



**Sekretariat:**

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya  
Jl. Dukuh Kupang XXV No. 54 Surabaya  
e-mail: perspektif\_hukum@yahoo.com

**Diterbitkan oleh:**

Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM)  
Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

## PEMBERIAN HAK MILIK DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PASCA DIUNDANGKAN UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA

**Urip Santoso**

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga

e-mail: urip.santoso@fh.unair.ac.id

### ABSTRAK

Pemegang Hak Pengelolaan menurut Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 6 Tahun 2023 berwenang memberikan Hak Milik atas sebagian atau seluruh tanah Hak Pengelolaan kepada pihak lain untuk keperluan penggunaan sebuah rumah umum dan keperluan transmigrasi melalui pelepasan tanah Hak Pengelolaan. Akibat pelepasan tanah Hak Pengelolaan, maka Hak Pengelolaan menjadi hapus sehingga tanahnya kembali menjadi tanah negara. Permohonan Hak Milik yang diajukan oleh calon pemilik tanah yang berasal dari pelepasan tanah Hak Pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan Hak Milik berakibat diterbitkannya sebuah Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Milik. Pemohon Hak Milik wajib mendaftarkan SK tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat sebagai surat tanda bukti hak berupa diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM). Hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan tanah Hak Pengelolaannya akibat dari pemberian Hak Milik atas seluruh atau bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak lain melalui pelepasan tanah Hak Pengelolaan. Tanah Hak Pengelolaan menjadi hapus, kemudian tanah Hak Pengelolaan kembali menjadi tanah negara.

**Kata Kunci:** Hak Pengelolaan; Hak Milik; Pelepasan Hak

### ABSTRACT

*Holder of Management Rights according to Job Creation Law No. 11 of 2020 has the authority to grant ownership rights to part or all of land with management rights to other parties for the purpose of using a public house and for transmigration purposes through the release of management rights land. As a result of the release of the Management Right land, the Management Right is deleted so that the land returns to become state land. Applications for Property Rights submitted by prospective landowners originating from the release of Land Management Rights to the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia or other officials who are given the delegation of authority to grant Property Rights result in the issuance of a Decree (SK) Granting Property Rights. The applicant for property rights is required to register the decree with the head of the local district/city land office as a proof of title in the form of a certificate of ownership rights (SHM). The legal relationship between the holder of the Management Right and the land with the Management Right results from the granting of a Property Right to all or part of the Management Right land to another party through the release of the Management Right land. The land with management rights is erased, then the land with management rights returns to become state land.*

**Keywords:** Management Rights; Property Rights; Relinquishment

## PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang hak atas tanah yang dinormakan pada Pasal 4 ayat (1). Hak menguasai negara atas tanah merupakan sumber dari hak atas tanah serta merupakan penentu berbagai jenis hak atas tanah. Hak atas tanah dapat dimiliki dan diberikan oleh orang, baik sendiri atau bersama dengan orang lain atau badan hukum. Subjek atau pemegang hak atas tanah merupakan orang yang menguasai atau memiliki hak atas tanah yaitu Warga Negara Indonesia (WNI) secara perseorangan atau Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia atau dapat juga berupa Badan Hukum Publik, Privat dan sebuah Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai sebuah perwakilan di Indonesia.

Pengertian hak atas tanah tidak diterangkan oleh UUPA, sehingga pengertian hak atas tanah diterangkan oleh ahli hukum. Hak atas tanah menurut Boedi Harsono merupakan “hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.<sup>1</sup> Pengertian lain tentang sebuah hak atas tanah menurut Maria S.W. Sumardjono merupakan “sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya”.<sup>2</sup> Hak atas tanah merupakan sebuah wujud kekuasaan yang dimiliki oleh pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil sebuah manfaat dari tanah yang dimiliki.

Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menormakan hak atas tanah; lebih lanjut menjabarkan jenisnya dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Dalam Pasal 16 ayat (1) telah menentukan jenis hak atas tanah, yaitu: “1) Hak Milik; 2) Hak Guna Usaha (HGU); 3) Hak Guna Bangunan (HGB); 4) Hak Pakai; 5) Hak Sewa Untuk Bangunan; 6) Hak Membuka Tanah; dan 7) Hak Memungut Hasil Hutan”. Selanjutnya dalam Pasal 53 ayat (1) telah menetapkan jenis hak atas

tanah yang bersifat sementara, yaitu: “1) Hak Gadai; 2) Hak Usaha Bagi Hasil; 3) Hak Menumpang; dan 4) Hak Sewa Tanah Pertanian”.

Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA yang memiliki pengertian berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA bahwa “Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA”. Hak Milik dapat terjadi menurut ketentuan Undang-Undang, Penetapan Pemerintah dan Hukum Adat. Tanah Hak Milik bisa berasal dari tanah negara yang terjadi melalui Penetapan Pemerintah. Tanah Hak Milik dapat berasal dari bekas tanah milik adat yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang. Pemberian bagian sebuah tanah Hak Pengelolaan yang telah dilepaskan oleh pemegang haknya sudah diatur oleh Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja adalah asal dari Tanah Hak Milik.

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 dinyatakan inkonstitusional bersyarat oleh Mahkamah Konstitusi. Sebagai pengganti Undang-Undang No. 11 Tahun 2020, diundangkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). UU Cipta Kerja adalah jenis peraturan perundang-undangan yang mengubah banyak Undang-Undang lain yang menjadi dasar untuk mempercepat cipta kerja, sehingga UU Cipta Kerja bersifat komprehensif.

UU Cipta Kerja mengatur penguatan Hak Pengelolaan, yaitu Hak Pengelolaan yang sudah diatur UU Cipta Kerja, yang sebelumnya diatur tersebar dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan diaturnya Hak Pengelolaan dengan Undang-Undang, maka kedudukan Hak Pengelolaan menjadi lebih kuat.

Hak Pengelolaan telah dijelaskan dalam Pasal 136 UU Cipta Kerja yaitu “hak menguasai dari

<sup>1</sup> Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, h. 18.

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Kompas, h. 128.

negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya”. Hak menguasai dari negara atas tanah adalah kedudukan dari Hak Pengelolaan yang pemegangnya diberikan pelimpahan kewenangan untuk melaksanakan sebagian kewenangan hak menguasai dari negara atas tanah.

Pihak ketiga dapat menerima pemanfaatan (penggunaan) sebagian tanah Hak Pengelolaan atas wewenang dari pemegang Hak Pengelolaan melalui perjanjian penggunaan tanah meliputi sebagian atau seluruhnya: 1) HGU; 2) HGB; atau 3) Hak Pakai dari tanah Hak Pengelolaan. Pemegang Hak Pengelolaan menurut Pasal 140 UU Cipta Kerja “berwenang memberikan Hak Milik di atas tanah Hak Pengelolaannya, yang berakibat tanah Hak Pengelolaannya menjadi hapus”. Dari Bagian tanah Hak Pengelolaan yang merupakan asal dari tanah Hak Milik diberikan hanya untuk keperluan transmigrasi dan keperluan rumah umum.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021) merupakan pelaksana dari UU Cipta kerja. Pasal 12 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan “Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan Hak Milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.

## PERUMUSAN MASALAH

Dari uraian pendahuluan tersebut di atas, dapat dirumuskan masalahnya, yaitu: Perolehan Hak Milik yang berasal tanah Hak Pengelolaan, dan Akibat hukum bagian bidang tanah Hak Pengelolaan yang diberikan dengan Hak Milik.

## PEMBAHASAN

### Perolehan Hak Milik Yang Berasal Tanah Hak Pengelolaan

Secara tersurat, Hak Pengelolaan tidak diatur dalam UUPA, namun frasa “pengelolaan” disebutkan dalam Penjelasan Umum UUPA Angka II Nomor 2. Hak Pengelolaan dalam UUPA baik pada diktum, batang tubuh hingga penjelasannya menurut Maria S.W. Sumardjono tidak dijelaskan secara langsung, tetapi pada praktiknya, dasar hukum keberadaan Hak Pengelolaan mengalami perkembangan signifikan

dengan segala permasalahan dan ekksesnya.<sup>3</sup> Hak Pengelolaan menurut Effendi Perangin tidak disebut dan diatur oleh UUPA, tetapi pada Penjelasan Umumnya angka II/2 terdapat ada frasa “pengelolaan” bukan “Hak Pengelolaan”.<sup>4</sup>

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah dan Kebijakan (Permen Agraria No. 9 Tahun 1965) pada Pasal 2 menjelaskan tentang Hak Pengelolaan, yaitu: “Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra, selain digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan”. Sehingga berdasarkan norma tersebut, Hak Pengelolaan diberikan kepada departemen, direktorat, dan daerah swatantra (Pemerintah Daerah). Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 dicabut oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan.

Hak Pengelolaan lahir tidak didasarkan pada Undang-Undang, akan tetapi didasarkan pada Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang melahirkan jenis hak penguasaan atas tanah yang baru dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu Hak Pengelolaan yang pada Pasal 2 peraturan *a quo* dijelaskan bahwa Hak Pengelolaan lahir dari konversi hak penguasaan atas tanah negara, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (PP No. 8 Tahun 1953)

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang menyatakan bahwa “Pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban mendaftarkan Hak Pengelolaannya kepada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan”. Hal ini diperjelas lagi pada Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak

---

<sup>3</sup> Maria S.W. Sumardjono. “Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September 2007, h. 29.

<sup>4</sup> Effendi Perangin. (1989). *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, h. 311.

Pengelolaan (Permen Agraria No. 1 Tahun 1966) yaitu “kewajiban untuk mendaftarkan Hak Pengelolaan bagi departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra yang memperoleh Hak Pengelolaan”. Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 dicabut oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan.

Hak Pengelolaan dalam perkembangannya dinormakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 9 menetapkan “bahwa Hak Pengelolaan termasuk objek pendaftaran tanah, di samping Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara”.

Hak Pengelolaan juga dinormakan dengan peraturan lain: 1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No. 40 Tahun 1996) pada Pasal 1 angka 2); 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24 Tahun 1997) pada Pasal 1 angka 4; dan 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (Permen Agraria No. 9 Tahun 1999) pada Pasal 1 angka 3 yaitu “hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dicabut oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Penjelasan yang lebih komperhensif tentang Hak Pengelolaan dinyatakan dalam: 1) Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU No. 20 Tahun 2000); dan 2) Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan (PP No. 112 Tahun 2000), yaitu “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 Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga”. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah (Permendagri No. 5 Tahun 1973) pada Pasal 29 menetapkan bahwa “Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada: a) Departemen dan Jawatan-jawatan Pemerintah; b) Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah”. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan (Permendagri No. 5 Tahun 1974) pada Pasal 5 menetapkan bahwa “perusahaan pembangunan perumahan dapat diberikan Hak Pengelolaan”. Pada Pasal 6 peraturan *a quo* menetapkan “*industrial estate* dapat diberikan Hak Pengelolaan”.

Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 pada Pasal 67 menetapkan “Badan-badan hukum yang dapat diberikan Hak Pengelolaan yaitu: a) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah; b) Badan Usaha Milik Negara; c) Badan Usaha Milik Daerah; d) PT Persero; e) Badan otorita; dan f) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah”.

Pemegang Hak Pengelolaan ditetapkan dalam UU Cipta Kerja pada Pasal 137 ayat (1) *juncto* PP Nomor 18 Tahun 2021 pada Pasal 5 ayat (1), yaitu: “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/Badan Hukum Milik Daerah; f) Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat”.

Eman mengemukakan “Pihak-pihak yang bisa menjadi subjek atau pemegang Hak Pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum Pemerintah baik yang bergerak dalam bidang pelayanan publik (pemerintahan) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti: 1) Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD); dan 2) PT Persero. Adapun yang tidak mendapat kesempatan untuk berperan sebagai subjek atau pemegang Hak Pengelolaan adalah Badan hukum swasta”.<sup>5</sup> Hak Pengelolaan tidak diberikan tidak diberikan kepada perseorangan, badan hukum swasta, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan, dan badan sosial. Syarat bagi badan hukum yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan adalah badan hukum yang mempunyai tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.<sup>6</sup> Urip Santoso menyatakan bahwa “Hak Pengelolaan diberikan kepada badan hukum Pemerintah yang bergerak dalam bidang pelayanan publik maupun bisnis yang mempunyai tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah”.<sup>7</sup>

Pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dilekati kewenangan. UUPA pada Pasal 4 ayat (2) menetapkan kewenangan dalam hak atas tanah, yaitu “menggunakan atau mengusahakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan atau pengusaha tanah itu”.

<sup>5</sup> Eman. “Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999”. *Majalah YURIDIKA*. Volume 15 Nomor 3 Mei-Juni 2000. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, h. 196.

<sup>6</sup> Urip Santoso. “Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional”. *Jurnal Mimbar Hukum*. Vol. 24 No. 2 Juni 2012. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, h. 281.

<sup>7</sup> Urip Santoso. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana Prenada Media, h. 181.

Menurut S.F. Marbun wewenang merupakan “amanat dari Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum untuk melakukan suatu tindakan”.<sup>8</sup> Kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah meliputi menggunakan atau mengusahakan sebuah hak atas tanah sesuai dengan status hak atas tanahnya.

Sama dengan pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan juga diberikan kewenangan. PP No. 112 Tahun 2000 pada Pasal 1 menetapkan kewenangan subyek Hak Pengelolaan, yaitu: “a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah; b) menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya; dan c) menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga”.

Kewenangan pemegang Hak Pengelolaan ditetapkan dalam UU Cipta Kerja pada Pasal 137 ayat (2) *juncto* PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 7 ayat (1), yaitu: “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”.

Berdasarkan sifatnya, wewenang pemegang Hak Pengelolaan terdiri dari: a. Wewenang internal: yang memiliki tugas fungsi untuk merencanakan penggunaan dan peruntukan tanah serta memanfaatkan tanah sebagai keperluan pelaksanaan keperluannya; b. Wewenang eksternal: yang memiliki tugas fungsi untuk menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau pihak yang bekerja sama dengan pihak ketiga.

Wewenang dalam Hak Pengelolaan antara lain: “1) menyusun rencana penggunaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang; 2) memanfaatkan dan menggunakan sebagian atau seluruh tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri yang merupakan wewenang dalam Hak Pengelolaan yang bersifat internal”. Wewenang dalam Hak Pengelolaan berupa seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan pihak lain dan menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan

<sup>8</sup> S.F. Marbun. (1997). *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, h. 154.

perjanjian sendiri merupakan wewenang dalam Hak Pengelolaan yang bersifat eksternal.

Salah satu wewenang pemegang Hak Pengelolaan adalah mengkerjasamakan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan dengan pihak lain. Berdasarkan ketentuan UU Cipta Kerja pada Pasal 138 *juncto* PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 8, “kerjasama antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain untuk menggunakan atau memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan dituangkan dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan. Pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan mendapatkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai”.

Berdasarkan UU Cipta Kerja pada Pasal 140, “Pemegang Hak Pengelolaan berwenang memberikan Hak Milik atas bagian bidang Hak Pengelolaan kepada pihak lain untuk keperluan rumah umum dan keperluan transmigrasi”. PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 12 menyatakan “Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan Hak Milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”. Pihak lain yang bisa mendapatkan tanah dengan status Hak Milik tanah asal Hak Pengelolaan dapat diperoleh melalui pelepasan tanah Hak Pengelolaan oleh subyek pemegangnya.

UU Cipta Kerja dan PP No. 18 Tahun 2021 tidak memberikan pengertian pelepasan hak. Pengertian pelepasan hak dijelaskan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No. 2 Tahun 2012) pada Pasal 1 angka 9 *juncto* Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No. 19 Tahun 2021) pada Pasal 1 angka 11, yaitu “kegiatan pemutusan hukum dari pihak berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan”.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal (Kepmen Agraria No. 21 Tahun 1994) pada Pasal 1 angka 2 menjelaskan tentang pengertian pelepasan hak, yaitu “kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan

pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.” Pelepasan hak atas tanah, yaitu “kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang dikuasainya dengan atau pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemegang hak atas tanah oleh pihak yang memerlukan tanah atas dasar musyawarah, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai oleh negara”.

Pelepasan hak menurut Irene Eka Sihombing merupakan “perbuatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah haknya disertai pemberian imbalan yang disepakati bersama atas dasar musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemilik tanah mengenai besarnya imbalan atas tanah berikut bangunan ataupun benda-benda yang melekat pada tanah”.<sup>9</sup>

Dengan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, hak atas tanah tidak berpindah kepada pihak yang memerlukan tanah, melainkan hak atas tanah menjadi hapus dan selanjutnya tanah ini menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara.<sup>10</sup> Dengan pelepasan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan untuk keperluan calon pemilik tanah tidak otomatis menjadi pemilik tanah. Dengan pelepasan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan berakibat tanah ini menjadi hapus dan selanjutnya tanah ini menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau statusnya menjadi tanah negara.

Untuk mendapatkan tanah Hak Milik, calon pemilik tanah harus menempuh cara yaitu “pengajuan permohonan pemberian Hak Milik atas tanah negara yang berasal dari sebagian atau seluruh tanah Hak Pengelolaan yang dilepaskan oleh pemegang Hak Pengelolaan”. Pengertian pemberian hak dinyatakan dalam Permen Agraria No. 9 Tahun 1999 pada Pasal 1 ayat (8), yaitu “penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak,

<sup>9</sup> Irene Eka Sihombing. (2017). *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, h. 81.

<sup>10</sup> Urip Santoso. “Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta.” *Jurnal Pro Justitia*. Vol. 28 No. 2 Oktober 2010. Bandung: Fakultas Hukum Universitas Kartholik Parahiyangan, h. 213.

perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah Hak Pengelolaan”. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.

Pemberian hak atas tanah negara termasuk salah satu kegiatan dalam pemberian hak. Perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara terjadi dengan Penetapan Pemerintah. Yang dimaksud dengan Penetapan Pemerintah, adalah “suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah. Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah adalah Kepala BPN RI, yang dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Bentuk penetapan Pemerintah dalam perolehan hak atas tanah Surat Keputusan Pemberian Hak”.

Prosedur cara perolehan Hak Milik melalui pemberian hak atas tanah negara, yaitu:

1. Calon pemilik tanah sebagai pemohon Hak Milik mengajukan permohonan Hak Milik kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
2. Apabila berkas permohonan Hak Milik sudah lengkap dan benar, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan oleh Kepala BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPH);
3. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik disampaikan kepada calon pemilik tanah sebagai pemohon Hak Milik;
4. Calon pemilik tanah yang telah mengajukan permohonan Hak Milik, harus mendaftarkan Keputusan Pemberian Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM);
6. Untuk SHM diserahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat kepada pemilik tanah sebagai pemohon.

Sebuah Hak Milik yang berasal dari tanah negara akan terjadi sejak saat didaftarkan SKPH oleh

pemohon Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Atas permohonan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mencatat dalam Buku Tanah dan menerbitkan SHM sebagai surat tanda bukti Hak Milik. Dengan diterbitkannya SHM, maka akan tercipta tertib administrasi pertanahan, jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

### **Akibat Hukum Bagian Bidang Tanah Hak Pengelolaan Yang Diberikan Dengan Hak Milik**

Pihak lain yang mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pemberian atas bagian bidang tanah Hak Pengelolaan oleh subyeknya, dilakukan dengan cara pelepasan tanah Hak Pengelolaan subyeknya tersebut sebagaimana ditetapkan dalam UU Cipta Kerja pada Pasal 140 *juncto* PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 12 ayat (3). Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 12 ayat (5) “pelepasan tanah Hak Pengelolaan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional”. Pejabat yang berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah adalah notaris atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pelepasan hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah “dengan tidak berarti bahwa hak atas tanah berpindah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain yang memberikan ganti kerugian, melainkan hak atas tanah tersebut hapus dan kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah dan bukan pemindahan hak atas tanah”.<sup>11</sup> Pelepasan tanah Hak Pengelolaan oleh subyeknya tidak berakibat tanah Hak Pengelolaan berpindah kepada pihak lain yang menerima pelepasan tanah Hak Pengelolaan, melainkan tanah itu akan hapus dan akan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau statusnya menjadi tanah negara. Bentuk pelepasan tanah Hak Pengelolaan merupakan bentuk hapusnya hak, bukan merupakan pemindahan hak.

Bentuk-bentuknya hapusnya hak atas tanah yang sudah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:

<sup>11</sup> Boedi Harsono. “Aspek Yuridis Penyediaan Tanah.” *Majalah Hukum dan Pembangunan*. Nomor 2 Tahun XX April 1990. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 168.

- a. berakhirnya jangka waktu hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya atau perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
- b. berakhirnya jangka waktu hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pemberian haknya dan tidak diperbaharui haknya;
- c. dibatalkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional karena cacat administrasi atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- d. ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- e. ditetapkan sebagai tanah musnah;
- f. diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
- g. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- h. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
- i. dicabut berdasarkan Undang-Undang; atau
- j. subyek hak atas tanah sudah tidak memenuhi syarat sebagai subyeknya.

Macam-macam pemindahan hak atas tanah yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu: a. hibah; b. tukar menukar; c. jual beli; d. lelang; dan e. pemasukan dalam modal perusahaan;

Pihak lain yang mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pemberian atas bagian bidang tanah Hak Pengelolaan oleh subyeknya tidak dapat dilakukan melalui jual beli oleh pihak lain sebagaimana ditetapkan dalam PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 12 ayat (2), yaitu “Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan yang menurut Boedi Harsono, yaitu:<sup>12</sup>

- a. ditetapkan sebagai tanah terlantar. “Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut”.

- b. Dialihkan. “Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat”.

Untuk pengertian beralih dan dialihkan sebagaimana pendapat oleh Boedi Harsono hanya sebatas untuk objeknya hak atas tanah. Objek peralihan hak adalah berwujud hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pengertian beralih dan dialihkan yang objeknya hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yaitu:

- a. Beralih. “Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun, maka hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya”. “Dalam beralih disini, pihak yang memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (ahli waris) harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek pewarisan”.
- b. Dialihkan. “Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum.” “Perbuatan hukum dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang. Dengan perbuatan hukum, hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain”.

Untuk subyek pemegang Hak Pengelolaan tidak berwenang menjual tanahnya kepada pihak lain disebabkan tanah Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain sebagaimana ditetapkan dalam PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 12 ayat (2). Penjualan tanah Hak Pengelolaan oleh subyeknya kepada pihak lain tidak dapat dilakukan karena tidak memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli hak atas tanah. Syarat materiil, yaitu

<sup>12</sup> Boedi Harsono. (1971). *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjurunan Isi dan Pelaksanaannya*. Djakarta: Djambatan, h. 128.

untuk subyek Hak Pengelolaan tidak berwenang menjual tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak lain didasarkan pada ketentuan PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 12 ayat (2), yaitu “Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Selanjutnya untuk syarat formal dalam pendaftaran jual beli hak atas tanah yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 ayat (1), yaitu “Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Maka karena dari awal untuk syarat materiil sudah tidak dapat dipenuhi oleh salah satu atau para pihak maka otomatis syarat formal sudah tidak dapat dilakukan, yaitu jual beli tanah Hak Pengelolaan tidak dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sehingga jual beli tanah Hak Pengelolaan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pihak lain yang mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pemberian atas bagian bidang tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan tidak dapat melakukan pembelian tanah Hak Pengelolaan disebabkan tidak memenuhi syarat materiil dan syarat formal dalam jual beli hak atas tanah. Pihak lain yang mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pemberian atas bagian bidang tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan dilakukan dengan pelepasan tanah Hak Pengelolaan oleh subyeknya.

PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 14 ayat (1) menetapkan bahwa Hak Pengelolaan hapus karena: “a) Dibatalkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional karena: 1) Cacat administrasi; 2) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; b) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya; c) Dilepaskan untuk kepentingan umum; d) Dicabut berdasarkan Undang-Undang; e) Diberikan Hak Milik; f) Ditetapkan sebagai tanah terlantar; atau g) Ditetapkan sebagai tanah musnah”.

Hapusnya Hak Pengelolaan berakibat terputusnya hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan tanah Hak Pengelolaannya. Beberapa faktor penyebab hapusnya Hak Pengelolaan adalah dilepaskan secara sukarela oleh pemegang Hak Pengelolaan, dilepaskan oleh pemegang Hak Pengelolaan untuk kepentingan umum, diberikan Hak Milik oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak lain. Hapusnya Hak Pengelolaan ini berakibat tanah Hak Pengelolaan dikuasai langsung oleh negara atau kembali menjadi tanah negara.

Akibat dari bagian bidang tanah Hak Pengelolaan yang diberikan dengan Hak Milik kepada pihak lain adalah bidang tanah Hak Pengelolaan ini menjadi hapus status haknya dan tanahnya dikuasai langsung oleh negara atau kembali menjadi tanah negara. Menurut Boedi Harsono, “yang dimaksud dengan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah”.<sup>13</sup> Arie S Hutagalung memberikan pengertian “tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang di atasnya belum dihaki dengan hak-hak perseorangan yang diberikan kepada badan hukum, perseorangan, termasuk instansi Pemerintah”.<sup>14</sup>

Secara normatif, pengertian tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara dinyatakan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 3, yaitu “tanah yang tidak dipunyai dengan dengan sesuatu hak atas tanah”. Dalam PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 1 angka 2 dinyatakan “pengertian tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara, adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat, dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/ barang milik daerah”.

Ruang lingkup tanah negara telah diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 2 ayat (3), yaitu: “a) Tanah yang ditetapkan oleh Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah; b) Tanah reklamasi; c) Tanah timbul; d) Tanah yang berasal dari pelepasan/ penyerahan hak; e) Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan; f) Tanah terlantar; g) Tanah hak yang

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, h. 480.

<sup>14</sup> Arie S. Hutagalung. (2002). *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 62.

berakhir jangka waktunya serta tidak dimohonkan perpanjangan dan/atau pembaruan hak; h) Tanah hak yang berakhir jangka waktunya karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang; dan i) Tanah yang sejak semula berstatus tanah negara”.

Tanah negara dapat berasal dari hak atas tanah yang dilepaskan oleh pemegang haknya untuk kepentingan pihak lain dengan atau tanpa pemberian ganti kerugian kepada pemegang haknya. Pihak lain yang mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pemberian atas bagian bidang tanah Hak Pengelolaan melalui pelepasan tanah Hak Pengelolaan akan mengakibatkan tanah ini menjadi hapus dan kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Pemegang Hak Pengelolaan memiliki kewenangan dalam memberikan bagian bidang tanah ini kepada pihak lain melalui pelepasan tanah Hak Pengelolaan. Pihak lain mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pelepasan tanah Hak Pengelolaan. Pelepasan tanah Hak Pengelolaan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Dengan pelepasan tanah Hak Pengelolaan belum berakibat tanah ini haknya berpindah kepada subyek lain, melainkan tanah ini menjadi hapus dan kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pihak lain yang akan memperoleh Hak Milik harus mengajukan permohonan pemberian Hak Milik atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan yang dilepaskan oleh pemegang haknya. Atas permohonan Hak Milik tersebut diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan oleh Kepala BPN. Surat Keputusan Pemberian Hak didaftarkan oleh pemohon Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM).

Pemberian Hak Milik dari pelepasan bagian bidang tanah Hak Pengelolaan oleh subyeknya kepada pihak lain berakibat terputusnya hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan tanah Hak Pengelolaannya. Pihak lain yang

mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pemberian bagian bidang tanah Hak Pengelolaan mendapatkan tanah Hak Milik melalui penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh Kepala BPN, yang dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

### **Rekomendasi**

Oleh karena Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021 tidak mengatur mekanisme pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan setelah pelepasan tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan, maka perlu segera dibuatkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN yang mengatur mekanisme pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan setelah pelepasan tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Perlu segera dibuatkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN yang mengatur tentang ketentuan tarif dan/atau uang wajib yang tidak memberatkan, yang ditetapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak lain yang mendapatkan Hak Milik yang berasal dari pelepasan tanah Hak Pengelolaan untuk rumah umum atau transmigrasi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-undangan:**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 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 dan Kebijakan Selanjutnya.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Buku:**
- Arie S. Hutagalung. (2002). *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Boedi Harsono. (1971). *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Djakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Irene Eka Sihombing. (2017). *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Kompas.
- S.F. Marbun. (1997). *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Urip Santoso. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Jurnal:**
- Boedi Harsono. "Aspek Yuridis Penyediaan Tanah." *Majalah Hukum dan Pembangunan*. Nomor 2 Tahun XX April 1990. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 168.
- Effendi Perangin. (1989). *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, h. 311.
- Eman. "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999". *Majalah YURIDIKA*. Volume 15 Nomor 3 Mei-Juni 2000. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, h. 196.
- Maria S.W. Sumardjono. "Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya", *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September 2007, h. 29.
- Urip Santoso. "Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional". *Jurnal Mimbar Hukum*. Vol. 24 No. 2 Juni 2012. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, h. 281.
- \_\_\_\_\_. "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta." *Jurnal Pro Justitia*. Vol. 28 No. 2 Oktober 2010. Bandung: Fakultas Hukum Universitas Kartholik Parahiyangan, h. 213.