
ANALISIS YURIDIS TENTANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN YANG TELAH BERAKHIR MASA WAKTUNYA DAN DIGANTI MENJADI HAK SEWA SELAMA 5 TAHUN

KELVIN¹⁾

¹⁾Universitas Sumatera Utara

¹⁾kelvinsosilo14@gmail.com.

ABSTRAK

Building Use Rights on State Land and Management Rights Lands are granted for a maximum period of 30 years, and for the right holder, taking into account the needs and conditions of the buildings, this period can be extended for a maximum period of 20 years and renew for a maximum period of 30 years. The right of building management on land rights can be extended or renew to the holder of the right to use the building if it meets the requirements and gets approval from the owner of the right of management.

Keywords: Building Use Rights; Management Rights; Rental Rights

PENDAHULUAN

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan dimana hal tersebut menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan. Kondisi demikian, terutama diakibatkan oleh kebutuhan tanah yang terus meningkat dengan pesat sementara ketersediaannya terbatas.

Kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan harus pula mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan oleh karena itu pula diusahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk kepentingan perorangan dan kepentingan orang banyak.

Guna menghindari terjadinya benturan kepentingan dalam rangka menyelesaikan masalah pertanahan pemerintah sebagai pelaksana kekuasaan Negara mempunyai peranan dengan kewenangan yang ada untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah. Kewenangan pemerintah dalam mengatur tentang pemanfaatan tanah diatur lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA).

Hak atas tanah ialah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan dengan tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, dalam batas-batas menurut Undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Sesuai dengan pasal 28 D ayat 1 Undang-undang Dasar 1945, dimana hak setiap orang dalam bidang harus dijamin oleh Pemerintah Indonesia secara hukum. Pemerintah juga menjamin adanya suatu pengakuan terhadap jaminan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum bagi setiap masyarakat Indonesia. Dimana pada Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa "Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."

* Corresponding author



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Pengertian dikuasai dalam Pasal 2 ayat (1) bukan dalam arti memiliki, sebab Negara menurut konsepsi hukum tanah kita tidak bertindak sebagai pemilik tanah. Untuk jelasnya dapat dilihat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dimana dalam pasal itu menyatakan bahwa, "Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa."

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Yang dimaksud empunya hak adalah pemegang hak atas tanah, yaitu perseorangan atau badan hukum. Kata "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipakai untuk kepentingan non pertanian, sedangkan kata "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipakai untuk kepentingan pertanian, perternakan, perikanan dan perkebunan. Pada prinsipnya tujuan pemakaian tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu untuk diusahakan dan untuk membangun sesuatu. UUPA mengenal beberapa hak atas tanah yang antara lain meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dalam perkembangan hukum tanah nasional dikenal pula 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 Hak Penguasaan lahir dari konversi hak penguasaan atas tanah Negara. Hak Pengelolaan dapat dikuasai oleh departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra, meskipun hak pengelolaan diatur dengan Peraturan Menteri Agraria, namun hak pengelolaan mempunyai kekuatan mengikat, baik bagi pemegang hak pengelolaan maupun pihak lain yang menggunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan.

Jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak pengelolaan, subjek hak pengelolaan dan objek hak pengelolaan. Jaminan perlindungan hukum bagi pemegang hak pengelolaan yaitu pemegang hak pengelolaan mendapatkan rasa aman menguasai tanah hak pengelolaan, tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum didapatkan pemegang hak pengelolaan sepanjang tidak ada cacat yuridis, yaitu cacat prosedur, cacat wewenang, atau cacat substansi dalam penerbitan hak pengelolaan. Penerbitan sertifikat hak pengelolaan mengakibatkan pemegangnya mempunyai wewenang yang bersifat eksternal, yaitu menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Menurut Yudhi S dan Boedhi D.H. wewenang diartikan sebagai satu hak untuk bertindak atau suatu kekuasaan untuk membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.

Menurut ketentuan pasal 7 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk :

- 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 tariff dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.

Hak atas tanah yang lahir dari penyerahan tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai diatur dalam pasal 8 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasawl 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Ha katas Tanah Berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya kepada :

- a. Pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
- b. Pihak lain, apabila Tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana Hubungan Hak Menguasai Negara atas Tanah dengan Hak Pengelolaan di saat ini?
2. Bagaimana pelaksanaan pemberian kewenangan pemegang Hak Pengelolaan untuk kepada Pihak Ketiga?
3. Bagaimana dasar hukum atas perubahan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah habis masa waktunya dan di ganti menjadi Hak Sewa dengan jangka waktu 5 tahun?

KAJIAN TEORITIS

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Donec sagittis interdum ipsum, ut congue odio ultricies ac. Phasellus id ipsum tincidunt, eleifend turpis accumsan, ornare tellus. Aenean venenatis malesuada elit porttitor fringilla. Cras tempor tortor non ornare ultricies. Proin id rutrum sapien. Pellentesque vel est ultricies velit scelerisque aliquet a a arcu. Nunc facilisis est elit, ac aliquet enim rhoncus ut. Etiam at tortor blandit, placerat orci mollis, sagittis orci. Etiam sodales nisi metus, sit amet facilisis mauris bibendum vitae. Donec scelerisque libero eu erat facilisis, quis tempor purus aliquet. Curabitur ultrices, diam tempus maximus vulputate, diam nulla consequat risus, vitae dictum nunc dolor sed neque. Nullam felis arcu, rhoncus ac varius in, lobortis quis nulla. Nunc ornare, massa eu viverra pharetra, nisi ipsum pretium sapien, a dictum nulla dolor interdum velit. Etiam porttitor, metus eu rutrum tempus, diam lorem eleifend sapien, eget rhoncus ex lectus ut justo. Nunc mauris mauris, varius ac odio ut, gravida vehicula sem

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif ialah suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder peraturan perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

Menurut Johnny Ibrahim, oleh karena tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach). Pendekatan tersebut melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tema sentral penelitian. Selain itu juga dilakukan pendekatan lain yang diperlukan guna memperjelas analisis ilmiah yang diperlukan dalam penelitian normatif.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali penelitian itu mengalami jalan buntu, maka penelitian tersebut diharuskan mengadakan pemeriksaan mendalam berdasarkan fakta hukum tersebut, untuk selanjutnya mengusahakan membuat suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan. (Zainuddin Ali, 2009).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Disebutkan ruang lingkup agraria dalam UUPA, yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Ruang lingkup bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi dan ruang yang ada di bawah permukaan air. Dengan demikian, tanah merupakan bagian kecil dari agrarian. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis, yang disebut hak penguasaan atas tanah.

Dalam hak penguasaan atas tanah terdapat kewenangan, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Dalam Hak Penguasaan atas tanah terdapat kewenangan yang dapat dilakukan, kewajiban yang harus dilakukan, dan larangan yang tidak boleh dilakukan bagi pemegang haknya.

Salah satu hak penguasaan atas tanah adalah Hak Menguasai Negara atas Tanah. Hak Menguasai Negara atas Tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, Penggolongan Hak Menguasai Negara atas tanah yang ada pada UUPA meliputi:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

- Hak-hak yang mengenai pengaturan peruntukan tersebut dijabarkan dalam berbagai produk peraturan dan perundang-undangan lainnya dalam bidang-bidang seperti :

a. Penatagunaan Tanah;

b. Pengaturan Tata Ruang;

c. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.



b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- Hak-hak yang mengenai pengaturan hubungan hukum tersebut dijabarkan dalam berbagai produk peraturan dan perundang-undangan lainnya, dalam bidang-bidang seperti :

a. Pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang boleh dikuasai;

b. Pengaturan Hak Pengelolaan Tanah.

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

- Hak-hak yang mengenai pengaturan hubungan hukum dan perbuatan hukum dijabarkan dalam berbagai produk peraturan dan perundang-undangan lainnya, dalam bidang-bidang seperti

a. Pendaftaran Tanah;

b. Hak Tanggungan.

Pelaksanaan Hak Menguasai Negara atas Tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada Pemerintah daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Pernyataan ini dapat diselaraskan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah maupun Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Akan tetapi sesuai dengan perkembangan zaman maka Hak Menguasai Negara atas Tanah tidak hanya dikuasakan atau dilimpahkan sebatas yang disebutkan dalam UUPA tetapi dapat diserahkan kepada pemegang haknya berupa Hak Penguasaan yang dikonversi menjadi Hak pakai dan Hak Pengelolaan. Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang menyebutkan bahwa :

a. Hak Penguasaan atas tanah Negara yang diberikan kepada departemen-departemen direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra yang hanya digunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai;

b. Apabila tanah Negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra tersebut dipergunakan untuk kepentingan Instansi itu sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversikan menjadi Hak Pengelolaan.

Dalam kewenangannya meskipun Hak Pengelolaan memiliki kewenangan yang hampir sama dengan Hak Menguasai Negara atas Tanah, pemegang Hak Pengelolaan tetap tunduk kepada Hak Menguasai Negara atas Tanah yang regulasinya atau kebijakannya dibuat oleh Pemerintah Pusat.

Dalam Hak Menguasai Negara atas Tanah cakupannya lebih luas dari Hak Pengelolaan yang hanya sekedar pada penggunaan dan peruntukan tanah. Dan terhadap pengertian kewenangan yang dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan dari wewenang yang ada pada Hak Menguasai Negara atas Tanah adalah hanya sebatas pada peruntukan dan penggunaan tanah saja, tidak termasuk dalam peruntukan dan penggunaan atas Air dan Ruang Angkasa sebagaimana wewenang

yang dimiliki Hak Menguasai Negara atas Tanah. Jika dilihat dari kewenangannya maka sebagian kewenangan dari Hak Menguasai Negara atas Tanah terdapat dalam wewenang Hak Pengelolaan dan dari aspek pengaturan dan praktik pemberian Hak Pengelolaan itu merupakan derivasi dari Hak Menguasai Negara atas Tanah.

B. Prosedur Pelaksanaan Pemberian Hak atas tanah Kepada Pihak Ketiga

Sebelum berlakunya UUPA, instansi-instansi pemerintah memiliki aturan yang berbeda-beda atas penguasaan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya sehingga menciptakan ketidaktertiban aturan penguasaan tanah. Oleh karenanya kemudian Pemerintah memberlakukan Peraturan pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang penguasaan Tanah-tanah Negara. Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai penuh oleh Negara karena belum ada hak-hak atas tanah tertentu yang membebani. Pemberian tanah kepada Negara dengan Hak Penguasaan penuh tersebut dilakukan karena tidak mungkin lagi memberikan Hak Milik atas tanah kepada instansi-instansi pemerintah seperti halnya pada saat berlakunya domeinverklaring. Solusinya adalah dengan memberikan hak penguasaan, sehingga instansi-instansi pemerintah dapat dengan leluasa merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah baik untuk dipergunakan sendiri guna kepentingan pelaksanaan tugasnya maupun diberikan kepada pihak lain.

Dalam pasal 7 ayat 1 mengatur bahwa Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk :

- 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.

Menurut Urip Santoso, kewenangan yang terdapat dalam Hak Pengelolaan dapat bersifat public dan privat :

- a. Sifat Publik, kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas dan usahanya. Kewenangan ini juga bersifat internal
- b. Sifat privat, kewenangan dalam hal menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga dan/atau bekerjasama. Dalam kewenangan Hak Pengelolaan yang bersifat privat ini terkandung makna sifat Hak Pengelolaan yang eksternal.

Dalam buku pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah, Urip Santoso menjelaskan bahwa pihak pemegang hak Pengelolaan memiliki wewenang merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tetapi dengan berpedoman kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota berdasarkan peraturan daerah kabupaten/kota. Wewenang menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya, seperti untuk perumahan, pabrik, perkantoran atau pertokoan. Sedangkan wewenang untuk menyerahkan bagian tanah untuk Pihak Ketiga atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga, bukan berarti menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan untuk Pihak Ketiga.



Berdasarkan Permendagri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya, pihak ketiga yang ingin memperoleh HGB dan Hak Pakai dari tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan melalui perjanjian penggunaan tanah antara Pihak Ketiga dengan pemegang Hak Pengelolaan yang akan melahirkan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga. Saat ini ketentuan mengenai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan oleh Pihak Ketiga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, dimana dalam Pasal 8 ayat 1 butir b menyebutkan bahwa Pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah.

Dalam Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan oleh Pihak Ketiga antara lain memuat keterangan mengenai :

- 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 pembayaran; dan
- f. Persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/pemutusan perjanjian.

Jika perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai, maka jangka waktunya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Baik Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai tersebut tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Hak Pengelolannya. Hal ini berarti setiap perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Secara umum implementasi pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan oleh Pihak Ketiga sudah didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, yang memberikan kewenangan pada pemegang Hak Pengelolaan untuk menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah pada pihak Ketiga dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian Pemanfaatan Tanah meskipun telah dibuat antara Pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga, tetapi belum lahir hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan bagi Pihak Ketiga. Perjanjian tersebut merupakan salah satu prasyarat bagi lahirnya Hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan. Lahirnya Hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan masih diperlukan rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga

untuk mengajukan permohonan pemberian Hak atas Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Setelah dibuat perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga. Selanjutnya, dengan disertai rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan, Pihak Ketiga mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai apabila dikabulkan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menerbitkan surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai.

Terbitnya surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai belum melahirkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai. Surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai disampaikan kepada pemohon Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai. Dalam surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai ditetapkan bagi pemohon untuk dalam jangka waktu tertentu mendaftarkan surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Menandai lahirnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai. Maksud pendaftaran surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah untuk diterbitkan sertifikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai sebagai tanda bukti hak.

C. Perubahan terhadap Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang telah berakhir masa waktunya dan diganti menjadi Hak Sewa.

Barang Milik Negara/Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja Negara/Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Didalam Pasal 2 PP Nomor 27 Tahun 2014 menyebutkan bahwa Barang Milik Negara/ Daerah meliputi barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah dan barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang sebagaimana disebutkan diatas meliputi :

- a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- c. Barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Gubernur/ Bupati/ Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah. Pemegang kekuasaan Pengelolaan Barang Milik Daerah dalam hal ini berwenang dan bertanggung jawab untuk :



- a. Menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah;
- b. Menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/ atau bangunan;
- c. Menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Daerah;
- d. Menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Daerah;
- e. Menyetujui usul Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah sesuai batas kewenangannya;
- f. Menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan; dan
- g. Menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk kerja sama Penyediaan infrastruktur.

Sekretaris Daerah adalah Pengelola Barang Milik Daerah dan Pengelola Barang Milik daerah berwenang dan bertanggung jawab untuk :

- a. Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan Barang Milik Daerah;
- b. Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan Barang Milik Daerah;
- c. Mengajukan usul pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota;
- d. Mengatur pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Pemusnahan dan Penghapusan Barang milik Daerah;
- e. Mengatur pelaksanaan Pemindahtanganan Barang milik Daerah yang telah disetujui oleh Gubernur/Bupati/Walikota atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
- f. Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik Daerah; dan
- g. Melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan Barang Milik Daerah.

Kepala satuan kerja perangkat daerah adalah pengguna barang Milik Daerah yang memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk :

- a. Mengajukan rencana kebutuhan dan penganggaran Barang Milik Daerah bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya;
- b. Mengajukan permohonan penetapan status penggunaan Barang Milik Daerah yang diperoleh dari beban Anggaran Pendapatan Belanja Daerah dan perolehan lainnya yang sah;
- c. Melakukan pencatatan dan Inventarisasi Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya;

- d. Menggunakan Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya;
- e. Mengamankan dan memelihara Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya;
- f. Mengajukan usul pemanfaatan dan Pemindahtangannan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan;
- g. Menyerahkan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya dan sedang tidak dimanfaatkan Pihak lain, kepada gubernur/Bupati/Walikota melalui pengelola barang;
- h. Mengajukan usul pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Daerah;
- i. Melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian atas Penggunaan Barang Milik Daerah yang berada dalam Penguasaannya; dan
- j. Menyusun dan menyampaikan laporan barang pengguna semesteran dan laporan barang pengguna tahunan yang berada dalam penguasaannya kepada pengelola barang.

Status Penggunaan Barang Milik Negara/ Daerah ditetapkan oleh Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara dan Gubernur/ Bupati/ Walikota untuk Barang Milik Daerah.

Pemanfaatan Barang Milik Negara/ Daerah dilaksanakan oleh :

- a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya;
- b. Pengelola Barang dengan persetujuan Gubernur/ Bupati/ Walikota, untuk Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaan Pengelola Barang;
- c. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaan Pengguna Barang; atau
- d. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang untuk Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna Barang dan selain tanah dan/atau bangunan.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan meliputi Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan yang dibuat kedalam Perjanjian pemanfaatan tanah dan/atau perjanjian build operate transfer.

Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Pada hakekatnya Hak guna Bangunan merupakan hak yang berjangka waktu yang diberikan oleh pejabat yang

berwenang dengan pemberian, perpanjangan dan pembaruan. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaruan berakhir, tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan selanjutnya Menteri berwenang menata kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah tersebut.

Kewenangan Menteri dimaksudkan untuk mengatur kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tetap memberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan :

- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
- b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Sewa adalah pemanfaatan barang milik Negara/ Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Barang Milik Negara/ Daerah dapat disewakan kepada pihak lain, Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan oleh Pengelola Barang. Jangka waktu sewa barang milik Negara/daerah paling lama 5 tahun sejak di tandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang. Jangka Waktu sewa Barang Milik Negara/Daerah dapat lebih dari 5 tahun dan dapat diperpanjang untuk :

- a. Kerjasama Infrastruktur;
- b. Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 tahun; atau
- c. Ditentukan lain dalam Undang-undang.

KESIMPULAN

1. Salah satu hak penguasaan atas tanah adalah Hak Menguasai Negara atas Tanah. Hak Menguasai Negara atas Tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Sesuai dengan perkembangan zaman maka Hak Menguasai Negara atas Tanah tidak hanya dikuasakan atau dilimpahkan sebatas yang disebutkan dalam UUPA tetapi dapat diserahkan kepada pemegang haknya berupa Hak Penguasaan yang dikonversi menjadi Hak pakai dan Hak Pengelolaan. Dalam kewenangannya meskipun Hak Pengelolaan memiliki kewenangan yang hampir sama dengan Hak Menguasai Negara atas Tanah, pemegang Hak Pengelolaan tetap tunduk kepada Hak Menguasai Negara atas Tanah dan dalam Hak Menguasai Negara atas Tanah cakupannya

lebih luas dari Hak Pengelolaan yang hanya sekedar pada penggunaan dan peruntukan tanah. Dan terhadap pengertian kewenangan yang dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan dari wewenang yang ada pada Hak Menguasai Negara atas Tanah adalah hanya sebatas pada peruntukan dan penggunaan tanah saja, tidak termasuk dalam peruntukan dan penggunaan atas Air dan Ruang Angkasa sebagaimana wewenang yang dimiliki Hak Menguasai Negara atas Tanah. Jika dilihat dari kewenangannya maka sebagian kewenangan dari Hak Menguasai Negara atas Tanah terdapat dalam wewenang Hak Pengelolaan dan dari aspek pengaturan dan praktik pemberian Hak Pengelolaan itu merupakan derivasi dari Hak Menguasai Negara atas Tanah.

2. Tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga penggunaannya dapat diserahkan kepada Pihak Ketiga atas persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga dan atau bekerja sama dengan Pihak Ketiga, mengakibatkan terciptanya hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga. Hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian Hak atas Tanah oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga dinyatakan dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah. Ketentuan pasal 8 ayat 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menetapkan bahwa hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga dalam mempergunakan tanah Hak Ketiga dikerejasamakan dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah. Dalam ketentuan ini tidak menentukan perjanjian penggunaan tanah harus dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan. Pada dasarnya Perjanjian Penggunaan Tanah berisi persetujuan pemegang Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga untuk mempergunakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan. Penggunaan bagian-bagian tanah pengelolaan oleh Pihak Ketiga disamping dengan Perjanjian Pemanfaatan tanah bisa juga dengan Perjanjian BOT. Budi Santoso memberikan Pengertian BOT (Build, Operate, Transfe) tidak lain adalah sebuah kontrak atau perjanjian antara pemilik proyek (Pemerintah) dengan Pihak lain sebagai operator atau pelaksana proyek. Dalam hal ini pemilik proyek memberikan hak kepada operator atau pelaksana untuk membangun sarana atau prasarana umum serta mengoperasikannya untuk selama jangka waktu tertentu dan mengambil seluruh atau sebagian keuntungan dan pada masa akhir kontrak harus mengembalikan proyek kepada pemilik proyek. Perjanjian Pemanfaatan Tanah atau Perjanjian BOT, meskipun telah dibuat antara Pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga, tetapi belum lahir Hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan bagi Pihak Ketiga. Perjanjian tersebut merupakan salah satu prasyarat bagi lahirnya Hak atas Tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan. Lahirnya Hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan masih diperlukan rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga untuk mengajukan permohonan pemberian Hak atas Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Selanjutnya, dengan disertai rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan, Pihak Ketiga mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai apabila dikabulkan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menerbitkan surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai. Pendaftaran surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Menandai lahirnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai.

Maksud pendaftaran surat keputusan pembeiran Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah untuk diterbitkan sertifikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai sebagai tanda bukti hak.

3. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaruan berakhir, Tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan yang dibuat kedalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah dan/atau Perjanjian BOT. Pada hakekatnya Hak guna Bangunan merupakan hak yang berjangka waktu yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan pemberian, perpanjangan dan pembaruan. Kewenangan Menteri dimaksudkan untuk mengatur kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian Negara secara hukum dapat memberikan sebagian kewenangan dengan memberikan Hak Pengelolaan kepada pemko setempat untuk mengelola asset Negara sesuai dengan Peraturan Menteri dalam Negeri No.19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah

REFERENSI

- Ashsofa, Burhan. 1998. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ali, Zainuddin. 2009. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba. 2015. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin dan Asikin Zainal. 2004. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Press.
- Asyhadie, Zaeni dan Rahman, Arief. 2013. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Rajawali.
- Bungin, Burhan. 2003. Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi. Jakarta: Grafindo Persada.
- Chomzah, Ali Ahmad. 2002. Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Effendy, Bachtiar. 1993. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya. Bandung: Alumni.
- Erwiningsih, Winahyu. 2011. Hak Pengelolaan Atas Tanah. Yogyakarta: Total Media.
- Fadjar, Abdul Mukthie. 2016. Sejarah, Elemen dan Tipe Negara Hukum. Malang: Setara Press.
- Hadjon, Philipus M. 1997. Penataan Hukum Administrasi tentang Wewenang. Surabaya: Fakultas Hukum Unair.
- Hasono, Boedi. 2005. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.



Hasono, Boedi. 2007. Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.

Hadi, Sutrisno. 2007. Metodologi Riset Nasional. Magelang: Akmil.

Hermit, Herman, 2004. Cara memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda, Bandung; Mandar Maju, 2004

Hutagalung, Arie Sukanti. 2009. Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan. Jakarta: Grafindo Persada.

Ibrahim, Johnny. 2007. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: Bayumedia.

Ismaya, Samun. 2011. Pengantar Hukum Agraria. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Lubis, M.Solly. 1994. Filsafat Ilmu dan Penelitian. Bandung: Mandar Maju.

Lubis, Muhammad Yamin dan Lubis, Abd Rahim. 2013. Kepemilikan Properti di Indonesia : termasuk kepemilikan rumah oleh orang asing. Bandung: Mandar Maju.

Maleong, Lexy J. 2002. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Maleong, Lexy J. 2006. Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya Offset.

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana.

Marzuki, Peter Mahmud. 2010. Penelitian Hukum. Jakarta: Prenada Media.

Marzuki, Peter Mahmud. 2015. Penelitian Hukum. Jakarta: Prenada Media.

Mertokusumo, Sudikno, 1988, Hukum dan Politik Agraria, Jakarta: t.p.,

Mukti, Fajar dan Achmad, Yulianto. 2010. Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Nasution, Bahder Johan. 2008. Metode Penelitian Ilmu Hukum. Bandung: Mandar Maju

Najih, Mokhammad. 2014. Politik Hukum Pidana Konsepsi Pembaharuan Hukum Pidana Dalam Cita Negara Hukum. Malang: Setara Press.

Nurlinda, Ida. 2009. Prinsip-prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum. Jakarta: Rajawali Press.

Parlindungan, A.P. 1989. Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA. Bandung: Mandar Maju.

Parlindungan, A.P. 1998. Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria. Bandung: Mandar Maju.

Parlindungan, A.P. 1999. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.



-
- Ranoemihardja, R. Ateng. 1982. *Perkembangan Hukum Agraria Indonesia*. Bandung: Tarsito.
- Sahnun. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Saudra, I Wayan. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Santoso, Budi. 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur dengan Model BOT (Build Operate, Transfer)*. Yogyakarta: Genta Press.
- Sembiring, Julis. 2016. *Tanah Negara*. Jakarta: Kencana.
- Suteki dan Taqufani, Galang. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers
- Sitorus, Olan dan Sierrad, H.M. Zaki. 2006. *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soetiknjo, Iman. 1994. *Politik Agraria Nasional (Hubungan Manusia dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Soedjendro, Kartini. 2005. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Soekanto, Soerjono. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto dan Sri Mamudji, Soerjono. 2015. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Surybrata, Samadi. 1998. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supranto. 2003. *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah: Menemukan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian atas Eksistensi Tanah Aset Daerah Jakarta*: Prestasi Pustaka.

Syahrani, Riduan. 1999. Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sumardjono, Maria SW. 2008. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Jakarta: Kompas.

Sumardjono, Maria SW. 2009. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

Wibawanti, Erna Sri dan Murjiyanto, R. 2013. Hak atas tanah dan Peralihannya. Yogyakarta: Liberty.

Zaidar. 2006. Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia. Medan: Pustaka Bzngsa Press.

Zein, Ramli. 1994. Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA. Jakarta: Rineka Cipta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang Republik Indonesia No. 32 Tahun 2004, tentang Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 27 Tahun 2014, tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 28 Tahun 2020, tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 18 Tahun 2021, tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973, tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016, tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia No. 19 Tahun 2016, tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.



Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 78/PMK.06/2014, tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 115/PMK.06/2020, tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Artikel/Jurnal/Tesis/Kamus

Dahen, Lovelly Dwina. Analisis Yuridis Terhadap Hak-hak atas Tanah yang berada di atas Hak Pengelolaan Pelabuhan. Jurnal Ilmu Hukum Vol.3 No.1.

Hadisiswati, Indri. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah. AHKAM Vol.2 No.1, Juli 2014

Kunu, Andi Bustamn Daeng Kunu. Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum Vol.6 No.1. Januari-April 2012.

Prasetya, Hadyan Iman. Pengelolaan Tanah Negara Oleh Pihak Ketiga Ditinjau dari Perspektif Hukum Pertanahan dan Perbendaharaan Negara. Simposium Nasional Keuangan Negara. 2018

Silviana, Ana. Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi dan Implementasi. Diponegoro Private Law Review. Vol.1 No.1. November 2017.

Santoso, Urip. Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan. ADIL : Jurnal Hukum. Vol. 2 No. 3. Desember 2011

Santoso, Urip. Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional. Mimbar Hukum. Vol. 24 No. 2. Juni 2012

Santoso, Urip. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan atas Tanah. Jurnal Dinamika Hukum. Vol. 13 No. 1. Januari 2013

Santoso, Urip. Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga. Jurnal Dinamika Hukum. Vol. 13 No. 2. Mei 2013

Rongiyati, Sulasi. Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. Negara Hukum. Vol. 5 No. 1. Juni 2014



Winarsi, Sri. Wewenang Pertanahan di Era Otonomi Daerah. Jurnal Yuridika. Vol. 23 No. 3. September 2008

