

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 6226/KAMAL MUARA
(PULAU D REKLAMASI) DIATAS HAK PENGELOLAAN No. 45/KAMAL MUARA
OLEH KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA**

Mohammad Agung Satria Rochmatulloh,* Suparjo.**

Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Email: magungsatriar@gmail.com.

Naskah diterima : 20/10/2021, revisi : 28/10/2021, disetujui 15/11/2021

Abstract

Land registration is a series of activities conducted by the government on an ongoing basis and in an orderly manner which comprise the collection, processing, recording, presentation, and maintenance of physical and juridical data in the form of maps and registers concerning lands and apartments, including the issuance of right-evidencing documents for lands on which rights have been established as well as certain rights which encumbrances it. The implementation of land registration is become essential since such land registration aims to provide legal certainties and legal protection for the holder of rights over the land as well as to keep in operations orderly land administrative procedures. This writing uses a normative juridical method, namely research conducted to examine written legal norms which apply to analyze the issuance of Certificate of Rights to Build No. 6226/Kamal Muara over Rights to Management No. 45/Kamal Muara by North Jakarta Land Office with secondary data types and data collection tools for document studies or library materials. The result of this writing states whereby the issuing of certificate, which is part of land registration, in the form of Rights to Build No. 6226/Kamal Muara over Rights to Management No. 45/Kamal Muara with size of the land is 3.200.000 m² registered as PT. K which located in Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, North Jakarta is meet with land procedures as well as applicable laws so that could make legal certainty on it and protection of public rights who will make use of such of a land.

Keywords: *Land, Certificate, Administration, Issuing, Registration, Right.*

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-

bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi penting karena pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yakni penelitian yang dilakukan untuk menelaah norma hukum tertulis yang berlaku untuk menganalisis penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan 6226/Kamal Muara oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara dengan jenis data sekunder dan alat pengumpulan data studi dokumen atau bahan Pustaka. Hasil penelitian menyatakan bahwa penerbitan sertipikat, yang merupakan bagian dari pendaftaran tanah, berupa Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara dengan luas bidang tanah 3.200.000 m² atas nama PT. K yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara telah memenuhi administrasi pertanahan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat tercipta kepastian hukum dan perlindungan hak-hak (*rights*) masyarakat yang akan memanfaatkan area tanah tersebut.

Keywords: *Administration, Certificate, Land, Reclamation, Registration, Rights.*

JURNAL:

PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 6226/KAMAL MUARA (PULAU D REKLAMASI) DIATAS HAK PENGELOLAAN OLEH KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA

1. PENDAHULUAN

Didalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris, bumi dan air mempunyai fungsi yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan. Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan suatu masyarakat serta sarana bagi penyokong kegiatan hidup dan penghidupan manusia,¹ terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah.² Dengan demikian tanah harus menciptakan suatu tatanan masyarakat yang adil dan makmur serta berkepastian hukum.

Demi membangun masyarakat yang adil dan makmur serta meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat

¹ Abdul Madjid, blog.spot.co.id/2008/02/definisi-tanah-dan-profil-tanah-html. 7 Desember 2016.

² Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN Nomor 58, TLN No. 3643, Penjelasan Umum.

seluruhnya dibentuk Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria adalah landasan yuridis bagi pengaturan hal-hal yang berkaitan dengan pertanian di Indonesia.³ Undang-Undang Pokok Agraria itu sendiri berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945⁴ tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah.⁵ Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan, bahwa *“Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”*. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan “dikuasai” dalam pasal ini berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian) dari bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.⁶

Prinsip mengenai hak menguasai negara yang diatur didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria diatas mengartikan negara sebagai personifikasi, dan seluruh rakyat mempunyai kewenangan pada tingkatan tertinggi itu.⁷

Berdasarkan hak menguasai dari negara tadi, ditentukan bermacam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum menurut undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya.⁸ Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan, hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;

³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 213.

⁴ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

⁵ Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UU No.5/1960), LN Nomor 104, TLN No. 2043, Penjelasan Umum.

⁶ Indonesia, *Undang...*

⁷ Maria S.W. Sumardjono dikutip oleh Boedi Harsono, *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Mahkamah Agung RI, 1996, hlm. 88.

⁸ Lihat Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam Pasal 53.

Khusus mengenai hak pengelolaan sendiri telah ada semenjak sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang dikenal dengan hak penguasaan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953. Hak Penguasaan ini kemudian oleh Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 dikonversi menjadi hak pengelolaan. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam diktum, batang tubuh maupun penjelasannya.⁹ Disamping itu, A.P. Parlindungan menyatakan bahwa istilah Hak Pengelolaan diambil dari bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.¹⁰ Sependapat dengan A.P. Parlindungan, Supriadi menyatakan bahwa perkataan Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yang berasal dari kata *Beheersrecht* berarti hak penguasaan. Hak Penguasaan dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah negara.¹¹

Istilah “pengelolaan” barulah disebut dalam Penjelasan Umum II angka 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasaan untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.¹² Lebih lanjut dijelaskan, bahwa hak pengelolaan bukanlah murni hak menguasai negara atas tanah, melainkan hanya pelimpahan dari hak menguasai negara atas tanah.¹³

Bertitik tolak dari Penjelasan Umum II angka 2 Undang-Undang Pokok Agraria diatas, bahwa landasan hukum mengenai hak pengelolaan didalam Undang-Undang Pokok Agraria secara konkret telah disinggung, tetapi hukum materilnya berada diluar Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁴ Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria telah memberikan kemungkinan untuk memberikan suatu hak baru atas tanah asalkan hak tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, antara lain hak pengelolaan. Muhammad Bakri menyatakan bahwa menurut sifat dan pada

⁹ Maria S.W. Sumardjono, “Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya”, *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 29.

¹⁰ A.P Parlindungan, 1994, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 6.

¹¹ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 148.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1992), hlm. 29-30.

¹³ Sudikno, Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2008), hlm. 67.

¹⁴ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 8.

asasnya, kewenangan negara bersumber pada hak menguasai tanah oleh negara berada ditangan pemerintah pusat. Pernyataan ini merupakan penegasan dari ketentuan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁵

Timbul kebijakan baru dari pemerintah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977, khususnya yang memberikan kewenangan yang sangat luas kepada para pemegang Hak Pengelolaan.¹⁶ Pasal 1 ayat 1 huruf c Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 menyebutkan:

“Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukannya, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.”

Dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 juga mengatur bahwa setiap penyerahan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan diatasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.¹⁷ Artinya perjanjian tertulis merupakan hal yang wajib apabila pihak ketiga menghendaki menggunakan tanah-tanah diatas hak pengelolaan untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Penerbitan hak atas tanahnya dilakukan oleh pejabat kantor pertanahan kabupaten/kota yang berwenang, atas usul pemegang hak pengeolaan yang bersangkutan. Sebagaimana halnya tanah negara, selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut, hak pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung. Hak pengelolaan didaftar dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹⁸

Prosedur untuk mendapatkan hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan seperti juga mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai oleh negara melalui permohonan hak yang diajukan kepada pejabat yang berwenang dan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 menyebutkan bahwa setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan,

¹⁵ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*, (Jakarta: Citra Media, 2007), hlm. 37.

¹⁶ Soemardijono, *Analisis Mengenai Hak Pengelolaan (HPL)*, (Jakarta: Lembaga Pengkajian Pertanahan, 2006), hlm. 1.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 51.

baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan. Perjanjian tersebut antara lain memuat:¹⁹

- a. identitas para pihak.
- b. letak, batas-batas dan luas tanah tersebut.
- c. jenis penggunaannya.
- d. hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga tersebut dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya.
- e. jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut jika berakhirnya hak atas tanah yang diberikan.
- f. jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
- g. syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 menyatakan:

1. Permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai diajukan oleh pihak ketiga yang memperoleh penunjukkan/penyerahan tersebut pada Pasal 2 dengan perantaraan pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.
2. Pemegang hak pengelolaan berkewajiban untuk melengkapi berkas-berkas permohonan tersebut dan meneruskan kepada Menteri Dalam Negeri/Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, disertai usul-usul tentang syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak.

Merujuk pada Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, disebutkan tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan salah satunya adalah tanah Hak Pengelolaan.²⁰ Pasal 67 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 menyebutkan hak pengelolaan dapat diberikan kepada:²¹

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara;
3. Badan Usaha Milik Daerah;
4. PT. Persero;
5. Badan Otorita; dan
6. Badan-Badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

¹⁹ Lovelly Dwina Dahren, Analisis Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Yang Berada Diatas Hak Pengelolaan Pelabuhan, *Jurnal Ilmu Hukum Volume 3 No. 1*, hlm. 16.

²⁰ Lihat Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah.

²¹ Lihat Pasal 67 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.

Pasal 67 tersebut menjelaskan bahwa tanah-tanah dengan status Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Instansi Pemerintah (baik pusat maupun daerah), di atasnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 juga menjelaskan, dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah hak pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dana atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya.²² Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain yang bukan miliknya sendiri (tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah milik orang lain) dengan jangka waktu tertentu.²³ Artinya pihak-pihak yang memiliki persyaratan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan dapat mengajukan permohonan untuk diberikan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan selama ada perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan. Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Pada tanggal 19 Juni 2017, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Jakarta Utara menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan luas 3.120.000 m².²⁴ Setelah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara tersebut, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta membuat Perjanjian Kerja Sama No. 33 Tahun 2017 (selanjutnya disebut “Perjanjian Kerja Sama No. 33/2017”) dengan PT. K.²⁵ Pasal 2 perjanjian tersebut menyatakan bahwa Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkewajiban memberikan rekomendasi Hak Guna Bangunan kepada PT. K di atas lahan Hak Pengelolaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Kerja Sama No. 33 Tahun 2017, dilakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk penerbitan hak atas tanah berupa hak guna bangunan kepada PT. K. Kantor Pertanahan Jakarta Utara kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara di atas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara kepada PT. K pada tanggal 24 Agustus 2017.²⁶ Kemudian Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan PT. K membuat

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2010, hlm. 82.

²³ Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005), hlm. 42.

²⁴ “Terbitnya Sertifikat HGB dan Aturan Pembangunan Pulau D”, <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/08/30/07352881/terbitnya-sertifikat-hgb-dan-aturan-pembangunan-pulau-d?page=all>. Diakses tanggal 18 November 2020.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

Addendum Penambahan dan Penegasan Perjanjian tentang Penggunaan/Pemanfaatan Tanah Diatas Tanah Sertifikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2A (Pulau D). Dapat dilihat bahwa, adanya perjanjian-perjanjian tersebut merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Diantara isi perjanjian-perjanjian tersebut ialah mengatur mengenai persetujuan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada PT. K untuk menjaminkan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya diantaranya tetapi tidak terbatas untuk memasang hak tanggungan dan melaksanakan jual beli kepada pihak ketiga, membangun sarana, prasarana dan pendukung yang diperlukan dari sisa luas tanah sebesar 48,05% sesuai dengan ketentuan yang berlaku, melaksanakan pembangunan pada areal Hak Guna Bangunan, menyerahkan fasus dan fasum untuk kepentingan masyarakat, serta membayar pajak, retribusi, dan uang pemasukan kepada kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian-perjanjian tersebut diatas dapat dipahami bahwa hak pengelolaan betul-betul hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi/tanah. Misalnya, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memberikan kewajiban kepada PT. K untuk membangun areal hak guna bangunan dan membayar segala uang pemasukan kepadanya.²⁷

Praktik pendaftaran tanah di kantor pertanahan tidak jarang pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum (kepada para pemegang hak atas tanah) dibidang pertanahan, serta menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah pada pembukuan bidang-bidang tanah baik data fisik dan data yuridis.²⁸ Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechtskadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Dikaitkan dengan kewajiban pendaftaran tanah tersebut, dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara tentu ada prosedur pendaftaran tanah, yang dimungkinkan adanya kesalahan administrasi atau hal lain.

²⁷ Lihat UDGL (*Urban Design Guidelines*) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 206 Tahun 2016.

²⁸ Indonesia. *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN No. 3696.

Penelitian tentang bagaimana pertimbangan dan persetujuan pemberian Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara menjadi esensial mengingat hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepadanya. Dengan adanya pembebanan hak atas tanah diatas hak pengelolaan dengan tujuan menggunakan demi kepentingan umum dan komersial juga harus diteliti apa yang menjadi pertimbangan bagi kantor pertanahan dan apakah sudah sesuai dengan prosedur pertanahan guna terciptanya kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan pihak yang berkepentingan. Disamping itu, peruntukan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan tanah di atas areal tersebut nantinya akan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.1 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara ditinjau dari standar operasional pengaturan pertanahan (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997?
2. Bagaimana peruntukan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara?

1.2 Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah suatu cara bertindak menurut system aturan atau tatanan yang bertujuan agar kegiatan praktis dilaksanakan secara rasional dan terarah sehingga dapat mencapai hasil yang maksimal dan optimal.²⁹ Dapat juga dikatakan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara saksama untuk mencapai tujuan.

Penelitian tentang “Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara Diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara” merupakan suatu penelitian hukum yuridis normative, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengadakan penelusuran asas-asas hukum umum, untuk kemudian membuat suatu intepretasi terhadap peraturan hukum umum. Selanjutnya akan dilakukan pengujian hasil interpretasi terhadap teori dan atau prinsip-prinsip hukum umum.³⁰

²⁹ Anton Bekker, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 6.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2005), hlm. 51.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan.³¹ Sehingga penelitian ini menggunakan macam bahan hukum primer sebagai norma dasar, bahan sekunder sebagai bahan yang memberikan informasi yang berkaitan dengan sumber primer serta implementasinya, serta menggunakan bahan hukum tersier sebagai pemberi petunjuk (pelengkap) terhadap sumber primer dan sekunder.³²

Dalam penulisan ini penulis akan menggunakan data sekunder yang digolongkan ke dalam tiga bahan hukum tersebut diuraikan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu buku-buku yang terkait dengan hukum tanah dan hukum perjanjian serta buku yang terkait dengan bidang kenotariatan, tulisan-tulisan, naskah ilmiah, makalah dan tesis yang terkait dengan judul penulis.³³

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

Metode analisis data ini dianalisis secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kejelasan masalah yang dibahas. Hasil analisa ini kemudian disusun dan disajikan dalam bentuk laporan penelitian tertulis.

Bentuk hasil penelitian ini dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, artinya metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan atau konsep-konsep umum, yaitu mengenai hukum tanah, hukum agrarian maupun hukum perjanjian. Adapun kajian terhadap konsep yang sifatnya umum tersebut akan dianalisis secara khusus dari aspek Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah.

³¹ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 28.

³² Soerjono, *Pengantar...*, hlm. 31.

³³ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 34.

2. PEMBAHASAN

2.1 Pertimbangan Kantor Pertanahan Jakarta Utara Dalam Menerbitkan Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara Diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara

Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara merupakan tindak lanjut atas Perjanjian Kerja Sama No. 33/2017, yang pada intinya dinyatakan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memberikan persetujuan atau rekomendasi kepada PT. K sebagai pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara. Bahwa kewenangan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara atas nama PT. K merupakan kewenangan Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Pasal 4 ayat (3) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah menyebutkan Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi);
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi);
- c. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf c tersebut menegaskan bahwa Kantor Pertanahan Jakarta Utara memiliki *legal standing* dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan berapapun luasnya. Sepanjang bidang tanah tersebut berada diatas hak pengelolaan, berapapun luas bidang tanahnya, maka kantor pertanahan memiliki kewenangan dalam menerbitkan sertipikat dan/atau menyelenggarakan kegiatan pemeliharaan datanya.

Prosedur lain dalam penerbitan sertipikat juga dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPPP). Dalam lampiran II peraturan tersebut, disebutkan bahwa dalam pemberian hak guna bangunan diatas hak pengelolaan dipersyaratkan hal-hal sebagai berikut:³⁴

1. formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. surat kuasa apabila dikuasakan;

³⁴ Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

3. fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. fotokopi tanda daftar perusahaan, akta pendirian, dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
5. akta perjanjian penyerahan dan penggunaan tanah antara pemegang HPL dengan pihak ketiga yang dibuat dihadapan notaris;
6. fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan SSB (BPTHB);
7. melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.

Persyaratan diatas dapat dilihat telah dilengkapi berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan. Persyaratan sebagaimana tersebut diatas merupakan syarat formal atas terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor tentang pemberian hak sebelum penerbitan sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (5) 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.

Akta perjanjian penyerahan antara pemegang HPL dengan pihak ketiga merupakan persyaratan yang ditentukan agar dapat diberikan hak guna bangunan. Hal ini juga merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 3 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Perjanjian yang dipersyaratkan tersebut, nyata-nyata telah diwujudkan oleh para pihak dengan adanya Perjanjian Kerja Sama No. 33/2017 Jo. Addendum Penambahan dan Penegasan Perjanjian tentang Penggunaan/Pemanfaatan Tanah Diatas Tanah Sertifikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2A (Pulau D). Dengan demikian pertimbangan Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan Nomor 45/Kamal Muara atas nama PT. K adalah sesuai dengan administrasi pertanahan yang berlaku.

2.2. Peruntukan, Penggunaan, Pemanfaatan, Pemeliharaan Tanah dan Perlindungan Masyarakat dalam memanfaatkan bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara

Peruntukan, penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemilik sekaligus bagi masyarakat dan negara.³⁵

³⁵ Ernis, Yul. Laporan Penelitian Hukum Tentang Konsistensi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Sesuai Dengan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pusat Penelitian dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Jakarta, 2015, hlm. 1.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi hingga tercapainya tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyatnya.³⁶

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat*". Realisasi dari Pasal ini dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 yaitu negara diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi. Dalam rangka pencapaian tujuan dari penggunaan tanah yaitu kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara efektif sebagaimana disebut diawal, maka penggunaan tanah harus didasarkan pada asas-asas atau prinsip tertentu, yaitu:³⁷

1. Prinsip penggunaan aneka (*principle of multiple use*), prinsip ini menghendaki agar rencana penggunaan tanah harus dapat memenuhi beberapa kepentingan sekaligus pada satu kesatuan tanah tertentu. Prinsip ini mempunyai peranan penting untuk mengatasi keterbatasan areal, terutama diwilayah yang penduduknya sangat padat.
2. Prinsip penggunaan maksimum (*principle of maximum production*), prinsip ini dimaksudkan agar penggunaan suatu bidang agrarian termasuk tanah yang diarahkan untuk memperoleh hasil fisik yang setinggi-tingginya untuk memenuhi kebutuhan rakyat yang mendesak, yang dimaksud dengan hasil fisik adalah sesuatu yang dihasilkan dari tanah misalnya sawah menghasilkan padi atau bahan pangan lainnya.
3. Prinsip penggunaan optimum (*principle of optimum use*), prinsip ini dimaksudkan agar penggunaan suatu bidang agraris termasuk tanah dapat memberikan keuntungan ekonomis yang sebesar-besarnya kepada orang yang menggunakan/mengusahakan tanpa merusak sumber alam itu sendiri.

Penggunaan tanah merupakan wujud kegiatan atau menggunakan atau mengusahakan tanah sebagai upaya agar tanah tersebut dapat memberikan manfaat. Agar penggunaan tanah benar-benar dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat, maka terdapat tindakan yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:³⁸

- a. Mengusahakan agar tidak terjadi penggunaan tanah yang salah tempat. Maksudnya setiap ada kegiatan yang memerlukan tanah harus

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Mustopo dan Suratman, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri 2013*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 65-66.

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Materi Pokok Tata Guna Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1984, hlm. 63''

diperhatikan mengenai data kemampuan fisik tanah untuk mengetahui sesuai-tidaknya kemampuan tanah tersebut dengan kegiatan yang akan dilaksanakan. Selain itu harus diperhatikan juga keadaan social masyarakat yang ada disekitar lokasi tanah. Ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kesalahan-kesalahan social.

- b. Mengusahakan agar tidak terjadi penggunaan tanah yang salah urus. Maksudnya setiap pihak baik perorangan, masyarakat maupun badan hukum, dan lembaga pemerintah, harus melaksanakan kewajibannya memelihara tanah yang dikuasainya.
- c. Mengusahakan adanya pengendalian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat akan tanah. Pengendalian ini penting dilakukan untuk menghindari konflik kepentingan dalam penggunaan tanah. Apabila rencana penggunaan tanah ini dikaitkan dengan kegiatan pembangunan, maka untuk menghindari konflik/pertentangan dalam penggunaan tanah diperlukan adanya skala-skala prioritas.
- d. Mengusahakan agar terdapat jaminan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah warga masyarakat. Jaminan kepastian hukum ini penting untuk melindungi warga masyarakat yang tanahnya diambil untuk kepentingan proyek pembangunan.

Bahwa sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) Addendum Penambahan dan Penegasan Perjanjian tentang Penggunaan/Pemanfaatan Tanah Diatas Tanah Sertifikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2A (Pulau D) antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan PT. K Nomor 44 Tahun 2017, masyarakat dapat memanfaatkan atau menggunakan area bidang tanah tersebut. Disebutkan dalam pasal dimaksud PT. K berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan pada areal hak guna bangunan, membangun sarana, prasarana dan fasilitas pendukungnya yang diperlukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku diatas luas tanah seluas 48,05% (empat puluh delapan koma nol lima persen) dan menyerahkan kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta fasilitas umum dan fasilitas social untuk kepentingan masyarakat. Dalam hal ini tentu sudah menjadi kewajiban Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk mengawasi pelaksanaan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas social tersebut agar hak-hak masyarakat secara umum dapat terpenuhi.

Uraian diatas menunjukkan bahwa meskipun status hak guna bangunan dimiliki oleh pihak swasta, tetapi pengaturan pertanahan mewajibkan pemegang hak untuk menyerahkan sebagian tanahnya kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk dipergunakan untuk kepentingan masyarakat. Hal ini juga menunjukkan bahwa system tanah nasional kita mempunyai fungsi social sebagaimana amanat Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960.

3. PENUTUP

Berdasarkan uraian yang telah diberikan penulis diatas, penulis dapat menarik simpulan yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Adapun simpulan yang dapat diambil oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Pertimbangan Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan 6226/Kamal Muara diatas Hak Pengelolaan Nomor 45/Kamal Muara adalah kewenangannya yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan dalam penerbitan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan disamping terdapat standar pelayanan pengaturan pertanahan, prosedur penerbitannya tetap mengacu kepada Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999. Sepanjang dokumen persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh standar pelayanan pengaturan pertanahan dipenuhi maka sudah menjadi kewajiban Kantor Pertanahan Jakarta Utara untuk menindaklanjuti dengan menerbitkan sertipikat yang dimohon.
2. Dengan luas bidang tanah seluas 3.200.000 m² (tiga juta dua ratus meter persegi), suatu bidang tanah yang luas dimana peruntukan, penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya agar menjamin perlindungan hukum dan hak-hak masyarakat yang akan memanfaatkannya. Pasal 4 ayat (4) Addendum Penambahan dan Penegasan Perjanjian tentang Penggunaan/Pemanfaatan Tanah Diatas Tanah Sertifikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2A (Pulau D) antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan PT. K memberikan jaminan perlindungan hukum dan hak-hak masyarakat tersebut.

Daftar Pustaka

A. PERATURAN

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN Nomor 104. TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996.

_____. *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN Nomor 59. TLN No. 3696.

Kementerian Agraria. *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*.

Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 206 Tahun 2016*.

B. BUKU

Bakri, Muhammad Bakri. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*. Jakarta: Citra Media, 2007.

Bekker, Anton. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1986.

Fajar, Mukti. Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta. 2015.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan. 1992.

Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2008.

Mamudji, Sri, et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2008.

Mertokusumo, Sudikno. *Materi Pokok Tata Guna Tanah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 1984.

Parlindungan, A.P. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung. 1994.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media. 2010.

Soemardijono, *Analisis Mengenai Hak Pengelolaan (HPL)*. Jakarta: Lembaga Pengkajian Pertanahan. 2006.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia 2005.

Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit Iblam. 2005.

Sumardjono, Maria S.W. *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis*. Mahakamah Agung RI. 1996.

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

Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2009).

Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta. 2007.

Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta. 1995.

C. JURNAL

Dahen, Lovelly Dwina. Analisis Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Yang Berada Diatas Hak Pengelolaan Pelabuhan. *Jurnal Ilmu Hukum Volume 3 No. 1*. Hlm. 16

D. INTERNET

Madjid, Abdul. blog.spot.co.id/2008/02/definisi-tanah-dan-profil-tanah-html. 7 Desember 2016.

"Terbitnya Sertifikat HGB dan Aturan Pembangunan Pulau D". <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/08/30/07352881/terbitnya-sertifikat-hgb-dan-aturan-pembangunan-pulau-d?page=all>. Diakses 18 November 2020.