**ARTIKEL**

**PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DALAM KERJA SAMA ANTARA PEMERINTAH KOTA BOGOR DAN PT HURIP JAYA ABADI DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

**ANNISA DWI SEPTYANTI**

**NPM : 228040103**



**PROGRAM MAGISTER HUKUM**

**FAKULTAS PASCASARJANA
UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG
2025**

**ABSTRAK**

Setiap tanah harus diberikan hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah mencakup banyak keuntungan, kewajiban, dan batasan atas tindakan penguasa tanah dengan tanah tersebut Sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak ukur pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah. Namun, terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan pemberian hak atas tanah, dikarenakan pemegang penguasa hak atas tanah tidak melaksanakaan kewajibannya sesuai dengan ketentuan, sehingga menimbulkan tumpang tindih terhadap hak katas tanah tersebut. Maka dari itu perlu dikaji, mengenai bagaimana terjadinya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan, akibat hukum dari adanya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan dan penyelesaian dari adanya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis,yaitu menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis, tentang adanya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan dihubungkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif, yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis. Tahap penelitian data, meliputi penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder berupa peraturan-perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku-buku yang relevan serta hasil penelitian, dan bahan hukum tersier berupa penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, penelitian lapangan yaitu penelitian langsung untuk mendapat data primer. Teknik pengumpulan data, meliputi studi dokumen yaitu suatu alat pengumpul data yang digunakan melalui data tertulis dan wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan hasil inventerisasi bahan hukum dan alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan. Analisis data menggunakan metode yuridis-kualitatif, yaitu analisis dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

Hasil penelitian menunjukan, bahwa adanya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan tanpa adanya persetujuan antara para pihak. Akibat hukum dari adanya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan yaitu pemblokiran atas Hak Milik karena larangan yang dilakukan oleh pemegang haknya. Penyelesaian dari adanya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan, dilakukan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah.

**Kata kunci: Peningkatan Hak Atas Tanah, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan.**

1. **PENDAHULUAN**

Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan siapa saja yang dapat memiliki tanah serta meberikan wewenang untuk memperkejakan atau memanfaatkan tanah tersebut. anah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Dengan demikian, ha katas tanah memberikan kekuasaan untuk menggunakan tidak hanya Sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi juga yang berada di bawah permukaan, lautan dan ruang diatasnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Ada berbagai arti yang berbeda dari istilah tanah dalam bahasa kita, oleh karena itu sangat penting untuk memperjelas ruang lingkupnya saat menggunakannya. Dalam hukum tanah kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberikan batasan resi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan.

Dalam pengertian ini, "daratan" tidak hanya menunjukkan permukaan bumi tetapi juga, dengan batasan tertentu, bawah permukaan dan ruang udara di atasnya. Menurut Konstitusi, "tanah" menunjukkan lapisan paling atas dari permukaan bumi, termasuk bawah permukaan dan semua badan air. Tanah yang dimaksud tidak dimaksudkan untuk tata kelola yang komprehensif; sebaliknya, dirancang untuk mengatur hak-hak hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut

Saim Aksinuddin berpendapat dalam kehidupan manusia keberadaan tanah tidak terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Pentingnya tanah bagi manusai menyebabkan tanah mempunyai

nilai dan manfaat untuk pembangunan jangka panjang, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan juga akan meningkat.

Hak-hak kepemilikan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak ukur pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan. Pasal 4 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agararia menjelaskankan bahwa:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
3. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Tanah berfungsi sebagai aset sosial dan modal, memberikan nilai substansial bagi kehidupan manusia. Di Indonesia, tanah berfungsi sebagai aset sosial dan modal; yang pertama menumbuhkan persatuan komunal untuk bertahan hidup, sedangkan yang kedua merupakan elemen penting dari strategi pembangunan yang efektif.

Tanah dimiliki oleh negara dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat. Tanah adalah tempat untuk mendirikan sebuah struktur kontruksi, baik kontruksi jalan maupun kontruksi bangunan gedung sehingga di Indonesia banyak melakukan pembangunan untuk kemakmuran rakyat.

Hak Pengelolaan terpisah dari hak atas tanah dan tidak diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dikarenakan hak pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah. Pengertian Hak Pengelolaan diatur dalam pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) sebagai hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dari pengertian Hak Pengelolaan menunjukan bahwa :

* 1. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah bukan hak atas tanah;
	2. Hak Pengelolaan merupakan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah;

Hak pengelolaan memberikan kapasitas untuk memilih bagaimana tanah akan didistribusikan dan dimanfaatkan, untuk menggunakan properti dalam pelaksanaan tanggung jawabnya, dan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak tersebut kepada pihak ketiga atau untuk bekerja sama dengan pihak lain secara bersama-sama

Sesuai ketentuan Pasal 67 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut PERMENAG 9/1999), badan hukum tertentu diberi wewenang untuk menerima dan mencabut hak atas tanahdan hak pengelolaan Negara, antara lain :

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
3. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
4. PT. Persero;
5. Badan otorita;
6. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah

Pada Tanggal 2 November 1987 telah dilakukan Perjanjian pokok Kerjasama Pemerintah Kota Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Hurip Jaya Abadi Nomor; 644/SP.5/Hot/1987 tentang Pembangunan Kembali/Peremajaan Pasar Sukasari Kota Daerah Tingkat II Bogor. Telah terbit Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomer 1/Batutulis atas nama Pemerintah Kota Daerah Tingkat II Bogor yang terbit pada Tanggal 28 Juli 1989 dengan Surat Ukur Tanggal 31 Maret 1989 Nomer 77/1989 luas tanah tersebut sebesar 7.233m2. Diatas Hak Pengelolaan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomer 299/Batutulis dengan luas tana 1.452m2 dan Hak Guna Bangunan (HGB) nomer 300/Batutulis dengan luas tanah 1.556m2. Keduanya terbit pada Tanggal 13 November 1989 atas nama PT. Hurip Jaya Abadi yang terletak di Kelurahan Batutulis, yang sekarang masuk ke dalam wilayah admnistrasi Kelurahan Sukasari.

Pada Tahun 1990 atas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomer 299/Batutulis telah dilakukan pemecahan sebanyak 16 (enam belas) bidang Sertifikat Hak Guna Bangunan berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Nomor 4968/1200-82.71/X1/2017 Tanggal 6 November 2017. Perihal Sertifikat Tanah Milik Pemerintah Kota Bogor Tahun 2017 bahwa diatas Hak Pengelolaan (HPL) Nomer 1/Batutulis yang telah terbit sebanyak 16 (enam belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) terdapat peningkatan Hak sebanyak 3 (tiga) bidang.

Kemudian, Pada Tanggal 4 November 2019 berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) Objek Kerjasama Pembangunan Kembali/Peremajaan Pasar Sukasari Kota Bogor dari PT. Hurip Jaya Abadi kepada Pemerintah Kota Bogor Nomer 119/BA.453-BPKAD/2019, PT. Hurip Jaya Abadi telah menyerahkan objek Kerjasama sesuai dengan Perjanjian Pokok Kerjasama Pemerintah Kota Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Hurip Jaya Abadi Nomor: 644/SP.5/Hot/1987 Tentang Pembangunan Kembali/Peremajaan Pasar Sukasari Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor.

Menurut Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Sedangkan, Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Perbedaan mendasar antara Hak Milik dan Hak Guna Bangunan terletak pada tujuan dari pemberian hak atas tanah. Hak Pengelolaan dapat diberikan hak sekunder berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai dengan dasar adanya Perjanjian.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis mencoba menganalisis kasus tersebut dalam bentuk tesis dengan judul **“PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DI DALAM KERJA SAMA ANTARA PEMERINTAH KOTA BOGOR DAN PT HURIP JAYA ABADI DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA.”**

**Identifikasi Masalah**

Berdasarkan Judul serta Latar Belakang masalah, maka dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana terjadinya Peningkatan Hak Guna Banguna (HGB) menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Peningkatan Hak Guna Banguna (HGB) Menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)?
3. Bagaimana solus dari Peningkatan Hak Guna Banguna (HGB) Menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)?

**Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Judul serta Permasalahan yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana terjadinya Peningkatan Hak Guna Banguna (HGB) Menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat dari Peningkatan Hak Guna Banguna (HGB) Menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL).
3. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi penyelesaian dari Peningkatan Hak Guna Banguna (HGB) Menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)

**Kegunaan Penelitian**

Diharapkan dengan adanya kegiatan penelitian ini dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun secara praktis, yaitu antara lain:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum, dapat memberikan manfaat bagi pengembangan Hukum Ekonomi secara khusus dan dapat meberikan manfaat bagi pengembangan Hukum Tanah secara khusus.

1. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan bagi mahasiswa atau mahasiswi pada umumnya, bagi para pihak yang terkait serta masyarakat pada umumnya.

1. **Kerangka Pemikiran**

Sebgaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”, oleh karena itu, semua kegiatan yang berhubungan dengan pertanahanan dan non pertanahan pasal tersebut bahwa segala sesuatu kegiatan yang terjadi di Indonesia baik mengenai Tanah dan tanpa terkecuali harus sesuai dengan hukum dan peraturan yang sudah ada.

Undang-Undang Dasar sendiri dari suatu Negara ialah hanya sebagian dari hukumnya dasar negara itu. Undang-Undang Dasar ialah hukum dasar yang tertulis, sedang disampingnya Undang-Undang Dasar itu berlaku juga hukum dasar yang tidak tertulis, ialah aturan-aturan dasar yang timbul dan terpelihara daklam praktek penyelenggaraan negara meskipun tidak tertulis.

Asas dalam negara hukum dalam perundangan yaitu kepastian hukum, yang dapat dipahami dari 2 (dua) pengertian. Pertama, kepastian hukum dari penyelenggaraan negara, berdasarkan asas legalitas, kepatutan dan keadilan. Kedua, kepastian hukum dalam suatu aturan (kepastian norma) agar tidak menimbulkan kabur (tidak jelas) atau konflik norma. Kepastian hukum merupakan wujud asas legalitas (legaliteit) dimaknai oleh Sudargo Gautama dari 2 (dua) sisi, yakni:

1. Dari sisi warga negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum.
2. Dari sisi negara, yaitu tiap tindakan negara harus berdasarkan hukum

Kemudian, Undang-Undang yang adil dan bermanfaat membutuhkan pemahaman yang kuat tentang isi Undang-Undang dan standarnya.  Fungsi hukum juga sebagai “hukum sebagai sistem dan “sarana pembaruan masyarakat” (*law as a tool for social engineering*) sangat penting bagi kemajuan Indonesia sebagai negara berkembang

Menurut Sudikno mertokusumo, Undang-Undang dapat berbentuk tindakan atau peristiwa, bukan hanya secara tertulis atau lisan. Undang-Undang ini didasarkan pada perilaku tersebut. Beberapa aturan atau prosedur dapat diturunkan dari perilaku tersebut.

Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang mengatur kekuasaan kehakiman menyatakan bahwa hakim dan hakim konstitusi harus memeriksa, menghormati, dan memahami nilai-nilai sosial yang berhubungan dengan hukum dan keadilan. Para ahli hukum memiliki berbagai pandangan yang berbeda mengenai tujuan hukum. Roscou Pond berpendapat bahwa tujuan hukum adalah untuk melindungi kepentingan manusia. L.J. Van Apeldoorn mengacu pada prolog hukum Lex Salica yang menyatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mengatur kehidupan sosial secara teratur. Geny berfokus pada keadilan sebagai tujuan utama hukum. Sementara itu, Jeremy Bentham dengan teori utilitasnya berpendapat bahwa tujuan hukum adalah untuk memberi manfaat sebesar-besarnya bagi banyak orang.

Baik tujuan maupun sarana legislasi menjadi bahan perdebatan dalam Sudikno mertokusumo, bahwa supremasi hukum berfungsi untuk melindungi hak dan kebebasan individu. Hukum memiliki tujuan tertentu. Tujuan mendasar dari Undang-Undang adalah pembentukan masyarakat yang seimbang. Kepentingan manusia diharapkan dapat dilindungi jika masyarakat mencapai ketertiban. Tercapainya tujuan tersebut merupakan kewajiban Undang-Undang yang mengatur pembagian kewenangan, menetapkan standar penyelesaian sengketa hukum, dan menjamin keseragaman prinsip-prinsip hukum. Pembagian hak dan tanggung jawab yang adil dan merata, serta tujuan universal lainnya seperti kepastian, efisiensi, ketertiban, ketenangan, kedamaian, dan kebahagiaan, merupakan tujuan akhir dari hukum.

Salah satu ketentuan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia berbunyi sebagai berikut:

Negara mengatur tanah, airnya, dan semua sumber daya alamnya, menggunakannya untuk kepentingan penduduknya.

Pasal 33 Ayat (3) tersebut menggambarkan bagaimana pemerintah Indonesia telah mendistribusikan tanah, air, dan sumber daya alam bangsa untuk menjamin kesejahteraan warganya. Tanah, salah satu komponen permukaan bumi, merupakan salah satu sumber daya alam pertanian Indonesia. Dalam pengertian ini, tanah tidak mendikte semua hal, tetapi mengatur hak-hak, yang merupakan konstruksi hukum.

Kewenangan untuk mengatur pendistribusian dan penggunaan tanah, air, dan sumber daya berbeda dengan kepemilikan ini menandakan bahwa negara memiliki hak untuk menjalankan kontrol tersebut. Di Indonesia, negara lebih berfungsi sebagai otoritas yang berdaulat daripada sebagai pemilik wilayah.

Setiap bidang tanah di Indonesia memiliki fungsi, tidak hanya untuk pemiliknya yang sah tetapi untuk seluruh bangsa. Oleh karena itu, saat menggunakan properti yang dimaksud, penting untuk mengakui dan menghormati kepentingan masyarakat dan haknya sendiri.

Semua tanah di dalam batas-batas Negara Republik Indonesia dianggap sebagai milik bersama oleh warganya, bersatu sebagai sebuah bangsa, karena sifat kepemilikan tanah yang bersifat komunalistik di Indonesia. Apalagi yang bersifat religius, menegaskan bahwa seluruh wilayah Republik Indonesia diberikan kepada umat manusia oleh Tuhan Yang Maha Esa. Ada hubungan abadi antara penduduk Indonesia dan tanah air mereka, memastikan bahwa hubungan ini tetap tidak terputus tanpa batas waktu.

Semua hak penguasaan tanah lainnya berasal dari hak masyarakat Indonesia atas tanah, yang tidak dapat dirusak dengan adanya hak penguasaan tanah lainnya. Dengan demikian, semua hak penguasaan tanah lainnya tunduk pada hak atas tanah masyarakat Indonesia.

Boedi Harsono berpendapat bahwa penetapan tanah yang dikuasai Indonesia sebagai milik bersama menciptakan keterkaitan hukum di bawah Hukum Perdata. Perlu diketahui bahwa bentuk perdata dari suatu persekutuan hukum tidak meniadakan hak milik masyarakat Indonesia. Hak kepemilikan, sebagaimana digambarkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, memberikan kewenangan kepada masyarakat untuk memiliki dan menggunakan sebagian dari tanah negara.

Beberapa bentuk hak atas tanah didefinisikan dan dibahas masing-masing dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 dan 16 ayat (1) dan (2). Hak Gna Bangunan dan lahan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. efektif tanggal 17 Juni 1996, telah ditambah ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tentang hak guna tanah, bangunan, dan air.

Kemudian Hak Pengelolaan atas tanah adalah hak atas tanah di luar Undang-Udang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar dari hukum agraria di Indonesia  tidak mengatur mengenai Hak Pengelolaan. Meskipun demikian, UUPA telah mengandung cikal bakal hak pengelolaan yang dapat kita temukan dalam Penjelasan Umum angka II:

Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan-hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak-guna-usaha, hak guna-bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Effendi Parangin berpendapat bahwa Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur bahkan menyebut pun tidak mengenai Hak Pengelolaan . Hanya dalma penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria angka II ada perkataan “pengelolaan” (bukan Hak Pengelolaan)

Nama Hak Pengelolaan berasal dari istilah Bahasa Belanda yaitu *“Beheersrecht”* yang diterjemahkan dengan Hak Penguasaan. Dengan munculnya Hak Penguasaan ini, maka selanjutnya istilah tersebut dipakai dengan sebutan “Hak Penguasaam” sebagai penyebutan awal mula nama Hak Pengelolaan. Hak Penguasaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah Negara.

Sekalipun para ahli telah menyaksikan bahwa Hak Pengelolaan (HPL) bukanlah hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan lain-lain) atau hak-hak pendataan atas tanah. Namun Pasal 12 Pengaturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah telah mengkonstruksikan Hak Pengelolaan (HPL) adalah hak administrasi tanah. Hak Pengelolaan (HPL) merupakan salah satu wujud nyata bahwa hukum pertanahan adalah bagian hukum administrasi.

Dapat dikatakan bahwa Hak Pengelolaan dalam sistem hukum pertanahan nasional tidak disebut dalam UUPA secara nyata, tetapi hanya tersirat dalam penjelasan umum. Apabila diperhatikan secara seksama antara penjelasan umum UUPA dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah dan ketentuan-Ketentuan tentang Kebijaksanaan, terdapat penambahan kata “Hak” didepan istilah “Pengelolaan”. Perkembangan selanjutnya “fungsi” atau aspek “kewenangan” pengelolaan telah bergeser kepada “hak”.

Pergeseran subyek HPL terjadi antara pasal dan Penjelasan UUPA. Perbedaan Pasal 2 Ayat (4) dan penjelasan UUPA cukup terlihat. Pada Pasal 2 Ayat (4) hanya menyebut 2 (dua) subyek HPL yaitu daerah swatantra dan masyarakat hukum adat. Pada Penjelasan Subyek HPL dengan tiba-tiba muncul kata “Departemen”, sedangkan kata-kata “masyarakat hukum adat” hilang. Dengan demikian secara yuridis antara pasal dan Penjelasan UUPA tidak singkron, dalam memaknai subyek HPL, ada yang “dikembangkan” dan ada bagian yang “dihilangkan”. Dalam dinamikanya subjek HPL semakin meluas ke badan profit pemerintah yakni BUMN dan BUMD.

Istilah “hak pengelolaan” semakin sering dijumpai baik dalam praktik, maupun teori hukum pertanahan, sebagaimana ditemui di dalam Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Menteri Negara Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang memberi definisi Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai pemegang hak atas tanah meliputi wewenang umum dan wewenang khusus. Wewenang yang bersifat umum meliputi wewenang menggunakan tanah termasuk tubuuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada diatasnya. Selanjutnya wewenang khusus yang dipunyai pemegang hak atas tanah yaitu wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanahnya.

Menurut Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah bahwa pemegang Hak Pelengelolaan (HPL) diberikan kewenangan untuk antara lain:

* 1. Menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanh sesuai dengan rencana tata ruang;
	2. Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau Sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunkan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain;
	3. Menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai perjanjian.

Sedangkan dalam Pasal 8 Ayat (1) menerakan bahwa pihak yang sebagaimana dalam Pasal 7 Ayat (1) dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai di ataas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya kepada:

* + - * 1. Pemegang hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah atau
				2. Pihak lain, apabila tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjnajian pemanfaatan tanah

Kerjasama lahirnya berdasarkan adanya sebuah perikatan. Dalam Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang di atur dan diakui oleh hukum. Untuk menentukan bahwa suatu hubungan itu merupakan perikatan, pada mulanya sarjana menggunakan ukuran dapat dinilai dengan uang. Suatu hubungan dianggap dapat dinilai dengan uang, jika kerugian yang diderita seseorang dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi nyatanya ukuran tersebut tidak dapat memberikan pembatasan, karena dalam kehidupan masyarakat seringkali terdapat hubungan-hubungan yang sulit dinilai dengan dengan uang.

Berbagai kepustakaan hukum Indonesia memakai bermacam-macam istilah untuk menterjemahkan *“verbintenis”* yaitu perikatan, perutangan dan perjanjian sedangkan *“overeenkomst”* yaitu perjanjian atau persetujuan. *Verbintenis* berasal dari kata kerja *verbinden* yang artinya mengikat. Jadi *verbintenis* menunjuk kepada adanya ikatan atau hubungan. Hal ini memang sesuai dengan definisi verbintenis sebagai suatu hubungan hukum. Sedangkan *Overeenkomst* berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang artinya setuju atau sepakat. Jadi *overeenkomst* mengandung kata sepakat sesuai dengan azas konsensualisme yang dianut oleh Buku III KUH Perdata. Oleh karena itu terjemahannya pun harus dapat mencerminkan azas kata sepakat tersebut.

Perkataan “Perikatan” *(verbintenis)* mempunyai arti yang lebih luas dari kata “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum *(onrechtmatige daad)* dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan *(zaakwaarneming)*. Tetapi, sebagian dari Buku III KUH Perdata ditunjukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Persetujuan menurut Pasal 1313 KUH Perdata ialah suatu perbuatan, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut R. Subekti kelamahan dari Pasal 1313 KUH Perdata rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakan perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku III KUH Perdata itu, ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Buku III KUH Perdata mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Oleh karena sifat hukum yang termuat dalam Buku III KUH Perdata itu selalu berupa suatu tuntut-menuntut, maka Buku III KUH Perdata dinamakan dengan hukum perhuntangan. Pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang atau debitur. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi” yang menurut undang-undang dapat berupa:

1. Menyerahkan suatu barang;
2. Melakukan suatu perbuatan;
3. Tidak melakukan suatu perbuatan

Kemudian unsur-unsur dari perikatan antara lain:

1. Hubungan hukum *(legal relantionship)*
2. Pihak-pihak yaitu 2 pihak atau lebih *(parties)*
3. Harta kekayaan *(patrimonial)*
4. Prestasi *(performance)*

Pasal pertama dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tentang terjadinya perikatan-perikatan dan mengemukakan bahwa perikatan-perikatan timbul karena persetujuan atau karena undang-undang. Kemudian pada pasal pertama dari buku III membagi perikatan-perikatan yang timbul dari undang-undang lebih lanjut kedalam perikatan-perikatan yang hanya terjadi karena undang-undang saja dan perikatan-perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia, dimana yang terakhir dibagi lebih lanjut ke dalam perbuatan menurut hukum dan melawan hukum.

Perbuatan Melawan Hukum disini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan Perbuatan Melawan Hukum pidana (delik) atau yang dimaksud dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara atau yang disebut “*onrechtmatige overheidsdaad*” juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda. Istilah Perbuatan Melawan Hukum pada umumnya adalah sangat luas artinya yaitu kalau perkataan “hukum” dipakai dalam arti yang seluas-luasnya dan hal perbuatan melanggar hukum dipandang dari segala sudut.

Untuk istilah Perbuatan Melawan Hukum ini dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *“onrechmatige daad”* atau dalam bahasa Inggris disebut dengan *“tort”*. Kata *“tort”* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah” *(wrong)*. Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Serupa dengan pengertian Perbuatan Melawan Hukum *(onrechtmatige daad)* dalam sistem hukum Belamda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata *“tort”* berasal dari kata latin “*torquere*” atau *“tortus”* dalam bahasa Prancis, seperti kata *“wrong”* berasal dari kata Prancis *“wrung”* yang berarti kesalahan atau kerugian *(injury)*.

Sebelum adanya Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum diartikan sebgai “Tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena Undang-Undang *(onwetmatig)*”.

Sehingga pada prinsipnya, tujuan dari dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang telah disebut oleh peribahasa Latin, yaitu: *Juris praecepta sun haec; honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain; dan memberikan orang lain haknya).

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan malawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan keugian itu, mengganti kerugian tersebut. Ada juga yang mengartikan Perbuatan Melawan Hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.

1. **METEDOLOGI PENELITIAN**

Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Untuk dapat mengetahui suatu permasalah maka dibutuhkan sebuah pendekatan dengan metode-metode tertentu. Penelitian ini ditunjukan untuk mengetahui bagaimana terjadinya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan dan bagaimana penyelesaian terhadap kasus tersebut.

Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah yang bersifat Deskriptif Analitis, yakni suatu penelitian yang bertujuan menggambarkan suatu hal yang sedang berlangsung pada tempat tertentu dan waktu tertentu. Metode pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan/teori/konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis. Tahap penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini berdasarkan kepustakan serta penelitian lapangan. Kemudian teknik pengumpulan data berdasarkan studi dokumen serta wawancara tergadap narasumber.

1. **HASIL DAN PEMBAHASAN**
2. Teori Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak boleh menyewakan tanahnya (dalam keadaan tidak ada bangunannya) kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yaitu bangunan memiliki jangka waktu awal minimal 30 tahun, perpanjangan maksimal 20 tahun, dan masa perpanjangan 30 tahun. Pemegang hak bangunan dapat meminta perpanjangan atau pembaruan hak mereka atas properti tersebut dengan persetujuan tertulis dari pemiliknya.

Kemudian Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, tanahnya berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Apabila permohonan pemberian hanya dikabulkan, maka oleh BPNRI atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hakatas tanah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Surat Keputusan Pemberian Hak disampaikan kepada pemohon pemberian Hak Milik yang berasal dari tanah negara. Surat Keputusan Pemberian Hak merupakan penetapan pemerintah untuk terjadinya Hak Milik. Hapusnya Hak Milik dikarenakan, antara lain:

Karena pencabutan hak dari Pasal 18;

Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

Karena ditelantarkan;

Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;

Pemindahan Hak Milik kepada orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Hak Penguasaan atas tanah negara dikonversi menjadi Hak Pakai apabila tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan atau keperluan instansi pemerintah atau jawatan itu sendiri. Yang secara tegas menyataka Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagaian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan pengunaan tanah, pengunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiganya. Dikarenakan Hak Pengelolaan diberikan hanya terhadap tanah Negara, sehingga Hak Pengelolaan ini sering disebut sebagai gempilan hak menguasai Negara. Artinya hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU) diatasnya tidak dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan. Apabila di atas hak atas tanah tersebut diberikan dengan Hak Pengelolaan, maka hak atas tanah tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu kepada Negara agar menjadi tanah negara untuk selanjutnya dimohonkan Hak Pengelolaan.

1. Akibat Hukum Terhadap Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)

Hak Pengelolaan dapat diberikan hak sekunder berupa Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai dengan dasar perjanjian antara pengelola Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga yang membutuhkan. Hak Pengelolaan tetap ada namun diatasnya terdapat Hak Guna Bangunan. Untuk mendapatkan hak-hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan (HPL), pemegang Hak Pengelolaan (HPL) harus mengadakan perjanjian dengan pemohon hak tersebut untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah yang dimohon untuk keperluan usahanya. Hak atas tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan (HPL) atau disebut dengan surat perjanjian penggunaan tanah SPPT.

Dalam kasus ini, PT Hurip Jaya tidak pernah memberikan rekomendasi untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka dilakukan pemblokiran oleh Pemerintah Kota Bogor terhadap 3 (tiga) sertifikat atas tanah yang hak nya ditingkatkan. Pemblokiran yang dilakukan Pemerintah Kota Bogor dilakukan sesuai dengan Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Undonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang berisi Pencatatan Blokir dilkaukan terhadap ha katas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pencatatan blokir dilakukan dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir..

1. Solusi Dari Peningkatan Hak Guna Banguna (HGB) Menjadi Hak Milik Diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)

Kemudian akibat hukum atas peningkatan tanah tersebut adalah bidang yang status tanahnya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kasus ini, tidak bisa menggunakan solusi dengan cara pelepasan hak karena terjadinya peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan yan dilakukan pihak ketiga tanpa diketahui oleh Pemerintah Kota Bogor

.

1. **KESIMPULAN DAN SARAN**

**Kesimpulan**

Kesimpulan penelitian mengenai peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan menurut perspektif peraturan perundang-undangan, antara lain:

1. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, dalam rangka pembangunan, pemanfaatan serta pengelolaan tanah, maka dimungkinkan untuk dapat memanfaatkan tanah dengan pemberian hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan (HPL). Untuk mendapatkan hak-hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan (HPL), pemegang Hak Pengelolaan (HPL) harus mengadakan perjanjian dengan pemohon hak tersebut untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah yang dimohon untuk keperluan usahanya. Hak atas tanah yang diberikan di atas Hak Penelolaan (HPL) atau disebut dengan surat perjanjian penggunaan tanah.
2. PT Hurip Jaya Abadi tidak pernah merekomendasikan untuk meningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka akibat hukum dari 3 (tiga) bidang yang sertifikatnya telah ditingkatkan menjadi Hak Milik tanpa persetujuan Pemerintah Kota Bogor yaitu dilakukan pemblokiran oleh Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Bogor dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah tersebut.
3. Berdasarkan uraian kasus tersebut, maka 3 (tiga) bidang sertifijkat yang ditingkatkan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Kemudian ada 3 (tiga) untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah, antara lain:
4. Memanfaatkan Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan pembatalan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;
5. Proses hukum yang diprakarsai oleh PTUN atas nama negara;
6. Gugatan Ke Pengadilan Negeri.

**Saran**

Sebagai penutup dari apa yang telah dipaparkan, penulis akan memberikan saran sebagai kontribusi positif bagi para pihak terkait antara lain:

* 1. Dengan adanya peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL), penulis menyarankan kepada pihak perusahaan serta pemerintah Daerah Tingkat II Bogor untuk selalu mengambil langkah serta keputusan sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga tidak terjadinya penyalah gunaan aturan dalam peningkatan hak atas tanah dikemudian hari.
	2. Perihal akibat hukum yang timbul karena peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) yaitu dengan dilakukannya pemblokiran terhadap 3 (tiga) sertfikat tanah sesuai aturan yang berlaku.
	3. Mengenai masalah penyelesaian sengketa apabila masih dimungkinkan untuk diselesaikan dengan jalur non litigasi atau di luar pengadilan secara musyawarah, maka penulis menyarankan penyelesaian dengan cara tersebut karena cara tersebut menjamin kerahasiaan para pihak yang bersengketa. Bila tidak bisa dengan cara pembatalan melalui jalur litigasi atau pengadilan.

 DAFTAR PUSTAKA

* + - * 1. **Buku**

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.

Ali Achmad Chomzah.*Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta.2009.

Budi Utomo, *Hukum Perdata*, Sejahtera, Yogyakarta, 2013.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Hukum Tanah Nasional)*, Djambatan, Jakarta, 1994.

­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya demgan TAP MPR RI/IX/MPR 2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.

­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1971.

Chidir Ali, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 1991.

Effendi Parangin, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dar Sudut Pandang Praktisi Hukum,Rajawali, Jakarta, 1991.

Elita Rahmi, *Eksistensi Hak Pengelolaan atas Tanah dan Realitas Pembangunan Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto, 2010

G.W Paton, *A Textbook of Jurisprudence*, Oxford University Press, London, 1972.

Hamzah, *Hukum Pertaahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.

Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita. Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah, Tugu jogja Pustaka, Yoyakarta, 2004.

H. Salim, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.

Herman Yuris, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media Publishing, Malang, 2007.

Indroharto, Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara, Jakarta, 1984.

Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*, Laksbang Mediatama, Surabaya, 2013.

Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan ImplikasiHukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.

Maria S.W Soemardjono, *Tanah dalam Persepektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008.

Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.

Mochtar Kusumaatmadja dan B.Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1999.

Muhammad Bakri, *Hak Menguasai oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reforma Agraria)*, Universitas Brawijaya Press, Malang, 2011.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2013.

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

Ronny Hanitidjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 2010.

R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Jakarta, 2007.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1994.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.

Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Tinggi, jakarta, 2010.

Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 2007.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,2001.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Sri Hajati, dkk, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2022.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2008.

Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1973.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka Karunika, Jakarta, 1988.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Penemuan Hukum*, Universitas Atmajaya Yogyakarta. 2010.

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

Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah (Menemukan Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Atas Eksistensi Tanah Aset Daerah),* Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.

Urip Santoso*, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta, 2005.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Surabaya, 2015.

* + - * 1. **Peraturan Perundang Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Balai Pustaka, Jakarta, 2014.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Penelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pemblokiran dan Sita

* + - * 1. **Sumber Lain**

<https://jurnalhukum.com/tanah-hak-pengelolaan/>, diakses pada tanggal 1 Maret 2023.

<https://123dok.com/article/middle-theory-teori-tentang-penegakan-hukum.z3ojxl8z>, diakses pada tanggal 1 Maret 2023.

Saim Aksinuddin, *Disertase Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Bersertifikat Dihadapkan Dengan Hukum Adat Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Universitas Pasundan, Bandung, 2016.