

**PERKEMBANGAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH SEBELUM
DAN SESUDAH PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN
RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH
(DEVELOPMENT OF LAND MANAGEMENT RIGHTS BEFORE AND
AFTER GOVERNMENT REGULATION NUMBER 18 OF 2021
CONCERNING MANAGEMENT RIGHTS, LAND RIGHTS, FLAT UNITS,
AND LAND REGISTRATION)**

Seventina Monda Devita

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Korespondensi Penulis : seventinamonda17@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Devita, Seventina Monda. *Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.2. No.9 (September 2021).

ABSTRAK

UUPA merupakan wujud perlindungan hukum di sektor agraria. hukum agraria adalah hukum yang mengatur tentang tanah baik berkaitan dengan urusan keperdataan maupun pemerintahan (administratif) beserta institusi-institusi yang berwenang atas hal tersebut. Banyaknya peraturan yang terkait dengan tanah, membuat penulis tertarik untuk menulis tentang perkembangan dan perbedaan pengaturan antara pra Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan pasca diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan atas Tanah, UUPA

ABSTRACT

Agrarian Act is a form of protection in the agrarian sector. Agrarian law is the law that regulates land, both in relation to civil and government matters and the institutions authorized to do so. The number of regulations related to land makes the author interested in writing about the development and differences in arrangements between pre Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration and after the enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration.

Keywords: Land Rights, Land Management Rights, Agrarian Act

A. PENDAHULUAN

Tanah dan kehidupan saling berkaitan dan mempengaruhi. Notonogoro menjelaskan relasi tanah dengan kehidupan perorangan dan masyarakat, ialah hubungan yang bersifat kedwitunggalan dan tidak dapat dipisahkan.¹ Terdapat suatu istilah terkenal untuk menjelaskan relasi tersebut, yaitu “di mana ada tanah di situ ada kehidupan”. Istilah itu memberikan arti bahwa tanah adalah suatu hal yang “sakral” dalam kehidupan. Pandangan sakral terhadap tanah ini dapat dilihat dari hubungan masyarakat, khususnya masyarakat adat terhadap tanahnya yang mempunyai unsur religius-magis yang merupakan ciri khas dan dimiliki dalam relasi masyarakat adat dengan tanahnya.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok Agraria menjadi ketentuan normatif mengenai pengaturan tentang sumber daya alam (SDA). Disebutkan secara eksplisit bahwasanya negara sebagai entitas tertinggi memiliki amanat untuk menguasai sumber daya alam, termasuk dalam ruang lingkup tanah. Berdasarkan amanat tersebut, lahirlah konsep Hak Menguasai Negara (HMN) yang mengamanatkan negara selaku pemegang kekuasaan tertinggi untuk menguasai dan mengatur sumber daya alam Indonesia. HMN pula yang menjadi dasar legitimasi hak-hak tanah sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang juga memiliki fungsi sosial di atas semua hak atas tanah.

Dasar dari konsep tersebut masuk dalam ruang lingkup kajian Agraria, yang secara literal dasar berasal dari kata “*Akker*” dalam Bahasa Belanda, “*Agros*” dalam Bahasa Yunani dan *Agger* dalam Bahasa Latin, yang artinya tanah. Sedangkan kata Agraria dalam Bahasa Latin yaitu “*Agrarius*” berarti ladang, sawah atau pertanian serta dalam Bahasa Inggris yaitu “*Agrarian*” berarti tanah pertanian.² Menurut S.J. Fockema Andrea, Hukum Agraria (*Agrarische Wet*) ialah seluruh aturan hukum tentang usaha dan tanah pertanian yang terdistribusi pada berbagai bidang hukum (perdata & pemerintahan) guna keperluan studi tertentu.³

¹ Notanogoro dalam Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007, p.42.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompherhensif*, Penerbit Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013, p.1.

³ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, p.6.

Hukum Agraria dapat didefinisikan sebagai hukum yang mengatur mengenai tanah, baik tanah yang berkaitan dengan urusan keperdataan maupun tanah dalam ruang lingkup hukum pemerintahan (administratif) beserta institusi yang berwenang dan berkaitan dengan hal itu. Hukum Agraria dalam lapangan perdata ialah seluruh ketentuan hukum yang bertitik pangkal dari hak perorangan dan badan hukum yang mewajibkan, melarang, membolehkan atas dilakukannya perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah selaku objeknya.⁴ Secara jenis, Hukum Agraria dapat digolongkan menjadi Hukum Administrasi, Hukum Perdata maupun Hukum Pidana. Sedangkan penyelenggaraan Hukum Agraria sendiri dilakukan di Pengadilan Negeri yang berada di bawah Mahkamah Agung.

Hukum Agraria merupakan hukum yang digunakan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan hasil alam. Pengaturannya terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa agraria meliputi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sementara pengertian bumi meliputi permukaan bumi (tanah), tubuh bumi di bawah tanah serta yang di bawah air.

Selain diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, tanah juga diatur dalam peraturan perundang-undangan khusus. Adapun yang akan dikaji oleh penulis dalam tulisan ini adalah mengenai hak pengelolaan atas tanah. Pada tahun 2021 ini, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sehingga menarik untuk dikaji tentang perkembangan dan perbedaan pengaturan antara pra Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan pasca diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dengan rumusan masalah sebagai berikut: “Bagaimana perkembangan pengaturan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah?”.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompherhensif*, Penerbit Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013, p.7.

B. PEMBAHASAN

1. Perkembangan Pengaturan Hak Pengelolaan Atas Tanah Pra Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak secara eksplisit menyebutkan mengenai Hak Pengelolaan. Akan tetapi jika menilik dari Penjelasan Umum II angka 2 undang-undang *a quo*, terdapat istilah “pengelola”. Kemudian seiring berkembangnya hukum, istilah ini semakin sering muncul dan digunakan di dalam peraturan perundang-undangan pasca Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut S.W. Sumardjono, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Sedangkan Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan sebagai gempitan Hak Menguasai dari Negara. Menurut A.P. Perlindungan, Hak Pengelolaan adalah Hak Atas Tanah di luar UUPA.⁵

Menurut R. Atang Ranoemihardja, Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. Sementara menurut Remli Zein, Hak Pengelolaan bersifat kumulatif bukan alternatif. Artinya, tanah yang dikuasai oleh negara akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada suatu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) apabila tanah tersebut selain akan dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya juga bagian-bagian tanah tersebut akan diserahkan dengan suatu hak tertentu kepada pihak ketiga. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak Pengelolaan merupakan bagian dan wujud wewenang yang ada pada Hak Menguasai dari Negara.⁶

⁵ Irwan Soerodjo, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Sleman, 2014, p.1.

⁶ Irwan Soerodjo, *Ibid.*, p.4-5.

Jika mengaitkan Hak Pengelolaan dengan Hak Menguasai dari Negara, akan muncul pertanyaan esensial berkaitan dengan sejauh mana makna sebagian dalam pengertian Hak Pengelolaan, yang mana dapat diartikan sebagai berikut:⁷

- a. Wewenang Hak Menguasai dari Negara yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) UU Pokok Agraria tidak dapat diserahkan atau dilepaskan seluruhnya kepada pihak lain manapun. Dengan diberikannya sebagian wewenang kepada pihak lain dengan Hak Pengelolaan, maka tanah tersebut tetap dalam penguasaan negara. Apabila wewenang Hak Menguasai dari Negara tersebut diserahkan atau dilepaskan seluruhnya kepada pihak lain dengan Hak Pengelolaan, maka hal demikian jelas bertentangan dengan prinsip dasar UU Pokok Agraria, di mana negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat bertindak selaku pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah.
- b. Bahwa pelaksanaan sebagian kewenangan oleh pemegang Hak Pengelolaan bukan berarti menghilangkan kewenangan hak menguasai dari negara yang dimiliki oleh pemerintah, sehingga kewenangan pemegang Hak Pengelolaan merupakan subordinasi dari Hak Menguasai Negara yang dilakukan oleh pemerintah dan karenanya pemegang Hak Pengelolaan tetap tunduk kepada segala peraturan yang dikeluarkan oleh negara melalui pemerintah.

Sehingga menurut Dr. Irawan Soerodjo, sebagian kewenangan yang dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan dari wewenang yang ada pada Hak Menguasai dari Negara adalah hanya terbatas pada pengaturan peruntukan dan penggunaan tanah saja, tidak termasuk mengatur hak guna air dan hak guna ruang angkasa sebagaimana wewenang yang ada pada Hak Menguasai dari Negara. Sehingga dapat dikatakan Hak Pengelolaan itu merupakan Hak Menguasai dari Negara. Di sisi lain, Hak Pengelolaan juga memiliki peran sebagai ujung tombak dari pelaksanaan Hak Menguasai dari Negara.⁸

⁷ Irawan Soerodjo, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik)*, LaksBang Mediatama, Sleman, 2014, p.15-16.

⁸ Irawan Soerodjo, *Ibid.*, p.17-18.

Seventina Monda Devita

Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

a. Hak Menguasai dari Desa Atas Tanah

Sebelum tahun 1960, yakni sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di negara kita berlaku dualisme hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan yaitu hukum adat dan hukum barat. Tanah-tanah adat tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Dan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru diatur secara khusus keberadaannya yang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut sebagai hak ulayat (Hak-Hak Desa/Persekutuan). Sampai batas ini maka tanah-tanah adat dapat diberi batasan pengertian tanah-tanah yang bukan milik kaum, suku, desa dan sebagainya dan tidak seorangpun mendakwakan bahwa tanah itu milik pribadinya atau tetap dibawah persangkut-pautan (campur tangan) hak ulayat.⁹

Hak Ulayat sebenarnya merupakan suatu perangkaian daripada wewenang-wenang dan kewajiban masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang termasuk lingkungan wilayah. Hak ulayat berlaku bagi semua tanah yang ada dalam wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki maupun yang belum.¹⁰ Terhadap lingkungan ulayat di tiap-tiap daerah di wilayah Indonesia mempunyai istilah yang berbeda-beda antara lain: *Patuanan* (Ambon), *Prabumian* (Bali), *Panyampeto* (Kalimantan), *Wewengkon* (Jawa), *Tatabuan* (Bolang Mangandow). Objek hak ulayat meliputi bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Sedangkan barang bergerak bukanlah objek dari hak ulayat. Isi hak ulayat adalah:

- 1) Kebebasan dari anggota desa untuk menikmati tanah hak ulayat itu misalnya: berburu, memancing ikan berkali-kali, mengambil kayu atau buah-buahan yang tumbuh di atas tanah itu.
- 2) Orang asing artinya yang bukan anggota desa itu dilarang menikmati tanah ulayat kecuali jika telah mendapat izin dari desa dan telah membayar uang pengakuan.

⁹ Mochtar Naim, *Kertas Kerja dalam Simposium UUPA dan Kedudukan Tanah Adat Dewasa ini di Banjarmasin*, Tanggal 6 Oktober 1977, p.5.

¹⁰ Sunaryati Hartono, *Tentang Pengertian Hak Ulayat dan Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia*, Majalah BPHN, Thn.I (1967), p.192.

- 3) Pengurusan jangka pendek atau jangka panjang mengenai tanah hak ulayat pada umumnya: tanah dapat menggunakan hak ulayat untuk keperluan umum, umpamanya untuk mendirikan balai desa, sekolah atau mengadakan pasar atau kuburan.
- 4) Anggota desa bebas untuk membuka tanah di hutan, termasuk hak ulayat dengan sekedar pemberitahuan keinginannya kepada kepala desa. Sedangkan orang selain anggota desa atau orang asing tidak boleh membuka tanah di ulayat desa. Orang asing boleh membuka tanah dengan izin kepala desa dengan pembayaran uang pengakuan. Sedangkan hak yang diperoleh orang asing atas tanah itu adalah hak sementara yang dinamakan hak memiliki (*Profijtrech*). Kalau anggota desa membuka tanah hak ulayat, maka jika tanah itu ia kerjakan secara intensif dan terus menerus akan mendapat hak milik atas tanah itu.

Hak ulayat memiliki hak istimewa, dipergunakan nama tersendiri disebabkan pengaruh timbal balik daripada hak-hak itu terhadap hak orang. Makin memperkuat anggota masyarakat hubungan perseorangan dengan sebidang tanah yang tertentu daripada bumi yang diliputi "*Beschikkingrecht*", makin mendalam hubungan hukum perseorangan, maka makin surutlah hak-haknya masyarakat terhadap sebidang tanah pertanian, kolam ikan atau tanah pertanian/pekarangan. Jika hubungan perseorangan atas tanah itu berkurang atau itu diabaikan terus menerus, maka pulihlah hak-hak masyarakat dan "*Beschikkingrecht*" atas tanah itu atau hak atas tanah berlaku kembali dengan tiada gunanya.¹¹

Kekuatan hak ulayat berlaku ke luar: dipertahankan dan dilaksanakan oleh penguasa adat (kepala pemerintahan) dari masyarakat hukum yang bersangkutan.¹² Jadi dalam hal ini, hak ulayat mengikat pula orang asing yang bukan anggota masyarakat hukum adat. Kekuatan berlakunya ke dalam: kewajiban yang utama dari penguasa adat yang bersumber daripada hak ulayat adalah memelihara kesejahteraan dan kepentingan anggota-anggota masyarakat hukumnya, menjaga dan jangan sampai adanya perselisihan.

¹¹ Ter Haar, *Asas – Asas dan Susunan Hukum Adat*, Penerbit PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1974, p.139.

¹² Budi Harsono, *UUPA: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan Bagian I, Jilid II*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1971, p.39.

Seventina Monda Devita

Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Berhubungan dengan tanggung jawabnya mengenai kesejahteraan masyarakat hukumnya, maka pada dasarnya penguasa adat tidak diperbolehkan mengasingkan seluruh atau sebagian tanah wilayahnya kepada siapapun dikatakannya pada dasarnya karena ketentuan ini ada pengecualiannya. Penguasa adat pun berwenang untuk menunjuk hutan-hutan tertentu sebagai hutan cadangan, yang tidak boleh dibuka oleh siapapun. Ia berwenang pula menunjukkan tanah-tanah tertentu untuk dipakai guna kepentingan umum/keperluan umum, keperluan bersama misalnya untuk kuburan, tempat menggembala, masjid dan lain-lainnya.

Hak ulayat diakui dalam keberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Akan tetapi, pengakuan tersebut disertai dua syarat, yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya. Hak ulayat diakui sepanjang menurut keadaannya masih ada, demikian menurut Pasal 3, pelaksanaan hak ulayat harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

2. Hak-Hak Individual Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4, 6 dan 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh perseorangan maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di Pasal 6 juga ditegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2. Setiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 9 juga menyatakan bahwa hak-hak atas tanah apapun yang dipunyai oleh seseorang, kelompok, badan hukum, dan lain-lain harus berfungsi sosial. Maksudnya adalah, Hak atas tanah tersebut tidak dapat dibenarkan akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi,

apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari hak atas tanah tersebut, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun masyarakat dan negara. Jika dilihat dari ketentuan ini bukan lantas berarti kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat), karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga memperhatikan kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Hak individual yang bersifat perdata terdiri dari:

- a. Hak Primer (diberikan oleh negara kepada pemegang haknya), meliputi:
 - 1) Hak Milik yang merupakan hak terkuat dan terpenuh dan bisa dimiliki turun temurun tanpa ada batas waktu berakhirnya. Di atasnya bisa dibebani oleh hak-hak sekunder yang lebih rendah seperti HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Sewa dan Hak Numpang Karang.
 - 2) Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan oleh negara untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu yaitu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Jika sudah lewat pengguna hak ini dapat mengajukan pembaruan hak selama 30 tahun lagi.
 - 3) Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan oleh negara untuk mengolah atau mengusahakan tanah tertentu dengan luas minimal lima hektar dan biasanya digunakan untuk perkebunan dan pertanian.
 - 4) Hak Pakai terdiri dua macam: (1) Hak Pakai atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak memiliki nilai ekonomis, yaitu Hak Pakai atas tanah negara bagi instansi-instansi pemerintahan seperti TNI, departemen, kantor perwakilan negara lain (kedutaan besar atau konsulat); dan (2) Hak Pakai atas tanah negara yang memiliki nilai ekonomis, maksudnya bisa diperjualbelikan atau dialihkan kepada orang atau pihak lainnya.

Seventina Monda Devita

Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

- b. Hak Sekunder/Derivatif (hak di atas hak atas tanah yang sudah ada yang timbul karena perjanjian antara pemegang Hak Primer dan calon pemegang Hak Sekunder). Yang termasuk Hak atas tanah ini antara lain:
- 1) Hak Sekunder di atas hak lain yang memiliki derajat yang lebih tinggi misalnya HGB/HGU/Hak Pakai di atas tanah Hak Milik.
 - 2) Hak Sewa di atas tanah Hak Milik/ HGB/ HGU/ Hak PATN.
 - 3) Hak Sewa atas tanah pertanian.
 - 4) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan.
 - 5) Hak usaha bagi hasil.
 - 6) Hak menumpang (Hak Numpang Karang)
 - 7) Hak Jaminan atas tanah, yang terdiri dari gadai dan hak tanggungan.

Hak-hak individual atas tanah ini pada dasarnya bukanlah termasuk dalam Hak Pengelolaan karena mengingat Hak Pengelolaan adalah sebagian dari Hak Menguasai oleh Negara. Akan tetapi hak-hak individual tersebut dapat menjadi Hak Pengelolaan setelah dikuasai kembali oleh negara. Maksudnya, apabila hak-hak tersebut dilepaskan oleh pemegang hak sehingga menjadi Tanah Negara Bebas. Barulah setelah itu dapat ditaruh Hak Pengelolaan di atasnya yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹³

3. Konversi Hak Atas Tanah Swapraja

Konversi Hak Atas Tanah adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu hak-hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah yang tunduk kepada Hukum Adat, untuk kemudian dimasukkan dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Maksudnya, penyesuaian hak atas tanah dari sistem lama yaitu yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan Hukum Adat ke sistem baru sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁴

¹³ Irwan Soerodjo, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Sleman, 2014, p.37.

¹⁴ Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Penerbit PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994, p.97.

Sebelum UUPA, terjadi dualisme hukum agraria. Di samping berlakunya peraturan yang berasal dari Hukum Agraria Adat, berlaku pula Hukum Agraria berdasarkan Hukum Perdata Barat sehingga terdapat tanah-tanah dengan hak-hak Barat dan tanah-tanah dengan hak-hak Adat Indonesia. Kemudian sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, maka hak-hak yang berlaku atas tanah adalah sebagaimana hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 16, yakni dikhususkan pada hak-hak atas tanah primer yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Konversi hak-hak atas tanah tak terlepas dari tujuan pokok diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu unifikasi dan kesederhanaan hukum nasional dalam hukum pertanahan serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dan terciptanya kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat. Konversi hak atas tanah lebih khusus dimaksudkan agar kelak di kemudian hari tidak ada lagi hak-hak atas tanah produk hukum yang lama yakni hak-hak atas tanah yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat.

Dasar Hukum pelaksanaan konversi hak atas tanah terdapat pada bagian kedua Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, yaitu tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdapat dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 8, yang secara garis besar konversi hak atas tanah dibagi menjadi dua jenis yaitu:¹⁵

- a. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *postal*, hak *erfpacht*, hak *gebruik* dan hak *bruikleen*.¹⁶
- b. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak Indonesia, seperti hak *erfpacht* yang *altijddured*, hak *agrarische eigendom* dan hak *gogolan*.

Hak atas tanah yang dikonversi meliputi:

- a. Hak hanggaduh

Hak hanggaduh merupakan hak untuk memakai tanah kepunyaan raja. Di Daerah Istimewa Yogyakarta, semua tanah adalah kepunyaan raja.

¹⁵ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Penerbit Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, p.124.

¹⁶ H. Ali Achmad Chomzah, *Ibid.*, p.128.

Seventina Monda Devita

Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Sedangkan rakyat hanya manggaduh saja. Hak hanggaduh dapat di konversi menjadi hak pakai.

b. Hak grant

Hak grant adalah hak atas tanah atas pemberian hak raja kepada bangsa asing. Hak grant juga disebut geran datuk, geran sultan atau geran raja. Hak grant terdiri dari tiga macam:

- 1) Grant Sultan, adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada para kawula swapraja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.
- 2) Grant controleur, diberikan oleh sultan kepada bukan kawula swapraja. Hak ini dikonversi menjadi hak pakai.
- 3) Grant deli maatschappij, diberikan oleh sultan kepada deli maatschappij yang berwenang untuk memberikan bagian-bagian tanahnya kepada pihak lain. Terhadap konversi hak grant maatschahpy tidak terdapat ketentuan yang mengaturnya. Namun menurut Boedi Harsono, hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai karena sifatnya sama dengan grant controleur.

c. Hak konsesi dan sewa untuk perusahaan kebun besar

Hak konsesi untuk perusahaan kebun besar adalah hak-hak untuk mengusahakan tanah swapraja, sedangkan hak sewa untuk perusahaan besar adalah hak sewa atas tanah negara, termasuk tanah bekas swapraja untuk dipergunakan sebagai perkebunan yang luasnya 25 hektar atau lebih. Hak-hak ini dapat dikonversi menjadi hak guna usaha.

Akan tetapi dalam bahasan ini, yang disebut konversi bukanlah konversi hak atas tanah swapraja melainkan konversi tanah negara menjadi Hak Pengelolaan. Ditujukan bagi tanah-tanah yang secara nyata dikuasai oleh instansi pemerintah, jawatan, dan daerah swatantra. Untuk keperluan konversi, Hak Pengelolaan wajib didaftarkan guna dicatatkan pada buku tanah untuk mendapatkan SPL.¹⁷

¹⁷ Irwan Soerodjo, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Sleman, 2014, p.23.

Selain itu dimungkinkan juga hak atas tanah dapat berdiri di atas hak atas tanah. Salah satunya status bangunan rumah susun (*Strata Title*) seperti rumah susun dan apartemen yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah yang memiliki Hak Pengelolaan. Kepada setiap pemilik unit satuan rumah susun diberikan tanda bukti hak yaitu berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai bukti kepada pemegangnya atas kepemilikan unit rumah susun beserta dengan tanahnya yang dimiliki dan digunakan secara bersama-sama dengan pemilik lainnya dalam satu bangunan gedung.¹⁸

Pada awalnya, pembangunan rumah susun seperti halnya apartemen. *Developer* adalah pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Negara (HGB murni). HGB di atas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan perjanjian penyerahan penggunaan tanah dengan diterbitkannya sertifikat HGB Induk Atas Nama Pengembang. Setelah pembangunan gedung telah selesai, maka pengembang mengajukan permohonan penerbitan SHM atas satuan rumah susun untuk setiap unit yang dijual kepada konsumen. Apabila seluruh unit apartemen telah diterbitkan SHM atas satuan rumah susun (SHMRSR), maka Sertifikat HGB induk tersebut disimpan oleh Kantor Pertanahan setempat dan pengelolaan atas seluruh unit dan area bersama (*Common Area*) diserahkan kepada penghuni yang tergabung dalam suatu perkumpulan (perhimpunan penghuni).¹⁹

Apabila jangka waktu HGB telah berakhir, maka seluruh penghuni atau pemilik unit apartemen tersebut mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan kepemilikan pemegang Hak Pengelolaan dimana tanah HGB tersebut berada. Apabila permohonan perpanjangan disetujui oleh pemegang Hak Pengelolaan, maka HGB tersebut diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun. Jika masa perpanjangan HGB telah berakhir, maka dapat diajukan permohonan HGB baru dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu 20 tahun lagi, demikian seterusnya. Dengan demikian selama tanah tersebut dipergunakan, maka Hak Pengelolaan yang merupakan induk dari Hak Guna Bangunan tetap dikuasai oleh pemegang Hak Pengelolaan.²⁰

¹⁸ Irwan Soerodjo, *Ibid.*, p.69.

¹⁹ Irwan Soerodjo, *Ibid.*, p.69-70.

²⁰ Irwan Soerodjo, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Sleman, 2014, p.70.

2. Pengaturan Hak Pengelolaan Atas Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan diundangkan secara resmi pada 2 Februari 2021 ditandai dengan ditandatanganinya peraturan pemerintah ini oleh Joko Widodo.²¹ Peraturan pemerintah ini pada dasarnya merupakan salah satu peraturan turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker).²² Dalam peraturan pemerintah ini, salah satu yang diangkat adalah berkaitan dengan Hak Pengelolaan atas tanah oleh pemerintah.

Dalam ketentuan umum peraturan pemerintah ini, disebutkan yang disebut Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Dalam Bab III peraturan pemerintah ini, dibahas mengenai tanah yang dapat diberikan Hak Pengelolaan yang dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat. Sedangkan subjeknya dapat diberikan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara atau badan hukum milik daerah, badan bank tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat. Hak Pengelolaan dari tanah ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.

Secara konsep, Hak Pengelolaan di atas tanah negara diberikan sepanjang masih terdapat tupoksi langsung yang berhubungan dengan pengelolaan tanah. Sedangkan yang tidak berhubungan langsung dapat diberikan Hak Pengelolaan setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan. BUMN dan BUMD meliputi pula anak perusahaan. Sedangkan badan hukum harus ditetapkan dengan perpres.

²¹ Ardiansyah Fadli, *Menurut PP 18, Sertifikat Elektronik dan Konvensional Punya Kedudukan Sama di Mata Hukum*, diakses dari <https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/24/140000421/menurut-pp-18-sertifikat-elektronik-dan-konvensional-punya-kedudukan?page=all>, diakses pada 11 Maret 2021, jam 21.43 WIB.

²² Egi Adyatama, *Pemerintah Terbitkan Aturan Turunan UU Cipta Kerja, Berikut Daftarnya*, diakses dari <https://nasional.tempo.co/read/1435018/pemerintah-terbitkan-aturan-turunan-uu-cipta-kerja-berikut-daftarnya/full&view=ok>, diakses pada 11 Maret 2021, jam 21.46 WIB.

Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan dalam Pasal 7 (1) memberi kewenangan kepada Pemegang Hak Pengelolaan 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. Adapun Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa HGU, HGB dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada pemegang Hak Pengelolaan (jika diatur dalam PP) atau pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.

Perjanjian pemanfaatan Tanah setidaknya memuat: identitas para pihak, letak, batas, dan luas Tanah, jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan, 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, besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya, dan persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/pemutusan perjanjian.

Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan, meliputi untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan dan/atau kepentingan ekonomi. Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain dan tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak. Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan didasarkan pada karakteristik peruntukan dan kemanfaatan tertentu secara wajar. Rumusan tarif dan/atau uang wajib tahunan yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan ditetapkan oleh Menteri.

Seventina Monda Devita

Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri yang mana dibuat secara elektronik. Hak Pengelolaan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan baru terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal Hak Pengelolaan yang dilepaskan merupakan Tanah barang milik negara atau barang milik daerah, pelepasan/penghapusan Hak Pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan, atau dilepaskan. Setiap perbuatan hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan terhadap Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, memerlukan rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan Tanah. Apabila Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan akan dilepaskan, maka pelepasan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Hak Pengelolaan hapus karena:

- a. Dibatalkan haknya oleh Menteri karena cacat administrasi atau 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 Telantar; atau
- g. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah.

Jika Hak Pengelolaan dibatalkan karena cacat administrasi, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal apabila dinyatakan dalam surat keputusan pembatalan Hak Pengelolaan. Sedangkan apabila Hak Pengelolaan dibatalkan karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal sepanjang amar putusan mencantumkan batalnya Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara, mengakibatkan: Tanah menjadi Tanah Negara atau sesuai dengan kondisi yang disebutkan dalam amar putusan pengadilan. Tanah Negara dalam hal penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri. Sedangkan hapusnya Hak Pengelolaan di atas Tanah Ulayat mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat. Dalam hal Pengawasan dan Pengendalian, Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian secara berjenjang melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, meliputi pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan dan pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Tanah reklamasi dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan syarat telah memperoleh izin reklamasi yang diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, BUMN atau BUMD, badan hukum milik negara atau badan hukum milik daerah, Badan Bank Tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. Tanah reklamasi diberikan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak. Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada badan hukum atau perorangan, Tanah reklamasi diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Pengelolaan dengan ketentuan: a. untuk pemegang izin reklamasi, diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan; dan b. untuk Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang memberikan izin reklamasi, diberikan Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian antara pihak yang mendapat izin reklamasi dengan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah serta mempertimbangkan ketentuan tata ruang. Jika dalam hal kegiatan reklamasi dilakukan tanpa izin reklamasi, maka pejabat yang berwenang memberikan izin reklamasi melakukan penelitian secara teknis maupun tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Seventina Monda Devita

Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Apabila hasil penelitian sebagaimana telah memenuhi syarat, Tanah hasil reklamasi menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara dan penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri. Jika tidak memenuhi syarat, Tanah hasil reklamasi dapat dikembalikan seperti keadaan semula oleh pihak yang melakukan reklamasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai izin reklamasi.

C. PENUTUP

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, terdapat yang disebut sebagai Hak Menguasai dari Desa atas Tanah yang mana bertitik tumpu pada keberadaan hak ulayat khususnya terhadap Masyarakat Hukum Adat. Akan tetapi perlu diteliti apakah hak tersebut tergolong sebagai Hak Pengelolaan. Pasca berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sebenarnya tidak diatur secara spesifik dalam undang-undang *a quo* berkaitan dengan Hak Pengelolaan. Akan tetapi dalam perkembangannya, peraturan perundang-undangan selanjutnya mengatur mengenai Hak Pengelolaan. Hak Individual dimungkinkan untuk diberi Hak Pengelolaan dengan syarat tanah tersebut telah dilepaskan oleh pemegang haknya. Sedangkan dimungkinkan untuk konversi hak khususnya bagi instansi yang ingin menggunakan tanah yang dikuasai negara sehingga dapat dikenai Hak Pengelolaan atas Tanah.

Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dijelaskan dengan lebih rinci. Disebutkan bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Kemudian juga telah jelas mengenai jenis-jenis dari Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat. Adanya keberlakuan Peraturan Pemerintah ini memberikan kepastian hukum, mengunifikasi dan menguatkan eksistensi pengaturan mengenai Hak Pengelolaan atas Tanah yang sebelumnya terdiaspora di berbagai peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Chomzah, H. Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*. (Jakarta: Penerbit Prestasi Pustaka).
- Haar, Ter. 1974. *Asas – Asas dan Susunan Hukum Adat*, Jakarta: Penerbit PT. Pradnya Paramita.
- Harsono, Budi. 1971. *UUPA: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan Bagian I, Jilid II*. (Jakarta: Penerbit Djambatan).
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Mustafa, Bachsan. 1988. *Hukum Agraria dalam Perspektif*. (Bandung: Penerbit CV Remadja Karya).
- Perangin, Effendi. 1994. *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*. (Jakarta: Penerbit PT RajaGrafindo Persada).
- Santoso, Urip. 2013. *Hukum Agraria Kajian Kompherhensif*. (Jakarta: Penerbit Kencana Prenadamedia Group).
- Soerodjo, Irwan. 2014. *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik)*. (Sleman: LaksBang Mediatama).
- Sumardjono, Maria S.W. 2007. *Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas).
- Wiradi, Gunawan. 2009. *Seluk Beluk Masalah Agraria*. (Yogyakarta: STPN Press dan SAINS Institute).

Publikasi

- Hakim, S.A. *Majalah Hukum dan Keadilan*, No.3 (1987).
- Hartono, Sunaryati. 1967. *Tentang Pengertian Hak Ulayat dan Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia*. *Majalah BPHN*, Thn.I (1967).
- Naim, Mochtar. *Kertas Kerja dalam Simposium UUPA dan Kedudukan Tanah Adat Dewasa ini di Banjarmasin*. *Jurnal* 6 Oktober 1977.

Website

- Adyatama, Egi. *Pemerintah Terbitkan Aturan Turunan UU Cipta Kerja, Berikut Daftarnya*. diakses dari <https://nasional.tempo.co/read/1435018/pemerintah-terbitkan-aturan-turunan-uu-cipta-kerja-berikut-daftarnya/full&view=ok>. diakses pada 13 Maret 2021.
- Fadli, Ardiansyah. *Menurut PP 18, Sertifikat Elektronik dan Konvensional Punya Kedudukan Sama di Mata Hukum*. diakses dari <https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/24/140000421/menurut-pp-18-sertifikat-elektronik-dan-konvensional-punya-kedudukan?page=all>. diakses pada 13 Maret 2021.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.