

PENGGUNAAN TANAH HAK PENGELOLAAN OLEH PIHAK KETIGA

Urip Santoso

Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Email: urip_sts@yahoo.com

Abstract

Management Right holders authorized to use the land for the purpose of implementation of tasks or business, is also authorized to submit portions of land right and management to third parties or to cooperate with the third parties in the form of land use agreements which publishes Right to Build or Right to Use, and in the form of the release of land rights which publishes Right of Property

Keywords: right of management, right to build, right to use, right of property

Abstrak

Pemegang Hak Pengelolaan berwenang mempergunakan tanahnya untuk kepentingan pelaksanaan tugas atau usahanya. Juga berwenang menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk perjanjian penggunaan tanah yang melahirkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan dalam bentuk pelepasan tanah Hak Pengelolaan yang melahirkan Hak Milik.

Kata kunci: hak pengelolaan, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik

Pendahuluan

Hak pengelolaan secara eksplisit, tidak disebutkan dalam konsideran, diktum, batang tubuh maupun penjelasan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). UUPA hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2, yaitu:

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, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing”.

Maria S.W Sumardjono menyatakan bahwa dalam praktik terdapat berbagai jenis hak pengelolaan, yaitu: hak pengelolaan pelabuhan; hak pengelolaan otorita; hak pengelolaan perumahan; hak pengelolaan pemerintah daerah;

hak pengelolaan transmigrasi; hak pengelolaan instansi pemerintah; hak pengelolaan industri/pertanian/pariwisata/perkeretaapian.¹ Hak pengelolaan, dalam realita dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero), PT Pelabuhan Indonesia (Persero), PT Surabaya Industrial Estate Rungkut (Persero), PT Pasuruan Industrial Estate Rembang (Persero), Badan Otorita Batam, PD Pasar Surya Surabaya, PD Pasar Jaya DKI Jakarta, PD Sarana Jaya DKI Jakarta, Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), pemerintah kabupaten/ kota.

Hak pengelolaan muncul sebagai jenis hak penguasaan atas tanah yang baru pada tahun 1965 melalui Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya. Ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 menetapkan konversi hak penguasaan atas tanah-tanah negara, yaitu:

¹ Maria SW Sumardjono, “Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 29.

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Hak pengelolaan sebagai jenis hak penguasaan atas tanah lahir tidak didasarkan pada undang-undang, melainkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Hak pengelolaan lahir dari konversi hak penguasaan atas tanah negara. Hak pengelolaan dapat dikuasai oleh departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra. Meskipun hak pengelolaan diatur dengan Peraturan Menteri Agraria, namun hak pengelolaan mempunyai kekuatan mengikat, baik bagi pemegang hak pengelolaan maupun pihak lain yang menggunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan.² Eksistensi hak pengelolaan mendapatkan pengakuan dalam bentuk undang-undang (selanjutnya disingkat UU), yaitu Pasal 7 UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam kedua Undang-undang tersebut dinyatakan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, dan hak pengelolaan (garis bawah penulis) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pertama kali pengertian hak pengelolaan disebutkan pada Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Pengertian yang lebih lengkap tentang Hak Pengelolaan tertuang dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No.

21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, hak menguasai negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, pada mulanya hak pengelolaan diberikan kepada departemen, direktorat, dan daerah swatantra. Perkembangan terakhir, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, hak pengelolaan diberikan kepada: Instansi Pemerintah, termasuk Pemerintah Daerah; Badan Usaha Milik Negara (BUMN); Badan Usaha Milik Daerah (BUMD); PT Persero; Badan Otorita; dan Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa perusahaan yang berstatus badan hukum Indonesia dapat menguasai tanah sesuai dengan peruntukannya dengan hak, antara lain Hak Pengelolaan khusus untuk Badan Usaha Milik Negara yang sahamnya 100 % dimiliki negara yang penguasaan tanahnya tidak terbatas pada penggunaan untuk keperluan sendiri, akan tetapi dimaksudkan untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang Hak Pengelolaan, meliputi segi-segi penggunaan jangka waktu dan keuangan.³ Hak pengelolaan yang diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara, tanahnya dapat dipergunakan untuk kepentingannya sendiri, juga dapat diserahkan kepada pihak ketiga.

² Urip Santoso, "Pengaturan Hak Pengelolaan", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 15 No. 1, Juni 2008, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, hlm. 144.

³ Arie S Hutagalung, "Kebijakan Pertanahan Dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Tahun Ke 38 No. 3, Juli - September 2008, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 315.

Eman menyatakan bahwa subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum Pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik (pemerintahan) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, PT Persero, badan hukum swasta tidak mendapatkan peluang untuk berperan sebagai subyek atau pemegang hak pengelolaan.⁴ Hak pengelolaan diberikan kepada badan hukum yang seluruh atau sebagian modalnya berasal dari pemerintah atau pemerintah daerah dan badan hukum tersebut mempunyai tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Berdasarkan peraturan perundangan, ditetapkan bahwa Hak Pengelolaan dapat terjadi melalui beberapa cara. *Pertama*, konversi. Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang alam sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat (BW), hukum adat, dan Daerah Swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Hak penguasaan atas tanah negara yang dipunyai oleh Departemen, Direktorat, dan Daerah Swatantra, melalui konversi, diubah haknya menjadi hak pengelolaan. Hak pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara tersebut didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. *Kedua*, Pemberian hak. Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah hak pengelolaan. Dalam pemberian hak ini, hak pengelolaan terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Permohonan pemberian hak pengelolaan diajukan oleh calon pemegang hak pengelolaan ke-

da Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Berdasar permohonan tersebut, kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. SKPH tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan oleh pemohon hak pengelolaan untuk diterbitkan sertipikat hak pengelolaan sebagai tanda bukti haknya.

Berdasarkan peraturan perundangan, pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang: merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah; mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugas atau usahanya; dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Salah satu wewenang pemegang hak pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Berdasarkan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah yang diperoleh pihak ketiga dari tanah hak pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Permasalahan yang dikaji dalam artikel ini, yaitu mengenai persoalan bentuk penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga.

Bentuk Penyerahan Tanah Hak Pengelolaan yang Melahirkan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

Tanah hak pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga penggunaannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga atas persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Pemegang hak pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya bagi keperluan tugas atau usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utama diberikannya hak pengelolaan adalah tanah yang bersangkutan dise-

⁴ Eman, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999", *Majalah Yuridika*, Vol. 15 No. 3, Mei - Juni 2006, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, hlm. 196.

diakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukannya.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, pemegang hak pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanah hak pengelolaan ke Kantor Pendaftaran Tanah. Dalam perkembangannya, berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan bahwa hak pengelolaan termasuk salah satu objek pendaftaran tanah. Maksud pendaftaran tanah hak pengelolaan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah untuk diterbitkan sertifikat hak pengelolaan sebagai tanda bukti hak. Penerbitan sertifikat hak pengelolaan, mengakibatkan pemegang hak pengelolaan dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak pengelolaan, sehingga terwujud jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum dan terwujud tertib administrasi pertanahan.

Jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak pengelolaan, subjek hak pengelolaan dan objek hak pengelolaan. Jaminan perlindungan hukum bagi pemegang hak pengelolaan, yaitu pemegang hak pengelolaan mendapatkan rasa aman menguasai tanah hak pengelolaan, tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum didapatkan pemegang hak pengelolaan sepanjang tidak ada cacat yuridis, yaitu cacat prosedur, cacat wewenang, atau cacat substansi dalam penerbitan sertifikat hak pengelolaan.

Penerbitan sertifikat hak pengelolaan mengakibatkan pemegangnya mempunyai wewenang yang bersifat eksternal, yaitu menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Menurut Yudhi S dan Boedi D.H., wewenang diartikan sebagai suatu hak untuk bertindak atau suatu kekuasaan untuk membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.⁵

Hak atas tanah yang diperoleh oleh pihak ketiga dari penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga, mengakibatkan tercipta hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.

Hak atas tanah yang lahir dari penyerahan tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyerahan Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, yang menetapkan bahwa bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pemegang haknya dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan disusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga semula diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977, yaitu:

Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai atau yang tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 hanya mengatur bahwa hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga berkaitan dengan penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan dibuat dengan perjanjian tertulis. Dalam ketentuan ini tidak menyebut nama perjanjian tertulis dan tidak menetapkan perjanjian tertulis tersebut dibuat dengan akta notariil atukah akta di bawah tangan.

⁵ Yudhi Setiawan dan Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, "Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Dalam Aspek Wewenang", *Jurnal Era Hukum*, No. 3 Tahun 15, Mei 2008, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, hlm. 887.

Maria S.W. Sumardjono, berpendapat mengenai nama perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, 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 (selanjutnya disebut “perjanjian”).⁶ Dalam praktik ditemukan bermacam-macam sebutan perjanjian yang dibuat antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. *Pertama*, perjanjian antara Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga mempergunakan sebutan Perjanjian Penggunaan Tanah. *Kedua*, Perjanjian antara PT Pelabuhan Indonesia (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga mempergunakan sebutan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Pelabuhan. *Ketiga*, perjanjian antara PD Sarana Jaya DKI Jakarta sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga mempergunakan sebutan Perjanjian Kerjasama Tentang Pendayagunaan Lahan Untuk Pembangunan dan Pengembangan Gedung Pusat Pembelian. *Keempat*, perjanjian antara PT Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga menggunakan istilah perjanjian penggunaan tanah industri.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. Penyebutan Perjanjian Penggunaan Tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yaitu:

Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

Ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 menetapkan bahwa hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga dalam mempergunakan tanah hak pengelolaan dibuat dengan perjanjian penggunaan tanah. Dalam ketentuan ini tidak menentukan perjanjian penggunaan tanah harus dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan. Menurut Endang Purwaningsih, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif, yaitu: sepakat di antara mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu (adanya hak dan kewajiban para pihak); suatu sebab yang halal (tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang).⁷

Perjanjian penggunaan tanah yang dibuat oleh pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga dinyatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat yang disebutkan di atas. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga dilakukan melalui pembuatan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT). PPT tersebut dapat dibuat dengan akta notariil yaitu akta yang dibuat oleh notaris, atau akta di bawah tangan yaitu akta yang dibuat oleh para pihak. Bentuk akta yang dibuatnya bergantung pada kesepakatan antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. Pada dasarnya, PPT berisi persetujuan pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga untuk mempergunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan. Pihak ketiga dapat mempergunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut untuk keperluan rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko, pertokoan/plaza/mall, hotel, atau pabrik. Dengan telah dibuatnya Perjanjian Penggunaan Tanah, maka tercipta hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga.

Penggunaan bagian-bagian tanah hak pengelolaan oleh pihak ketiga di samping dengan

⁶ Maria S.W. Sumardjono, Januari 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, hlm. 208.

⁷ Endang Purwaningsih, “Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum”, *Jurnal ADIL*, Vol. 2 No. 3, Desember 2011, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas YARSI, hlm. 332.

PPT, bisa juga dengan Perjanjian BOT. Maria S.W. Sumardjono memberikan pengertian tentang Perjanjian BOT. yaitu perjanjian dua pihak antara, di mana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak ketiga, dan pihak kedua berhak mengoperasikannya atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan *fee* atau tanpa *fee* kepada pihak pertama dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir.⁸ Budi Santoso memberikan pengertian BOT, yaitu: "*Build, Operate, and Transfer (BOT)* tidak lain adalah sebuah kontrak atau perjanjian antara pemilik proyek (Pemerintah) dengan pihak lain sebagai operator atau pelaksana proyek. Dalam hal ini pemilik proyek memberikan hak kepada operator atau pelaksana untuk membangun sarana atau prasarana (umum) serta mengoperasikannya untuk selama jangka waktu tertentu dan mengambil seluruh atau sebagian keuntungan dan pada masa akhir kontrak harus mengembalikan proyek kepada pemilik proyek."⁹ Pengertian BOT pada dasarnya sama dengan pengertian Bangun Guna Serah (BGS) yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yaitu:

Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Istilah yang digunakan oleh Maria S.W. Sumardjono dan Budi Santoso, adalah Perjanjian *Build, Operate, and Transfer (BOT)*, sedangkan istilah yang digunakan oleh Yance Arizona adalah Kerjasama Bangun, Kelola, alih milik (*Build, Operate, Transfer*), sebagai salah satu dari 5 (lima) bentuk kerjasama investasi antara Pemerintah dengan swasta.¹⁰

Perjanjian BOT terjadi karena pemegang hak pengelolaan mempunyai keterbatasan dana atau tidak mempunyai dana untuk melaksanakan pembangunan infrastruktur. Pemegang hak pengelolaan oleh karenanya bekerja sama dengan perusahaan swasta untuk melaksanakan pembangunan infrastruktur. Pemegang hak pengelolaan menyediakan tanahnya, sedangkan dana untuk pembangunan infrastruktur disediakan oleh perusahaan swasta. Perjanjian BOT adalah perjanjian yang dibuat antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak lain (perusahaan swasta), yang isinya perusahaan swasta diberikan hak mendapatkan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan untuk jangka waktu tertentu, diberikan hak untuk membangun infrastruktur, menggunakan atau mengoperasikan bangunan dalam jangka waktu tertentu, pihak perusahaan swasta memberikan atau tanpa memberikan *fee* kepada pemegang hak pengelolaan dan dalam jangka waktu yang diperjanjian berakhir, maka bangunan diserahkan kepada pemegang hak pengelolaan.

Perjanjian Penggunaan Tanah atau Perjanjian BOT, meskipun telah dibuat antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, tetapi belum lahir hak atas tanah yang berasal dari tanah hak pengelolaan bagi pihak ketiga. Perjanjian BOT tersebut menjadi salah satu prasyarat bagi lahirnya hak atas tanah yang berasal dari tanah hak pengelolaan. Lahirnya hak atas tanah yang berasal dari tanah hak pengelolaan masih diperlukan rekomendasi (persetujuan) dari pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga untuk mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Perjanjian Penggunaan Tanah atau Perjanjian BOT, meskipun telah dibuat antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, tetapi belum lahir hak atas tanah yang berasal dari tanah hak pengelolaan bagi pihak ketiga. Perjanjian BOT tersebut menjadi salah satu prasyarat bagi lahirnya hak atas tanah yang berasal dari tanah hak pengelolaan. Lahirnya hak atas tanah yang berasal dari tanah hak pengelolaan masih diperlukan rekomendasi (persetujuan) dari pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga untuk mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

⁸ Maria SW Sumardjono, "Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya", *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 150.

⁹ Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model Built, Operate, and Transfer*, Yogyakarta: Genta Press, hlm. 15 - 16.

¹⁰ Yance Arizona, "Konstitusi Dalam Intaian Neoliberalisme: Konstitusionalisme Penguasaan Negara Atas Sumber daya Alam Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 1 No. 1, November 2008, Jakarta: Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, hlm. 38

Setelah dibuat perjanjian BOT antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. Selanjutnya, dengan disertai rekomendasi (persetujuan) dari pemegang hak pengelolaan, pihak ketiga mengajukan permohonan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai apabila dikabulkan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menerbitkan surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai.

Terbitnya surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai belum melahirkan hak guna bangunan atau hak pakai. Surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai disampaikan kepada pemohon hak guna bangunan atau hak pakai. Dalam surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai ditetapkan bagi pemohon untuk dalam jangka waktu tertentu mendaftarkan surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menandai lahirnya hak guna bangunan atau hak pakai. Maksud pendaftaran surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah untuk diterbitkan sertifikat hak guna bangunan atau hak pakai sebagai tanda bukti hak.

Ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan dalam hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan. *Pertama*, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan terjadi didahului oleh pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga. *Kedua*, terjadinya hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan diperlukan rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan. *Ketiga*, terjadinya hak guna bangunan atau hak pakai atas

tanah hak pengelolaan melalui permohonan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Keempat*, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan terjadi dengan penetapan pemerintah dalam bentuk surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Kelima*, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak surat keputusan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai didaftarkan oleh pemohon hak guna bangunan atau hak pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Keenam*, sebagai tanda bukti hak guna bangunan atau hak pakai diterbitkan sertifikat hak guna bangunan atau hak pakai oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Ketujuh*, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya. *Kedelapan*, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh), dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun. *Kesembilan*, hak pakai atas tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 (duapuluh lima) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh), dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun. *Kesepuluh*, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan.

Kesebelas, peralihan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan. *Keduabelas*, pembebanan hak tanggungan atas tanah hak gu-

na bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan; *Ketigabelas*, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan apabila menjadi objek pengadaan tanah, maka yang berhak mendapatkan ganti rugi atas tanahnya adalah pemegang hak pengelolaan, sedangkan yang berhak mendapatkan ganti rugi atas bangunannya adalah pemegang hak guna bangunan atau hak pakai. *Keempatbelas*, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan untuk rumah tempat tinggal atau hunian bertipe Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dapat ditingkatkan menjadi hak milik. *Kelimabelas*, hapusnya hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan berakibat tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

Bentuk Penyerahan Tanah Hak Pengelolaan yang Melahirkan Hak Milik

Salah satu kewenangan pemegang hak pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan melahirkan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Peraturan yang mengatur bahwa di atas tanah hak pengelolaan dapat diterbitkan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang melahirkan hak guna bangunan dan hak pakai dibuat dengan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) atau *Perjanjian Built, Operate, and Transfer (BOT)* atau Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang melahirkan hak milik tidak melalui perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, melainkan melalui pelepasan atau pe-

nyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya.

Pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya dapat terjadi setelah ada kesepakatan dalam musyawarah antara pemegang hak pengelolaan dengan calon pemilik tanah mengenai besarnya uang ganti rugi/uang kompensasi yang harus dibayarkan oleh calon pemilik tanah kepada pemegang hak pengelolaan. Pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yaitu kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya dapat dibuat dengan akta pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh notaris atau dengan surat pernyataan pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya. Pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya dilakukan untuk kepentingan pihak lain, yaitu calon pemilik tanah. Pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan dilakukan dengan atau tanpa ganti rugi oleh pihak yang memerlukan tanah, yaitu calon pemilik tanah.

Bagian tanah hak pengelolaan yang dilepaskan atau diserahkan tersebut apabila merupakan tanah hak pengelolaan yang dikuasai oleh pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, maka berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (2) dan Pasal 48 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo Pasal 46 ayat (2) dan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebelum dibuatkan akta pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan atau surat pernyataan pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan harus di-

mintakan persetujuan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi atau kabupaten/kota oleh gubernur atau bupati/walikota.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah mengakibatkan terputus sudah hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya.¹¹ Pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya tidak berakibat tanah hak pengelolaan berpindah dari pemegang haknya kepada pihak yang memberikan ganti rugi yaitu calon pemilik tanah. Pelepasan atau penyerahan hak bukanlah pemindahan hak, melainkan merupakan hapusnya hak. Pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan berakibat tanah hak pengelolaan menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya dilakukan untuk kepentingan pihak lain yaitu calon pemilik tanah.

Akta pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh notaris atau surat pernyataan pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang hak pengelolaan setelah dibuat, maka calon pemilik tanah mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah negara yang berasal dari tanah hak pengelolaan yang dilepaskan atau diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, atas permohonan pemberian hak milik tersebut, menerbitkan surat keputusan pemberian hak milik. Surat keputusan pemberian hak milik disampaikan kepada pemohon hak milik. Dalam jangka waktu yang telah ditentukan, pemohon hak milik berkewajiban mendaftarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk dicatat dalam buku tanah dan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik tanah diter-

bitkan sertipikat hak milik sebagai tanda bukti haknya.

Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk hak milik mengakibatkan terputus sudah hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya untuk selamanya. Terputusnya hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya ditandai oleh dibuatnya akta pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh notaris atau surat pernyataan pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam hak milik atas tanah hak pengelolaan, adalah sebagai berikut. *Pertama*, hak milik atas tanah hak pengelolaan terjadi didahului oleh pembuatan akta pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh notaris atau surat pernyataan pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya. *Kedua*, pelepasan atau penyerahan tanah hak pengelolaan berakibat hak pengelolaan menjadi hapus dan tanah hak pengelolaan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. *Ketiga*, terjadinya hak milik atas tanah hak pengelolaan melalui permohonan pemberian hak milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Keempat*, hak milik atas tanah hak pengelolaan terjadi dengan penetapan pemerintah dalam bentuk surat keputusan pemberian hak milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Kelima*, hak milik atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak surat keputusan pemberian hak milik didaftarkan oleh pemohon hak milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Keenam*, sebagai tanda bukti hak milik atas tanah hak pengelolaan diterbitkan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. *Ketujuh*, hak milik atas tanah hak pengelolaan berakibat terputusnya hubungan hukum antara pemegang hak

¹¹ Urip Santoso, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta", *Jurnal Pro Justitia*, Vol. 28 No. 2, Oktober 2010, Bandung: Fakultas Hukum Universitas Katholik Parahiyangan, hlm. 212.

pengelolaan dengan tanahnya. *Kedelapan*, hak milik atas tanah hak pengelolaan tidak di batasi oleh jangka waktu tertentu, berlaku untuk selamanya sepanjang pemilik tanah memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Kesembilan*, peralihan hak milik atas tanah hak pengelolaan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan. *Kesepuluh*, pembebanan hak tanggungan atas tanah hak milik atas tanah hak pengelolaan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan. *Kesebelas*, hak milik atas tanah hak pengelolaan apabila menjadi obyek pengadaan tanah, maka yang berhak mendapatkan ganti rugi atas tanah dan bangunannya adalah pemilik tanah. *Keduabelas*, hapusnya hak milik atas tanah hak pengelolaan berakibat tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung negara.

Penutup

Pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang yaitu merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Wewenang menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga mensyaratkan tanah hak pengelolaan sudah bersertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang melahirkan hak guna bangunan atau hak pakai dilakukan dalam bentuk Perjanjian Penggunaan Tanah atau Perjanjian BOT.

Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang melahirkan hak milik dilakukan dalam bentuk pelepasan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya. Hak milik atas tanah hak pengelolaan memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya.

Daftar Pustaka

- Arizona, Yance. "Konstitusi dalam Intaian Neoliberalisme: Konstitusionalisme Penguasaan Negara atas Sumberdaya Alam dalam Putusan Mahkamah Konstitusi". *Jurnal Konstitusi*. Vol. 1 No. 1. November 2008. Jakarta: Mahkamah Konstitusi RI;
- Eman. "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999". *Majalah Yuridika*. Vol. 15 No. 3. Mei-Juni 2006. Surabaya: FH Unair;
- Hutagalung, Arie S. "Kebijakan Pertanahan dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Tahun Ke 38 No. 3. Juli-September 2008. Jakarta: FH UI;
- Purwaningsih, Endang. Desember 2011. "Pene-gakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum". *Jurnal ADIL*. Vol. 2 No. 3. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas YARSI;
- Santoso, Budi. 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model Built. Operate. and Transfer*. Yogyakarta: Genta Press;
- Santoso, Urip. "Pengaturan Hak Pengelolaan". *Jurnal Media Hukum*. Vol. 15 No. 1. Juni 2008. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah;
- . "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta". *Jurnal Pro Justitia*. Vol. 28 No. 2. Oktober 2010. Bandung: Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahiyangan;
- Setiawan dan Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, Yudhi. "Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Alasan Cacat Yuridis dalam Aspek Wewenang". *Jurnal Era Hukum*. Tahun 15 No. 3. Mei 2008. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
- Sumardjono, Maria SW. "Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi dan Implementasinya". *Jurnal Mimbar Hukum*. Edisi Khusus. September 2007. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada;
- . Januari 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.