

Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya Berada di Atas Hak Pengelolaan

Mira Novana Ardani, IGA Gangga Santi Dewi

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

miranovana@yahoo.com

Abstrak

Salah satu wewenang pemegang Hak Pengelolaan adalah berhak dan dapat menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Bukan berarti pemegang Hak Pengelolaan dapat melakukan hal-hal yang dapat merugikan, bahkan hingga sewenang-wenang kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan tersebut. Permasalahan yang diteliti adalah bagaimana upaya bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan supaya mendapat perlindungan hukum. Upaya yang dapat ditempuh diantaranya pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan hingga memperoleh sertipikat Hak Pengelolaan. Selanjutnya membuat perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga, sehingga lahir hak, kewajiban, dan larangan yang harus dipatuhi bersama, serta bagi pemegang hak atas tanah yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut mendaftarkan haknya hingga memperoleh sertipikat hak atas tanah. Dengan demikian, bagi kedua belah pihak mendapat perlindungan hukum, dan dapat dicegah hal-hal yang dapat merugikan, bahkan tindakan sewenang-wenang khususnya bagi pihak ketiga yang tanahnya berdiri di atas Hak Pengelolaan.

Kata kunci: *Perlindungan hukum, hak atas tanah, Hak Pengelolaan*

Abstract

One of the authorities of the Management Right (Hak Pengelolaan) holder is the right and can hand over parts of the Management Rights (Hak Pengelolaan) land to a third party. This does not mean that the holders of the Management Rights (Hak Pengelolaan) can do things that can harm, even arbitrarily, to the holders of land rights whose land is above the Management Rights (Hak Pengelolaan). The problem being investigated is how the efforts for land rights holders whose land is above the Management Right (Hak Pengelolaan) to obtain legal protection. Efforts that can be taken include the Management Right (Hak Pengelolaan) holder being obliged to register their land at the Regency / City Land Office whose working area includes the location of the land concerned until obtaining Certificate of Management Rights (Hak Pengelolaan). Furthermore, making a land use agreement between the holder of the Management Rights (Hak Pengelolaan) and a third party, so that rights, obligations and prohibitions are born that must be obeyed collectively, as well as for land rights holders who are on the land. Thus, both parties receive legal protection, and things that can be detrimental, even arbitrary actions can be prevented, especially for third parties whose land stands on a Management Right (Hak Pengelolaan).

Keywords: legal protection, land rights, management rights

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Istilah tanah dan agraria tidak selalu dipakai dalam arti dan pemahaman yang sama. Hal demikian, pada akhirnya membawa konsekuensi dan permasalahan tersendiri pada pengaturan dan kedudukannya dalam sistem hukum Indonesia. Menurut Boedi Harsono, kata agraria berasal dari kata agrarius, *ager* (latin) atau *agros* (Yunani), *akker* (Belanda), yang artinya tanah pertanian.¹

Apabila melihat pengertian dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, susunan W.J.S.Purwadarminta, disebutkan istilah tanah diartikan sebagai berikut:²

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, dan daratan;
- b. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara;
- c. Bahan-bahan dasar bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu;
- d. Dasar.

Adapun yang dimaksud dengan hukum tanah menurut Effendi Perangin, adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit.³ Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 4, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan kedelapan (Edisi Revisi), Djambatan, Jakarta: 1999, hal.5

² W.J.S.Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Kelima, Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta: 1982, hal.19

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta: 1989, hal.195

Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, antara lain:⁴

1. Hak Bangsa Indonesia, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak menguasai dari negara, yang semata-mata beraspek publik;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat, yang beraspek perdata dan publik;
4. Hak-hak perorangan atau individual, yang semuanya beraspek perdata.
Hak-hak perorangan atau individual terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
 - b. Wakaf
 - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan.

Berdasarkan urutan hak penguasaan atas tanah diatas, maka hak bangsa mempunyai kedudukan tertinggi dalam sistem hukum tanah.⁵ Walaupun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, 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 kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁶

Hak menguasai negara merupakan tata jenjang kedua dalam hak penguasaan atas tanah. Adanya hak menguasai negara ini berasal dari hak Bangsa Indonesia, yang mana Hak Bangsa Indonesia ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Pemilik seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Bangsa Indonesia. Tidaklah dimungkinkan untuk Bangsa Indonesia mengatur, mengelola

⁴ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal.24

⁵ Suhariningsih, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban, Prestasi Pustaka*, Jakarta: 2008, hal.78

⁶ *Ibid*

pemanfaatannya sendiri. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya dikuasakan kepada negara.

Isi dari wewenang hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, antara lain:⁷

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah. Termasuk dalam wewenang ini, antara lain:

1. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan;
2. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya.
3. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.

b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk wewenang ini antara lain:

1. Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing.
2. Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum.

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk wewenang ini antara lain:

⁷ Urip Santoso--1, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, 2005, hal 77

1. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
3. Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Pelaksanaan hak menguasai dari negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada Daerah-Daerah Swatantra (Pemerintah Daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada Badan Otorita, Perusahaan Negara, dan Perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan (HPL).⁸

Pengertian Hak Pengelolaan salah satunya terdapat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dari pengertian hak pengelolaan menunjukkan bahwa:⁹

- a. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah bukan hak atas tanah.
- b. Hak pengelolaan merupakan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah.
- c. Kewenangan dalam Hak Pengelolaan, adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

⁸ *Ibid*, hal.79

⁹ Urip Santoso--2, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Surabaya: 2012, hal.165

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, salah satu wewenang pemegang Hak Pengelolaan adalah berhak dan dapat menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang Hak Pengelolaan tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan aspek keuangannya. Yang dimaksud pihak ketiga disini adalah masyarakat umum (perorangan atau warga negara) dan badan hukum sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰

Penyerahan penggunaan sebagian atas tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga akan ditindaklanjuti dengan pemberian sesuatu hak atas tanah. Dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pengelolaan berhak untuk menentukan hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pihak ketiga, yaitu antara lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai.¹¹

Pemberian hak atas tanah, termasuk Hak Pengelolaan memiliki kewenangan tertentu. Wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan terhadap tanahnya antara lain:¹²

a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah.

Perencanaan dan penggunaan tanah yang direncanakan oleh pemegang Hak Pengelolaan disesuaikan atau berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten/Kota berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.

b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Pemegang Hak Pengelolaan berwenang menggunakan tanahnya untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, misalnya perumahan, perkantoran, pabrik, pertokoan.

¹⁰ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, 2014, hal.42

¹¹ *Ibid*, hal.43

¹² Urip Santoso--3, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Surabaya: 2017, hal.202

- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Kewenangan yang terdapat dalam Hak Pengelolaan ada yang bersifat publik, yaitu kewenangan merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya. Ada kewenangan yang bersifat privat, yaitu kewenangan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Kewenangan yang terdapat dalam Hak Pengelolaan ada yang bersifat internal, yaitu kewenangan merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya. Ada kewenangan yang bersifat eksternal, yaitu kewenangan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.¹³

Meski pemegang Hak Pengelolaan dapat menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga, namun bukan berarti pemegang Hak Pengelolaan dapat melakukan hal-hal yang dapat merugikan, bahkan hingga sewenang-wenang kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat diteliti yakni bagaimana upaya bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan supaya mendapat perlindungan hukum?

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif yaitu suatu prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan meneliti data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.¹⁴

¹³ Urip Santoso, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, Juni 2012, Halaman 187 - 375

¹⁴ *Ibid*, hal.52

Penelitian hukum normatif didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.¹⁵

Metode yang dilakukan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah dengan pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari obyeknya.¹⁶ Data primer terdiri dari aturan hukum yang berlaku.

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.¹⁷ Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, pendapat para sarjana.

3. Kerangka Teori

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹⁸

b. Pengertian Hak Pengelolaan

Pengertian Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak Pengelolaan

¹⁵ Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.20

¹⁶ J.Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rineka Cipta, Jakarta: 2003, hal.2

¹⁷ Ronny Hanitijo, *Op.cit*, hal.11

¹⁸ Urip Santoso—1, *Op.cit*, hal.87

merupakan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah.¹⁹

Dari pengertian Hak Pengelolaan menunjukkan bahwa:²⁰

- a. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah bukan hak atas tanah.
- b. Hak Pengelolaan merupakan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah.
- c. Kewenangan dalam Hak Pengelolaan adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional kita tidak disebut dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan dalam penjelasan umum, bahwa Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas, negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Hak Pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan merupakan “gempilan” Hak Menguasai dari Negara.²¹

c. Subjek Hak Pengelolaan

Dalam peraturan perundang-undangan ditetapkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, antara lain:²²

¹⁹ Urip Santoso--2, *Op.cit*, hal.164

²⁰ *Ibid*, hal.165

²¹ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal.276 dan 277

²² Urip Santoso--4, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Surabaya: 2010, hal.122

1. Penjelasan Umum Angka II Nomor Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

Negara dapat memberikan dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, dan daerah swatantra).

2. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965

Tanah-tanah negara yang oleh suatu departemen, direktorat, dan Daerah Swatantra selain digunakan 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. Hak Pengelolaan diberikan kepada Departemen, Direktorat, dan Daerah Swatantra.

3. Pasal 1 huruf b Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966.

Semua Hak Pengelolaan yang diperoleh departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra wajib didaftarkan.

4. Pasal 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973.

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

- a. Departemen dan jawatan-jawatan pemerintah.
- b. Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

5. Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974.

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

- a. Perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah dan atau pemerintah daerah.
- b. Industrial estate yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah yang berbentuk perusahaan umum (Perum) dan Perusahaan Perseroan (Persero), dan dari Pemerintah Daerah yang berbentuk Perusahaan Daerah (PD).

6. Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Hak Pengelolaan diberikan kepada Pemerintah Daerah, lembaga, instansi, dan atau badan atau badan hukum (milik) pemerintah.

7. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997

Penerima Hak Pengelolaan adalah departemen, lembaga pemerintah non departemen, Pemerintah Daerah Tingkat I, Pemerintah Daerah Tingkat II, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum (Perum) pembangunan perumahan nasional (Perumnas).

Dalam penjelasan Pasal 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 disebutkan bahwa Termasuk sebagai lembaga pemerintah lainnya adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Batam, Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, dan lembaga sejenis diatur dengan Keputusan Presiden.

8. Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 9 Tahun 1999.

Badan-badan hukum yang dapat diberikan Hak Pengelolaan antara lain:

- 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 oleh pemerintah.

c. Obyek Hak Pengelolaan

Sesuai Pasal 2 UUPA, obyek Hak Pengelolaan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara. Pengertian tanah negara menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Dikarenakan Hak Pengelolaan diberikan hanya terhadap Tanah Negara, sehingga Hak Pengelolaan ini sering disebut sebagai gempilan hak menguasai dari negara, yang artinya hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU) di atasnya tidak dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan. Apabila di atas hak tersebut diberikan dengan Hak Pengelolaan, maka hak atas tanah tersebut

harus dilepaskan terlebih dahulu kepada negara agar menjadi tanah negara, untuk selanjutnya dimohonkan Hak Pengelolaan.²³

Oleh karena Hak Pengelolaan disebut sebagai Hak Menguasai dari Negara atau merupakan gempilan dari Hak Menguasai dari Negara, maka sebagai konsekuensi logis yang patut diterima bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara).²⁴

d. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo, adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antar-kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Pengorganisasian dilakukan dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.²⁵

Ditinjau dari fungsinya, perlindungan hukum terbagi atas:²⁶

- a. Perlindungan hukum secara vertikal yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap individu atau kelompok dari tindakan yang dilakukan oleh alat kekuasaan negara atau pemerintah;
- b. Perlindungan hukum secara horizontal yaitu bentuk perlindungan yang diberikan kepada setiap individu atau kelompok dari gangguan setiap individu atau kelompok lainnya.

Ditinjau dari tujuannya, perlindungan hukum terbagi atas dua kategori:

- a. Perlindungan hukum preventif, yaitu suatu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Misalnya pemberian hak bagi rakyat atau warga untuk mengajukan atau menyatakan keberatan atau memberikan pendapat atas keputusan

²³ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Surabaya: 2014, hal. 36

²⁴ *Ibid*

²⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hal. 53-54

²⁶ Irawan Soerodjo, *op.cit*, hal.71

pemerintah sebelum keputusan pemerintah ditetapkan secara definitif (final).

- b. Perlindungan represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Misalnya memberikan hak bagi rakyat atau warga untuk mengajukan tuntutan hak atau ganti rugi melalui sarana lembaga peradilan.²⁷

B. Hasil dan Pembahasan

Perlindungan hukum merupakan hal yang penting bagi masyarakat karena masyarakat tergantung dengan keputusan pemerintah. Selain itu, hubungan hukum yang tidak sejajar antara masyarakat dan pemerintah terkadang menimbulkan adanya pihak yang lebih lemah. Dengan adanya kondisi tersebut, pemerintah juga dapat melakukan intervensi dalam kehidupan warga negara melalui keputusan sehingga dapat menimbulkan berbagai perselisihan. Maka dari itu, diperlukan adanya kepastian serta jaminan hukum bagi masyarakat melalui konsep perlindungan hukum.²⁸

Hak Pengelolaan merupakan refleksi dari Hak Menguasai dari Negara yang tidak dapat dipindahkan atau dipindahtangankan kepada pihak manapun. Hak Menguasai dari Negara meliputi seluruh tanah-tanah dalam wilayah negara Republik Indonesia yang tidak atau belum dihaki dengan hak-hak perseorangan (hak-hak atas tanah). Oleh karena itu apabila seseorang, badan hukum pemerintah atau sekalipun pemegang Hak Pengelolaan sendiri hendak membutuhkan dan menggunakan tanah tersebut, maka yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang (Kantor Pertanahan setempat) sebagai wakil dari negara yang menjalankan kewenangan atas hak menguasai tanah.²⁹

²⁷ Philippus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya: 1986, hal.4

²⁸ Levina Azaria Winantyo, *Penguasaan Hak Atas Tanah Dengan Hak Pengelolaan Yang dikuasai Oleh PT. Pertamina (Studi Kasus: Sengketa Komplek Militer Antara TNI Dengan PT. Pertamina Di Kebon Jeruk*, Jurist-Diction: Vol. 1 No. 2, November 2018

²⁹ *Ibid*, hal 58

Pemberian Hak Pengelolaan dilakukan dengan cara pemohon mengajukan permohonan Hak Pengelolaan yang diajukan secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam permohonan tersebut, sesuai dengan 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, terdapat keterangan mengenai nama atau identitas pemohon, dan menyebutkan keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, baik letak atau obyek tanah yang ditunjuk dan dimohonkan Hak Pengelolaan, izin lokasi, rencana perusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang, keterangan lain serta lampiran-lampiran sebagai dokumen atau berkas penunjang.

Permohonan Hak Pengelolaan tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sesuai isi dari Pasal 71 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, setelah berkas diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa, meneliti, mencatatnya, memberikan tanda terima berkas permohonan, serta memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut. Tahapan selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pengelolaan, serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut. Peran dari Kepala Kantor Wilayah setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, kemudian memerintahkan Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah untuk mencatat, memeriksa, dan menelitinya. Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkasnya kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Dalam Pasal 74 nya kemudian menguraikan bahwa Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mencatat, memeriksa, dan

meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisiknya. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon, yang kemudian disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sesampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Bagi pemegang Hak Pengelolaan hal ini sangat penting, salah satunya sebagai dasar pembuktian kepada pihak ketiga ketika tanah Hak Pengelolaan diserahkan bagian-bagian tanahnya kepada pihak ketiga. Begitu juga bagi pihak yang tanahnya akan berdiri di atas Hak Pengelolaan tersebut merasa yakin bahwa tanah tersebut memang milik dari suatu instansi tertentu dengan status tanahnya Hak Pengelolaan.

Oleh karena itu, pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Maksud didaftarkannya tanah Hak Pengelolaan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah untuk diterbitkan sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya. Dengan diterbitkannya sertipikat Hak Pengelolaan, maka telah lahir wewenang bagi pemegang Hak Pengelolaan untuk mengadakan hubungan hukum dengan pihak ketiga, yaitu menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga.³⁰

Tanah Hak Pengelolaan dapat digunakan sendiri oleh pemegang haknya untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Salah satu wewenang yang dimiliki oleh pemegang Hak Pengelolaan yakni menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Aspek tujuan diberikannya Hak Pengelolaan kepada pemegang haknya, menurut Boedi Harsono, bahwa pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak lain yang memerlukannya. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang

³⁰ Urip Santoso—2, *Op.cit*, hal.192

haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan negara, yang diatur Pasal 2 UUPA.³¹

Berdasarkan wewenang yang dimilikinya, pemegang Hak Pengelolaan berwenang menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga untuk sementara waktu, dan ditempuh dengan cara perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.³²

Ketentuan tentang perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga semula diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, yaitu Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai atau tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yaitu Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.³³

Maria S.W.Sumardjono menyatakan bahwa Hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dinyatakan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT). Dalam praktik, SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya perjanjian penyerahan, penggunaan, dan pengurusan hak atas tanah.³⁴

³¹ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal.277

³² Urip Santoso—2, *Op.cit*, hal.193

³³ *Ibid*

³⁴ Maria S.W.Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta: 2008, hal.204

Perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga dapat dibuat dengan akta notaris, atau akta di bawah tangan. Perjanjian penggunaan tanah memuat ketentuan-ketentuan mengenai:³⁵

1. Identitas pemegang Hak Pengelolaan;
2. Identitas pihak ketiga;
3. Bukti sertipikat Hak Pengelolaan yang akan diserahkan;
4. Letak, batas-batas dan luas tanah Hak Pengelolaan yang akan diserahkan kepada pihak ketiga;
5. Jenis penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan;
6. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan, dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya;
7. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan-ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak atas tanah yang diberikan;
8. Jangka waktu perjanjian penggunaan tanah;
9. Besarnya uang kompensasi yang diberikan oleh pihak ketiga kepada pemegang Hak Pengelolaan;
10. Kewajiban pengurusan sertipikat bagian tanah Hak Pengelolaan;
11. Hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga;
12. Cara penyelesaian sengketa antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.

Dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah tersebut, maka telah lahir hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.³⁶ Selain itu, setelah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka lahir hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga.³⁷

³⁵ Urip Santoso—3, *Op.cit.*, hal.204

³⁶ Urip Santoso--4, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya: 2010, hal.131

³⁷ Urip Santoso—2, *Op.cit.*, hal.194

Bagi pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan, memiliki kewajiban-kewajiban, antara lain:³⁸

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya, dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah kepada pemegang Hak Pengelolaan setelah Hak Guna Bangunan tersebut hapus;
5. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Begitu pula terhadap pemegang Hak Pengelolaan yang semestinya memahami hak dan kewajiban yang dimilikinya, sehingga jangan sampai terjadi praktek-praktek pemegang Hak Pengelolaan yang mengikatkan pihak ketiga hanya dengan perjanjian sewa, bukan dengan surat perjanjian penggunaan tanah atau pemberian HGB.³⁹ Pemegang Hak Pengelolaan tidak berwenang menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Jika pemegang Hak Pengelolaan menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hal ini merupakan penyalahgunaan wewenang yang melekat pada Hak Pengelolaan dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 44 UUPA, bahwa hak atas tanah yang dapat disewakan oleh pemegang haknya kepada pihak lain hanyalah Hak Milik, yang dikenal dengan sebutan Hak Sewa Untuk Bangunan (H SUB).⁴⁰

Dengan adanya hak, kewajiban, dan larangan baik bagi pemegang Hak Pengelolaan maupun pihak ketiga, maka ketentuan tersebut seyogyanya ditaati oleh para pihak, sehingga dapat tetap terjaga perlindungan hukum bagi pemegang

³⁸ Tim Penulis Leks&Co, *Hukum Real Estat Bagian I Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2017, hal: 54

³⁹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Mandar Maju, Jakarta: 2013, hal.178

⁴⁰ Urip Santoso—3, *Op.cit*, hal.202

Hak Pengelolaan, maupun pihak ketiga yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan.

Perjanjian pemberian hak oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga merupakan dasar pemberian hak atas tanah, dan sekaligus merupakan dasar bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut. Ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf d Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 mengatur tentang sebagian materi atau isi perjanjian penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan, salah satunya ketentuan mengenai hak atas tanah yang akan dimohon oleh pihak ketiga pada pemegang Hak Pengelolaan. Ketentuan tersebut juga mengatur agar dalam membuat perjanjian penyerahan penggunaan atas sebagian tanah Hak Pengelolaan, mencantumkan klausul jenis hak atas tanah yang disepakati dan akan diberikan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga.⁴¹

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Bagi pemegang hak atas tanah yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan tentu mendapat perlindungan hukum. Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu dengan memberikan jaminan kepastian hukum (kepastian hak) bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁴² Menurut Soediman Kartohadiprodjo, yang dimaksud kepastian hukum adalah kepastian yang diciptakan oleh hukum, dan kepastian di dalam hukum itu sendiri. Agar tercipta kepastian hukum, Soediman menjabarkan lebih lanjut bahwa tugas dari hukum adalah untuk menciptakan, menegakkan, memelihara, dan mempertahankan keamanan dan ketertiban yang adil. Kiranya tepat jika tujuan

⁴¹ Irawan Soerodjo, *op.cit*, hal.48

⁴² Levina Azaria Winantyo, *Op.cit*

hukum adalah mewujudkan kepastian hukum, maka hukumnya harus adil, sehingga dengan demikian maka penegakan hukumnya juga akan adil.⁴³

Jaminan kepastian hukum tersebut dapat terwujud dengan mendaftarkan haknya. Pemberian sesuatu hak atas tanah kepada pihak ketiga tersebut setelah didaftarkan akan diterbitkan dan diberikannya sertipikat hak atas tanah atas nama pemegang hak (pihak ketiga) oleh pejabat yang berwenang (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat).⁴⁴

Selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut Hak Pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung. Hak atas tanah yang berdiri diatas Hak Pengelolaan tersebut tidak menghapuskan wewenang yang dimiliki oleh pemegang Hak Pengelolaan. Penggunaan tanah oleh pihak ketiga tersebut berada di bawah pengawasan pemegang Hak Pengelolaan. Fungsi pengawasan bertujuan untuk mencegah penyimpangan penggunaan tanah yang telah disepakati bersama sebelumnya. Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dibebankan itu berakhir, menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan.

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) juncto Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pengelolaan memiliki wewenang untuk membatalkan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemegang HGB atau Hak Pakai dengan alasan tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban yang terdapat pada hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penyerahan penggunaan tanah (perjanjian pemberian HGB atau Hak Pakai).⁴⁵

Kendati demikian kewenangan untuk melakukan fungsi pengawasan yang dimiliki oleh pemegang Hak Pengelolaan harus dijalankan dengan tetap mematuhi

⁴³ Maria S.W.Sumardjono, *Semangat Konstitusi dan Alokasi yang Adil Atas Sumberdaya Alam*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, : 2014, hal.44

⁴⁴ Irawan Soerodjo, *Op.cit*, hal.48

⁴⁵ *Ibid*, hal.75

ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku. Di samping itu pemegang hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dapat mengajukan upaya hukum atas pembatalan yang dilakukan oleh pemegang Hak Pengelolaan. Kesemuanya itu didasarkan pada prinsip persamaan hukum dan perlindungan hukum yang seimbang antara negara (instansi pemerintah selaku pemegang Hak Pengelolaan) dengan warga negara (*equality before the law*).⁴⁶

Terkait dengan perjanjian penggunaan tanah yang telah dibuat antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga yang tanahnya berdiri diatas Hak Pengelolaan, bahwa perjanjian yang dibuat tersebut tidak semata-mata mengandung unsur keperdataan saja, melainkan harus memenuhi unsur kepastian hukum bagi pihak yang membuatnya. Perjanjian penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan ini sangat esensial karena dengan dibuatnya perjanjian penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan tersebut, maka masing-masing pihak terutama pihak pemegang Hak Pengelolaan tidak dapat mengakhiri secara sepihak atas penggunaan tanah oleh pihak ketiga, sepanjang hak atas tanah yang diberikan belum berakhir. Dengan demikian ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 yang saat ini diubah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, terutama dan khususnya pihak ketiga yang menggunakan tanah Hak Pengelolaan.⁴⁷

Jadi, dengan diberikannya hak atas tanah tersebut yang ditandai dengan pemberian sertifikat hak atas tanah kepada pihak ketiga dimaksudkan untuk:⁴⁸

- a. Menciptakan hubungan hukum yang konkrit antara pihak ketiga selaku pengguna tanah Hak Pengelolaan dengan tanah tersebut;
- b. Melindungi pihak ketiga dari tindakan sewenang-wenang pemegang Hak Pengelolaan terhadap tanah Hak Pengelolaan yang sedang dipergunakan oleh pihak ketiga.

⁴⁶ *Ibid*, hal.75

⁴⁷ *Ibid*, hal. 47

⁴⁸ *Ibid*

Sehingga, terdapat upaya-upaya yang dapat dilakukan supaya dapat memberi perlindungan hukum khususnya bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas tanah Hak Pengelolaan.

C. Simpulan

Berdasarkan penulisan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa upaya bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan supaya mendapat perlindungan hukum antara lain:

1. Pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk diterbitkan sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya. Dengan diterbitkannya sertipikat Hak Pengelolaan, maka telah lahir wewenang bagi pemegang Hak Pengelolaan untuk mengadakan hubungan hukum dengan pihak ketiga, yaitu menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga bahwa benar tanah yang tersebut adalah tanah Hak Pengelolaan yang telah bersertipikat.
2. Membuat perjanjian penggunaan tanah. Dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka telah lahir hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.
3. Setelah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka lahir hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga. Dengan adanya hak, kewajiban, dan larangan baik bagi pemegang Hak Pengelolaan maupun pihak ketiga, maka ketentuan tersebut seyogyanya ditaati oleh para pihak, sehingga dapat tetap terjaga perlindungan hukum bagi pemegang Hak Pengelolaan.
4. Bagi Pemegang hak atas tanah yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan supaya lebih mendapat perlindungan hukum yaitu dengan mendaftarkan haknya. Pemberian sesuatu hak atas tanah kepada pihak ketiga tersebut setelah didaftarkan akan diterbitkan dan diberikannya sertipikat hak atas

tanah atas nama pemegang hak (pihak ketiga) oleh pejabat yang berwenang (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat).

D. Daftar Pustaka

1. Buku

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan kedelapan (Edisi Revisi), 1999, Jakarta: Djambatan
- M Hadjon, Philippus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, 1986, Surabaya: Bina Ilmu
- Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, 2013, Jakarta: Mandar Maju
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, 1989, Jakarta: Rajawali
- Poerwadarminta, W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Kelima, Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1982, Jakarta: Balai Pustaka
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, 2000, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Soerodjo, Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, 2014, Surabaya: Laksbang Mediatama
- Soekanto, Soeryono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, 2008, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Supranto, J, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, 2003, Jakarta: PT Rineka Cipta
- S.W.Sumardjono, Maria, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, 2008, Jakarta: Kompas
- , *Semangat Konstitusi dan Alokasi yang Adil Atas Sumberdaya Alam*, 2014, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Tim Penulis Leks&Co, *Hukum Real Estat Bagian I Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, 2017, Bandung: Citra Aditya Bakti

Urip Santoso, Urip, --1, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, 2005, Surabaya: Kencana

-----2, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 2012, Surabaya: Kencana

-----3, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, 2017, Surabaya: Kencana

-----4, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, 2010, Surabaya: Kencana

2. Artikel Jurnal

Azaria, Winantyo, Levina, *Penguasaan Hak Atas Tanah Dengan Hak Pengelolaan Yang dikuasai Oleh PT. Pertamina (Studi Kasus: Sengketa Komplek Militer Antara TNI Dengan PT. Pertamina Di Kebon Jeruk*, *Jurist-Diction: Vol. 1 No. 2*, November 2018

Santoso, Urip, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, *Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2*, Juni 2012