

## **Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dan Aplikasinya**

**Budi Setyo Aji, Ngadino, Adya Paramita Prabandari**  
**Program Studi Magister Kenotariatan**  
**Fakultas Hukum Universitas Diponegoro**  
**E-mail: [budisetyoaji14@gmail.com](mailto:budisetyoaji14@gmail.com)**

### *Abstract*

*Land Management (HPL) is not explicitly stated, either in the dictum, body or in the explanation. However, in practice, the existence of a Management Right along with a legal basis has developed in such a way as to meet the needs of humans with various accesses and problems. The purpose of this research is to find out how the transfer of Building Use Rights (HGB) on land with Management Rights (HPL) and its application in current economic activities in order to achieve economic growth targeted by the government. The approach method used in this research is the normative legal approach method. The results show that the transfer of HGB over HPL can be carried out and the rules have been regulated in the existing positive law, and it can be concluded that the transfer of Building Use Rights over land with Management Rights may be carried out provided that it must be approved in writing by the right holder. After obtaining the right to build, there is still a legal relationship between the right holder and the land because there must still be written approval from the management right holder when an extension of time is carried out, renewal of rights status, and imposition of mortgage rights over the HGB land.*

**Key words : transfer of building use right; management rights**

### **Abstrak**

Hak Pengelolaan Lahan (HPL) tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam diktum, batang tubuh, maupun penjelasannya. Namun, demikian dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa guna memenuhi kebutuhan manusia dengan berbagai akses dan permasalahannya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) beserta aplikasinya pada kegiatan perekonomian saat ini demi tercapainya pertumbuhan ekonomi yang ditargetkan oleh pemerintah. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemindahtanganan HGB di atas HPL dapat dilaksanakan dan aturannya telah diatur dalam hukum positif yang ada, dan dapat disimpulkan bahwa pemindahtanganan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan boleh dilakukan dengan ketentuan harus disetujui secara tertulis oleh pemegang hak tersebut. Setelah diperoleh hak guna bangunan tersebut tetap ada hubungan hukum antara antara pemegang hak dengan tanahnya dikarenakan tetap harus ada persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan manakala dilakukan perpanjangan waktu, pembaharuan status hak, dan pembebanan hak tanggungan atas tanah HGB tersebut.

**Kata kunci : hak pengelolaan; pemindahtanganan hak guna bangunan**

### **A. PENDAHULUAN**

Ketentuan menyangkut hak atas tanah diatur dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan istilah Undang-undang Pook Agraria (UUPA). “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih

dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)” mulai disahkan dan “berlaku sejak tanggal 24 September 1960”. Dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah, yang di dalamnya dijelaskan wewenang yang dapat dilakukan, kewajiban yang harus dilakukan, dan larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pemegang haknya. Di dalam UUPA dimuat mengenai jenjang tata susunan hak untuk menguasai tanah yaitu: “a] hak bangsa Indonesia atas tanah; hak menguasai negara atas tanah; c] hak ulayat masyarakat hukum adat; c] hak perseorangan atas tanah, yang meliputi hak atas tanah, hak tanggungan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun” (Harsono, 2007).

Negara memiliki kekuasaan dan wewenang atas penguasaan tanah. Isi wewenang atas penguasaan tersebut tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu:

“a] mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; b] menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; c] menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa” (Harsono, 2013).

Negara memiliki kewenangan mengatur urusan di bidang pertanahan. Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagai bentuk pelimpahan negara kepada penyelenggara pemerintahan untuk mengatur segala permasalahan terkait dengan pertanahan di Indonesia. “Hak negara untuk menguasai tanah adalah sebagai bentuk perwujudan pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata” (Sitorus, 1994). Sedaagkan mengenai “hak menguasai negara tidak berisi kewenangan memiliki atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, melainkan kewenangan mengatur yang bersifat publik” (Mulyadi, 2017).

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, daerah-daerah swatantra dan masyarakat dapat diberikan kewenangan oleh negara untuk menguasai tanah yang dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan manakala dibutuhkan dengan ketentuan tidak melanggar ketentuan peraturan pemerintah.

UUPA mengatur mengenai hak pengelolaan yang tidak disebutkan secara jelas eksplisit, baik dalam diktum, batang tubuh, maupun penjelasannya (Sumardjono, 2007). Meskipun demikian, keberadaan Hak Pengelolaan beserta landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai akses dan permasalahannya.

Penelitian ini menggunakan teori bekerjanya hukum. Bekerjanya hukum dimulai dengan pembuatan hukum, pembuatan hukum merupakan pencerminan model masyarakatnya. Robert B.

Seidman dan William J. Chambliss menyusun suatu model mengenai bekerjanya hukum di dalam masyarakat.

“Setiap konsep hukum mempengaruhi, mendorong atau memaksa agar suatu kegiatan dilakukan oleh lembaga pembuat peraturan dan lembaga kekuasaan negara, oleh karena itu model yang diajukan menggambarkan tuntutan – tuntutan yang diajukan oleh berbagai golongan di dalam masyarakat, kemudian oleh kekuasaan negara diselenggarakan dengan mempergunakan hukum sebagai sarana untuk mendorong atau memaksakan dilakukannya tingkah laku – tingkah laku yang diinginkan dari pemegang – pemegang peran” (Rahardjo, 1990).

Perumusan masalah penting adanya dalam suatu penelitian, karena dengan adanya perumusan masalah maka penelitian akan lebih terarah sehingga dapat memudahkan peneliti dalam membahas suatu masalah serta tercapainya tujuan penelitian. Adapun masalah yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini antara lain: 1] apa itu Hak Pengelolaan?; 2] bagaimana analisis yuridis terhadap “peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan” dan aplikasinya?; dan 3] bagaimana cara perolehan “Hak Guna Bangunan” yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan?

Berdasarkan uraian yang sudah diuraikan di atas, penulis menemukan adanya artikel yang membahas mengenai persoalan yang hampir sama, antara lain artikel yang ditulis oleh Ana Silviana di tahun 2017 dengan judul “Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi Dan Implementasi. Pada artikel tersebut membahas mengenai permasalahan keberadaan HPL dan persoalan hukum yang terjadi karena hibah tanah HPL dalam pemerintahan di daerah (Silviana, 2017). Selanjutnya artikel yang ditulis dalam bentuk jurnal oleh Urip Santoso di Tahun 2011 yang berjudul “ Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu)”. Artikel tersebut menyoroti persoalan terkait perjanjian penggunaan tanah yang sudah dibuat melahirkan hak guna bangunan terhadap hak pengelolaan dan wewenang hak pengelolaan ketika dilakukan perpanjangan jangka waktu hak tersebut (Santoso, 2011). Kemudian artikel yang ditulis oleh Sulasi Rongiyati di tahun 2014 dengan judul “Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga” yang mengulas permasalahan terkait dasar hukum yang digunakan dalam pelaksanaan pemerian wewenang bagi pemegang hak pengelolaan untuk memberikan tanahnya ke pihak ketiga, dan isi dari perjanjian tersebut (Rongiyati, 2014).

Unsur kebaruan/orisinalitas yang membedakan dengan penelitian lain adalah terletak pada objek kajian yang diteliti yaitu bagaimana peralihan “Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) beserta aplikasinya dan bagaimana cara memperoleh HPL tersebut”.

## B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam artikel ini dengan menggunakan metode pendekatan hukum yuridis normatif. Metode pendekatan hukum normatif dilakukan dengan menelaah literatur yang berhubungan dengan perundang-undangan yang menjadi landasan pembahasan dalam artikel ini (Soekanto, 1995). Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah deskriptif yaitu riset yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya (Nasution, 2008). Penelitian deskriptif ini bersifat menggambarkan dan menginterpretasikan serta bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Kadir, 2004). Secara sederhana artikel ini akan memberikan ulasan deskriptif analisis yuridis “peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL)” beserta aplikasinya pada kegiatan perekonomian saat ini demi tercapainya pertumbuhan ekonomi yang ditargetkan oleh pemerintah. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah bahan pustaka yang merupakan data dasar dalam (ilmu) penelitian, meliputi buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah (Soekanto, 1995). Data-data yang diperlukan bagi penulisan hukum ini akan didapatkan dengan melakukan *library research* (studi pustaka) yaitu data-data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkaitan, buku-buku, jurnal-jurnal, koran dan majalah yang berkaitan dengan pemindahtangan “Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan”, hukum agraria nasional dan lain sebagainya (Soemitro, 1988). Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Metode analisis data kualitatif lebih menekankan analisis pada proses penyimpulan induktif serta pada analisis terhadap dinamika hubungan antara fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah serta penekanannya adalah pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berfikir formal dan argumentatif.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Sejarah Singkat dan Pengertian Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan sudah ada semenjak sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan pada waktu itu dikenal dengan istilah hak penguasaan atas tanah negara. “Hak pengelolaan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953. Hak penguasaan atas tanah negara ini selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan

Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan kebijaksanaan selanjutnya, dikonversi menjadi Hak Pengelolaan” (Zein, 1995).

Hak Pengelolaan muncul pada saat diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 yang menetapkan konversi hak atas tanah negara yaitu (Santoso, 2014) :

Pasal. 1

“Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swantara digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai;”

Pasal 2

“Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swantara, selain digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan”.

Pengertian Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yaitu “hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”. Pengertian yang sama tentang Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 Angka 4 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 Tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 Tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 Tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pasal 1 Angka 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011, Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 dan Pasal 1 Huruf C Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana Dan Rumah Sederhana.

Hak Pengelolaan untuk lebih lengkapnya dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 2 Ayat (3) Huruf F Undang-Undang No.20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan. Disebutkan bahwa tidak berlaku lagi Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Pemberian Hak Pengelolaan, sebagai

bentuk penguasaan negara atas tanah yang dalam pelaksanaannya sebagian kewenangannya tersebut diberikan kepada pemegang hak. Hak tersebut meliputi hak untuk kegunaan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, bekerjasama dan atau memberikan sebagian tanah yang menjadi hak pengelolaan kepada pihak ketiga. Dari pengertian Hak Pengelolaan menunjukkan bahwa (Santoso, 2017) :

“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 bekerjasama dengan pihak ketiga.”

Sebagai pihak pemilik Hak Pengelolaan disebut sebagai subjek Hak Pengelolaan. Menurut Sudikno, “subjek hukum sebagai sesuatu yang dapat mendapatkan hak dan kewajiban dari hukum. Dan yang dapat mendapatkan hak dan kewajiban dari hukum hanya manusia. Manusia diakui sebagai penyanggah hak dan kewajiban oleh hukum” (Mertokusumo, 2002). Terdapat dua macam subjek hukum yaitu :

a) Orang

Setiap orang atau manusia adalah sebagai subjek hukum, dan mempunyai hak serta kewajiban sejak di dilahirkan di dunia. Namun apabila sudah meninggal hak dan kewajibannya akan berpindah kepada ahli warisnya.

b) Badan hukum

Badan hukum menjadi subjek hukum selain manusia. “Badan hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyanggah hak dan kewajiban” (Mertokusumo, 2002).

Berdasarkan pada Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dinyatakan bahwa yang diberikan hak pengelolaan antara lain:

“1] departemen, direktorat dan daerah swatantra, sesuai pasal 5 Peraturan Menteri agrarian No. 9 tahun 1965, dan Pasal 1 Huruf B Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966; 2] Departemen dan jawatan Pemerintah serta badan-badan hokum yang ditunjuk oleh pemerintah, sesuai pasal 29 Peraturan menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973; 3] perusahaan pembangunan perumahan yang permodalanya berasal dari pemerintah Daerah, dan Industrial Estate yang seluruh permodalannya bersumber dari pemerintah dalam bentuk perusahaan umum (Perum) dan perseroan Terbatas (Persero) serta Perusahaan Daerah (PD) sesuai pasal 5 dan 6 Peraturan menteri dalam negeri No.5 Tahun 1974. 4] Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan/atau Badan Hukum milik pemerintah, sesuai pasal 2 Peraturan Menteri Dalam

Negeri No. 1 Tahun 1977. 5.] Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen Baik Pemerintah Daerah Tingkat I, Pemerintah Daerah Tingkat II, Lembaga Pemerintah Lainnya, Perusahaan Umum (Perum), Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), dan otoritas Pengembangan Daerah Industri Batam, Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga senayan dan Lembaga sejenis yang diatur oleh Keputusan Presiden (Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1997. 6]. Instansi Pemerintah Termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT. Persero, Badan Otorita, Badan-badan Hukum Pemerintah yang lain yang ditunjuk oleh Pemerintah”.

## **2. Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Beserta Aplikasinya**

Menurut Santoso dijelaskan bahwa ada beberapa wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan terhadap tanahnya antara lain (Santoso, 2017) :

“a] merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah. Peruntukan 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 dan pertokoan. c] menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga”.

Berdasarkan kewenangan di atas maka muncul Hak Guna Bangunan yang bermitra dengan pihak ketiga. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dapat berpindah dan dipindahkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan dapat berpindah antara lain melalui proses pewarisan. Pewaris harus memiliki bukti surat wasiat atau surat keterangan yang menyatakan statusnya sebagai ahli waris dan dibuat oleh pejabat yang berwenang serta dan memiliki “sertipikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan”. Tata cara mengenai pemindahtanganan Hak Guna Bangunan dari hasil pewarisan diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 Dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Kepemilikan Hak guna bangunan ini dapat dipindahtanggankan ke orang lain dengan cara diperjualbelikan, tukar menukar, lelang, hibah, diinvestasikan ke perusahaan (harus disertai dengan akta PPAT), sedangkan untuk lelang harus dibuktikan dengan adanya berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.

Dalam proses pemindahtanganan “Hak Guna Bangunan” dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran ke “kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan

dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemegang Hak Guna Bangunan yang lama kepada penerima Hak Guna Bangunan yang baru”.

Prosedur pemindahtanganan “Hak Guna Bangunan” yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah dan investasi dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 Sampai Dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 Sampai Dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahtanganan “Hak Guna Bangunan” yang dilakukan melalui lelang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Hak Guna Bangunan sebagaimana dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa “Hak Guna Bangunan” dapat dipindahtangankan kepada pihak lain, melalui beberapa cara antara lain:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Penyerahan dalam modal;
4. Hibah;
5. Pewarisan.

Dalam pemindahtanganan “Hak Guna Bangunan” di atas tanah Hak Pengelolaan terdapat ketentuan khusus, yaitu harus melalui persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan.

### **3. Cara Perolehan Hak Guna Bangunan yang Berasal dari Tanah Hak Pengelolaan**

Pemegang Hak Pengelolaan memiliki wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga untuk sementara waktu. Penyerahan tersebut dapat dilakukan dengan perjanjian “penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga” (Harsono, 2012). Ketentuan mengenai perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga semula diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1997 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 4 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 yaitu : “pada hal tanah yang dimohon adalah tanah Hak Pengelolaan, pemohon wajib terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah menurut pemegang Hak Pengelolaan”.

Setelah dibuat perjanjian tentang penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga, maka telah melahirkan “hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga”. 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. Dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka lahir hak, kewajiban dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak pihak ketiga” (Sumardjono, 2007).

“Hak atas tanah yang lahir dari penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga melalui perjanjian penggunaan tanah adalah hak guna bangunan dan hak pakai” (Parlindungan, 2008). Dengan diperolehnya status “Hak Guna Bangunan” yang berasal dari Hak Pengelolaan “tidak serta merta memutus hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan tanahnya” karena manakala melakukan perpanjangan jangka waktu, pembaruan hak, peralihan hak, dan pembebanan hak tanggungan atas tanah “Hak Guna Bangunan” tetap diharuskan mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Perjanjian pemanfaatan tanah yang dibuat oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga bukan berarti merubah “status hak guna bangunan”. Untuk melakukan perubahan status hak guna bangunan maka calon pemegang “Hak Guna Bangunan” harus mengajukan permohonan Hak Pengelolaan ke Kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Ketika permohonan tersebut disetujui, maka Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/kota setempat akan menerbitkan surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atau hak pakai. Surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat guna diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atau hak pakai sebagai tanda bukti atas haknya.

#### **D. SIMPULAN**

Hak Pengelolaan telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan hak penguasaan atas tanah negara yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953

tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Hak penguasaan atas tanah negara tersebut kemudian diperbaiki dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya, dikonversi menjadi “Hak Pengelolaan”. Hak Pengelolaan merupakan hak negara untuk menguasai tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Beserta Aplikasinya berdasarkan aturan-aturan yang dipaparkan di atas, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa pemindahtanganan HGB di atas HPL dapat dilaksanakan dengan mengikuti aturan yang diatur dalam Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Dengan diperolehnya Hak Guna Bangunan yang didapatkan dari Hak Pengelolaan maka “tidak serta merta memutus hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan tanahnya” karena setiap perpanjangan jangka waktu, pembaruan hak, pemindahtanganan hak, dan pembebanan hak tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan.

Perolehan Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari Tanah Hak Pengelolaan bersifat “hanya untuk sementara waktu”. Penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga untuk sementara waktu ditempuh dengan cara perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Harsono, B. (2007). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harsono, B. (2012). *Dinamika Pemikiran Tentang Pembangunan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harsono, B. (2013). *Hukum agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya.”* Jakarta: Universitas Trisakti.
- Kadir, M.A. (2004). *hukum dan penelitian hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, S. (2002). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Mulyadi, L. (2017). *Eksistensi, Dinamika, dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat*

- Masyarakat Adat di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni Bandung.
- Nasution, B.J. (2008). *metode penelitian hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. (2008). *Komentara Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (1990). *Hukum dan Masyarakat*. Bandung: Angkasa.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group.
- Santoso, U. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana Prenada.
- Sitorus, O. (1994). *Hak Atas Tanah dan Kondominium*. Jakarta: Dasa Media Utama.
- Soekanto, S. (1995). *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Soemitro, R.H. (1988). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Zein, R. (1995). *Hak Pengelolaan dalam Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Rieneka Cipta.

#### **Artikel Jurnal:**

- Rahma, E. (2010). *Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah dan Realitas Pembangunan Di Indonesia*. Universitas Jambi.
- Rongiyati, S. (2014). Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. *Negara Hukum*, Vol.5, (No. 1 Juni).
- Santoso, U. (2017) Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu. *Adil: Jurnal Hukum*, Vol.3,(No.3 Desember).
- Silviana, A. (2017). Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi dan Implementasi. *Diponegoro Private Law Review*, Vol.1,(No. 1, November).
- Sumardjono, M.S. (2007). Hak Pengelolaan. *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, Dan Implementasinya*. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No.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.
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.