban negara dalam hak penguasaan negara menjelaskan segala jaminan bagi tujuan hak penguasaan negara atas sumber daya alam yang sekaligus memberikan pemahaman bahwa dalam hak penguasaan itu, negara hanya melakukan pengurusan (*bestuursdaad*) dan pengolahan (*beheersdaad*), tidak untuk melakukan kepemilikan (*eigensdaad*) didalam wilayah kedaulatannya. Kedaulatan suatu negara dijamin apabila memiliki sumber hukum seperti konstitusi, peraturan perundang-undangan maupun kebiasaan-kebiasaan tidak tertulis yang dipraktekan oleh masyarakat.¹⁵

Universitas Lambung Mangkurat. Banjarmasin, 1983. (selanjutnya disingkat Abdurrahman IV).

¹⁵ Dahlan Thaib, *Teori dan Hukum Konstitusi*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2001, hlm. 15.

Dalam kaitan kedudukan pemerintah dalam mewujudkan hak menguasai negara tersebut tidak dalam arti memiliki, karena apabila dimaknai sebagai memiliki, maka tidak terdapat sebuah jaminan tujuan dari hak penguasaan oleh negara, yaitu sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Pasal 33 UUD 1945 secara konstitusional telah diatur secara eksplisit yang menjadi landasan negara memiliki hak penguasaan kekayaan alam yang terkandung di dalam perut bumi.¹⁶ Menurut Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa dalam UUPA, Hak Pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam diktum, batang tubuh maupun penjelasannya. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai eksese dan permasalahannya.¹⁷

Dengan demikian peran pemerintah dikaitkan dengan konsep dari hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal, serta memberikan hak kepada negara, melalui pemerintahannya, untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa wewenang yang didasarkan pada konsep hak menguasai negara itu dipahami dalam kerangka hubungan antara negara dengan bumi dan sebagainya sebagai hubungan penguasaan bukan pemilikan.

¹⁶ Achmad Sodiki dan Yanis Maladi, *Politik Hukum Agraria*, Jakarta, Bumi Aksara, 2009, hlm. 4.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*, *Jurnal MIMBAR HUKUM*, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September 2007, hlm. 29.

Wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.¹⁸ Dalam kaitan dengan hukum agraria nasional, maka menempatkan kedudukan negara untuk mengatur kekayaan yang dimiliki oleh Bangsa Indonesia untuk kemakmuran rakyat dengan syarat negara yang kuat dalam hal negara yang netral bebas dari kepentingan yang lain kecuali kepentingan mensejahterakan rakyat, oleh karena itu diharapkan keberadaan modal berupa tanah bagi Bangsa Indonesia merupakan sebuah modal dasar dan aset berharga dapat memberikan kesejahteraan, serta mendukung percepatan pembangunan bagi Negara Indonesia dan juga dihubungkan dengan pasca amandemen Undang Undang Dasar 1945, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (2) telah terjadi perubahan paradigma, yaitu Hak Menguasai dari Negara bersifat desentralistis yang artinya Hak Menguasai dari Negara tidak hanya dapat dilakukan oleh pemerintah pusat melainkan juga dapat dilakukan oleh pemerintah daerah secara otonom.¹⁹

A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Nasional

Pengertian tanah secara fisik adalah lapisan permukaan tanah yang secara nyata ada dan dapat dimanfaatkan/diusahakan oleh subyek hukum, seperti tempat

¹⁸ Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, Hlm. 24.

¹⁹ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta, Laksbang Mediatama, 2014, hlm. 11.

tinggal, pertanian, perkebunan, peternakan, sedangkan dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²⁰ Pendapat lainnya menurut Effendi Perangin, pengertian tanah secara yuridis adalah permukaan bumi yang berisi hak-hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi.²¹ Bila dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan saat ini pengertian tanah adalah suatu permukaan bumi, berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.²²

Dalam perkembangannya pengertian tanah mengalami perluasan makna yaitu tidak saja pada lapisan/permukaan bumi berupa daratan yang tertutup air serta ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, hal ini juga diatur dalam Pasal 3 *juncto* Pasal 74 dan 75 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pengertian dari Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 9-10.

²¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, 1994, hlm 17.

²² Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1.

penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah.²³ Pengertian Ruang Bawah Tanah adalah suatu ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk suatu kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang tanah tersebut.²⁴

Secara etimologi menguasai adalah suatu proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan,²⁵ sehingga dalam konteks hubungan dengan hak penguasaan negara mengandung makna bahwa kedudukan negara memegang sebuah kekuasaan yang dibatasi untuk menguasai, memanfaatkan dan mengusahakan sumber daya alam dengan segala potensi yang ada didalam wilayah hukum/teritorial untuk warga Negara Indonesia. Dalam hal penguasaan oleh negara tersebut terdapat suatu hak, yaitu kepentingan (perorangan atau kelompok) yang diharapkan dapat dipenuhi dan dilindungi oleh hukum. Dengan demikian apa yang dinamakan dengan hak itu sah apabila dilindungi oleh sistem hukum.²⁶

Hak Menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang bersifat nyata/konkrit terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan untuk

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 5.

²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 6.

²⁵ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Margaretha Pustaka, 2015, hlm. 102.

²⁶ Shidarta, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Bandung, CV. Utomo, 2006, hlm. 26.

kepentingannya sendiri. Istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan hak-haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha menggangukannya.²⁷

Pemahaman atas hak menguasai ini berbeda dengan hak untuk memiliki (yang dikenal juga sebagai hak kepemilikan). Hak kepemilikan adalah suatu hubungan antara seseorang dengan benda yang membentuk suatu kepemilikan terhadap benda tersebut. Hak Menguasai apabila tidak diikuti dengan kepemilikan benda tersebut bersifat sementara, sedangkan hak kepemilikan bersifat permanen (tetap). Selain itu hak kepemilikan berada dalam suatu koridor ketentuan hukum atau sistem hukum, sedangkan hak menguasai semata-mata hanya didasarkan pada keadaan atas fakta-fakta adanya suatu hubungan dengan benda tersebut dan dapat dikatakan bahwa hak kepemilikan merupakan pengertian dalam perspektif hukum keperdataan, sedang hak menguasai merupakan pengertian secara nyata tentang penguasaan suatu benda.²⁸

Dengan demikian konsep dari hak menguasai negara dalam hukum agraria nasional merupakan dasar dibuat dan diundangkannya UUPA sebagai perwujudan cita-cita bangsa Indonesia sebagai pemegang hak penguasaan negara, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 yang kemudian dalam UUPA diatur kembali pelaksanaannya

²⁷ *Op.cit.*, Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta, Laksbang Mediatama, 2014, hlm. 5.

²⁸ *Ibid*, hlm. 6.

dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 45 merupakan landasan dari setiap perusahaan dan pemanfaatan bumi, air dan kekayaan alam bagi warga negara yang diatur oleh konstitusional dalam suatu peraturan perundang-undangan dan bila dihubungkan dengan Pasal 2 ayat (1) UUPA kata dikuasai memiliki dua arti yaitu:

Menguasai secara fisik adalah orang yang menguasai sebidang tanah dapat berbuat sesuatu misalnya mendirikan bangunan, menanam tanaman diatas tanahnya dan sebagainya sedangkan menguasai secara yuridis adalah penguasaan atas tanah yang dilandasi dengan hak dan dilindungi oleh hukum, umumnya juga memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik tanahnya.²⁹

Dalam hal ini pengertian hak penguasaan tanah oleh negara termasuk penguasaan secara yuridis bukan dalam penguasaan secara fisik atas tanahnya. Pendapat dari Iman Soetikno yang memberikan pengertian hak penguasaan dari negara dapat dibagi menjadi hak menguasai aktif diartikan sebagai hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dengan hak-hak perorangan, apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus/ditelantarkan, dipunyai oleh perorangan atau keluarga dengan hak apapun dan masih belum dibuka.³⁰

Dapat dianalisis, maksud dari hak menguasai aktif artinya bahwa seseorang yang memiliki hak atas tanah tidak dimanfaatkan sesuai dengan kepentingan/kegunaan dapat

²⁹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara*, Yogyakarta, Citra Medika, 2007, hlm 52.

³⁰ Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, Cetakan ketiga, Gadjah Mada University Press, 1990. hlm. 53.

dimanfaatkan oleh negara dengan kata lain, apabila negara memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan rakyat, maka dapat digunakan dengan memperhatikan hak ulayat di daerah tersebut. Hak menguasai pasif diartikan sebagai hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dengan hak-hak perorangan bersifat pasif maksudnya adalah bahwa diatas tanah telah ada hak-hak perorangan ataupun keluarga, maupun hak-hak yang lainnya.³¹ Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA, menurut pendapat dari Boedi Harsono dijelaskan bahwa:

Hak penguasaan dari negara diartikan sebagai sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah di Indonesia.³²

Ada batasan-batasan penting yang harus diperhatikan oleh negara didalam menggunakan hak penguasaan negara tersebut, menurut Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa kewenangan negara ini harus dibatasi dua hal:

1. Pembatasan oleh UUD 45, bahwa hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat pelanggaran hak asasi manusia yang dijamin oleh UUD 45. Peraturan yang biasa terhadap suatu kepentingan dan menimbulkan kerugian di pihak lain adalah salah satu bentuk pelanggaran tersebut. Seseorang yang melepas haknya harus mendapat perlindungan hukum dan penghargaan yang adil atas pengorbanan tersebut.

³¹ *Ibid.*, hlm. 54.

³² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Cetakan kesepuluh, Djembatan, 2005, hlm. 268.

2. Pembatasan yang bersifat substantif dalam arti peraturan yang dibuat oleh negara harus relevan dengan tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dan kewenangan ini tidak dapat didelegasikan kepada pihak lainnya (termasuk swasta) karena menyangkut kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pendelegasian kepada swasta yang merupakan bagian dari masyarakat akan menimbulkan konflik kepentingan, dan karenanya tidak dimungkinkan.³³

Hak penguasaan tanah oleh negara tersebut hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur hal-hal sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Tujuan dari kewenangan hak penguasaan tanah oleh negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diatas, dipertegas dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA. Penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUPA oleh negara dalam konteks di atas adalah penguasaan yang otoritasnya menimbulkan tanggung jawab, yaitu untuk kesejahteraan rakyat dan atas kewenangan dan kekuasaan yang diperoleh negara tersebut tidak langsung membuat negara berdiri kokoh sendiri dan bisa bertindak diluar kewenangannya. Hal ini perlu mendapat pembatasan atas ketiga wewenang tersebut diatas.

Menurut Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa hak menguasai oleh negara yang intinya dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA memberi kewenangan untuk mengatur dan menetapkan berbagai segi penguasaan tanah yang sejak semula menurut

³³ AP. Parlindungan, *Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 40.

sifatnya selalu dianggap sebagai tugas Pemerintah Pusat. Pengaturan dan penetapan tersebut yang meliputi perencanaan peruntukan tanah, penguasaan dan pembuatan-pembuatan hukum mengenai tanah serta pendaftaran tanah, pelaksanaan ketentuan hukumnya pada dasarnya selalu dilakukan oleh Pemerintah Pusat sendiri. Kalau pun ada pelimpahan kewenangan dalam pelaksanaannya, pelimpahan tersebut dilakukan dalam rangka dekonsentrasi kepada pejabat-pejabat pemerintah Pusat yang ada di daerah ataupun kepada Pemerintah Daerah dalam rangka *medebewind*, bukan otonomi daerah.³⁴

Pembahasan mengenai Wewenang pemegang hak atas tanah ditetapkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, dinyatakan bahwa Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁵ Ruang lingkup wewenang yang terdapat dalam hak atas tanah, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu:

- a. menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan dan atau pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan;

³⁴ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran seputar Masalah Hukum Tanah, lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*. Jakarta, 2005, h. 40.

³⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (1).

- b. menggunakan tubuh bumi; misalnya, penggunaan ruang bawah tanah;
- c. mengambil air dan tanah; misalnya, pembuatan sumur oleh pemegang hak atas tanah;
- d. menggunakan ruang di atas tanah.³⁶

Pendapat lainnya mengenai Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:³⁷

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan. Wewenang pada Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya. Wewenang pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternak-an, atau perkebunan.

Dapat dipelajari bahwa menurut pendapat dari Sudikno Mertokusumo adalah kewenangan untuk menggunakan tanah termasuk tubuh bumi, air dan ruang angkasa (ruang atas dan

³⁶ *Ibid.*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (2).

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988, hlm. 4-5.

bawah tanah) sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Pembatasan atas wewenang negara tersebut dapat dipelajari juga berdasarkan dalam penjelasan umum nomor II/2 UUPA. Maksud dari penjelasan umum nomor II/2 UUPA adalah ketika seseorang pemegang hak telah diakui dan atas tanah tersebut diberikan suatu hak oleh negara, maka kewenangan negara tersebut menjadi dibatasi dengan sendiri oleh hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 45 yang dihubungkan dengan Pasal 2 UUPA ayat (1) dan (2) dan Umum Nomor II/2 UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa negara sebagai badan penguasa melalui lembaga pemerintahan memiliki suatu kekuasaan atau kewenangan tertinggi untuk menguasai seluruh kekayaan sumber daya alam yang ada di miliki oleh Indonesia dan atas kewenangan tersebut negara diwakili pemerintah bertujuan untuk memberikan kesejahteraan bagi warga negara.

Hak Menguasai Negara secara murni pemilikinya adalah Bangsa Indonesia atau seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana yang dikemukakan dalam UUD 45 bahwa pemegang kedaulatan tertinggi di negara Republik Indonesia adalah Rakyat Indonesia.³⁸ Menguasai adalah semacam dasar kepemilikan oleh negara melalui pemerintah sebagai satu-

³⁸ R. Ismala Dewi, *Pengaturan Air untuk Industri Air Kemasan dan Dampaknya Bagi Masyarakat Lokal*, Jakarta, UI-Press, 2013, hlm. 11.

satunya pemegang kewenangan yang dibatasi, sehubungan untuk menguasai atau mengusahakan sesuatu yang sesuai dengan kepentingan termasuk bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diberikan kuasa secara hukum oleh masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UUD 45.

B. Hak Menguasai Negara Bukan Perwujudan Asas *Domein Verklaring*

Awal mula secara historis-filosofis, salah satu makna yang terkandung terkait perumusan konsep hak penguasaan negara dalam UUPA dimaksudkan untuk menghapus dan mengganti secara tegas asas *Domein Verklaring* yang pada waktu itu dianut dalam hukum pertanahan dan diberlakukan di Hindia Belanda, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 *Agrarische Besluit* (S.1870-118, S.1875-199, S.1874-94, S.1877-55 dan S.1888-58). Asas *Domein Verklaring* menganut prinsip bahwa semua tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan hak kepemilikannya (*eigendom*-nya) maka tanah tersebut adalah milik Negara (pada saat itu kerajaan Belanda).³⁹

Asas *Domein Verklaring* tersebut membawa Pemerintah Kolonial dalam suatu pemahaman bahwa kedudukan negara sebagai pemilik tanah, oleh karena itu dalam penerapan asas *Domein Verklaring* tersebut membawa kerugian kepada rakyat, terutama bagi Rakyat Indonesia, hal ini dikarenakan mereka

³⁹ *Op.cit.*, Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm. 9.

tidak mempunyai hak milik atas tanahnya jika tidak dapat membuktikan kepemilikannya. Akibatnya terhadap tanah rakyat dan tanah hak ulayat yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya menjadi milik (*domein*) negara. Di atas tanah hak adat dan hak ulayat pada umumnya tidak ada alat bukti haknya seperti pada tanah-tanah hak Barat/Eropa.⁴⁰

Fungsi dari Asas *domein verklaring*, yaitu:

- a. Sebagai landasan hukum bagi pemerintah yang mewakili negara sebagai pemilik tanah, untuk memberikan tanah dengan hak-hak barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seperti hak *erfpacht*, hak *opstal* dan lain- lainnya.
- b. Dalam hal pembuktian pemilikan, bahwa asas yang terkandung dalam *domein verklaring* ini dinilai kurang menghargai hak-hak rakyat atas tanah yang bersumber pada hukum adat.⁴¹

Konsep pemilikan atas tanah oleh negara pada waktu pemerintahan Hindia Belanda yang sebenarnya bertujuan untuk memberi legalisasi dan legitimasi bagi perusahaan perkebunan swasta dalam perolehan lahan yang luas di Hindia Belanda adalah bertentangan dengan negara Indonesia yang telah merdeka dan pandangan hidup bangsa, karenanya harus dihapuskan dari hukum pertanahan nasional. Artinya bahwa dalam asas *Domein Verklaring* (terkait pernyataan kepemilikan) yang pada garis besarnya berisi asas

⁴⁰ Maria SW. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, 2005, hlm. 60.

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005, hlm.43.

bahwa semua tanah-tanah yang pihak lain tidak dapat dibuktikan sebagai kepemilikan hak eigendom adalah *domein* (milik) dari negara. Pengertian dari asas *Domein Verklaring* mempertegas adanya hubungan penguasaan sepenuhnya atas tanah secara mutlak dari negara kolonial Belanda. Pemerintah kolonial Belanda bisa menjual tanah-tanah di Indonesia kepada siapa saja, bahkan kepada warga negara asing yang pada masa lalu menimbulkan banyaknya tanah-tanah partikelir dan tuan-tuan tanah.⁴²

Pada praktik di hukum pertanahan kolonial fungsi dari asas *Domein Verklaring* berfungsi sebagai berikut :

1. Landasan hukum bagi pemerintah selaku pemilik tanah untuk memberikan tanah dengan hak-hak barat (contoh adalah hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, hak *Opstal*);
2. Untuk kepentingan pembuktian pemilikan.⁴³

Alasan bahwa Asas *Domein Verklaring* harus segera dihapuskan antara lain dikarenakan bahwa pertama, berpihak kepada pemerintah kolonial Belanda dan rakyat dirugikan karena pemerintah kolonial dapat mengeruk keuntungan yang sebesar-besarnya dengan cara memindahkan hak *eigendom* (hak milik dalam pengaturan hukum tanah barat) kepada pihak yang meminta dengan disertai pembayaran harga/kompensasi dan yang kedua adalah selain itu dari segi hukum acara, asas *Domein Verklaring* juga dapat menimbulkan kerugian karena beban pembuktian ada pihak rakyat, walaupun pemerintah

⁴² Noer Fauzi, Petani & Penguasa, *Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*, Insist Press, Yogyakarta, KPA dan Pustaka Pelajar, 1999, hlm. 72.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 43,

kolonial yang mengajukan gugatan,⁴⁴ selain itu dalam penerapan asas *Domein Verklaring* telah menimbulkan kerugian kepada seluruh rakyat Indonesia yang menjadi pemilik asli atas seluruh tanah-tanah di wilayah Indonesia, hal ini disebabkan pemerintah kolonial dapat mengambil alih tanah-tanah milik rakyat yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dan menyatakan sebagai tanah milik negara.⁴⁵

Tujuan dari *Agrarische Wet* dinilai bertentangan dengan keadaan dan kekayaan sumber daya alam yang dimanfaatkan untuk memberikan kesempatan kepada negara/pihak asing menikmati di Indonesia. Hal ini tentu saja bertolak belakang dengan tujuan yang diamanatkan dalam UUD 45 adalah bahwa sumber daya alam atau kekayaan alam Indonesia dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UUD 45, bukan untuk memberikan keuntungan bagi pihak (pemilik modal asing) seperti diatur dalam *Agrarische Wet*.

Dengan demikian asas *Domein Verklaring* harus dihapuskan oleh Pemerintah Indonesia dalam penyusunan UUPA, hal ini dikarenakan pemerintah Indonesia berupaya memberikan dan mewujudkan hukum agraria nasional yang dituangkan sebagaimana termuat dalam UUPA yang berpihak kepada Bangsa Indonesia untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia serta menghapuskan sendi/nilai kolonial yang merugikan Bangsa Indonesia.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 44.

⁴⁵ Op.Cit., Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm. 9.

BAB 3

KEDUDUKAN HAK PENGELOLAAN DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL

A. Pengaturan Hak Pengelolaan Sebelum Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Wilayah teritorial Indonesia menggambarkan sebuah kemerdekaan atas batas wilayah dengan wilayah negara tetangga yang menjadi satu kesatuan yuridiksi kedaulatan penguasaan tertinggi pada negara yang diwakili oleh pemerintah secara eksklusif untuk mengatur seluruh tindakan, pemanfaatan, peruntukan, serta kehidupan rakyat Indonesia (termasuk dalam hubungannya dengan pemanfaatan sumber daya alam yang terkandung didalamnya) bagi kesejahteraan warga negara. Kedaulatan negara atas tanah dibawah wilayah daratannya sampai pada kedalaman yang tidak terbatas. Kedaulatan negara tersebut meliputi pula sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.⁴⁶

Keuntungan memiliki wilayah daratan yang luas berupa tanah, maka menjadi sebuah aset dan modal berharga guna mendukung dan melakukan percepatan atas visi perwujudan program pembangunan nasional untuk kesejahteraan masyarakat. Tanah merupakan salah satu aset berharga bagi Negara Indonesia yang dikarenakan negara dan bangsa hidup berkembang di atas tanah, begitu juga bagi Masyarakat

⁴⁶ I wayan Parthiana, *Pengantar Hukum Internasional*, Bandung, Mandar Maju, 1990, hlm. 103.

Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang penting, karena merupakan salah satu faktor dalam peningkatan produktivitas agraria.⁴⁷

Hal ini didasari bahwa aktivitas/kegiatan manusia selalu berkaitan dengan tanah, sehingga memiliki peran penting bagi kehidupan manusia. Dalam kehidupan dan kegiatan lahiriah manusia didunia akan selalu berhubungan dengan berbagai kebutuhan hidup bendawi yang melekat dengan tanah yang mempunyai fungsi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.⁴⁸

Pemerintah Indonesia berupaya untuk mengelola dan memanfaatkan seluruh sumber daya alam atau sumber daya manusia yang dimiliki secara optimal. Selain itu peran pemerintah juga dituntut untuk terlibat aktif dalam setiap perjalanan kehidupan bernegara yang kemudian direalisasikan oleh negara lewat kebijakan-kebijakan pelayanan sosial (*social service*). Dalam kaitannya dengan pemanfaatan dan kebutuhan atas sumber daya alam khususnya dibidang pertanahan mendorong pemikiran mengenai pemanfaatan Hak Pengelolaan dalam praktik hukum agraria nasional.

Pengaturan dan kedudukan Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional sebelum diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja,

⁴⁷ Hayatul Ismi, *Pengakuan dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3 Nomor 1.

⁴⁸ *Op.cit.*, Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Malang, Setara Press, 2010, hlm.19.

(untuk selanjutnya disebut *Omnibus Law*) yang diundangkan pada tanggal 2 November 2020, yaitu :

Tabel 1

Perjalanan pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam peraturan perundang-undangan

No	Dasar Hukum	Keterangan
1	Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.	<p>Pasal 2 dinyatakan bahwa: Di dalam Pasal 2 dijelaskan bahwa, kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan Undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah negara sepenuhnya ada pada Menteri Dalam Negeri.</p> <p>Pasal 3 ayat (1) dinyatakan bahwa: (1) Di dalam hal penguasaan tersebut dalam Pasal 2 ada pada Menteri Dalam Negeri, maka berhak untuk:</p> <p>a. menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementerian, atau Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan-keperluan</p>

		<p>tersebut dalam Pasal 4;</p> <p>b. mengawasi agar supaya tanah Negara tersebut dalam sub a dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan bertindak menurut ketentuan tersebut dalam Pasal 8.</p> <p>Pasal 9 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, sebelum dapat menggunakan tanah-tanah negara yang penguasaannya diserahkan kepadanya sesuai peruntukannya, dapat memberikan izin kepada pihak lain untuk memakai tanah-tanah itu dengan jangka waktu yang pendek.</p>
2	<p>Penjelasan umum angka II nomor 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960</p>	<p>Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai atau memberikannya dalam</p>

		pengelolaan.
3	Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya	<p>Pasal 2 dinyatakan bahwa: Jika tanah negara sebagai dimaksud Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi (kementerian, jawatan atau daerah) itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan dikonversi menjadi Hak Pengelolaan sebagai dimaksud dalam pasal 5 dan 6, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.</p> <p>Pasal 5 dinyatakan bahwa: Apabila tanah-tanah Negara sebagai dimaksud dalam pasal 4 di atas, selain dipergunakan oleh instansi-instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan hak pengelolaan.</p> <p>Pasal 6 dinyatakan bahwa: 1. Hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam Pasal 2 dan</p>

		<p>5 di atas memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah tersebut yang bersangkutan; b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya; c. Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun; d. Menerima uang pemasukan/ganti-rugi dan/atau uang wajib tahunan; <p>2. Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga sebagai dimaksud dalam ayat 1 huruf c di atas terbatas pada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Tanah yang luasnya maksimum sebesar 1.000 m² (seribu meter persegi); b. Hanya kepada Warga Negara Indonesia dan
--	--	--

		<p>badan hukum yang dibentuk dan berkedudukan menurut hukum di Indonesia;</p> <p>c. Pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi/badan agraria yang bersangkutan, dengan pada azasnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.</p>
4	Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan	<p>Pasal 1 huruf b menjelaskan bahwa</p> <p>Selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, yaitu:</p> <p>b. Semua hak Pengelolaan sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965.</p>
5	Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 Tentang	<p>Pasal 1 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan dalam Peraturan ini</p>

<p>Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.</p>	<p>adalah:</p> <p>(1) Hak pengelolaan, yang berisi wewenang untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan; b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya; c. menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. <p>(2) Hak Pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria</p>
--	---

		<p>Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya yang memberi wewenang sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 ayat (1) di atas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya.</p> <p>Pasal 2 dinyatakan bahwa:</p> <p>Bagian atas tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.</p>
--	--	--

		<p>Pasal 3 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan, kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.</p> <p>(2) Perjanjian termasuk dalam ayat (1) pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;c. Jenis penggunaannya;d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk
--	--	--

		<p>memperpanjangnya;</p> <p>e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan;</p> <p>f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;</p> <p>g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.</p> <p>Pasal 10 dinyatakan bahwa : setelah jangka waktu hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 dan pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.</p>
6	Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai	<p>Pasal 1 angka 2 dinyatakan bahwa: Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.</p>

		<p>Pasal 21 huruf b dinyatakan bahwa:</p> <p>Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :</p> <p>b. Tanah Hak Pengelolaan;</p> <p>Pasal 22 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 23 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.</p> <p>Pasal 26 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari</p>
--	--	---

		<p>pemegang Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 30 huruf d dinyatakan bahwa:</p> <p>Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :</p> <p>d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.</p> <p>Pasal 34 ayat (7) dinyatakan bahwa:</p> <p>(7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 35 ayat (1) huruf b dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :</p> <p>b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :</p> <p>2) tidak dipenuhinya syarat-syarat</p>
--	--	--

		<p>atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau</p> <p>Pasal 36 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 38 dinyatakan bahwa:</p> <p>Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian</p>
--	--	--

		<p>pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.</p>
7	<p>Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah</p>	<p>Pasal 1 angka 4 dijelaskan bahwa:</p> <p>Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.</p> <p>Pasal 1 angka 20 dijelaskan bahwa:</p> <p>Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.</p> <p>Pasal 9 ayat (1) huruf b dinyatakan bahwa:</p> <p>Obyek pendaftaran tanah meliputi Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 10 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah</p>

		<p>Kabupaten/Kotamadya.</p> <p>Pasal 23 huruf a butir 1) dan huruf b dinyatakan bahwa</p> <p>a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:</p> <p>1) penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan.</p> <p>b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;</p> <p>Pasal 29 ayat (1) dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan embukukanya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.</p>
--	--	--

		<p>Pasal 52 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:</p> <ul style="list-style-type: none">a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya. <p>Pasal 55 ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan</p>
--	--	---

		dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).
8	Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1998 Tentang Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional	Pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa: Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang sebagian kewenangannya di limpahkan kepada pemegangnya.
9	Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan	Pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa: Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Pasal 1 angka 8 dinyatakan bahwa: Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, termasuk

		<p>pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 3 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.</p> <p>Pasal 4 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan. Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 5 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan. Dilakukan</p>
--	--	---

		<p>pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk.</p> <p>Pasal 67 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah; b. Badan Usaha Milik Negara; c. Badan Usaha Milik Daerah; d. PT. Persero; e. Badan Otorita; f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah. <p>(2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.</p> <p>Pasal 68 ayat (2) dan (3) dinyatakan bahwa</p> <p>(2) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis.</p> <p>(3) Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana</p>
--	--	---

		<p>dimaksud pada ayat (1) memuat:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Keterangan mengenai pemohon: Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:<ol style="list-style-type: none">a. Bukti kepemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
--	--	--

		<p>c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);</p> <p>d. Rencana penggunaan tanah;</p> <p>e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);</p> <p>3. Lain-lain:</p> <p>a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;</p> <p>b. Keterangan lain yang dianggap perlu.</p> <p>Pasal 69 dinyatakan bahwa: Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) dilampiri dengan:</p> <p>a. Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;</p> <p>b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka</p>
--	--	---

		<p>panjang;</p> <p>c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;</p> <p>d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;</p> <p>e. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila diperlukan;</p> <p>f. Surat ukur apabila ada.</p> <p>g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.</p> <p>Pasal 70 dinyatakan bahwa: Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.</p>
--	--	--

		<p>Pasal 73 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5) dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pengelolaan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>Pasal 74 ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.</p>
--	--	---

10	<p>Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan</p>	<p>Pasal 1 dinyatakan bahwa: Dalam Peraturan Pemerintah ini, yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.</p> <p>Pasal 2 dinyatakan bahwa: Besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :</p> <p>a. 0% (nol persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah</p>
----	---	--

		Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas);
11	Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah	<p>Pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa:</p> <p>3. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.</p> <p>Penjelasan Pasal 2 ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. hak milik; b. hak guna usaha; c. hak guna bangunan; d. hak pakai; e. hak milik atas satuan rumah

		<p>susun;</p> <p>f. hak pengelolaan.</p> <p>Pasal 3 ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(3) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah.</p>
12	Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun	<p>Pasal 17 huruf c dinyatakan bahwa Rumah susun dapat dibangun diatas tanah:</p> <p>c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.</p> <p>Pasal 22 Ayat (3) dijelaskan bahwa:</p> <p>(3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual</p>

		<p>sarusun yang bersangkutan.</p> <p>Pasal 47 Ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.</p>
--	--	--

Berdasarkan tabel 1 tersebut diatas, dapat dipelajari mengenai kedudukan, eksistensi dan perjalanan dari Hak Pengelolaan dalam peraturan perundang-undangan bahwa Istilah Hak Pengelolaan berasal dari bahasa Belanda yaitu *Beheersrecht* yang diterjemahkan dengan hak penguasaan,⁴⁹ tetapi kemudian dalam perkembangan dan kebutuhan pertanahan di Indonesia dikenal menjadi Hak Pengelolaan. Istilah pengelolaan sudah dikenal dalam UUPA, yaitu dalam penjelasan umum angka II nomor 2 UUPA, hanya saja Hak Pengelolaan tidak diatur secara khusus dalam UUPA, tetapi didasarkan pada suatu kebijakan pemerintah yang pada awalnya dilandasai oleh peraturan pemerintah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara dapat dinyatakan

⁴⁹ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan menurut sistem U.U.P.A (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Bandung, Mandar Maju, 1989, hlm. 6.

sebagai awal mula pemikiran dan perwujudan mengenai konsep dari Hak Pengelolaan.

Dalam perkembangannya pengaturan Hak Pengelolaan diatur sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya merupakan embrio dari lahirnya Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan sebagai jenis hak penguasaan atas tanah lahir tidak didasarkan pada undang-undang, melainkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya.⁵⁰

Kedudukan dari Hak Pengelolaan yang tidak diatur secara rinci dalam UUPA, melainkan hanya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya dapat menyebabkan berbagai penafsiran dari para ahli hukum mengenai pemahaman Hak Pengelolaan serta berpotensi menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari sebelum diaturnya dalam *Omnibus Law* berikut dengan peraturan pelaksanaannya.

Hal ini juga bertentangan dengan hukum pertanahan nasional, akibat lahirnya Hak Pengelolaan berdasarkan Peraturan Menteri dengan memperhatikan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan

⁵⁰ Urip Santoso, *Pengaturan Hak Pengelolaan*, Jurnal Media Hukum, Volume 15 No. 1, Jakarta, 2008, hlm. 11.

Peraturan Perundang-Undangan, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk ditafsirkan dalam peraturan perundang-undangan. Beberapa contoh nyata penafsiran-penafsiran terkait Hak Pengelolaan dalam praktik hukum agraria nasional yang tidak diatur dalam UUPA, antara lain yaitu:

1. Apakah Hak Pengelolaan merupakan salah satu hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA?
2. Bagaimanakah jaminan kepastian hukum terkait pemberian/perpanjangan/pemberian hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan berikut dengan penentuan tarif/biaya pemberian/perpanjangan hak?
3. Bagaimanakah kedudukan Hak Milik diatas Hak Pengelolaan?

Berdasarkan tabel 1 tersebut diatas pengaturan Hak Pengelolaan bila dikaji dalam suatu undang-undang dapat dipelajari dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, namun tidak diatur secara tegas dan khusus dalam undang-undang, oleh karena itu, hal ini jangan sampai menjadi potensi atau peluang untuk disalahgunakan, ditafsirkan atau dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan tersendiri, seperti diarahkan menjadi hak atas tanah yang dapat diberikan hak keperdataan (*hak private*), sehingga menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

B. Konsep Pengaturan Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Kedudukan Hak Pengelolaan mendapat kepastian hukum sejak diatur dalam *Omnibus Law* berikut dengan peraturan pelaksanaannya. Hadirnya *Omnibus Law* merupakan sebuah konsep dalam mewujudkan harmonisasi hukum atas peraturan perundang-undangan dalam hukum positif di Indonesia. Harmonisasi hukum adalah suatu pengkajian yang komprehensif terhadap sebuah rancangan peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mengkaji rancangan peraturan perundang-undangan dalam berbagai aspek dan telah mencerminkan keselarasan atau kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan nasional (hukum positif di Indonesia) lain termasuk hubungannya dengan hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat.

Harmonisasi peraturan perundang-undangan dapat diartikan sebagai suatu proses penyelarasan atau penyerasian peraturan perundang-undangan yang hendak atau sedang disusun, agar peraturan perundang-undangan yang dihasilkan sesuai prinsip-prinsip hukum dan peraturan perundang-undangan yang baik.⁵¹

Dengan demikian kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Agraria dan praktiknya diakui eksistensinya di bidang pertanahan telah mendapat perhatian oleh Pemerintah Indonesia, sehingga diatur secara tegas dalam suatu undang-

⁵¹ Risky Dian Novita Rahayu Rochim, *Harmonisasi Norma-Norma Dalam Peraturan Perundang-Undangan tentang Kebebasan Hakim*, Malang, Jurnal Ilmiah, Universitas Brawijaya, 2014, Malang, hlm. 7.

undang. Hak Pengelolaan disusun berdasarkan falsafah pembentukan UUPA yang bersumber pada Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan prinsip dasar UUPA yang dikembangkan dan diperkuat selaras dengan prinsip-prinsip Pembaruan Agraria sesuai dengan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Hak Pengelolaan diatur dalam Paragraf 2 mengenai penguatan Hak Pengelolaan Pasal 136 sampai dengan 142, sehingga dapat dinyatakan sebagai jawaban atas kepastian hukum Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional. Selain itu juga dapat dinyatakan sebagai *grand design* dalam rangka pengaturan Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional.

Ketentuan lebih lanjut mengenai peraturan pelaksana, sebagai bentuk pengaturan secara peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur Hak Pengelolaan dapat dipelajari berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Dengan demikian kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Agraria dan praktiknya diakui eksistensinya di bidang pertanahan telah mendapat perhatian oleh Pemerintah Indonesia, sehingga diatur secara tegas dalam suatu undang-undang. Hak Pengelolaan disusun berdasarkan falsafah pembentukan UUPA yang bersumber pada Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan prinsip dasar UUPA yang dikembangkan dan diperkuat selaras dengan prinsip-prinsip Pembaruan Agraria sesuai dengan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Dalam *Omnibus Law*, Hak Pengelolaan diatur dalam Paragraf 2 mengenai penguatan Hak Pengelolaan Pasal 136 sampai dengan 142, sehingga dapat dinyatakan sebagai jawaban atas kepastian hukum Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional. Selain itu juga dapat dinyatakan sebagai *grand design* dalam rangka pengaturan Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional.

Tabel 2

**Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam
*Omnibus Law***

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pengertian Hak Pengelolaan	Pasal 136 dinyatakan bahwa Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada

		pemegang haknya.
2	Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p>Pasal 137 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Sebagian kewenangan hak menguasai dari negara berupa tanah dapat diberikan hak pengelolaan kepada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. Badan bank tanah; d. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; e. Badan hukum milik negara/daerah; atau f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.
3	Kewenangan Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p>Pasal 137 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kewenangan untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang; b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh

		<p>atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga; dan</p> <p>c. menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian.</p>
4	Pemberian Hak Pengelolaan kepada Subyek Pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 137 ayat (1))	<p>Pasal 137 ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(3)Pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan atas tanah negara dengan keputusan pemberian hak di atas tanah negara.</p>
5	Pelepasan Hak Pengelolaan	<p>Pasal 137 ayat (4) dinyatakan bahwa:</p> <p>(4) Hak pengelolaan dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.</p>
6	Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga	<p>Pasal 138 ayat (1) s/d (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Penyerahan pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam</p>

		<p>Pasal 137 ayat (2) huruf b dilakukan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.</p> <p>(2) Di atas tanah hak pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya, dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(3) Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.</p> <p>(5) Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan.</p>
7	Pengawasan dan Pembatalan Hak Pengelolaan	<p>Pasal 138 ayat (4) dan Pasal 141 dinyatakan bahwa:</p> <p>(4) Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan</p>

		<p>pengendalian atas penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>Pasal 141 dinyatakan bahwa: Dalam rangka pengendalian pemanfaatan hak atas tanah di atas hak pengelolaan, dalam waktu tertentu, dilakukan evaluasi pemanfaatan hak atas tanah.</p> <p>Pasal 139 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Dalam keadaan tertentu, Pemerintah Pusat dapat membatalkan dan/atau mencabut hak pengelolaan sebagian atau seluruhnya.</p> <p>(2) Tata cara pembatalan hak pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan-perundang-undangan.</p>
8	Pemberian Hak Milik untuk keperluan rumah umum dan transmigrasi diatas Hak Pengelolaan	<p>Pasal 140 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Dalam hal bagian bidang tanah hak pengelolaan diberikan dengan hak milik, bagian bidang tanah hak</p>

		<p>pengelolaan tersebut hapus dengan sendirinya.</p> <p>(2) Hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan untuk keperluan rumah umum dan keperluan transmigrasi.</p>
--	--	---

Berdasarkan tabel 2 tersebut diatas, sebagaimana diatur dalam dalam Paragraf 2 mengenai penguatan Hak Pengelolaan Pasal 136 sampai dengan 142, kedudukan Hak Pengelolaan sudah diatur dan ditempatkan dalam suatu Undang-Undang dan oleh karena itu, berdasarkan Pasal 142 *Omnibus Law*, dinyatakan bahwa Ketentuan lebih lanjut mengenai hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Pemerintah.⁵²

Ketentuan lebih lanjut mengenai peraturan pelaksana, sebagai bentuk pengaturan secara peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur Hak Pengelolaan dapat dipelajari berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

⁵² Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Pasal 142.

Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Tabel 3

Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pengertian Hak Pengelolaan	Pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa : 3. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.
2	Ruang lingkup Hak Pengelolaan.	Pasal 3 huruf a dan d dinyatakan bahwa : Ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi: a. Hak Pengelolaan; d. Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.
3	Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan	Pasal 4 dinyatakan bahwa : Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah

		Ulayat.
4	Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p>Pasal 5 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) hak pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; d. Badan hukum milik negara/daerah; e. Badan bank tanah; atau f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. <p>(2) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.</p>
5	Pemberian Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara kepada Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p>Pasal 6 ayat (1) sampai dengan ayat (4) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah.</p> <p>(2) Instansi Pemerintah Pusat</p>

		<p>sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a yang tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan setelah mendapat persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.</p> <p>(3) Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c meliputi juga anak perusahaan yang dimiliki oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah berdasarkan penyertaan modal negara pada badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah lain.</p> <p>(4) Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf f merupakan badan hukum yang mendapat penugasan khusus yang ditetapkan</p>
--	--	---

		dengan Peraturan Presiden.
6	Kewenangan Pemegang Pengelolaan Subyek Hak	<p>Pasal 7 ayat (1) sampai dengan ayat (4) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Pemegang Hak pengelolaan diberikan kewenangan untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang; b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian. <p>(2) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan.</p>

7	Pemberian Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan	<p>Pasal 8 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.
8	Pengaturan Konsep Perjanjian Pemanfaatan Tanah antara subyek pemegang Hak Pengelolaan dengan	<p>Pasal 8 ayat (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(2) Perjanjian pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf</p>

	<p>Pihak Ketiga</p>	<p>b paling sedikit memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. identitas para pihak; b. letak, batas, dan luas Tanah; c. jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan; d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapus/batalnya hak yang diberikan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah; e. besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/ pemutusan
--	---------------------	--

		perjanjian.
9	Dasar Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan	<p>Pasal 9 ayat (1) sampai dengan ayat (4) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan, untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kepentingan umum; b. kepentingan sosial; c. kepentingan pembangunan; dan/atau d. kepentingan ekonomi. <p>(2) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain dan tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.</p> <p>(3) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan didasarkan pada karakteristik peruntukan dan kemanfaatan tertentu secara wajar.</p> <p>(4) Rumusan tarif dan/atau uang</p>

		wajib tahunan yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan ditetapkan oleh Menteri.
10	Terjadinya Hak Pengelolaan	<p>Pasal 10 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri.</p> <p>(2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibuat secara elektronik.</p> <p>Pasal 11 ayat (1) dan ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.</p> <p>(3) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan.</p>
11	Pembebanan, Peralihan, dan Pelepasan Hak Pengelolaan	<p>Pasal 12 ayat (1) sampai dengan ayat (5) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.</p>

		<p>(2) Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.</p> <p>(3) Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.</p> <p>(4) Dalam hal Hak Pengelolaan dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Tanah barang milik negara/ barang milik daerah, pelepasan/penghapusan Hak Pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(5) Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.</p>
12	Pembebanan, Peralihan, dan Pelepasan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan	<p>Pasal 13 ayat (1) sampai dengan ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang</p>

		<p>dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan, atau dilepaskan.</p> <p>(2) Setiap perbuatan hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan terhadap Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, memerlukan rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan Tanah.</p> <p>(3) Dalam hal Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan akan dilepaskan maka pelepasan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.</p>
13	Hapusnya Hak Pengelolaan	<p>Pasal 14 ayat (1) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan hapus karena :</p> <p>a. dibatalkan haknya oleh Menteri karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. cacat administrasi; atau 2. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. <p>b. Dilepaskan secara</p>

		<p>sukarela oleh pemegang haknya.</p> <p>c. Dilepaskan untuk kepentingan umum;</p> <p>d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang;</p> <p>e. Diberikan hak milik;</p> <p>f. Ditetapkan sebagai Tanah Telantar; atau</p> <p>g. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah.</p> <p>(2) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena cacat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal apabila dinyatakan dalam surat keputusan pembatalan Hak Pengelolaan.</p> <p>(3) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal sepanjang amar putusan</p>
--	--	--

		<p>mencantumkan batalnya Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (4) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hapusnya Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau b. Sesuai dengan amar putusan pengadilan. <p>(2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan kepemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.</p> <p>(3) Hapusnya Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 di atas Tanah Ulayat mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat.</p>
14	Pengawasan dan Pengendalian	<p>Pasal 16 dinyatakan bahwa: Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian secara berjenjang melalui Kantor Wilayah dan</p>

		Kantor Pertanahan, meliputi : a. pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan; dan b. pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.
--	--	--

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun yang diundangkan tanggal 02 Februari 2021, maka dipelajari bahwa ruang Lingkup peraturan tersebut salah satunya mengatur Hak Pengelolaan dan secara khusus dalam Bab III diatur mengenai Hak Pengelolaan. Untuk melaksanakan lebih lanjut implementasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99, maka diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat dipelajari mengenai pengaturan Hak Pengelolaan dengan sistem pendaftaran tanah, yaitu :

Tabel 4

Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan berkaitan dengan Pendaftaran Tanah di Indonesia Peraturan dalam Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Perubahan Data Yuridisi Objek Pendaftaran Tanah	Pasal 94 ayat (3) huruf f dinyatakan bahwa (3) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa : f. hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
2	Peralihan Hak Karena Penggabungan, Peleburan, atau Pemisahan Perseroan atau Koperasi	Pasal 113 ayat (1) dinyatakan bahwa: (1) Permohonan pendaftaran peralihan suatu Hak Atas Tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau Hak Pengelolaan karena adanya penggabungan, peleburan,

		<p>atau pemisahan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan, peleburan atau yang menerima pemisahan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen-dokumen sebagai berikut :</p> <p>a. sertifikat Hak Atas Tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan untuk tanah terdaftar;</p>
--	--	---

Dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah sebagai turunan dari *Omnibus Law* serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang

Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, sebagai peraturan pelaksanaannya, maka kedudukan Hak Pengelolaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, 33, 48, 63 dan 65 ayat (3) dan 73 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, pengaturan Hak Pengelolaan dapat dipelajari, yaitu:

Tabel 5

Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pengertian Hak Pengelolaan	Pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa 3. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
2	Penetapan Hak pengelolaan	Pasal 1 angka 9 dinyatakan bahwa 9. Penetapan Hak Pengelolaan adalah penetapan Pemerintah untuk

		<p>memberikan Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara atau pengakuan Pemerintah yang menetapkan suatu Hak Pengelolaan di atas Tanah Ulayat masyarakat hukum adat.</p> <p>Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Penetapan Hak Pengelolaan dan Penetapan Hak Atas Tanah berupa Pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.</p> <p>Pasal 35 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Setelah berkas permohonan diterima lengkap dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya penerimaan negara bukan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Panitia A melakukan pemeriksaan tanah.</p> <p>(2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon.</p> <p>Pasal 36 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan</p>
--	--	---

		<p>menyampaikan berkas permohonan Hak Pengelolaan kepada Menteri dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah.</p> <p>(2) Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk surat pengantar yang memuat pendapat, pertimbangan dan usulan dapat atau tidaknya permohonan dikabulkan.</p> <p>(3) Penyampaian berkas permohonan kepada Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian.</p> <p>(4) Dalam hal penyampaian dilakukan melalui sistem elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berkas permohonan Hak Pengelolaan secara fisik tetap disimpan di Kantor Pertanahan.</p> <p>Pasal 37 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2), Direktur Jenderal memeriksa, meneliti dan mengkaji Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan.</p> <p>(2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan, penelitian dan</p>
--	--	---

		<p>pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon melalui Kantor Pertanahan dan diinformasikan juga kepada Kepala Kantor Wilayah.</p> <p>Pasal 38 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Setelah melakukan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), Direktur Jenderal menyiapkan konsep:</p> <ul style="list-style-type: none">a. keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah Negara atau keputusan pengakuan Hak Pengelolaan atas Tanah Ulayat; ataub. keputusan penolakan permohonan Hak Pengelolaan, yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak. <p>(2) Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah Negara, keputusan pengakuan Hak Pengelolaan atas Tanah Ulayat atau keputusan penolakan permohonan Hak Pengelolaan berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia A, Kepala Kantor Pertanahan</p>
--	--	---

		<p>dan Direktur Jenderal.</p> <p>(3) Pemberian/pengakuan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan.</p> <p><i>Catatan :</i></p> <p>dengan memperhatikan persyaratan-persyaratan permohonan Hak Pengelolaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 14 ayat (1), (3) dan (4), Pasal 15, Pasal 16 ayat (1) dan (2), Pasal 17, Pasal 18, Pasal 22 ayat (3), Pasal 33 ayat (1), (2) dan (3) serta subyek dan Hak Pengelolaan.</p>
3	Pemberian Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan	<p>Pasal 1 angka 11 dinyatakan bahwa</p> <p>11. Pemberian Hak Atas Tanah yang selanjutnya disebut Pemberian adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah di atas Tanah Negara atau di atas Hak Pengelolaan.</p>
4	Pelepasan Hak Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p>Pasal 1 angka 19 dinyatakan bahwa</p> <p>19. Pelepasan Hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan tanah yang dikuasainya untuk menjadi Tanah Negara atau Tanah Ulayat.</p> <p>Pasal 8 dinyatakan bahwa Tanah yang berasal dari pelepasan atau</p>

		<p>penyerahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d merupakan tanah yang dilepaskan atau diserahkan kepada Negara oleh pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah untuk menjadi Tanah Negara.</p> <p>Pasal 183 ayat (1), ayat (2), ayat (4) dan ayat (7) dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan menjadi Tanah Negara diketahui oleh pejabat yang berwenang dengan menyerahkan sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Dalam hal Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan dilepaskan sebagian maka dilakukan pengukuran atas bagian tanah yang akan dilepaskan sebagai dasar pelepasan haknya.</p> <p>(4) Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk surat pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan oleh pemegang hak.</p> <p>(7) Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk surat pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak</p>
--	--	--

		Pengelolaan oleh pemegang hak.
5	Pengertian Tanah Telantar	Pasal 1 angka 23 dinyatakan bahwa 23. Tanah Telantar adalah Tanah Hak, tanah Hak Pengelolaan atau tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara.
6	Perolehan Tanah Dalam Rangka Permohonan Hak Pengelolaan	Pasal 3 dinyatakan bahwa (1) Sebelum mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah, Pemohon harus memperoleh dan menguasai tanah yang dimohon sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dibuktikan dengan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah. (2) Perolehan tanah dalam rangka permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari: a. Tanah Negara; b. Tanah Hak; dan/atau c. kawasan hutan negara. (3) Selain tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) permohonan Hak Pengelolaan juga dapat berasal dari Tanah Ulayat. (4) Dalam hal permohonan Hak Atas

		<p>Tanah di atas Hak Pengelolaan, perolehan tanah didasarkan atas perjanjian pemanfaatan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 14 ayat (1) sampai ayat (4) dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah yang berasal dari Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dapat berupa:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Tanah Negara yang terdapat penguasaan pihak lain; ataub. Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan pihak lain. <p>(2) Dalam hal perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah berasal dari Tanah Negara yang terdapat penguasaan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a maka diselesaikan terlebih dahulu atas penguasaan dan tanam tumbuh atau benda lain yang ada di atasnya sesuai kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(3) Dalam hal perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah berasal dari Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1)</p>
--	--	---

huruf b maka dibuktikan dengan:

- a. pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu; dan/atau
- b. pernyataan penguasaan aset, untuk permohonan yang diajukan oleh instansi Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

Pasal 15 dinyatakan bahwa

Perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah yang berasal dari Tanah Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b harus dilepaskan menjadi Tanah Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) huruf b dinyatakan bahwa

(1) Perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah yang berasal dari kawasan hutan negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c harus dilepaskan statusnya dari kawasan hutan negara.

(2) Dalam hal pelepasan kawasan hutan

		<p>negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :</p> <p>b. di dalamnya terdapat areal yang diperuntukkan bagi daerah penyangga termasuk daerah konservasi maka areal dimaksud dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan syarat pengelolaan, pemeliharaan dan pengawasannya menjadi tanggung jawab pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan tetap mempertahankan fungsinya.</p> <p>Pasal 17 dinyatakan bahwa Dalam hal tanah Hak Pengelolaan berasal dari Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) dapat dimohon sepanjang di atas Tanah Ulayat belum dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah atau tidak masuk dalam kawasan hutan negara atau cagar budaya.</p> <p>Pasal 19 dinyatakan bahwa Dalam hal perolehan tanah yang dimohon Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah merupakan aset instansi Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau BUMN/BUMD maka pelepasan atau penghapusan aset dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>
--	--	--

		<p>Pasal 22 ayat (3) dinyatakan bahwa</p> <p>(3) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah termasuk dalam kawasan sempadan badan air seperti sempadan sungai, sempadan pantai atau sempadan danau/situ/waduk sebagaimana telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang (RTR) maka Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah diberikan dengan kewajiban menjaga fungsinya dan larangan tidak boleh mengubah pemanfaatannya.</p>
7	Pengajuan Permohonan Hak Pengelolaan	<p>Pasal 23 ayat (1) huruf b, ayat (3), ayat (4) dan ayat (6) dan dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah diajukan oleh Pemohon kepada:</p> <p>a. Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk permohonan Hak Pengelolaan, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Guna Usaha kewenangan Kepala Kantor Pertanahan; atau</p> <p>(3) Pengajuan permohonan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah dilengkapi dengan Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah, kecuali untuk permohonan Hak</p>

		<p>Milik dan hak di atas tanah Hak Pengelolaan.</p> <p>(6) Dalam hal Penetapan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah merupakan kewenangan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah maka penyampaian berkas dilengkapi dengan Surat Pengantar Penyampaian Berkas Permohonan.</p>
8	Obyek Hak Pengelolaan	<p>Pasal 29 dinyatakan bahwa:</p> <p>Tanah Hak Pengelolaan dapat berasal dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Tanah Negara, atau b. Tanah Ulayat.
9	Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p><i>berasal dari Tanah Negara</i></p> <p>Pasal 30 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara dapat diberikan kepada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah meliputi Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota serta Pemerintah Desa; c. BUMN/BUMD; d. Badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah; e. Badan Bank Tanah; atau f. badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat berdasarkan Peraturan Presiden yang diberikan

		<p>penugasan khusus oleh Pemerintah Pusat dalam rangka pengembangan daerah atau kawasan tertentu.</p> <p>(2) BUMN/BUMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi juga:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. anak perusahaan yang dimiliki oleh BUMN/BUMD berdasarkan penyertaan modal negara pada BUMN/BUMD lain; atau b. perusahaan patungan yang dibentuk oleh beberapa BUMN/BUMD, sepanjang diatur dalam Peraturan Presiden. <p>Pasal 31 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada subjek Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah.</p> <p>(2) Dalam hal tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah maka untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. instansi Pemerintah Pusat, harus memperoleh persetujuan tertulis dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan
--	--	--

		<p>negara;</p> <p>b. BUMN/BUMD, setelah menyesuaikan anggaran dasar dan rumah tangga; dan</p> <p>c. badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, harus memperoleh persetujuan tertulis dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendidikan tinggi atau menteri yang sesuai dengan tugas pokok dan fungsi badan hukum milik negara dimaksud.</p> <p><i>berasal dari Tanah Ulayat</i></p> <p>Pasal 30 ayat (3) dinyatakan bahwa:</p> <p>(3) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat dapat diberikan kepada Masyarakat Hukum Adat.</p> <p>Pasal 32 dinyatakan bahwa:</p> <p>Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) diberikan kepada Masyarakat Hukum Adat yang telah ditetapkan dan diakui keberadaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>
10	Syarat Permohonan Hak Pengelolaan	<p><i>berasal dari Tanah Negara</i></p> <p>Pasal 33 ayat (1) dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Syarat Permohonan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara</p>

	<p>Berasal dari Tanah Negara</p>	<p>meliputi:</p> <p>a. Mengenai Pemohon :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan; 2. Peraturan perundang-undangan mengenai pembentukan lembaga,dalam hal Pemohon merupakan instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Bank Tanah atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat; 3. Akta Pendirian dan Perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan dan Nomor Induk Berusaha dari <i>Online Single Submission (OSS)</i>/Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon merupakan BUMN/BUMD, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah. <p>b. Mengenai tanahnya :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Dasar penguasaan atau alas haknya berupa: <ol style="list-style-type: none"> a) Sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti
--	----------------------------------	---

		<p>pelepasan hak, surat penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;</p> <p>b) dalam hal hasil kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka bukti perolehan tanahnya berupa berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> <p>c) dalam hal bukti perolehan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a) dan huruf b) tidak ada sama sekali maka :</p> <p>1) Penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan</p>
--	--	--

		<p>keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu; dan/atau</p> <p>2) dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan aset;</p> <p>b. Peta Bidang Tanah;</p> <p>c. Dokumen perizinan berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. KKPR; 2. Penetapan lokasi, dalam hal kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; 3. Surat keputusan pencadangan tanah, dalam hal pengajuan Hak Pengelolaan transmigrasi; dan/atau 4. Perizinan berusaha untuk pelaksanaan reklamasi, dalam hal tanah yang dimohon merupakan Tanah Reklamasi. <p>d. Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah; dan</p> <p>e. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.</p> <p><i>berasal dari Tanah Ulayat</i></p> <p>(2) Permohonan Hak Pengelolaan yang</p>
--	--	---

		<p>berasal dari Tanah Ulayat dilampiri dengan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan; b. Peraturan Daerah atau peraturan/keputusan gubernur, bupati/wali kota yang menetapkan Masyarakat Hukum Adat; c. Peta Bidang Tanah; d. Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah; dan e. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada. <p>(3) Permohonan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan: <ol style="list-style-type: none"> 1) Tanah Negara, untuk permohonan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah
--	--	---

		<p>Negara; atau</p> <p>2) Tanah Ulayat, untuk permohonan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat;</p> <p>b. tanah tersebut telah dikuasai secara fisik;</p> <p>c. penguasaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;</p> <p>d. perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya yang bersangkutan dan tidak akan melibatkan Kementerian;</p> <p>e. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa baik sengketa batas ataupun sengketa penguasaan/ pemilikan;</p> <p>f. tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditor dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu utang;</p> <p>g. tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD lain;</p> <p>h. tanah yang dimohon berada di luar</p>
--	--	---

		<p>kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;</p> <p>i. bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan</p> <p>j. bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya.</p>
11	Kewajiban Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p>Pasal 39 dinyatakan bahwa:</p> <p>Pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban:</p> <p>a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;</p> <p>b. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;</p> <p>c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;</p> <p>d. membuat rencana pemanfaatan ruang yang sesuai dengan daya dukung</p>

		<p>tanah, kemampuan tanah, ekosistem dan terintegrasi dengan Rencana Tata Ruang (RTR);</p> <p>e. melepaskan Hak Pengelolaan baik sebagian atau keseluruhan dalam hal diberikan Hak Milik atau dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan</p> <p>f. menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan.</p> <p>Pasal 200 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Setiap penerima Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut:</p> <p>a. mendaftarkan keputusan Penetapan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah;</p> <p>b. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> <p>c. memelihara tanda-tanda batas;</p> <p>d. menggunakan tanah secara optimal;</p> <p>e. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;</p> <p>f. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;</p>
--	--	--

		<p>g. menyediakan sarana dan prasarana pengendalian kebakaran lahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau</p> <p>h. kewajiban lainnya yang tercantum dalam sertipikat.</p> <p>(2) Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka keputusan pemberian hak dinyatakan batal.</p>
12	Berkaitan dengan Larangan Subyek Pemegang Hak Pengelolaan	<p>Pasal 40 dinyatakan bahwa:</p> <p>Pemegang Hak Pengelolaan dilarang :</p> <p>a. mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;</p> <p>b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;</p> <p>c. menelantarkan tanahnya; dan/atau</p> <p>d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal areal Hak Pengelolaan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.</p>
13	Berkaitan dengan Hak Subyek	<p>Pasal 41 dinyatakan bahwa:</p> <p>Pemegang Hak Pengelolaan berhak :</p> <p>a. mengenakan tarif dan/atau uang wajib</p>

	Pemegang Hak Pengelolaan	<p>tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai tarif pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan;</p> <p>b. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan; dan</p> <p>c. melakukan kerja sama pemanfaatan tanah dengan pihak lain dengan diberikan Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.</p>
14	Pemeliharaan Data Hak Pengelolaan	<p>Pasal 42 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Hak Pengelolaan tidak dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :</p> <p>a. Peralihan hak;</p> <p>b. Pembebanan hak; atau</p> <p>c. pemecahan, pemisahan atau penggabungan, apabila di atas Hak Pengelolaan telah diberikan Hak Atas Tanah.</p> <p>(2) Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal:</p> <p>a. diberikan hak milik;</p> <p>b. untuk kepentingan umum; atau</p> <p>c. dimohonkan oleh pihak lain yang memenuhi syarat.</p>
15	Pemanfaatan Hak	<p>Pasal 43 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa</p>

	<p>Pengelolaan oleh Subyek Pemegang Hak Pengelolaan</p>	<p>(1) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak Atas Tanah.</p> <p>(2) Pemberian Hak Atas Tanah kepada pemegang Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah</p>
17	<p>Pemanfaatan Hak Pengelolaan oleh Subyek Pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga</p>	<p>Pasal 43 ayat (3) dan ayat (4) dinyatakan bahwa</p> <p>(3) Pemberian Hak Atas Tanah kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerja sama dengan perjanjian pemanfaatan tanah.</p> <p>(4) Perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kesepakatan para pihak yang tunduk pada hukum perdata dan dibuat dihadapan pejabat umum.</p> <p>(5) Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan diberikan sesuai dengan sifat dan fungsinya.</p>

		(6) Dalam hal di atas Hak Pengelolaan diberikan Hak Milik maka Hak Pengelolaan dilepaskan oleh pemegang Hak Pengelolaan.
18	Pengaturan Konsep Perjanjian Pemanfaatan Tanah antara subyek pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga	<p>Pasal 44 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) paling sedikit memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. identitas para pihak; b. letak, batas, dan luas Tanah; c. jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan; d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapus batalnya hak yang diberikan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah; e. besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas

		<p>wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/pemutusan perjanjian.</p> <p>(2) Selain muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perjanjian pemanfaatan tanah juga memuat:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Jaminan pemegang Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan untuk memperoleh Perpanjangan dan/atau Pembaruan dari pemegang Hak Pengelolaan; danb. hak, kewajiban dan larangan pemegang Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan. <p>(3) Perpanjangan dan/atau Pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tidak diberikan dalam hal pemegang Hak Atas Tanah tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian pemanfaatan tanah atau melakukan pelanggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(4) Dalam hal Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dialihkan kepada pihak lain maka dibuat perjanjian pemanfaatan tanah baru dengan ketentuan jangka waktu Hak Atas Tanah merupakan sisa jangka waktu Hak Atas Tanah yang telah diberikan sesuai perjanjian pemanfaatan tanah sebelumnya dan tidak dikenakan tarif</p>
--	--	--

		<p>dan/atau uang wajib tahunan.</p> <p>Pasal 45 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Pihak lain berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 mengajukan permohonan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas bagian tanah Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan.</p> <p>(2) Jangka waktu Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan diberikan tidak melebihi jangka waktu dalam perjanjian pemanfaatan tanah terhitung sejak tanggal perjanjian pemanfaatan tanah.</p> <p>(3) Dalam hal diberikan Hak Milik maka pemegang Hak Pengelolaan melepaskan Hak Pengelolaannya dengan menerbitkan surat persetujuan pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan.</p>
19	Pemanfaatan Hak Pengelolaan untuk Tanah Transmigrasi	<p>Pasal 46 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Dalam hal Hak Pengelolaan untuk tanah transmigrasi maka pemanfaatan tanahnya dilaksanakan dengan ketentuan:</p> <p>a. diberikan Hak Milik kepada penerima tanah transmigrasi berdasarkan keputusan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang; atau</p>

		<p>b. diberikan Hak Pakai kepada Pemerintah Daerah untuk sarana dan prasarana, fasilitas sosial dan fasilitas umum berdasarkan berita acara serah terima sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(2) Dalam hal Hak Pengelolaan untuk tanah transmigrasi tidak digunakan sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian haknya maka dapat dimohon oleh pihak lain setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi.</p> <p>(3) Dalam hal Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tidak digunakan sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian haknya maka Hak Milik dapat dibatalkan setelah memperoleh rekomendasi dari dinas yang membidangi urusan transmigrasi.</p>
20	Pemberian Hak Milik atau Hak Pakai selama dipergunakan	<p>Pasal 47 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Dalam hal di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan Hak Milik atau Hak Pakai selama dipergunakan maka setelah diterbitkan keputusan pemberian haknya Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan hapusnya Hak Pengelolaan.</p>

		<p>(2) Dalam hal Hak Milik atau Hak Pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan atas sebagian tanah Hak Pengelolaan maka dilakukan pencatatan penyesuaian data luasan Hak Pengelolaan.</p>
21	<p>Pembebanan, Peralihan, dan Pelepasan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan</p>	<p>Pasal 48 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani Hak Tanggungan, dialihkan atau dilepaskan.</p> <p>(2) Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan akan dilepaskan maka pelepasan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.</p> <p>(3) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Notaris, Camat atau Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>Pasal 49 dinyatakan bahwa:</p> <p>(1) Setiap perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk mengalihkan Hak</p>

		<p>Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan perubahan menjadi Hak Milik atas tanah Hak Pengelolaan memerlukan rekomendasi/persetujuan pemegang Hak Pengelolaan kecuali peralihan hak karena lelang.</p> <p>(2) Dalam rangka peralihan hak karena lelang, pelaksanaan lelang diberitahukan kepada pemegang Hak Pengelolaan.</p> <p>(3) Rekomendasi/persetujuan atas setiap perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan tarif dan/atau uang wajib tahunan serta biaya lainnya.</p> <p>(4) Dalam hal peralihan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan karena pewarisan maka rekomendasi/persetujuan pemegang Hak Pengelolaan tidak diperlukan.</p>
22	Lampiran Penetapan Hak Pengelolaan	<p>Pasal 50 dinyatakan bahwa:</p> <p>Lampiran dalam rangka Penetapan Hak Pengelolaan berupa:</p> <p>a. Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah Negara atau Keputusan Pengakuan Hak Pengelolaan atas Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a;</p>

		<p>b. Keputusan Penolakan Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf b; dan</p> <p>c. Surat Persetujuan Pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (3), dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.</p>
23	Pengawasan dan Pengendalian	<p>Pasal 204 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian atas Penetapan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah secara berjenjang melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Pengawasan dan Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemantauan dan evaluasi berdasarkan laporan dari pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah, pengaduan masyarakat atau hasil pemantauan oleh Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan di lapangan terhadap :</p> <p>a. kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Dokumen Perencanaan</p>

		<p>Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah;</p> <p>b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang (RTR); dan</p> <p>c. kewajiban dan larangan.</p> <p>Pasal 205 dinyatakan bahwa Hasil kegiatan pemantauan dan evaluasi menjadi pertimbangan dalam rangka:</p> <p>a. pembatalan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah; atau</p> <p>b. Perpanjangan atau Pembaruan Hak Atas Tanah di atas Tanah Negara atau di atas Hak Pengelolaan.</p>
24	Ketentuan Peralihan	<p>Pasal 206 dinyatakan bahwa Pada saat Peraturan Menteri ini berlaku:</p> <p>a. Permohonan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah yang telah diterima lengkap dan memenuhi syarat tetapi belum diterbitkan keputusan pemberian hak, diselesaikan sesuai dengan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini; dan</p> <p>b. Izin Lokasi atau izin lainnya yang sejenis yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap berlaku dan dapat digunakan dalam permohonan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah sepanjang jangka waktunya belum berakhir.</p>

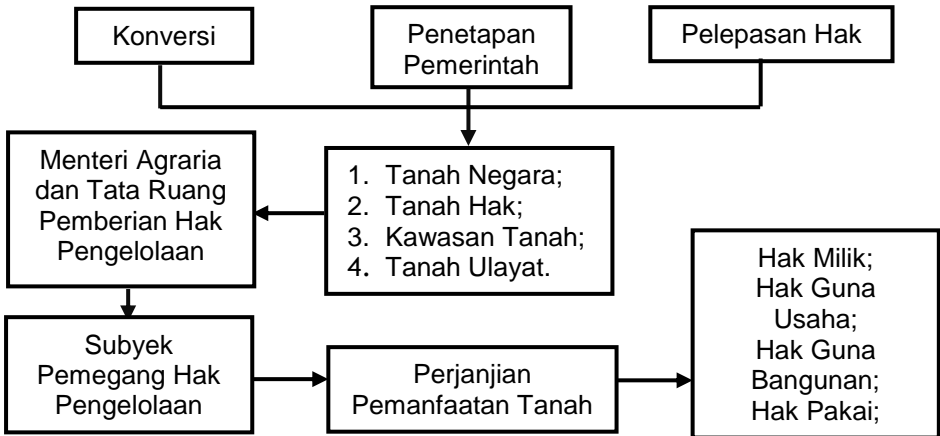
BAB 4

LAHIRNYA HAK PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN DAN HAK ULAYAT

Dalam praktik Hukum Agraria Nasional serta ketentuan perundang-undangan Hak Atas Tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai) dapat diberikan diatas Hak Pengelolaan sesuai dengan kewenangan subyek pemegang Hak Pengelolaan, yaitu menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga dengan memperhatikan rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang dengan memperhatikan juga Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang serta ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Skema 1

Pembahasan Pemberian Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dan Tanah Ulayat



Berdasarkan skema tersebut diatas, secara garis besar dapat dipelajari bahwa dalam praktiknya lahirnya Hak Pengelolaan dapat didasari pada proses konversi (dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara *juncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya).

Proses lahirnya Hak Pengelolaan lainnya adalah konversi juga didasari pada suatu penetapan pemerintah yang dapat diartikan pada adanya penetapan dan/atau keputusan dari Pemerintah Indonesia mengenai pemberian Hak Pengelolaan atau pemberian/perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan kepada subyek pemegang Hak Pengelolaan atau subyek-subyek hukum yang diatur dalam

peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini berkaitan dengan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam hukum agraria nasional dan percepatan pembangunan nasional.

Penetapan hak atas tanah adalah suatu penetapan atau keputusan dari Pemerintah terkait pemberian hak kepada perseorangan, badan hukum publik maupun swasta dan lembaga atau instansi pemerintah dengan tanahnya yang meliputi proses penelitian, pemberian, perpanjangan dan pembaruan dan berkaitan dengan proses pengadaan tanah dalam rangka kepentingan umum dan nasional. Proses berikutnya dalam rangka lahirnya Hak Pengelolaan juga didasari pada pelepasan hak atas tanah yang dapat diartikan adanya suatu pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah baik dikarenakan secara sukarela atau adanya ganti untung. Dari ketiga proses tersebut akan menjadikan tanah berstatus tanah negara, yaitu :

- a. Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah (penghapusan tanah partikelir, nasionalisasi perusahaan milik belanda, pengambilan tanah untuk keperluan penguasaan perang, pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat, swapraja atau bekas swapraja, konsensi atau sewa tanah bekas swapraja, Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB) atau Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum yang Ditinggalkan Direksi/Pengurusnya (Prk.5), dll);

- b. Tanah Reklamasi;
- c. Tanah timbul;
- d. Tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak;
- e. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
- f. Tanah Telantar;
- g. Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan;
- h. Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbarui; dan
- i. Tanah yang sejak semula berstatus Tanah Negara.⁵³

Setelah diundangkannya *Omnibus Law* berikut dengan peraturan pelaksanaannya selain berasal dari tanah negara, dalam perkembangannya Hak Pengelolaan dapat diberikan yang berasal dari Kawasan Hutan Negara dan Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.

Dalam rangka permohonan Hak Pengelolaan selain didasari pada perolehan dan penguasaan pada tanahnya yang akan dimohon, kemudian dilakukan proses permohonan pengukuran bidang tanah yang akan dituangkan pada Peta Bidang Tanah dengan menggambarkan sesuai kondisi nyata di fisik lapangan (memperhatikan areal penyangga, sempadan air (sungai atau laut), lahan konservasi dll) serta Rencana Tata Ruang suatu wilayah. Permohonan Hak Pengelolaan tersebut

⁵³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, sebagai peraturan pelaksanaannya, maka kedudukan Hak Pengelolaan, Pasal 3.

diajukan kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya.

Dalam rangka permohonan Hak Pengelolaan, maka subyek pemegang Hak Pengelolaan (memperhatikan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah) diwajibkan untuk disertakan Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah) dengan memperhatikan pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (syarat permohonan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat) dengan memperhatikan dokumen-dokumen dan/atau lampiran-lampiran dalam rangka permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Setelah kelengkapan persyaratan dokumen-dokumen permohonan Hak Pengelolaan dilengkapi, kemudian proses permohonan tersebut ditindaklanjuti dengan pemeriksaan tanah. Berdasarkan hasil pemeriksaan tanah tersebut Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan Hak Pengelolaan kepada Menteri dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah. Setelah menerima berkas permohonan dengan disertai pendapat dan pertimbangan usulan, dapat atau tidaknya permohonan dikabulkan, maka Direktur Jenderal memeriksa, meneliti dan mengkaji Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan Apabila disetujui untuk diberikannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah negara atau keputusan pengakuan Hak Pengelolaan atas tanah ulayat, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah Negara, keputusan pengakuan Hak Pengelolaan atas Tanah Ulayat atau keputusan penolakan permohonan Hak Pengelolaan dan mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan.

A. Pemberian Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan

Salah satu kewenangan dan hak subyek pemegang Hak Pengelolaan adalah bekerjasama dengan pihak ketiga yang didasari pada perjanjian pemanfaatan tanah (salah satu contoh adalah Perjanjian *Build, Operate and Transfer*) dengan melahirkan Hak Atas Tanah. Peran perjanjian pemanfaatan tanah menjadi sangat penting yang merupakan sebuah kesepakatan para pihak yang tunduk pada hukum perdata serta dibuat dihadapan pejabat umum. Hak Atas Tanah di atas

Hak Pengelolaan berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan sesuai dengan sifat dan fungsinya. Untuk Hak Milik mendapat perhatian khusus dikarenakan bahwa Hak Pengelolaan hapus bila diterbitkan Hak Milik, sehingga subyek pemegang Hak Pengelolaan wajib untuk melepaskan Hak Pengelolaan tersebut, hanya saja menjadi menarik ketika kedudukan atas hak milik yang telah diterbitkan diatas Hak Pengelolaan bukan untuk keperluan rumah umum dan keperluan transmigrasi, mengenai status Hak Pengelolaan hapus atau tidak dengan sendirinya.

Secara garis besar perjanjian pemanfaatan tanah mengatur hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, namun apabila para pihak mau mengadakan kesepakatan diluar hal-hal yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan tetap sah berdasarkan kesepakatan para pihak. Dengan demikian dasar dari dibuat dan ditandatanganinya subyek pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga, maka kedudukan dari perjanjian pemanfaatan tanah dapat melahirkan hak atas tanah (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai).

1. Hak Guna Usaha diatas Hak Pengelolaan

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk

kegiatan usaha pertanian, peternakan dan perikanan/tambak kepada Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Syarat-syarat permohonan dalam rangka penerbitan Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, yaitu :

Tabel 6

Syarat Permohonan Hak Guna Usaha diatas Hak Pengelolaan

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Syarat Permohonan Hak Guna Usaha yang berasal dari Hak Pengelolaan	<p>Pasal 64 ayat (2) huruf b dinyatakan bahwa</p> <p>(2) Syarat permohonan Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan meliputi:</p> <p>a. Mengenai Pemohon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan; 2. akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari <i>Online Single Submission</i> (OSS) atau

		<p>Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;</p> <p>b. Mengenai tanahnya berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. perjanjian pemanfaatan tanah yang memuat kewajiban pemegang Hak Guna Usaha meliputi: <ol style="list-style-type: none"> a) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum; b) kesanggupan memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan; c) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; d) bersedia mengelola, memelihara dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai
--	--	---

		<p>tinggi (<i>High Conservation Value</i>), fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;</p> <p>e) bersedia melakukan tindakan pencegahan termasuk penerapan pusat penanganan krisis pemadaman kebakaran secara dini dalam hal Pemohon badan hukum; dan</p> <p>f) bersedia tidak mengusahakan lahan dengan cara membakar;</p> <p>2. Peta Bidang Tanah;</p> <p>c. dokumen perizinan berupa perizinan berusaha terkait kegiatan usahanya;</p> <p>d. bukti pelaksanaan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan;</p> <p>e. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;</p> <p>f. Surat Pernyataan Pemilik</p>
--	--	---

		Manfaat, bagi perusahaan yang diwajibkan untuk melaporkan pemilik manfaat sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
--	--	--

Setelah kelengkapan persyaratan dokumen-dokumen permohonan Hak Guna Usaha diatas Hak Pengelolaan dilengkapi, kemudian proses permohonan tersebut ditindaklanjuti dengan pemeriksaan tanah. Dalam hal ini perlu mendapat perhatian mengenai kewenangan dalam rangka pemberian Hak Guna Usaha termasuk kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, Menteri. Pemberian Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 sampai dengan Pasal 69 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

2. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan adalah suatu hak atas tanah untuk mendirikan bangunan untuk jangka waktu tertentu (pemberian pertama kali adalah 30 tahun) untuk kegiatan usaha nonpertanian, antara lain yaitu : perumahan, perkantoran, industri, pergudangan, pertokoan, perhotelan, rumah susun, pembangkit listrik, pelabuhan, penggunaan lainnya yang berwujud bangunan berikut sarana-sarana pendukungnya, antara lain lapangan golf, agrowisata, penetasan (*hatchery*)

dan peternakan pembibitan (*breeding farm*) sesuai dengan rencana induk (*master plan*) kepada Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Syarat-syarat permohonan dalam rangka penerbitan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, yaitu :

Tabel 7

Syarat Permohonan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Syarat Permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan	<p>Pasal 88 ayat (2) huruf b dinyatakan bahwa</p> <p>(2) Syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan meliputi:</p> <p>a. Mengenai Pemohon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan; 2. akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari <i>Online Single Submission</i> (OSS) atau Tanda Daftar

		<p>Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;</p> <p>b. Mengenai tanahnya berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. perjanjian pemanfaatan tanah yang memuat kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan meliputi: <ol style="list-style-type: none"> a) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam; b) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan c) bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya; 2. Peta Bidang Tanah;
--	--	--

		<p>c. Sertifikat Laik Fungsi, untuk permohonan Hak Guna Bangunan yang di atasnya dibangun Satuan Rumah Susun, apabila ada;</p> <p>d. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;</p>
--	--	--

Setelah kelengkapan persyaratan dokumen-dokumen permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dilengkapi, kemudian proses permohonan tersebut ditindaklanjuti dengan pemeriksaan tanah. Dalam hal ini perlu mendapat perhatian mengenai kewenangan dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan termasuk kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, Menteri. Pemberian Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 sampai dengan Pasal 93 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Dalam praktiknya diatas Hak Pengelolaan yang diterbitkan Hak Guna Bangunan dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun dengan pemberian Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMRS). Dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 17 dinyatakan bahwa Rumah Susun dapa dibangun diatas tanah:

- a. hak milik;

- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.⁵⁴

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, maka dapat dalam ketentuan Pasal 15 ayat (4) dinyatakan bahwa dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum dilakukan oleh Pelaku Pembangunan selain Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah di atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak pakai berdasarkan kerja sama pemanfaatan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (4) perlu diperhatikan mengenai perjanjian kerja sama pemanfaatan antara pihak ketiga dengan subyek pemegang Hak Pengelolaan. Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pengelolaan ketika akan dialihkan/dijual belikan dan dilakukan pembebanan hak tanggungan wajib memperoleh persetujuan/rekomendasi dari subyek pemegang Hak Pengelelolaan.

3. Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-

⁵⁴ Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 17.

ketentuan undang-undang ini dan diberikan untuk kegiatan usaha pertanian (berupa tanaman yang tidak diakomodir dalam jenis tanaman pertanian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan) dan nonpertanian (kantor pemerintahan, kantor badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, kantor perwakilan negara asing dan badan internasional, kegiatan pertambangan mineral dan batu bara, minyak dan gas bumi dan kegiatan nonpertanian lainnya.

Hak pakai terdiri atas hak pakai dengan jangka waktu dan selama dipergunakan. Hak pakai dengan jangka waktu diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Badan keagamaan dan sosial, orang asing. Hak pakai selama dipergunakan diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa dan Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional. Syarat-syarat permohonan dalam rangka penerbitan Hak Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, yaitu :

Tabel 8

Syarat Permohonan Hak Pakai dengan Jangka Waktu diatas Hak Pengelolaan

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Syarat Permohonan Hak Pakai dengan jangka waktu yang berasal dari Hak	Pasal 114 ayat (2) huruf b dinyatakan bahwa (2) Syarat permohonan Hak Pakai dengan jangka waktu yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan

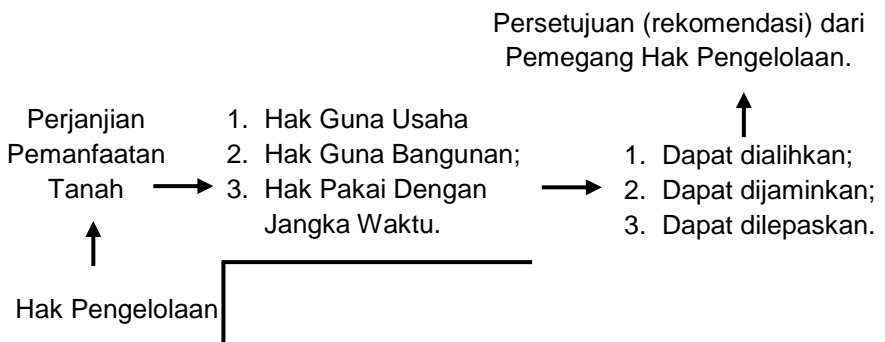
	Pengelolaan	<p>meliputi:</p> <p>a. Mengenai Pemohon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan; 2. dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing; 3. akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari <i>Online Single Submission</i> (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum; <p>b. Mengenai tanahnya berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. perjanjian pemanfaatan tanah yang memuat kewajiban pemegang Hak
--	-------------	--

		<p>Pakai dengan jangka waktu meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam; b) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan c) bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya; <p>2. Peta Bidang Tanah;</p> <ul style="list-style-type: none"> c. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.
--	--	--

Perlu diperhatikan bahwa apabila diterbitkan Hak Pakai selama dipergunakan diatas Hak Pengelolaan, maka Hak Pengelolaan hapus dengan sendirinya. Setelah kelengkapan persyaratan dokumen-dokumen permohonan Hak Pakai dengan jangka waktu diatas Hak Pengelolaan dilengkapi, kemudian proses permohonan tersebut ditindaklanjuti dengan pemeriksaan tanah. Dalam hal ini perlu mendapat perhatian mengenai kewenangan dalam rangka pemberian Hak Pakai termasuk kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, Menteri. Pemberian Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 sampai dengan Pasal 120 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Skema 2

Kedudukan Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan



B. Pemberian Hak Pengelolaan Untuk Badan Bank Tanah, Tanah Reklamasi, Pulau Kecil dan Wilayah Perairan dan Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah

Sejak diundangkannya *Omnibus Law* pemanfaatan atas Hak Pengelolaan terus berkembang dan diatur secara tegas, termasuk subjek pemegang Hak Pengelolaan diperjelas dan dipertegas mengenai pemberian Hak Pengelolaan juga diberikan kepada Bank Tanah untuk tanah reklamasi dan pulau kecil.

1. Badan Bank Tanah Sebagai Subyek Pemegang Hak Pengelolaan

Badan Bank Tanah adalah suatu badan khusus (*sui generis*) yang merupakan suatu badan hukum Indonesia yang didirikan oleh Pemerintah Pusat. Pengaturan Bank Tanah pertama kali diatur dalam Pasal 125 sampai dengan 135 *Omnibus Law*.

Tabel 9

Pembahasan Mengenai Badan Bank Tanah dalam Omnibus Law

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pemahaman Bank Tanah	Pasal 125 dinyatakan bahwa (1) Pemerintah Pusat membentuk badan bank tanah, (2) Badan bank tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan badan khusus yang mengelola tanah.

		<p>(3) Kekayaan badan bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.</p> <p>(4) Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.</p>
2	Tujuan Bank Tanah	<p>Pasal 126 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Badan bank tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kepentingan umum; b. kepentingan sosial; c. kepentingan pembangunan nasional; d. pemerataan ekonomi; e. konsolidasi lahan; dan f. reforma agraria. <p>(2) Ketersediaan tanah untuk reforma agraria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari tanah negara yang diperuntukkan bank tanah.</p>
3	Pemberian Hak Pengelolaan kepada Bank Tanah	<p>Pasal 129 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Tanah yang dikelola badan bank tanah diberikan hak pengelolaan.</p> <p>(2) Hak atas tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana</p>

		<p>dimaksud pada ayat (1) dapat diberi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.</p> <p>(3) Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (21) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.</p>
4	Kewenangan Bank Tanah	<p>Pasal 127 dinyatakan bahwa Badan bank tanah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bersifat transparan, akuntabel, dan nonprofit.</p> <p>-Pasal 129 ayat (4) dinyatakan bahwa</p> <p>(4) Dalam rangka mendukung investasi, pemegang hak pengelolaan badan bank tanah diberi kewenangan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. melakukan penyusunan rencana induk; b. membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha/persetujuan; c. melakukan pengadaan tanah; dan d. menentukan tarif pelayanan.

5	Organ Bank Tanah	<p>Pasal 130 dinyatakan bahwa Badan Bank Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 terdiri atas:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Komite; b. Dewan Pengawas; dan c. Badan Pelaksana.
---	------------------	--

Salah satu subyek pemegang Hak Pengelolaan adalah Bank Tanah dan mengenai Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan badan bank tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah, hal ini menggambarkan bahwa Hak Pengelolaan dimanfaatkan dalam praktik hukum agraria nasional.

2. Tanah Reklamasi dan Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan Dalam Kaitan Dengan Hak Pengelolaan

Reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase.⁵⁵ Peraturan perundang-undangan mengenai tanah reklamasi dapat dipelajari berdasarkan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil *juncto* Peraturan Presiden Nomor 122 tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil *juncto* Peraturan Menteri

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Pasal 1 angka 23.

Kelautan dan Perikanan Nomor 25/PERMEN-KP/2019 Tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Dalam *Omnibus Law* pengertian reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh Setiap Orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau *drainase*.⁵⁶ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Tanah Reklamasi diatur dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 18.

Tabel 10

**Pembahasan Mengenai Tanah Reklamasi
Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang
Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun
dan Pendaftaran Tanah**

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pemberian Hak Pengelolaan diatas Tanah Reklamasi	Pasal 17 ayat (1) dinyatakan bahwa (1) Tanah reklamasi dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan syarat telah memperoleh izin reklamasi.
2	Hubungan Hukum Subyek Pemegang Hak Pengelolaan dengan Tanah Reklamasi	Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) dinyatakan bahwa (2) Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, badan usaha

⁵⁶ Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Pasal 1 angka 23.

		<p>milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, Badan Bank Tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat, Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak.</p> <p>(3) Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada badan hukum atau perorangan, Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Pengelolaan dengan ketentuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. untuk pemegang izin reklamasi, diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan; dan b. untuk Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang memberikan izin reklamasi, diberikan Hak Pengelolaan. <p>berdasarkan perjanjian antara pihak yang mendapat izin reklamasi dengan Pemerintah</p>
--	--	--

		Pusat atau Pemerintah Daerah serta mempertimbangkan ketentuan tata ruang.
3	Pengaturan lebih lanjut Tanah Reklamasi	<p>Pasal 18 dinyatakan bahwa:</p> <p>Ketentuan lebih lanjut mengenai :</p> <p>a. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan, subjek, pemanfaatan Tanah, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian dan pendaftaran, pembebanan, peralihan dan pelepasan, hapusnya, serta pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan dan Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 8 dan Pasal 10 sampai dengan Pasal 17; dan diatur dalam Peraturan Menteri.</p>

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, mengenai kaitan Tanah Reklamasi dengan Hak Pengelolaan, sebagaimana dimaksud dalam Bab IX Tanah Reklamasi Pasal 189 sampai dengan 192.

Tabel 11

**Pembahasan Mengenai Tanah Reklamasi
 Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala
 Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang
 Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah**

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pengertian Tanah Reklamasi dan Izin Reklamasi	<p>Pasal 1 angka 24 dinyatakan bahwa</p> <p>24. Tanah Reklamasi adalah tanah hasil dari kegiatan yang dilakukan oleh orang atau badan hukum dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurukan, pengeringan lahan atau drainase.</p> <p>Pasal 1 angka 25 dinyatakan bahwa</p> <p>25. Izin Reklamasi adalah perizinan berusaha untuk pelaksanaan Reklamasi.</p> <p>-Pasal 6 dinyatakan bahwa Tanah Reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b merupakan tanah hasil dari kegiatan yang dilakukan oleh orang, badan hukum atau Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut pandang lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurukan,</p>

		pengeringan lahan atau drainase.
2	Pelaksanaan Tanah Reklamasi	<p>Pasal 189 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Reklamasi dapat dilaksanakan setelah memperoleh Izin Reklamasi dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(2) Reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penggunaan dan pemanfaatannya diberikan sesuai dengan arahan peruntukannya dalam:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rencana Tata Ruang (RTR) wilayah provinsi/kabupaten/kota; 2. rencana tata ruang laut; 3. rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil; 4. rencana zonasi kawasan antarwilayah; atau 5. rencana zonasi kawasan strategis nasional tertentu.
3	Subyek pemegang Izin Reklamasi	<p>Pasal 190 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Dalam hal Izin Reklamasi diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, BUMN/BUMD, Badan Bank Tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat,</p>

		<p>Tanah Reklamasi diberikan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Hak Pengelolaan; atau b. Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, <p>dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak.</p> <p>(2) Dalam hal Izin Reklamasi diberikan kepada badan hukum swasta atau perorangan Warga Negara Indonesia, Tanah Reklamasi diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Pengelolaan dengan ketentuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. untuk pemegang Izin Reklamasi, diberikan Hak Atas Tanah di atas Tanah Negara dan/atau Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan berupa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dengan jangka waktu; b. untuk Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang memberikan Izin Reklamasi, diberikan Hak Pengelolaan, <p>berdasarkan perjanjian antara pihak yang mendapat Izin Reklamasi serta mempertimbangkan ketentuan tata ruang.</p>
--	--	--

4	Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai di atas Tanah Reklamasi.	<p>Pasal 191 dinyatakan bahwa Ketentuan mengenai tata cara Penetapan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 50 dan ketentuan mengenai tata cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 sampai dengan Pasal 134 berlaku secara <i>mutatis mutandis</i> terhadap Penetapan Hak Pengelolaan dan Pemberian Hak Atas Tanah di atas Tanah Reklamasi.</p>
5	Reklamasi yang dilakukan Tanpa Izin Reklamasi	<p>Pasal 192 dinyatakan bahwa</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Dalam hal kegiatan reklamasi dilakukan tanpa Izin Reklamasi maka pejabat yang berwenang memberikan Izin Reklamasi melakukan penelitian secara teknis maupun tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (2) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah memenuhi syarat maka tanah hasil reklamasi menjadi Tanah Negara dan penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri. (3) Menteri dapat memberikan tanah

		<p>hasil reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pihak yang memenuhi syarat berdasarkan hasil penelitian setelah mendapat Izin Reklamasi; atau b. Badan Bank Tanah dengan Hak Pengelolaan. <p>(4) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi syarat maka tanah hasil reklamasi dapat dikembalikan seperti keadaan semula oleh pihak yang melakukan reklamasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>
--	--	---

Dengan demikian dalam kaitan antara Hak Pengelolaan dengan Tanah Reklamasi perlu diperhatikan mengenai syarat awal telah memperoleh perizinan berusaha izin reklamasi dengan memperhatikan juga subyek izin reklamasi, Rencana Tata Ruang (RTR) wilayah provinsi/kabupaten/kota, rencana tata ruang laut, rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, rencana zonasi kawasan antarwilayah atau rencana zonasi kawasan strategis nasional tertentu dan perjanjian antara pemegang reklamasi dengan pihak lainnya.

Mengenai Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan dalam kaitannya dengan pemberian Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah di Pulau Kecil dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 65.

Tabel 12

Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan.	<p>Pasal 65 dinyatakan bahwa</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Pemberian Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah atas sebidang Tanah yang seluruhnya merupakan 1 (satu) pulau kecil wajib memperhatikan hak publik. (2) Pemberian Hak Atas Tanah di wilayah perairan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan dan perikanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (3) Ketentuan iebih lanjut mengenai pemberian hak untuk pulau kecil diatur dalam Peraturan Menteri.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang

Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, mengenai kaitan Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan dengan Hak Pengelolaan, sebagaimana dimaksud dalam Bab IX Tanah Reklamasi Pasal 193 sampai dengan 196.

Tabel 13

Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan	Pasal 193 dinyatakan bahwa Pulau Kecil dan Wilayah Perairan yang telah dimanfaatkan oleh pihak yang memenuhi syarat dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2	Pemberian Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah di Pulau Kecil	Pasal 194 dinyatakan bahwa Pemberian Hak Atas Tanah atas sebidang tanah yang seluruhnya merupakan pulau atau yang berbatasan dengan pantai tidak dapat diberikan kepada 1 (satu) orang atau badan hukum. Pasal 195 dinyatakan bahwa (1) Dalam hal Pulau Kecil yang luasnya kurang dari atau sampai

		<p>dengan 100 km² (seratus kilometer persegi) dan belum terdapat Rencana Tata Ruang (RTR) dalam rangka penanaman modal asing maka dalam rangka pemberian Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dalam rangka penanaman modal diperlukan rekomendasi dari instansi yang berwenang.</p> <p>(2) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kelautan dan perikanan.</p> <p>Pasal 196 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Dalam hal Pulau Kecil yang luasnya kurang dari atau sampai dengan 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) dan/atau termasuk dalam gugus Pulau Kecil terluar serta belum terdapat penguasaan tanah maka diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah kepada Pemerintah Pusat.</p> <p>(2) Dalam hal Pulau Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terdapat</p>
--	--	--

		<p>penguasaan tanah maka diberikan Hak Atas Tanah yang berjangka waktu dengan batasan pemanfaatan yang tercantum dalam rekomendasi dari instansi yang berwenang.</p>
3	<p>Pemberian Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah di Wilayah Perairan</p>	<p>Pasal 197 dinyatakan bahwa Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah untuk kegiatan usaha di Wilayah Perairan diberikan setelah memperoleh persetujuan KKPRL atau konfirmasi KKPRL dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan dan perikanan.</p> <p>Pasal 198 dinyatakan bahwa</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wilayah Perairan yang telah dikuasai dan dimanfaatkan dapat diberikan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak. 2. Penguasaan dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan pernyataan yang bersangkutan telah tinggal dan menetap di Wilayah Perairan secara turun temurun selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-

		pendahulunya.
4	Ketentuan lebih lanjut	Pasal 199 dinyatakan bahwa Ketentuan mengenai tata cara Penetapan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 50 dan ketentuan mengenai tata cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 sampai dengan Pasal 134 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pemberian Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan.

Dengan demikian dalam rangka pemberian Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah di Wilayah Perairan, maka perlu diperhatikan juga mengenai Rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional merupakan sebuah rencana rinci untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, serta keterkaitan dengan konservasi wilayah pesisir dan pulau-pulau Kecil adalah suatu upaya perlindungan, pelestarian dan pemanfaatan Wilayah Pesisir dan pulau-pulau kecil serta ekosistemnya untuk menjamin keberadaan, ketersediaan dan kesinambungan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragamannya.

3. Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah

Pengaturan dan Pemanfaatan Hak Pengelolaan setelah diatur dalam *Omnibus Law* juga dapat diberikan pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah.

Tabel 14

Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan pada Ruang atas Tanah dan Ruang bawah Tanah dalam Omnibus Law

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Pemberian Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan pada Ruang atas Tanah dan Ruang bawah	Pasal 146 dinyatakan bahwa (1) Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas dan/atau bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan. (2) Batas kepemilikan tanah pada ruang atas tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (3) Batas kepemilikan tanah pada ruang bawah tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan batas

		<p>kedalaman pemanfaatan yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(4) Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas dan/atau bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.</p> <p>(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Presiden.</p>
--	--	---

Mengenai Pemberian Hak Untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan dalam kaitannya dengan Pemberian Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan pada Ruang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 65.

Tabel 15

Pembahasan Mengenai Pemberian Hak Pengelolaan Objek Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

No	Pembahasan	Dasar Hukum dan Keterangan
1	Objek Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah	<p>Pasal 74 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Penggunaan dan pemanfaatan bidang Tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dibatasi oleh:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diatur dalam rencana tata ruang; dan b. batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 (tiga puluh) meter dari permukaan Tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang. <p>(2) Tanah yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah yang dikuasai langsung oleh</p>

		<p>negara.</p> <p>(3) Ruang Bawah Tanah terdiri dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Ruang Bawah Tanah dangkal; dan b. Ruang Bawah Tanah dalam. <p>(4) Ruang Bawah Tanah dangkal merupakan Tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dengan batas kedalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.</p> <p>(5) Ruang Bawah Tanah dalam merupakan Tanah yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).</p>
2	Pemanfaatan sumber daya minyak dan gas bumi serta mineral dan batu bara, Hak Atas Tanah pada Ruang Bawah Tanah	<p>Pasal 75 dinyatakan bahwa</p> <p>Dalam hal terdapat pemanfaatan sumber daya minyak dan gas bumi serta mineral dan batu bara, Hak Atas Tanah pada Ruang Bawah Tanah tidak dapat diberikan.</p>
3	Terjadinya Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah	<p>Pasal 76 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Pemanfaatan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) harus mendapat kesesuaian kegiatan</p>

	Tanah	<p>pemanfaatan ruang yang diterbitkan oleh Menteri.</p> <p>(2) Penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>Pasal 77 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, atau hak pakai setelah Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dimanfaatkan.</p> <p>(2) Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.</p> <p>(3) Hak guna bangunan dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri</p>
--	-------	--

		berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
4	Pengawasan atas penggunaan dan pemanfaatan pada Ruang Atas Tanah	<p>Pasal 78 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Dalam hal pemberian penggunaan dan pemanfaatan pada Ruang Atas Tanah mengganggu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kepentingan umum maka diperlukan persetujuan dari Pemerintah Pusat; dan/atau b. kepentingan pemegang Hak Atas Tanah pada bidang Tanah maka diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah. <p>(2) Persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah dibuat dalam bentuk akta autentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(3) Segala bentuk gangguan yang diterima pemegang Hak Atas Tanah diberikan ganti rugi yang dapat dinilai dalam bentuk uang atau bentuk lain sesuai kesepakatan dengan pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan Ruang Atas Tanah.</p> <p>(4) nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3)</p>

		dilakukan oleh penilai pertanahan.
5	Pemberian Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai	<p>Pasal 79 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Hak Pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai pada Ruang Bawah Tanah diberikan pada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Ruang Bawah Tanah dangkal; atau b. Ruang Bawah Tanah dalam. <p>(2) Dalam hal penggunaan dan pemanfaatan pada Ruang Bawah Tanah dangkal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengganggu kepentingan umum dan/atau kepentingan pemegang Hak Atas Tanah pada permukaan Tanah maka diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah.</p> <p>(3) Persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam bentuk akta autentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(4) Segala bentuk gangguan yang diterima pemegang Hak Atas Tanah diberikan ganti rugi yang dapat dinilai dalam bentuk uang atau bentuk lain sesuai</p>

		<p>kesepakatan dengan pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan Ruang Bawah Tanah.</p> <p>(5) Perhitungan nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh penilai pertanahan.</p> <p>Pasal 80 dinyatakan bahwa</p> <p>(1) Pemberian Hak Pengelolaan, hak guna bangunan atau hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Pemegang Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, atau hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan.</p>
5	<p>Subjek, Jangka Waktu, Pembebanan, Peralihan dan Pelepasan, dan Pembatalan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah</p>	<p>Pasal 81 dinyatakan bahwa</p> <p>Ketentuan mengenai subjek, jangka waktu, pembebanan, peralihan dan pelepasan, dan pembatalan Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai atas Tanah berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan mengenai subjek, jangka waktu, pembebanan, peralihan dan pelepasan, dan pembatalan Hak</p>

	atau Ruang Bawah Tanah	Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.
6	Hapusnya Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah	<p>(1) Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah hapus apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. dibatalkan oleh Menteri karena: <ol style="list-style-type: none"> 1. cacat administrasi; atau 2. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; b. bangunan/satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi; c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya; d. dilepaskan untuk kepentingan umum; dan/atau e. dicabut berdasarkan Undang-Undang. <p>(2) Hak guna bangunan dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah hapus apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;

		<p>b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar larangan; 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah; 3. cacat administrasi; atau 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; <p>c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;</p> <p>d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;</p> <p>e. dilepaskan untuk kepentingan umum;</p> <p>f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;</p> <p>g. bangunan/satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi;</p>
--	--	---

		<p>h. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau</p> <p>i. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.</p>
7	Ketentuan lebih lanjut	<p>Pasal 83 dinyatakan bahwa Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, objek, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan dan pendaftaran, kewajiban, larangan dan hak, pembebanan, peralihan, pelepasan dan perubahan, serta hapusnya Hak Pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 sampai dengan Pasal 82 diatur dalam Peraturan Menteri.</p>

Dengan demikian perlu diperhatikan mengenai batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB) dengan memperhatikan rencana tata ruang, serta batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 (tiga

puluh) meter dari permukaan tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang. Tanah yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah merupakan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan juga memperhatikan pemanfaatan sumber daya minyak dan gas bumi serta mineral dan batu bara, Hak Atas Tanah pada Ruang Bawah Tanah tidak dapat diberikan.

BAB 5

KESIMPULAN MENGENAI PENGATURAN HAK PENGELOLAAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA BERIKUT DENGAN PERATURAN PELAKSANYA

Kedudukan dari Hak Pengelolaan yang sudah diatur dalam sebuah undang-undang sebagaimana diatur dalam *Omnibus Law* dan peraturan pelaksanaannya, sehingga tidak menimbulkan berbagai penafsiran, serta memberikan jaminan kepastian hukum dalam hukum agraria nasional yang dalam praktiknya terus berkembang serta sebagai salah satu modal dasar dalam upaya mendukung program percepatan pembangunan nasional. Adapun beberapa kesimpulan yang dapat dicapai antara lain:

1. *Omnibus Law* merupakan *grand design* serta mewujudkan harmonisasi dalam sistem peraturan perundang-undangan. Dalam *Omnibus Law* diatur secara tegas mengenai kedudukan atas Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional, sehingga memberikan kepastian hukum Hak Pengelolaan dalam hukum agraria nasional.
2. Pasal 33 ayat (3) UUD 45 merupakan dasar hukum bagi perumusan dan pembentukan UUPA yang dijadikan sumber hukum (secara materil) dalam pembinaan hukum agraria nasional. Dalam UUPA merupakan perwujudan dan pengamalan Pancasila dan UUD 45, serta meletakkan

dasar-dasar bagi hukum agraria nasional yang akan membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara.

3. Perwujudan konsep hak menguasai negara yang terkandung didalam Hak Pengelolaan diwujudkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 45 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
4. Asas dari Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan dari negara atas tanah sebagaimana mencerminkan Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 ayat (1) UUPA, serta hak menguasai negara atas tanah berisi wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA kepada negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi perolehan serta penggunaan tanah agar tercapai kesejahteraan masyarakat dengan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA.
5. Hak Pengelolaan merupakan perwujudan dari hak penguasaan yang dimiliki oleh negara akibat pemberian kekuasaan oleh masyarakat, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat dari pemerintah selaku perwakilan negara dengan masyarakat. Artinya bahwa terdapat hak dan kewajiban publik yang menempatkan negara melalui organ pemerintahannya sebagai wakil masyarakat yang mengatur pemanfaatan kekayaan negara untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

6. Hak Pengelolaan bukan merupakan salah satu hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, tetapi sebagai perwujudan hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UUD 45 dan Pasal 2 (ayat) 1 UUPA.
7. Hak Pengelolaan tidak ada jangka waktu, tidak dapat dialihkan/dijualbelikan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan, sehingga menggambarkan penguasaan negara atas tanah. Bila dialihkan/dijual belikan dan dijadikan jaminan hutang maka dapat dimaknai dengan menggadaikan atau menjual wilayah teritorial Bangsa Indonesia);
8. Subyek Pemegang Hak Pengelolaan yang pada awalnya, yaitu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra kemudian setelah diundangkan dalam *Omnibus Law* berikut dengan peraturan pelaksanaannya menjadi instansi, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Badan hukum milik negara/daerah, Badan bank tanah, Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat, serta dapat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Tidak dapat diberikan kepada subyek hukum pribadi/perorangan dan/atau badan hukum (*profit oriented*).
9. Hak Pengelolaan selain berasal dari proses konversi, penetapan pemerintah atau pelepasan dari Tanah Negara, juga dapat didasari dari pelepasan Kawasan Hutan Negara dan penetapan atas Tanah Ulayat.

10. Salah satu kewenangan subyek pemegang Hak Pengelolaan adalah menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga. Dengan dikerjasamakan dengan pihak ketiga, maka dapat diterbitkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dengan jangka waktu yang didasari pada Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang mengikat para pihak. Perjanjian tersebut mengatur hal-hal yang disepakati, termasuk tarif dan/atau iuran wajib, perpanjangan dan/atau pembaruan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan, sehingga kedudukan perjanjian tersebut untuk menghindari permasalahan hukum dibelakang hari.
11. Diperlukan rekomendasi/persetujuan (sebagai perwujudan kewenangan Subyek Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat 2 UUPA) dari pemegang Hak Pengelolaan, yaitu :
 - a. Wajib untuk diperoleh dalam hal setiap perbuatan hukum, yaitu :
 - i. Mengalihkan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan;
 - ii. Dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; dan
 - iii. Perubahan menjadi Hak Milik atas tanah Hak Pengelolaan.
 - b. Tidak diperlukan dalam hal setiap perbuatan hukum, yaitu :

- i. Peralihan hak atas tanah Hak Pengelolaan karena pelaksanaan lelang (sifatnya adalah wajib untuk pemberitahuan kepada subyek pemegang Hak Pengelolaan);
 - ii. Peralihan hak atas tanah Hak Pengelolaan karena pewarisan.
12. Pemanfaatan atas Hak Pengelolaan setelah diundangkannya *Omnibus Law* dan peraturan pelaksanaannya juga terus berkembang, antara lain yaitu pengaturan dan pemberian Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan, yaitu untuk Badan Bank Tanah, Tanah Reklamasi, Pulau Kecil dan Ruang Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Achmad Sodiki dan Yanis Maladi, *Politik Hukum Agraria*, Jakarta, Bumi Aksara, 2009.
- Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012.
- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1987.
- _____, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem U.U.P.A (Undang Undang Pokok Agraria)*, Bandung, Mandar Maju, 1989.
- _____, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1991.
- Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta, Margaretha Pustaka, 2015.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya* Ed. Rev., cet. 11, Djambatan, Jakarta, 2007.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Cetakan kesepuluh, Djambatan, 2005.
- Dahlan Thaib, *Teori dan Hukum Konstitusi*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2001.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Paktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, 1994.

- Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, Cetakan ketiga, Gadjah Mada University Press, 1990.
- Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta, Laksbang Mediatama, 2014.
- I wayan Parthiana, *Pengantar Hukum Internasional*, Bandung, Mandar Maju, 1990.
- Maria SW. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2005.
- Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Malang, Setara Press, 2010.
- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung, PT Refika Aditama, 2007.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara*, Yogyakarta, Citra Medika, 2007.
- Noer Fauzi, Petani & Penguasa, *Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*, Insist Press, Yogyakarta, KPA dan Pustaka Pelajar, 1999.
- R. Ismala Dewi, *Pengaturan Air untuk Industri Air Kemasan dan Dampaknya Bagi Masyarakat Lokal*, UI-Press, Jakarta, 2013.
- R. Wiratno (et.al.), *Ahli-ahli Pikir Besar tentang Negara dan Hukum*, PT. Pembangunan, Jakarta, 1978.
- Shidarta, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Bandung, CV. Utomo, 2006.
- Siswo Yudo Husodo, *Mimpi Negara Kesejahteraan pengantar cetakan I*, Reneka Cipta, Jakarta, 2006.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Universitas Terbuka, Karunika, 1988.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta, Kencana, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut dengan Penjelasan Umum Angka II nomor 2.

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijaksanaan dan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 Tentang Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1998 Tentang

Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Makalah dan Jurnal

Abdurrahman, *Hak Menguasai Dari Negara dan Pengaturannya Dalam Berbagai Peraturan Perundang-undangan*, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mengkurat. Banjarmasin, 1983.

Hayatul Ismi, *Pengakuan dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3 Nomor 1.

Irawan Soerodjo, *Perkembangan Hukum Pertanahan di Indonesia Tentang Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing (WNA)*, ISSN : 2201-2796, Vol. IV, Nomor 9.

Joko Priyono, *The State and The Rule Of Law in A Mixed of Economy (Negara dalam Rule of Law Dalam Sistem Ekonomi Campuran)*, diedit dari W. Freidman, makalah yang disampaikan dalam diskusi reguler pada Fakultas Hukum Universitas Dipenogoro, Semarang, pada tanggal 1 April 2002.

Maria SW. Sumardjono, Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya, *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September 2007.

Risky Dian Novita Rahayu Rochim, *Harmonisasi Norma-Norma Dalam Peraturan Perundang-Undangan tentang Kebebasan Hakim*, Jurnal Ilmiah, Universitas Brawijaya, Malang, 2014.

Urip Santoso, *Pengaturan Hak Pengelolaan*, Jurnal Media Hukum, Volume 15 No. 1, Jakarta, 2008.

Lain-Lain

Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005.