

**ANALISIS YURIDIS PENETAPAN TARIF REKOMENDASI UNTUK
PEROLEHAN PERSETUJUAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN
DI ATAS HAK PENGELOLAAN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 127
K/TUN/2017)**

Fitri Sagita Angelina
HRD Legal & Permit PT. Griya Permata Sentosa

Abstrak

Badan hukum perdata yang menjalankan kegiatan usahanya di atas lahan yang berada di Kawasan Industri Pulogadung, dibawah pengelolaan PT. JIEP, yang menetapkan biaya pemanfaatan lahan di atas tanah Hak Pengelolaan, yang secara sepihak tanpa melalui proses sosialisasi, komunikasi dan koordinasi terlebih dahulu dengan para pengguna tanah/perusahaan investor, yang sangat memberatkan dan merugikan karena untuk memperpanjang sertifikat hak guna bangunan, diharuskan membayar sesuai dengan appraisal. Persoalan dalam hal ini bagaimana pemberian penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan diatas hak pengelolaan oleh PT. JIEP, dan bagaimana akibat hukum dari penetapan tarif rekomendasi PT. JIEP terhadap perpanjangan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang didukung dengan wawancara. Sehingga, didapat simpulan bahwa pemberian penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan oleh PT. JIEP, seharusnya tunduk dan tetap mengacu pada Pergub Nomor 182 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, dan akibat hukumnya akan berdampak kepada adanya tindakan korupsi, merugikan pengguna tanah/perusahaan industri yaitu pembubaran perseroan terbatas, pemutusan hubungan kerja para karyawannya.

Kata Kunci: penetapan tarif rekomendasi, persetujuan perpanjangan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan

Abstract

A civil legal entity that carries out its business activities on land in the Pulogadung Industrial Area, under the management of PT. JIEP, which determines the cost of land use on land Management Rights, which unilaterally without going through the process of socialization, communication and coordination in advance with land users / investor companies, which is very burdensome and detrimental because to extend

the building rights certificate, is required to pay accordingly with appraisal. The problem in this case is how the provision of tariff recommendations for obtaining approval for the extension of the building rights certificate above the management rights by PT. JIEP, and how the legal consequences of the tariff determination of PT. JIEP for extension of building rights above management rights. The research method used is normative juridical which is supported by interviews. So, it can be concluded that the provision of tariff setting recommendations for obtaining approval for the extension of the building rights certificate above the management rights by PT. JIEP, should submit and continue to refer to the Governor Regulation No. 182 of 2015 concerning Procedures for Granting Recommendations for an Application for Rights over the Land Field of Management Rights, Village Land and Land Ex-Owned City / Controlled by the Provincial Government of DKI Jakarta, and the legal consequences will affect the existence of acts of corruption, harming land users / industrial companies namely the dissolution of limited liability companies, termination of employment of their employees.

Keyword: *Determination of recommendation rates, approval of extension of building rights above management rights.*

PENDAHULUAN

Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Pada dasarnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki. Maksud bahwa sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan, dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan yang lain.¹

Hak menguasai negara yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (2) disebutkan “Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara”. Kemudian dalam Pasal 33 ayat (3) disebutkan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan

¹ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm. 24.

untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.²

Istilah menguasai dan penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi dengan hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun demikian ada kalanya penguasaan secara yuridis biarpun diberi kewenangan untuk menguasai secara fisik, akan tetapi fisiknya dilakukan oleh pihak lain yang secara yuridis tidak menguasai.³

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA salah satunya ialah hak-hak perorangan atas tanah yang merupakan hak yang kesemuanya mempunyai aspek perdata (hubungan kepunyaan) yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai atau menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah yang dihaki tersebut.

Hak pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional tidak disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, namun tersirat dalam Penjelasan Umum, bahwa:⁴

“Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas, negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan 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 (Pasal 2 ayat (4)).”

Hak pengelolaan tidak diatur secara tegas di dalam Undang-Undang Pokok

² Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33.

³ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, Hlm. 23.

⁴ *Ibid.*, Hlm. 276.

Agraria selanjutnya disebut UUPA, sebagaimana hak-hak atas tanah yang lain yang diuraikan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut (UUPA), melainkan tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut (UUPA) Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Sedangkan pengertian dari hak pengelolaan sendiri termuat dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu: "Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya."

Pada awalnya, di atas tanah hak pengelolaan dapat diberikan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun. Dalam perkembangannya, dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Pihak ketiga yang mendapatkan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan ditempuh melalui perjanjian penggunaan tanah antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. Pihak ketiga yang mendapatkan hak milik atas tanah hak pengelolaan ditempuh melalui pelepasan tanah hak pengelolaan oleh pemegang hak pengelolaan.

Dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka tercipta hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa:

"Hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dinyatakan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT). Dalam praktik, SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya Perjanjian Penyerahan, Penggunaan, dan Pengurusan Hak Atas

Tanah.”⁵

Kewenangan yang terdapat dalam hak pengelolaan ada yang bersifat publik, yaitu kewenangan merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya. Ada kewenangan yang bersifat privat, yaitu kewenangan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Kewenangan yang terdapat dalam hak pengelolaan ada yang bersifat internal, yaitu kewenangan merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya. Ada kewenangan yang bersifat eksternal, yaitu kewenangan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Dengan dilimpahkannya sebagian kewenangan tersebut maka pemegang hak pengelolaan dapat memberikan hak guna bangunan atau hak pakai kepada pihak ketiga dengan suatu perjanjian tertulis. Kewenangan yang diberikan oleh negara tersebut bermakna bahwa pemegang hak pengelolaan berwenang untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya, sehingga ia dapat meminta perlindungan hukum terhadap pemanfaatan haknya. Pihak lain atau pihak ketiga yang berkeinginan untuk memanfaatkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan berkewajiban untuk mengadakan perjanjian tertulis dengan pemegang hak pengelolaan.⁶

Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, menyebutkan bahwa:

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun.

2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), Hlm.29.

⁶ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1994), Hlm 60-61.

diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun.

3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁷

Mengingat pengertian hak guna bangunan yang dipahami secara umum adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun, oleh karena itu dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik seseorang. Hak guna bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selain itu hak guna bangunan selanjutnya disebut HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dituangkan bahwa tanpa melihat latar belakang bahwa tanah tersebut bukanlah hak guna bangunan murni melainkan merupakan tanah dengan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, yang dalam salah satu klausulnya menerangkan bahwa tanah dengan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ini tidak boleh dialihkan kepada pihak lain melalui cara apapun tanpa persetujuan dari pihak pemegang hak pengelolaan.

Pada saat ini belum adanya peraturan yang mengikat secara keseluruhan mengenai masalah penetapan tarif rekomendasi pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan. Sejauh ini, sengketa yang muncul kebanyakan terjadi lantaran ketidakcocokan harga antara pemegang hak pengelolaan selanjutnya disebut HPL dengan pengguna tanah. Banyak permasalahan yang timbul diakibatkan tidak tercapainya kesepakatan dalam besaran biaya penggunaan tanah di atas Hak Pengelolaan kawasan industri. Hak pengelolaan selanjutnya disebut HPL merupakan asset tanah milik negara yang dikuasakan pengelolaannya kepada badan-badan pemerintah yang ditunjuk.

⁷ Indonesia (b), Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 35.

Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofis Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan belum seutuhnya menjadi pijakan dan acuan utama dalam kebijakan atau politik pertanahan di Indonesia. Kelemahan ideologis dan konstitusional itu berimplikasi pada aspek yuridis formil seperti tumpang tindih regulasi, ketimpangan penguasaan tanah, kekacauan administrasi pertanahan, dan tidak terkendalinya harga tanah.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

Pemberian hak atas tanah diatas bagian tanah hak pengelolaan selanjutnya disebut (HPL), berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, menyatakan bahwa di atas tanah hak pengelolaan selanjutnya disebut HPL dapat diberikan atau dibebankan dengan hak-hak atas tanah yaitu hak guna bangunan selanjutnya disebut (HGB) dan hak pakai. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dan hak pakai atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan kepada calon pemegang hak pengelolaan.

Dalam hal ini badan hukum perdata yang menjalankan kegiatan usahanya di atas lahan yang berada di Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur dibawah pengelolaan PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung selanjutnya disebut PT. JIEP, lahan mana telah memperoleh bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat, yang menetapkan biaya pemanfaatan lahan di atas tanah hak pengelolaan, yang secara

sepihak tanpa melalui proses sosialisasi, komunikasi dan koordinasi terlebih dahulu dengan para penggugat selaku perusahaan/ investor yang mana hal itu sangat memberatkan dan merugikan para penggugat karena untuk memperpanjang sertifikat hak guna bangunan selanjutnya disebut SHGB, diharuskan membayar sesuai dengan appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Immanuel, Johnny dan Rekan d/h. PT. Sucofindo Appraisal Utama.

Perjanjian pemegang HPL dengan pihak ketiga adalah besaran biaya yang dibebankan, perjanjian pembebanan hak tanggungan, ketidakpastian HGB atau hak pakai jika sudah berakhir. Oleh karena itu, setiap perjanjian isi dan bentuk, hak dan kewajiban perlu persetujuan oleh regulator. Kemudian perlu penetapan pemerintah tentang standar biaya yang dibebankan kepada pihak ketiga, serta perlunya jaminan perpanjangan hak guna bangunan selanjutnya disebut HGB atau hak pakai di atas hak pengelolaan selanjutnya disebut HPL. Jadi bagaimana pemberian penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan oleh PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP) serta Bagaimana akibat hukum dari penetapan tarif rekomendasi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP) terhadap perpanjangan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut.

LANDASAN TEORI

Dalam penelitian ini landasan teori yang digunakan adalah:

Teori Kepastian Hukum, Pemikiran yang dikemukakan oleh Hans Kelsen hukum adalah sebuah sistem norma.

Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi

masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁸

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*).

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁹

Teori Kebijakan Publik

Menurut Samodra Wibawa menyatakan bahwa:

Keputusan suatu sistem politik untuk/dalam/guna mengelola suatu masalah atau memenuhi suatu kepentingan, dimana pelaksanaan keputusan tersebut membutuhkan dikerahkannya sumber daya milik (semua warga) sistem politik tersebut. Bentuk-bentuk kebijakan publik di Indonesia beraneka ragam, mulai Undang-Undang Dasar, keputusan presiden, peraturan menteri, peraturan gubernur, peraturan desa, ataupun peraturan rukun tetangga.¹⁰

Teori Hak Penguasaan Atas Tanah.

Sehubungan dengan hak menguasai negara atas tanah, maka Boedi Harsono

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum.*, (Jakarta: Kencana, 2008), Hlm. 158.

⁹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1999).
Hlm.23.

¹⁰ Samodra Wibawa, *Politik Perumusan Kebijakan Publik*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004),
Hlm.1.

memberikan penjelasan sebagai berikut :¹¹

- a. Sebutan isinya ;
- b. Kekuasaan Legislatif ;
- c. Kekuasaan Eksekutif ;
- d. Kekuasaan Yudikatif ;
- e. Pemegang haknya ;
- f. Tanah yang dihaki ;
- g. Terciptanya hak menguasai dari Negara ;
- h. Pembebanan hak menguasai Negara ;
- i. Pelimpahan pelaksanaannya kepada pihak lain ;
- j. Bertentangan dengan kepentingan nasional.

KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka konseptual yang akan dikemukakan dalam Pasal 16 (Ketentuan Umum) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

1. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut (HGB) diajukan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut (HGB) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

¹¹ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Djambatan, 1994), Hlm.193.

2. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA menjelaskan, Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang.

3. Hak Pengelolaan

Berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf (f) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif, pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier, serta didukung dengan wawancara yang dilakukan kepada narasumber.

Narasumber dalam penelitian ini didasarkan objek penelitian yang menguasai masalah, memiliki data, dan bersedia memberikan data. Dalam penelitian ini yang menjadi narasumber adalah Kuasa Hukum dari PT. PIMSF Pulogadung. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu metode yang mengambil data secara tertulis untuk diuraikan sehingga memperoleh gambaran serta pemahaman secara menyeluruh. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen (mempelajari dokumen-dokumen) dan dianalisis secara kualitatif yang pada akhirnya mencapai suatu kesimpulan yang merupakan tujuan penulisan metode

penulisan ini.

HASIL PENELITIAN

Peneliti melihat bahwa PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP) tidak terdaftar dalam asset milik BUMN, tetapi BUMD milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dikarenakan selama ini PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP) mempublikasikan kepada masyarakat bahwa menjadi pemegang saham 50% (lima puluh) persen, BUMN dan 50% (lima puluh) persen Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Jadi secara tegas peneliti menyampaikan bahwa PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP) termasuk Badan Usaha Milik Daerah selanjutnya disebut BUMD yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT.JIEP) selaku pengelola kawasan industri BUMN/BUMD diberikan kewenangan sebagai pemegang hak pengelolaan dapat memberikan rekomendasi penerbitan hak guna bangunan untuk penggunaan tanah kepada pengguna tanah/perusahaan industri/pihak lain. PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP) mengenakan total 10% (sepuluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya disebut NJOP tanah tahun berjalan. Bagi penyewa *tenant* tahap pertama dengan batas 30 (tiga puluh) tahun, perpanjangan 20 (dua puluh) tahun dan setelah itu pembaharuan 30 (tiga puluh) tahun.

Dari status tersebut mengenai penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan harus tunduk pada peraturan tertinggi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan, harus didasarkan pada hierarki atau tata urutan penjenjangan setiap jenis Peraturan Perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi dan dalam pembentukan keputusan mulai dari perencanaan, penyusunan,

pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pelaksanaannya bersifat transparan dan terbuka.

Sesuai dengan sistem konstitusi seperti yang dijelaskan dalam penjelasan *authentic* Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia adalah bentuk peraturan perundangan yang tertinggi, yang menjadi dasar dan sumber bagi semua peraturan-peraturan bawahan dalam negara. Sesuai dengan prinsip negara hukum, maka setiap peraturan perundang-undangan harus bersumber dan berdasar dengan tegas pada peraturan perundangan yang berlaku, yang lebih tinggi tingkatannya.¹²

Ketentuan permohonan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang dikuasai oleh PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT.JIEP), kepada pihak ketiga tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) 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 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan, yang mana hak dan kewajibannya kembali kepada peraturan tersebut, sehingga adanya kepastian hukum bagi pemilik hak guna bangunan yang didirikan di atas hak pengelolaan terhadap hak guna bangunan yang di miliki oleh karena di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku hak guna bangunan itu dapat diperpanjang kembali selama 20 (dua puluh) tahun.

Oleh karena itu, pemberian penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan diatas hak pengelolaan oleh PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT.JIEP), seharusnya tunduk dan tetap mengacu pada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 182 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan

¹² Maria Farida Indrati S, *Ilmu Perundang-undangan (1) "Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan"*, dikembangkan dari Perkuliahan A. Hamid S. Attamimi, (Jakarta : Kanisius, 2007), Hlm. 72.

Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang hanya menetapkan sebesar 5% (lima persen) x Luas Tanah x NJOP (tahun dilakukan pembayaran).

Perhitungan ganti rugi berdasarkan NJOP dalam hal ini, tentu jauh dari rasa keadilan apalagi soal kesejahteraan. Dalam menyusun sebuah regulasi harusnya hal-hal ini dipertimbangkan secara menyeluruh, apalagi terkait dengan hak-hak asasi manusia dari rakyat. Di sisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai keutamaan yang terkandung dalam kaidah hukum. Akibatnya, penegakan hukum cenderung bersifat mekanistik sehingga mengabaikan nilai-nilai substansinya.¹³

Mengenai pemberian penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan diatas hak pengelolaan oleh PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT.JIEP) ini telah bertentangan dengan hukum agraria Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Oleh karena itu, dampak akibat hukum dari penetapan tarif rekomendasi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT.JIEP) terhadap perpanjangan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan. Banyak permasalahan yang timbul diakibatkan tidak tercapainya kesepakatan dalam besaran biaya penggunaan tanah di atas hak pengelolaan kawasan industri BUMN/BUMD selaku pemegang hak pengelolaan dengan pengguna tanah/perusahaan industri/pihak lain, dan ini akan membawa kepada tindak korupsi. Dikarenakan hak pengelolaan ini merupakan asset tanah milik negara yang dikuasakan pengelolaannya kepada badan-badan pemerintah yang ditunjuk. Akibat hukum yang secara nyata merugikan selaku pengguna tanah/perusahaan industri/pihak lain yaitu pembubaran perseroan terbatas selanjutnya disebut PT, dan pemutusan hubungan kerja selanjutnya disebut PHK para karyawannya, yang secara domino menimbulkan akibat lainnya berupa akibat ekonomi dan sosial secara meluas di kawasan industri Pulogadung pada khususnya.

¹³ Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, (Jakarta : Margaretha Pustaka, 2014), Hlm. 82.

Masyarakat atau investor menjadi ragu untuk investasi di Indonesia, dikarenakan hak-hak masyarakat atau investor terhadap kepastian hak, perlindungan hukum, informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya, hak pelayanan; dan berbagai bentuk fasilitas kemudahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

SIMPULAN

Pemberian penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan diatas hak pengelolaan oleh PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT.JIEP), seharusnya tunduk dan tetap mengacu pada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 182 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang hanya menetapkan untuk itu biaya rekomendasi perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut SHGB, ditetapkan sebesar 5% (lima persen) x Luas Tanah x NJOP (tahun dilakukan pembayaran). Mengenai pemberian penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan persetujuan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan diatas hak pengelolaan oleh PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT.JIEP) ini telah bertentangan dengan hukum agraria Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Akibat hukum penetapan tarif rekomendasi untuk perolehan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan mengenai besaran biaya penggunaan tanah di atas hak pengelolaan kawasan industri BUMN/BUMD selaku pemegang hak pengelolaan dengan pengguna tanah/perusahaan industri/pihak lain, dan ini akan membawa kepada tindak korupsi, dan dapat merugikan selaku pengguna tanah/perusahaan industri/pihak lain yaitu Pembubaran Perseroan Terbatas selanjutnya disebut PT, dan Pemutusan Hubungan Kerja selanjutnya disebut PHK para karyawannya, yang secara domino menimbulkan akibat lainnya berupa akibat ekonomi dan sosial secara meluas

di kawasan industri Pulogadung pada khususnya. Masyarakat atau investor menjadi ragu untuk investasi di Indonesia, dikarenakan hak-hak masyarakat atau investor terhadap kepastian hak, perlindungan hukum, informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya, hak pelayanan; dan berbagai bentuk fasilitas kemudahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Serta kemudahan perizinan hak atas tanah. Terjadinya penundaan pemberian ijin/persetujuan (rekomendasi) hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, sudah tidak mendapat kepastian hukum mengakibatkan hak atas pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan menjadi lemah dan tidak dapat didaftarkan untuk memperoleh sertipikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan atas tanah sehingga menyebabkan ketidakpastian terhadap pemegang hak guna bangunan.

SARAN

Perlunya sosialisasi komunikasi dan koordinasi terlebih dahulu dengan para pengguna tanah/perusahaan investor tentang ketentuan-ketentuan hukum mengenai tanah hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan berikut kepada para pihak. Termasuk tentang aturan tambahan yang dikeluarkan oleh direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung mengenai pemanfaatan tanah yang merupakan komponen yang ditetapkan sebagai kompensasi pemanfaatan tanah oleh perusahaan pengguna tanah kepada PT. JIEP selaku pemegang hak pengelolaan. Mengenai biaya atau tarif penetapan perpanjangan rekomendasi agar tidak memberatkan pengguna tanah/perusahaan industri harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga pengguna tanah/perusahaan industri sebagai pemegang hak guna bangunan tidak merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosiologis)*. Jakarta: Gunung Agung. 2002.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Hukum Tanah Nasional. Jakarta : Djambatan. 1994.

_____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria., Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 2003.

Limbong, Bernhard. *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka. 2014.

Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana. 2008.

S. Indrati, Maria Farida. *Ilmu Perundang-undangan (1) "Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan"*. dikembangkan dari Perkuliahan A. Hamid S. Attamimi. Jakarta: Kanisius. 2007.

Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 1999.

Wibawa, Samodra. *Politik Perumusan Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2004.

Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta. 1994.

Majalah atau Koran

Maria S.W. Sumardjono. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas. 2008.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

_____, Undang-undang tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 tentang *Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri perlu diganti karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan percepatan perkembangan perekonomian dan pembangunan hukum nasional, khususnya di bidang penanaman modal*.