

RINGKASAN

Keberadaan tanah merupakan hal yang sangat penting bagi negara dan masyarakat Indonesia dan pemanfaatannya tidak dapat dilepaskan dari perencanaan tata ruang yang ada di setiap wilayah. Konstitusi di Indonesia sudah sangat jelas mengatur yang tertera di Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (*disingkat dengan UUPA*) melaksanakan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Ada hak menguasai negara pada bumi, air, dan sumber daya alam (SDA) yang ada. Meskipun demikian, penguasaan hak negara atas tanah tersebut bersifat publik, dan bersumber dari hak bangsa Indonesia. Keberadaan hak menguasai negara atas tanah, kemudian dijabarkan dengan adanya macam-macam hak yang lain yang dapat diberikan pada perseorangan dan badan hukum seperti disebutkan di Pasal 4 ayat (1) UUPA. Pasal 4 tersebut secara normatif terkait dengan penguasaan negara atas tanah yang dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak-hak lain yang dikenal dengan sebutan hak-hak yang sifatnya sementara. Ada hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, yang memungkinkan ada hak-hak lain yang muncul di kemudian hari yang tidak termasuk pada beberapa hak di atas. Seperti halnya hak pengelolaan yang diberikan pada investor baik perseorangan ataupun pada badan hukum.

Isu hukum dalam penelitian ini adalah terkait dengan pengaturan tentang penyerahan bagian tanah hak pengelolaan pada investor (pihak ketiga) menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, dan ruang lingkup penggunaan bagi investor atas penyerahan bagian tanah hak pengelolaan menurut hukum tanah nasional.

Adapun hasil penelitian yang diperoleh adalah Pengaturan tentang penyerahan bagian tanah hak pengelolaan pada pihak ketiga (investor) menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, mulai dari pemberian hak atas tanah negara yang dapat diberikan pada pemegang hak pengelolaan, penggolongan tanah hak pengelolaan di dalam kategori hak-hak atas tanah, kategori subjek hak pengelolaan, terjadinya hak pengelolaan, dan tata cara permohonan hak pengelolaan, awalnya diatur di Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata cara Pemberian Hak atas Tanah (Permendagri No. 5/1973), khususnya pada pasal 28, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Permenagraria No. 9/1999), pasal 67-75. Kemudian dilanjutkan dengan dibolehkannya tanah hak pengelolaan (HPL) yang sudah diberikan pada pemegang HPL (sesuai dengan bunyi Pasal 67 Permenagraria No. 9/1999), diserahkan pada pihak ketiga (investor) dengan status hak guna bangunan (sesuai dengan Pasal 22 PP No. 40/1996) dan hak pakai (sesuai dengan Pasal 42 PP No. 40/1996). Artinya di atas tanah HPL, dapat diterbitkan status hak seperti HGB atau HP. Dengan demikian status hak seperti HGB dan HP di atas

tanah HPL, dapat digolongkan pada macam-macam hak atas tanah seperti yang diatur di ketentuan UUPA Pasal 4 ayat (1), Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53. Berarti pengaturan hak pengelolaan (HPL) yang diatur dengan ketentuan setingkat Peraturan Menteri (Permendagri No.5/1973 dan PermenAgraria No. 9/1999), dapat melahirkan hak atas tanah yang diatur dengan ketentuan setingkat Peraturan Pemerintah (PP No. 40/1996) dan Undang-undang (seperti UUPA). Pola pengaturan seperti di atas apabila dikaitkan dengan teori hirarkhi perundang-undangan (stufentheorie), tidak tepat dan justru bertolak belakang. Teori hirarkhi perundang-undangan menegaskan bahwa suatu sistem hukum merupakan suatu hirarkhis dari hukum, dimana suatu ketentuan hukum tertentu bersumber pada ketentuan hukum lainnya yang lebih tinggi. Teori hirarkhi perundang-undangan pada dasarnya mensyaratkan dan memberlakukan peraturan perundang-undangan yang di bawahnya yang harus tunduk, mengikuti pada peraturan yang di atasnya. Artinya peraturan perundang-undangan yang di atasnya, yang seharusnya melahirkan peraturan di bawahnya seperti yang diatur di ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (UU No.12/2011) di Pasal 7 ayat (1). *Kedua adalah* Ruang lingkup penggunaan bagi investor atas penyerahan bagian tanah hak pengelolaan (HPL) menurut hukum tanah nasional, mencakup tanah dengan status HGB dan hak pakai. Sedangkan kategori investor yang dapat menerima penyerahan atau menggunakan bagian tanah di atas tanah HPL tersebut, dapat berbentuk investor dalam negeri maupun investor asing. Seperti yang diatur di Pasal 21 huruf b PP No. 40/1996 bahwa tanah dapat diberikan dengan status HGB pada tanah hak pengelolaan. Kategori subjek hukum yang dapat menjadi pemegang HGB adalah *pertama*, warga negara Indonesia, dan *yang kedua* badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum di sini yang di maksud adalah hanya badan hukum/investor dalam negeri). Terkait dengan status tanah dengan status hak pakai di atas tanah HPL, juga diperbolehkan sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) PP No. 40/1996. Investor yang dapat menerima dan menggunakan tanah di atas tanah HPL tersebut adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Departemen termasuk juga lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. Ketentuan Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 19 PP No. 40/1996, membolehkan investor asing baik perorangan maupun yang berbentuk badan hukum asing untuk menerima dan menggunakan tanah dengan status hak pakai di atas tanah HPL. Semua kegiatan yang dilakukan oleh pemegang tanah HPL maupun investor di atas, tujuan utamanya adalah untuk kesejahteraan dan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat Indonesia, sesuai amanah Pasal 33 UUD 1945.

SUMMARY

The existence of land is very important for the state and the people of Indonesia and its utilization can not be separated from the existing spatial planning in each region. The Constitution in Indonesia has very clearly stipulated in Article 33 Paragraph (3) of the 1945 Constitution. Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Basic Rules (abbreviated as UUPA) implements the provision of Article 33 Paragraph (3) of the 1945 Constitution. state on earth, water, and natural resources (SDA) that exist. Nevertheless, the control of the state's right to land is public, and derives from the rights of the Indonesian nation. The existence of the right to control the state of the land, then elaborated by the existence of various other rights that can be given to individuals and legal entities as mentioned in Article 4 paragraph (1) BAL. Article 4 is normatively related to state control over land which may include property rights, building rights, use rights, usage rights, lease rights, land clearance rights and other rights recognized as temporary rights. There is a right to land to be stipulated by law, allowing for other rights that arise in the future that do not belong to some of the above rights. As well as management rights granted to investors either individuals or on legal entities.

The legal issue in this study is related to the arrangement of the transfer of the portion of land of management rights to the investor (third party) under Indonesian law and the scope of use for the investor for the transfer of the land portion of management rights under national land law.

The results of this study are arrangements on the transfer of the portion of land of management rights to a third party (investor) in accordance with Indonesian legislation, ranging from the granting of state land rights which can be given to the holder of management rights, land classification of management rights in the category of rights land rights, rights management rights category, the occurrence of management rights, and procedures for application of management rights were originally stipulated in the Minister of Home Affairs Regulation No. 5/1973 on Provisions on the Procedure of Land Rights (Permendagri No. 5/1973), particularly in article 28, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of National Land Agency Number 9 of 1999 on Procedures for the Granting and Cancellation of Land Rights and Right of Management (Permenagraria No. 9/1999), article 67-75. This is followed by the permissibility of management rights (HPL) granted to HPL holders (in accordance with Article 67 of Regulation No. 9/1999), submitted to third parties (investors) with building rights status (in accordance with Article 22 PP No. 40/1996) and use rights (in accordance with Article 42 PP No. 40/1996). This means that on HPL land, rights status can be issued such as HGB or HP. Thus status rights such as HGB and HP above land of HPL, can be classified on various kinds of land rights as stipulated in the provisions of UUPA Article 4 paragraph (1), Article 16 paragraph (1), and Article 53. Means the management rights (HPL) arranged with the provisions of the Ministerial Regulation (Permendagri No.5 / 1973 and PermenAgraria No. 9/1999), can give birth to land rights regulated by Government Regulation (PP No. 40/1996) and Law (such as LoGA).

The pattern of arrangement as above when associated with the theory of hiirarkhi legislation (stufentheorie), is not precise and precisely the opposite. The hierarchical theory of legislation asserts that a legal system is a hierarchical of the law, in which a certain legal provision derives from other higher legal provisions. The hierarchical theory of legislation basically entails and enforces the underlying legislation which must be subject to, following the rules upon which it is based. This means that the above-mentioned statutory legislation, which should give rise to the rules under it as stipulated in the provisions of the Law of the Republic of Indo 12 of 2011 on the Establishment of Laws and Regulations (Law No.12 / 2011) in Article 7 paragraph (1). Second is the scope of use for investors for the transfer of land rights management (HPL) under national land law, including land with HGB status and use rights. While the category of investors who can receive the submission or use of land on HPL land, can take the form of domestic investors and foreign investors. As regulated in Article 21 letter b of Government Regulation no. 40/1996 that land may be granted with HGB status on management rights land. The categories of legal subjects that may be holders of the HGB are the first, Indonesian citizens, and the two legal entities established under Indonesian law and domiciled in Indonesia (legal entity here which in the intention is only a legal entity / investor in the country). Related to the status of land with the status of use rights on HPL land, also allowed in accordance with the provisions of Article 42 paragraph (2) PP. 40/1996. Investors who may receive and use the land on HPL land are Indonesian citizens, legal entities established under Indonesian law and domiciled in Indonesia, the Department including non-departmental government agencies and local government, religious and social bodies, foreigners domiciled in Indonesia, a foreign legal entity having a representative in Indonesia, as well as representatives of foreign countries and representatives of international bodies. The provisions of Article 42 paragraph (2) and Article 19 of PP. 40/1996, allowing foreign investors both private and foreign legal entities to receive and use the land with the right to use status on HPL land. All activities undertaken by HPL holder of land and investor above, the main purpose is for prosperity and prosperity as much as possible for the people of Indonesia, in accordance with Article 33 of the 1945 Constitution.