REFLEKSI HUKUM

Jurnal Ilmu Hukum

p-ISSN 2541-4984 | e-ISSN 2541-5417
Volume 6 Nomor 2, April 2022, Halaman 161-184
DOI: https://doi.org/10.24246/jrh.2022.v6.i2.p161-184
Open access at: http://ejournal.uksw.edu/refleksihukum
Penerbit: Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana

KEBIJAKAN NEGARA PADA PENGATURAN HAK ATAS TANAH PASCA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA

Gunanegara
Magister Kenotariatan, Universitas Pelita Harapan
Jl. M.H. Thamrin Boulevard 1100 Lippo Village, Tangerang, Banten, 15811, Indonesia
Email: Gunanegara.fh@lecturer.uph.edu

ARTICLE INFO

Article history:
Received
18 Desember 2021
Revised
14 Februari 2022
Accepted
12 April 2022

Kata-kata Kunci:
Kebijakan Negara;
Hukum Agraria;
Hak Atas Tanah.

Keywords:
State Policy;
Agrarian Law;
Land Rights.

Abstrak

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja membuat kebijakan hukum hak atas tanah berubah drastis, misalnya hak guna bangunan dan hak pakai memberikan hak tidak hanya untuk tanah di permukaan bumi dan sekarang diperluas sampai ke ruang atas tanah dan ruang di bawah tanah. Masalah hukum yang lain, jangka waktu hak diatur sekaligus sampai 50 tahun untuk hak guna bangunan dan 60 tahun untuk hak guna usaha dan masih memiliki hak untuk pembaruan sampai 30 tahun untuk hak guna bangunan atau 35 tahun untuk hak guna usaha. Sebagai implikasinya, saat ini, Indonesia memiliki dua undang-undang yang sama-sama mengatur hak atas tanah, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Cipta Kerja. Hal demikian membuat hukum agraria Indonesia mengalami anomali. Solusi terbaik penyelesaian masalah anomali hukum hak atas tanah adalah dengan tidak melanjutkan law remaking Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 atau melakukan *reinterpretation of norm.*

Abstract

Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation has drastically changed land rights legal policy. One of the examples is the Right to Build and the Right to Use. This right was previously made to above-the-land matter and is currently expanding to above and below the land. Another change is the duration of some rights. For example, the Right to Build has 50 years with an extension of 30 years, while the Right to Cultivate has 60 years of extension to 35 years. The enactment of the previous (namely Law on Basic Agrarian Principles) and new (Law on Job Creation) laws has created an anomaly. The best solution to solve the anomaly is to cancel the law-remaking of the Law on Job Creation or reinterpret the norm.

PENDAHULUAN

Kebijakan negara hampir selalu mempengaruhi pembangunan hukum dan penciptaan hukum-hukum baru yang kadang kala tidak lazim. Penggunaan metode *omnibus legislation* salah satu contoh ketidaklaziman kebijakan negara yang mempengaruhi struktur hukum, substansi hukum, dan kultur hukum di Indonesia yang *nota bene* bertradisi *civil law*. Hal ini senada dengan pendapat Jimly Asshiddiqie;

> "*Omnibus law* yaitu undang-undang yang menjangkau banyak materi atau keseluruhan materi undang-undang lainnya yang saling berkaitan, baik secara langsung ataupun tidak langsung. Praktik semacam ini tentu tidak lazim didalam tradisi '*civil law*' tetapi untuk seterusnya dipandang baik dan terus dipraktikkan sampai sekarang dengan sebutan sebagai "*omnibus law*" atau UU Omnibus".[1]

Omnibus law atau *omnibus bill* adalah hasil perancangan model *omnibus legislation* yang praktiknya melakukan amputasi dan/atau transplantasi regulasi di peraturan sebelumnya. Konsep transplantasi hukum (*legal transplants*) yang dipraktikan Indonesia, merupakan konsep pembentukan hukum yang mencampurkan metode pembentukan hukum model *common law* pada metode *civil law* atau memasukan konsep-konsep hukum *common law* pada hukum-hukum *civil law*. Pengertian ini mengacu pada pendapat Tim Lindsay yang menyatakan: "*the adoption of a particular model seeking to achieve the same result as that produced by the original model"*.[2]

Praktik transplantasi hukum dengan model *omnibus law* tersebut terjadi pada pengaturan hak atas tanah dalam kluster pertanahan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), yang mengadopsi jangka waktu hak atas tanah lebih panjang mengikuti konsep negara monarki atau eks monarki yang menganut *long life covenant* atau *long life lease* sebagaimana faham *dominium* dan/atau *imperium*. Sebenarnya berbeda dengan Indonesia yang menganut Hak Bangsa dan Hak Menguasai Negara yang tidak serta merta bisa dimasukan pada faham *dominium* ataupun *imperium*. Jika bertitik tolak dari konsep Hak Bangsa dan Hak Menguasai Negara maka konsepsi Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) yang ada di Indonesia bukan lembaga sewa tanah.

> Negara-negara dengan sistem *dominium* memungkinkan bagi negara menerapkan sistem sewa, *lease hold* atau *covenant,* dengan jangka waktu panjang dan lama. Masalah konstitusional mengemuka jika Indonesia yang tidak menganut sistem *dominium*—bukan pula eks kerajaan atau monarki—memberikan jangka waktu 80/90 tahun untuk hak atas tanah. Sistem kepemilikan tanah yang dianut Indonesia—seperti HGU, HGB atau HP—secara legal-konsepsional tidak sama dengan konsepsi yang disebut dengan *lease hold* atau *covenant.*[3]

Kalaupun HGB atau HP diberikan di atas tanah Hak Milik atau di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) tetap saja berbeda dengan *lease hold* atau *covenant,* sebab

---

1 Ahmad Ulil Aedi, Sakti Lazuardi, dan Ditta Chandra Putri. 'Arsitektur penerapan omnibus law melalui transplantasi hukum nasional pembentukan undang-Undang' (2020) 14 (1) Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum 4.

2 Syahriza Alkohir Anggoro, 'Transplantasi Hukum Di Negara-Negara Asia: Suatu Perbandingan' (2021) 1 (1) Indonesia Law Reform Journal 19, 20.

3 Gunanegara, *Hak Negara & Warga Negara Atas Tanah: Di Berbagai Negara* (Buku Elektronik 2020) 7.

perjanjian sewa tanah seperti *lease hold* atau *covenant* tidak diterbitkan sertifikat sedangkan HGB atau HP yang diberikan di atas tanah Hak Milik atau di atas tanah HPL diterbitkan sertifikat yang bentuk dan jenis sertifikatnya sama dengan HGB dan HP di atas Tanah Negara. HGB atau HP yang diberikan di atas tanah Hak Milik atau di atas tanah HPL disebut dengan pembebanan hak, terjadi dari tindak lanjut hasil perjanjian penggunaan-pemanfaatan tanah antara pihak ketiga dengan pemilik tanah. Inilah uniknya hukum tanah Indonesia, pihak penyewa diberikan sertifikat sedangkan di negara lain hanya berupa akta perjanjian (*land lease* agreement/*covenant*).

Rekonsepsi atau transplantasi konsep hak atas tanah yang sebelumnya sudah diatur UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang kemudian di adendum secara konsepsional oleh UUCK menjadikan hak atas tanah diatur oleh 2 (dua) undang-undang yang berbeda tetapi mengatur masalah hukum yang sama, hal ini dapat melahirkan konflik hukum atau *agrarische conflictenrecht*. Contoh *agrarische conflictenrecht* dapat Penulis tunjukan pada pengaturan HGB, pada peraturan sebelumnya HGB merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang diatur UUPA, secara konsepsi hanya memberikan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah permukaan bumi, namun oleh *omnibus legislation* HGB diubah konsepsinya dapat diberikan pada ruang atas tanah (RAT) dan ruang bawah tanah (RBT). Demikian pula mengenai pengaturan jangka waktu hak atas tanah, misalnya pada jangka waktu HGB yang semula diberikan paling lama 30 tahun kemudian oleh *omnibus legislation* dapat diberikan untuk 50 tahun jika di atas tanah negara. Sedangkan untuk HGB di atas tanah HPL guna bangunan rumah susun dapat diberikan 80 tahun. Demikian halnya dengan pengaturan HP yang semula berjangka waktu paling lama 25 tahun oleh *omnibus legislation* dapat diberikan untuk 50 tahun. Sama halnya dengan HGU yang semula diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun oleh *omnibus legislation* dapat diberikan paling lama 60 tahun.[4]

Rekonsepsi obyek hak dan jangka waktu hak atas tanah adalah contoh kecil dari materi hukum UUCK. Realitas *agrarische conflictenrecht* juga terjadi pada pengaturan HPL yang diberikan untuk masyarakat hukum adat, yang *nota bene* secara sosio-antropologis memiliki budaya dan hukum sendiri, menjadi konflik ketika tanah ulayat diberikan HPL yang kemudian HPL dibebani HGU, kebijakan ini sama saja membenturkan hukum nasional yang berbasis bukti tertulis (*written based evidence*) dengan hukum adat yang berbasis lisan tidak tertulis (*unwritten based evidence*). Kebijakan yang berpotensi mengancam kepentingan lingkungan dan masyarakat adat, tidak hanya bagi eksistensi masyarakat itu sendiri, tetapi juga pada wilayah yang mereka miliki serta sumber-sumber penghidupan di dalamnya.[5] Sejalan dengan hasil penelitian JMA Labi, SS Nur dan K Lahae yang menyebutkan bahwa pembuktian kepemilikkan tanah secara adat umumnya tidak tertulis dan berupa pengakuan masyarakat sekitar dengan batas tanah berupa tanda-tanda

---

4 Penalaran hukum dan perhitungan jangka waktu HGB 50 tahun, HGU 60 tahun, HP 50 tahun di elobarasi di dalam sub bab Jangka Waktu Hak Atas Tanah.

5 Ria Maya Sari, 'Potensi Perampasan Wilayah Masyarakat Hukum Adat dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja' (2020) 6 (1) Mulawarman Law Review 2.

alam,[6] demikian sederhananya sistem hukum pembuktian mereka yang berbanding terbalik dengan sistem pembuktian nasional. Realitas hukum adat yang demikian itu secara tekstual diakui pemerintah sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 1 Permen ATR/KBPN No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat yang menyatakan;

> "Kesatuan Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang memiliki identitas budaya yang sama, hidup secara turun-temurun di wilayah geografis tertentu berdasarkan ikatan asal-usul leluhur dan/atau kesamaan tempat tinggal, memiliki harta kekayaan dan/atau benda adat milik bersama serta sistem nilai yang menentukan pranata adat dan norma hukum adat sepanjang masih hidup sesuai perkembangan…"

Perbedaan karakter hukum adat dengan hukum nasional, secara reflektif akan melahirkan konflik jika Pemerintah memaksa tanah adat diterbitkan HPL untuk kemudian dibebani HGU. Kedudukan masyarakat hukum adat sebagai pemilik HPL dipastikan lemah jika dihadapkan dengan pemilik HGU yang umumnya perusahaan besar bahkan multi nasional. Penulis sepakat dengan H.S. Lumban Gaol dan R.N. Hartono yang menyatakan walau secara umum terdapat berbagai peraturan yang mengatur masyarakat adat seperti UU Sumber Daya Alam, UU Pemerintahan Daerah, UU Otonomi Khusus dan Istimewa dan UU Kehutanan seharusnya masyarakat hukum adat terlindungi dan dilindungi, namun kenyataannya posisi (dan hak) masyarakat adat tidak selalu terlindungi termasuk hak-hak tanah komunalnya. Terbukti, ada jutaan meter persegi tanah-tanah adat milik masyarakat dayak dan anak dalam tergerus dan tergusur oleh lahan-lahan perkebunan bersertifikat HGU dan sepanjang tahun 2019 tercatat terjadi 279 konflik agraria di berbagai wilayah di Indonesia dan terjadi peningkatan jumlah kepala keluarga (masyarakat adat) yang terdampak konflik agraria.[7]

Hukum Adat yang kemudian diadopsi di dalam *staatsblad* 1875-1879 *Grondvervremdingsverbod*, tidak memperkenankan jual beli tanah adat (ulayat) dan ketua adat tidak boleh mengasingkan sebagian atau seluruh tanah kepada orang asing,[8] padahal perjanjian pembebanan HGU di atas HPL milik masyarakat adat sejatinya adalah jual beli pemanfaatan tanah adat dan/atau pengasingan tanah. Secara antropologis, kedudukan dan peranan tanah vital dan sentral untuk masyarakat adat, masyarakat adat tidak dapat hidup tanpa tanahnya dan bagi mereka tanah tidak dapat begitu saja disubstitusi dengan komoditi lain, tepat kiranya jika Ter Haar pada AB Prasetyo mengatakan bahwa ada pertalian yang mengakar di alam pikiran mereka bahwa semua "serba berpasangan" (*participeren denken*) dan didalamnya ada "pertalian hukum" (*rechtsbetrekking*) antara manusia (adat) dengan tanahnya.[9]

Jika dalam praktik nanti dengan berdasarkan UUCK, HGU diberikan di atas HPL dan bisnis perkebunan melakukan modernisasi kawasan maka keberadaan

---

6 Joshua Melvin Arung Labi, Sri Susyanti Nur dan Kahar Lahae, 'Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan' (2021) 6 (1) Law Review 15, 21.

7 Heru Saputra Lumban Gaol dan Rizky Novian Hartono, 'Political Will Pemerintah Terhadap Pengelolaan Hutan Adat Sebagai Upaya Penyelesaian Konflik Agraria' (2021) 7 (1) Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan 42, 52.

8 Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 138/PUU-XIII/2015, Mahkamah Konstitusi, 27 Oktober 2016. 113.

9 Agung Basuki Prasetyo, 'Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Adat' (2020) 7 (1) Diponegoro Private Law Review 641, 642.

masyarakat adat berpotensi tersingkirkan (*land use annexation*). Jika ini yang terjadi maka sinyalemen Ria Maya Sari yang menyatakan bahwa UUCK seolah menjadi payung hukum legitimasi agresi investasi pemilik modal dengan mendasarkan pada Pasal 33 UUD 1945 dan TAP MPR RI Nomor IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam (SDA) bisa jadi mengandung kebenaran.[10] Sinyalemen *a quo* koheren dengan bunyi Pasal 138 ayat (2) UUCK yang intinya menyatakan; di atas tanah HPL yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya, dapat diberikan HGU, HGB, dan/atau HP. Memang ada pasal proteksi seperti Pasal 17 UUCK di klaster pekebunan yang menyatakan; pejabat yang berwenang dilarang menerbitkan Perizinan Berusaha Perkebunan di atas Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan ancaman sanksi oleh Pasal 103 UUCK yang menyatakan; setiap pejabat yang menerbitkan perizinan Berusaha terkait Perkebunan di atas Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah). Proteksi dan preservasi tanah masyakat adat dan masyarakat adat serta perlindungan hukum juga diberikan oleh negara di klaster sistem budi daya pertanian berkelanjutan pada Pasal 22 UUCK yang menyatakan Pelaku Usaha yang menggunakan lahan hak ulayat yang tidak melakukan musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat untuk memperoleh persetujuan dikenai sanksi administratif. Deskripsi isu sosiologis dan isu hukum di atas menunjukan ada kebijakan negara di dalam UUCK yang melahirkan norma destruktif di klaster pertanahan yang berbanding terbalik dengan klaster perkebunan dan klaster budi daya pertanian berkelanjutan yang protektif.

Secara teoretis, kebijakan negara memang lazim mengubah politik hukum dan membuat hukum baru guna melahirkan praktik hukum dan tatanan hukum baru agar sesuai dengan yang diinginkan *status quo*. Sebenarnya apa itu politik hukum, yang begitu mudahnya dipengaruhi dengan/dan oleh kebijakan negara, bahwasanya politik hukum bermaterikan kebijakan negara dan/atau pemerintah yang menjadi induk dari politik peraturan perundang-undangan, dengan kalimat lain politik hukum adalah kebijakan hukum. Hemat Penulis, politik hukum harus selaras dengan filsafat hukum, teori ilmu hukum, dan dogmatik hukum selain mengoperasionalkan dasar bernegara dan tujuan negara (Undang-Undang Dasar). Inilah kemudian antara politik negara dan politik hukum menjadi berkelindan dan saling pengaruh-mempengaruhi. Politik negara memang dapat membuat hukum, setelah menjadi hukum maka hukumlah yang kemudian mengatur negara dan politik, demikian halnya yang terjadi dengan kebijakan negara yang mengubah pengaturan hak atas tanah sekaligus merubah politik hukum tanah nasional.

Kebijakan negara (*staatspolitiek*) arah, azas, dan tujuannya dapat dikenali dari proposisi dan/atau norma yang ada di dalam undang-undang, sedangkan kebijakan pemerintah (*bestuurpolitiek*) dapat dikenali dari proposisi dan/atau norma yang ada di dalam peraturan pemerintah. Dengan kata lain, untuk mengenali kebijakan negara pada pengaturan hak atas tanah maka harus mempelajari undang-undangnya, dan jika hendak mengenali kebijakan pemerintah pada hak atas tanah maka harus mempelajari peraturan pemerintah berikut peraturan pelaksanaannya.

---

10 Sari (n 5) 5.

Dus, manakala suatu undang-undang sudah diikuti dengan peraturan pemerintah, peraturan presiden, dan peraturan menteri maka kebijakan negara dan kebijakan pemerintah menyatu menjadi kebijakan hukum (*beleidsregel*) dan/atau politik hukum (*rechtspolitiek*).

Realitas kebijakan hukum pasca UUCK, pengaturan hak atas tanah antara yang diatur UUPA berikut peraturan pelaksanaannya dengan pengaturan hak atas tanah pada UUCK berikut peraturan pelaksanaannya menjadikan hukum tanah Indonesia menjadi anomali (*juridische anomalie*). Hal ini mendorong Penulis melakukan penelitian dengan isu hukum: Pengaturan istilah, subyek, obyek, dan jangka waktu hak atas tanah, antara Pra dan Pasca UUCK. Pendekatan yang digunakan dalam pembahasan isu hukum tersebut adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penulis tidak menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) karena UUCK belum terimplementasikan dengan sempurna dan belum ada perkara konkret yang masuk di pengadilan perdata maupun di pengadilan tata usaha negara, kecuali perkara uji formil di Mahkamah Konstitusi yang telah diputus dan dinyatakan UUCK inkonstitusional bersyarat.

PEMBAHASAN

Permasalahan Istilah

Istilah HGB dan HP untuk RAT dan RBT yang dipergunakan UUCK yang mengadopsi begitu saja istilah HGB dan HP yang ada di UUPA, adalah salah satu contoh penegasian teori sinkronisasi dan harmonisasi hukum dalam sistem perancangan hukum Indonesia. Teori sinkronisasi dan harmonisasi hukum mengajarkan bahwa yang dilakukan sinkronisasi hukum dan harmonisasi hukum tidak hanya materi muatan seperti azas dan norma serta konsepsi namun persoalan istilah termasuk semua singkatannya diusahakan sinkron dan harmoni. Teoritiknya, ketika suatu istilah sudah diinstitusionalisasikan kedalam peraturan perundang-undangan maka istilah itu berubah bentuk menjadi istilah hukum (*legal terms*) dan menjadi bagian dari praktik sinkronisasi dan harmonisasi hukum.

Persoalan istilah tidak hanya ada di jenis hak atas tanah, namun juga terjadi pada Sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) yang diatur UU Bangunan Gedung dengan UU Rumah Susun dan Tanah Negara yang diatur UUPA dengan UU Perbendaharaan Negara. Istilah SKBG pada UU Rumah Susun kepanjangan dari Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung dengan obyek Satuan Rumah Susun sedangkan SKBG pada UU Bangunan Gedung singkatan dari Surat (bukti) Kepemilikan Bangunan Gedung dengan obyek bangunan gedung, demikian pula pada Tanah Negara pada UUPA yang merujuk pada konsep Hak Menguasai Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sedangkan Tanah Negara pada UU Perbendaharaan Negara merujuk pada asset milik Pemerintah (BMN) atau Pemerintah Daerah (BMD). Penggunaan istilah dan singkatan yang sama dengan obyek dan makna yang berbeda menunjukan ada masalah pada praktik sinkronisasi dan harmonisasi hukum di Indonesia yang disebabkan:

1. Pembentukan peraturan yang dilakukan oleh lembaga yang berbeda-beda dalam waktu yang berbeda pula;

2. Dalam proses pembentukannya, pejabat yang berwenang membentuk perundang-undangan berganti dengan alasan berakhir masa jabatan, pindah tugas, dll;
3. Pendekatan sektoral pembuatan undang-undang lebih kuat dibanding pendekatan sistem;
4. Kurangnya koordinasi yang dilakukan antar instansi dalam pembentukan perundang-undangan;
5. Terbatasnya akses masyarakat dalam pembentukan perundang-undangan;
6. Cara dan metode pembentukan perundang-undangan masih belum dibuat secara mantap, begitu pula dengan lembaga yang berwenang membuatnya.[11]

Permasalahan istilah hukum hak atas tanah menjadi krusial jika dilihat dengan perspektif teori pembentukan hukum (*gesetzgebungswissenschaft*), misalnya dalam penggunaan istilah HGB dan HP yang oleh UUPA diproyeksikan hanya untuk tanah *an sich* namun singkatan dan istilah yang sama diadopsi apa adanya oleh UUCK dengan materi dan substansi yang lebih luas. Kongkritnya, singkatan dan istilah HGB dan HP adalah hak atas tanah untuk permukaan bumi, namun istilah HGB dan HP dipergunakan juga untuk hak pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bahkan mengatur ulang subyek, obyek, dan jangka waktu hak tanpa mencabut UUPA. Di sisi lain, UUCK bukan undang-undang perubahan atas UUPA, melainkan undang-undang baru yang bertitel Cipta Kerja, namun didalamnya memuat pasal-pasal yang merubah pasal-pasal hak atas tanah yang diatur UUPA. Teknik pembentukan undang-undang yang seperti ini tentu bermasalah dan ini persis dengan yang didalilkan Pemohon Uji Formil UUCK di MK pada Perkara No. 91/PUU-XVIII/2020 yang mendalilkan bahwa; pembentukan UUCK dengan metode *omnibus law* menyebabkan ketidakjelasan jenis undang-undang yang dibentuk, dimana menimbulkan pertanyaan mendasar, yakni apakah UUCK didudukan sebagai undang-undang baru atau undang-undang perubahan ataukah undang-undang pencabutan. Dalil Pemohon *a quo* kemudian dikabulkan dan diadopsi oleh Mahkamah sebagai pertimbangan hukum, bahwa; "…UUCK menjadi sulit dipahami apakah merupakan UU baru, UU perubahan, atau UU pencabutan…" dan amar putusannya menyatakan UUCK inkonstitusional bersyarat dan jika tidak diperbaiki dalam jangka waktu 2 tahun maka UUCK menjadi inkonstitusional permanen. Jika Pemerintah bersama DPR gagal melakukan *law remaking* UUCK dalam waktu 2 (dua) tahun, sesuai amar putusan MK *a quo*, maka UUCK berikut peraturan pelaksanaannya menjadi batal demi hukum.

Bagaimanapun pro-kontra yang terjadi, saat ini UUCK sudah menjadi undang-undang dan berlaku layaknya hukum positif. Hampir semua sepakat kiranya, jika UUCK yang dibentuk melalui metode *omnibus legislation* membuktikan kuatnya interdependensi hukum pada ekonomi-politik, yang secara yuridis-materiil menjadikan regulasi hak atas tanah di Indonesia mengalami perubahan dramatik. Sejalan dengan yang disampaikan Peter Mahmud Marzuki bahwa pembuat undang-undang akan dipengaruhi oleh faktor ekonomi, sosial, politik, dan nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat. Mereka bebas membuat pilihan mengenai faktor

---

11 Nyoman Nidia Sari Hayati, Sri Warjiyati, Muwahid, 'Analisis Yuridis Konsep Omnibus Law Dalam Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia' (2021) 16 (1) Jurnal Hukum Samudra Keadilan 3-4.

apakah yang paling dipertimbangkan untuk membangun politik hukum atau kebijakan hukum.[12] Hal ini sama dengan yang dikatakan Gustav Radbruch (1878-1949) bahwa keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum tidak bisa dalam satu garis lurus, selalu ada yang diutamakan dan cita hukum (*rechtsidee*) selalu ada orientasinya.[13] Tampak kemudian istilah-istilah (*legal term*) yang dipergunakan UUCK disusun dengan pragmatis yang mengedepankan pertimbangan ekonomi-politik. Pengutamaan prinsip kemanfaatan dan/atau kepentingan seperti itu laksana balik di awal abad 19 yang dianut faham *modern utilitarianism* milik Jeremy Bentham (1748-1832) dan pengkutnya Rudolf van Ihering (1818-1892) Jerman.[14]

Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah tidak hanya frasa hukum melainkan konsep hukum yang bermaterikan proposisi hukum. Hak atas tanah sebagai konsep hukum dapat difahami dengan 3 (tiga) perspektif hukum yakni hukum administrasi, hukum perdata, dan hukum agraria.

Hak atas tanah dalam perspektif hukum administrasi, merupakan penetapan pemerintah yang mengatur hubungan hukum negara dengan tanah, hubungan hukum orang dengan tanah, dan mengatur perbuatan-perbuatan hukum antara orang dengan orang atas tanah, termasuk didalamnya pemberian kepastian hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum dengan pengaturan hak, kewajiban dan larangan-larangan pemegang hak atas tanah. Pada perspektif ini, negara tidak hanya mengatur hak orang atas tanah tetapi juga mengatur hak negara atas tanah.

Hak atas tanah dalam perspektif hukum perdata, merupakan hubungan hukum kepemilikan orang dengan tanah atau hubungan hukum keperdataan orang dengan tanah, baik terhadap tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) maupun tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat), termasuk didalamnya hak-hak yang lahir karena perjanjian atau karena undang-undang termasuk aspek-aspek pembuktian hubungan hukum dan kepemilikan orang atas tanah. Hak atas tanah dalam perspektif ini, memberikan hak-hak keperdataan bagi pemiliknya seperti menjual, menyewakan, mewariskan, menghibahkan, mewakafkan, melepaskan, menggunakan, memanfaatkan, menjaminkan, menggabungkan-memisahkan tanah, memetik-memungut hasil dan hak-hak perdata lain yang semacam dengan itu yang didalam buku-buku teks disebut dengan *bundle of rights*.

Hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria, sebelum *omnibus legislation,* jika merujuk PP No. 24 Tahun 1997 merupakan tanah-tanah yang sudah terdaftar atau bersertifikat sebagaimana yang dimaksud Pasal 16 UUPA. Jika merujuk PP No. 18 Tahun 2021 *juncto* Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 pasca *omnibus legislation* merupakan hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. Pengertian hak atas tanah yang dibangun oleh *omnibus legislation* ada kata "termasuk" di dalam

---

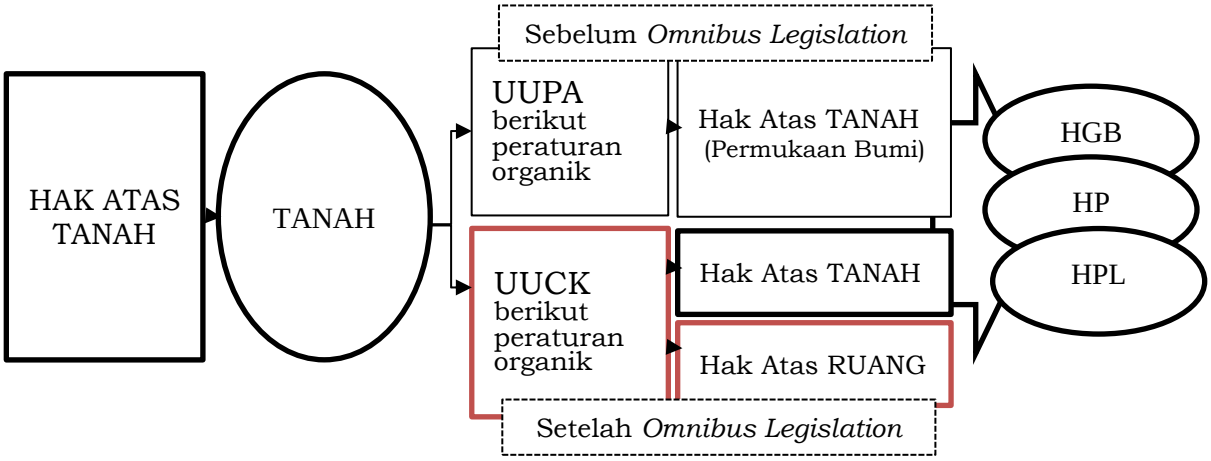
12 Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (cet. 13, Kencana 2021) 183.

13 Tristam P Moeliono dan Tanius Sebastian 'Tendesi Reduksionis dan Utilitarianis Dalam Ilmu Hukum Indonesia: Membaca Ulang Filsafat Hukum Gustav Radbruch' (Konferensi Nasional ke-5 Asosiasi Filsafat Hukum Indonesia, Solo, November 2015).

14 Marzuki (n 12) 151.

definisinya, artinya jika dibaca *letterlijk*, pemegang hak atas tanah *mutatis mutandis* pemilik permukaan tanah, pemilik ruang atas tanah, dan pemilik ruang bawah tanah. Salah tafsir akibat pendefinisian hak atas tanah model demikian itu dapat terjadi kalamana kata "termasuk" tersambungkan dengan tanah dan ruang, padahal makna yang sesungguhnya adalah pemegang HGB atas permukaan tanah berbeda dengan pemegang HGB ruang atas tanah dan berbeda dengan pemegang ruang bawah tanah,[15] yang Penulis grafiskan di Gambar 1.

Gambar 1. Anomali Pengertian Tanah pada Konsepsi Hak Atas Tanah



Gambar 1 di atas menunjukan bahwa kebijakan negara pada *omnibus legislation,* yang sudah menjadi UUCK, telah melakukan rekonsepsi pengertian hak atas tanah yang sebelumnya diatur UUPA dan memasukan konsep ruang pada pengertian tanah di UUPA. Rekonsepsi yang dilakukan UUCK tidak hanya soal hak atas tanah dan ruang tetapi juga melakukan rekonsepsi hak-hak orang asing atas satuan rumah susun. Peraturan sebelum UUCK hanya membolehkan orang asing untuk memiliki Hak Milik Satuan Rumah Susun jika bangunan rumah susun dibangun di atas tanah yang berstatus hak pakai yang berasal dari tanah negara,[16] pasca UUCK orang asing boleh memiliki Hak Milik Satuan Rumah Susun walaupun bangunan rumah susun di atas tanah yang berstatus HGB, HM, HPL. Rekonsepsi tersebut dapat disimak dari Pasal 144 ayat (1) UUCK;

Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

a. warga negara Indonesia;

---

15 Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi. Sedangkan pengertian Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah. Kemudian pengertian Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah. (*vide.* Pasal 1 angka 1, 5 dan 6 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

16 Betty Rubiati, 'Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitas' (2021) 1 (1) LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria 75, 81-82.

b. badan hukum Indonesia;
c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pengaturan hak orang asing atas tanah dan satuan rumah susun ditemukan di dalam Pasal 71 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021:

(1) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:
a. rumah tapak di atas Tanah:
    1) hak pakai; atau
    2) hak pakai di atas:
    a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
    b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.
b. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:
    1) hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara;
    2) hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan; atau
    3) hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik.

UUCK tidak hanya melakukan rekonsepsi ketentuan lama dan merubah proposisi hukum sebelumnya, tetapi ekplisit tidak menganut teori pemberlakuan hukum yang sama di wilayah hukum yang sama. Contohnya, di seluruh wilayah hukum Indonesia orang asing tidak diperbolehkan diberikan dan memiliki tanah hak guna bangunan di atas tanah negara, hak guna bangunan di atas tanah HPL atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik namun di dalam kawasan khusus seperti: kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan-kawasan ekonomi yang semacam itu, orang asing dapat diberikan dan memiliki tanah hak guna bangunan di atas tanah negara, hak guna bangunan di atas tanah HPL atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik. Ketentuan atau kebijakan yang memberlakukan hukum yang berbeda di wilayah khusus sejatinya sama dengan menghidupkan praktik pluralisme dan dualisme hukum yang dihapus UUPA. Tanah-tanah yang berada di dalam kawasan-kawasan khusus secara teoritik masih berada di dalam wilayah hukum Indonesia dengan demikian hak orang asing atas tanah yang dilarang secara umum seharusnya juga terlarang untuk tanah-tanah di kawasan-kawasan khusus. *Dus*, pengecualian pengaturan hak orang asing atas tanah dan satuan rumah susun di kawasan-kawasan khusus bagi orang asing melanggar konsep ideal hukum tanah nasional, mengabaikan azas larangan pengasingan tanah (*grondsvervreemdingsverbod*).

Obyek Hak Atas Tanah

Obyek hak atas tanah menurut UUPA adalah tanah di permukaan bumi atau yang tertutup air dalam batas-batas tertentu. Tanah yang berada di bawah air laut, danau, sungai, dan situ bukan obyek hak atas tanah yang dimaksud UUPA, *dus* jika

ada sertifikat hak atas tanah berada di laut, danau, sungai, situ dan diterbitkan untuk perseorangan atau badan hukum privat tanpa Izin Pemerintah merupakan pelanggaran hukum, bahkan masuk ke ranah pidana administrasi (*bestuurstraf-rechts* atau *administratiefstrafrecht).*[17]

Masih disebut dengan tanah kalamana hak dan penggunaannya untuk memanfaatkan tanah permukaan, kongkritnya penggunaan tubuh bumi atau diatas permukaan bumi yang masih terkait dengan pemanfaatan tanah permukaan, misalnya; penggunaan tanah untuk fondasi, *basement*, tempat parkir bawah tanah, atau penggunaan ruang udara untuk gedung bertingkat 100 lantai yang masih berkategori tanah permukaan bumi. Dengan kalimat lain, pemegang HGB/HP/HPL boleh membangun *basement* 5 lantai ke bawah bumi dan/atau mendirikan bangunan ke atas sampai 100 lantai, tetapi ruang dibawah *basement* dan ruang di atas gedung 100 lantai bukan lagi haknya. Pengertian tanah pasca UUCK diperluas skopanya, dengan menambah ruang atas tanah dan ruang bawah tanah sejalan diundangkannya PP No. 18 Tahun 2021 sebagaimana bunyi Pasal 146 ayat (1);

> Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas dan/atau bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.

Proposisi Pasal 146 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 *juncto* UUCK yang menyatakan bahwa hak atas tanah diberikan dapat di atas permukaan tanah, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah jelas berbeda substansinya dengan hak atas tanah di Pasal 16 UUPA. Rumusan Pasal 16 UUPA tegas membedakan pengertian tanah dengan pengertian ruang yang terpisah secara masing-masing dan sendiri-sendiri (*lex stricta objecto*) yang dapat disimak bunyi Pasal 16 ayat (1) dengan ayat (2) UUPA berikut;

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
   a. Hak Milik,
   b. Hak Guna-Usaha,
   c. Hak Guna-Bangunan,
   d. Hak Pakai,
   e. Hak Sewa,
   f. Hak Membuka Tanah,
   g. Hak Memungut-Hasil Hutan,
   h. Hak-Hak Lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

(2) Hak-Hak Atas Air dan Ruang Angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
   a. Hak Guna Air,
   b. Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan,
   c. Hak Guna Ruang Angkasa.

Rekonsepsi HGB dan HP atas tanah dan/atau atas ruang yang dilakukan UUCK pada hakekatnya pembatalan diam-diam peraturan lama tanpa melakukan pembatalan norma di peraturan lama. Rekonsepsi yang dilakukan UUCK terjadi di

---

17 Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria, Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana* (Tatanusa 2017) 255.

substansi subyek, obyek, jangka waktu, hak dan kewajiban dengan tetap menggunakan istilah yang sama *e.g*. HGU, HGB dan HP. Tepat kiranya dengan apa yang dikatakan ahli hukum Amerika yang mengatakan bahwa *omnibus law* atau *omnibus legislation* telah membuat polemik banyak pihak dan menjadi perdebatan di kalangan mereka, serta *omnibus law* disebut oleh mereka sebagai *big ugly bills* atau *garbage bills*[18] karena memunculkan ledakan norma hukum (*legal explosion*) demikian kata John H. Barton atau *flood of norms* kata Hillermeier dan Johannes Vogel.[19]

Subyek Hak Atas Tanah

Hanya subyek hukum yang dapat menjadi subyek hak atas tanah, namun demikian tidak semua subyek hukum dapat menjadi subyek hak atas tanah. Subyek hak atas tanah tidak didefinisikan oleh PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah *juncto* PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tidak didefinisikan pula oleh PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah *juncto* Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, dengan kalimat lain tidak ada definisi subyek hak atas tanah pada peraturan sebelum UUCK dan sesudah UUCK. Dalam praktik dan pada tulisan-tulisan hukum muncul 3 (tiga) istilah yang populer yakni subyek hak atas tanah, pemegang hak atas tanah, dan/atau pemilik hak atas tanah yang ketiganya memiliki makna dan pengertian yang sama. Ketiga istilah tersebut adalah penggabungan 2 (dua) perspektif hukum antara hukum keperdataan dengan hukum agraria. Walaupun tidak diberikan definisi oleh peraturan hukum agraria, namun peraturan sebelum dan sesudah *omnibus legislation* mengatur siapa yang boleh memegang dan/atau memiliki hak atas tanah, itulah yang kemudian disebut subyek hak atas tanah.

Kebijakan negara yang moderat pasca UUCK ketika masyarakat hukum adat diatur dapat menjadi Subyek HPL yang pada peraturan sebelumnya masyarakat hukum adat tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah, karena statusnya bukan orang perseorangan dan bukan pula badan hukum. Kebijakan hukum yang mengatur masyarakat hukum adat boleh menjadi subyek HPL menjadi kebijakan progresif pasca UUCK, namun menjadi antinomi ketika ada norma yang membolehkan HGU diberikan di atas HPL, apakah nanti praktik hukumnya menguntungkan masyarakat adat atau bertujuan hanya untuk menguntungkan pemilik HGU. Jika kebijakan dan praktik hukum benar-benar HGU diberikan di atas tanah HPL masyarakat hukum adat, maka seperti ada tujuan terselubung dibalik kebijakan hukum *a quo*, yang bisa dikenali nanti ketika kebijakan tersebut diimplementasikan secara sosiologis dan munculnya konflik sosial di kawasan adat mereka.

Kebijakan berikutnya yakni ketika UUCK menciptakan dan menetapkan Badan Bank Tanah sebagai subyek HPL. Penetapan badan hukum baru sebagai subyek

---

18 Peverill Squire dan Gary Moncrief, *State Legislatures Today: Politics Under the Omes* (Rowman & Littlefield Publishers 2019) 128.

19 Gunther Teubner, *The Transformation Of Law In The Welfare State in Dilemmas of Law in the Welfare State* (Walter de Gruyter & Co 1988) 3.

hak atas tanah sudah dipraktikan pada Persatuan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPRS) yang ditetapkan sebagai Subyek HGB/HP atau Badan Wakaf yang ditetapkan sebagai subyek Hak Tanah Wakaf, Koperasi yang ditetapkan sebagai subyek HM, HGB, HGU, dan HP yang dapat bergerak sebagai badan hukum privat. Pertanyaan hukum mengemuka ketika Badan Bank Tanah ditetapkan sebagai subyek hak atas tanah sebagai badan hukum publik agar dapat bergerak di lapangan hukum administrasi sekaligus sebagai badan hukum privat agar dapat bergerak di lapangan hukum keperdataan. Jika badan bank tanah adalah badan hukum publik apakah orientasinya pada profit seperti BUMN atau pelayanan umum sebagaimana layaknya BLU atau BHMN. Jika disimak tugas dan fungsi Badan Bank Tanah yang diatur di dalam PP No. 64 Tahun 2021 tampaknya beririsan dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional yang secara *a priori* berpotensi melahirkan kompetisi antar lembaga yang melahirkan ketidaktertiban hukum tanah.

Kebijakan baru lainnya pada UUCK *juncto* PP No. 18 Tahun 2021 yakni memperluas dan menambah subyek baru dari subyek HPL yang diatur peraturan sebelumnya*, vide* Tabel 1.

Tabel 1. Perbandingan Subyek Sebelum dan Sesudah HPL

Subyek HPL Setelah UUCK	Subyek HPL Sebelum UUCK
1. Instansi Pemerintah Pusat; 2. Pemerintah Daerah; 3. Badan Usaha Milik Negara 4. Badan Usaha Milik Daerah; 5. Badan Hukum Milik Negara 6. Badan Hukum Milik Daerah; 7. Badan Hukum yang Ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. 8. Badan Bank Tanah 9. Masyarakat Hukum Adat	1. Instansi Pemerintah 2. Pemerintah Daerah; 3. Badan Usaha Milik Negara; 4. Badan Usaha Milik Daerah; 5. PT. Persero; 6. Badan Otorita; 7. Badan-Badan Hukum Pemerintah Lainnya yang Ditunjuk Pemerintah.

Perbedaan prinsipiil dari subyek HPL antara pengaturan sebelum dengan sesudah UUCK adalah bila sebelum UUCK pemegang HPL dipastikan pemerintah atau badan usaha negara/daerah, sedangkan setelah UUCK kata Pemerintah dihapus, vide kolom kiri angka 7 Tabel 1. Dengan begitu, di masa yang akan datang HPL dimungkinkan untuk diberikan kepada badan hukum non pemerintah. Adapun perbedaan berikutnya, dimana sebelum UUCK masyarakat hukum adat bukanlah subyek HPL dan bukan merupakan subyek hak atas tanah, namun setelah UUCK masyarakat hukum adat adalah salah satu dari subyek HPL. Uniknya, masyarakat hukum adat sebagai subyek HPL tidak ada di dalam UUCK tetapi baru ada di dalam PP No. 18 Tahun 2021 di Pasal 5 ayat (2). Dengan demikian, Peraturan Pemerintah menambah norma peraturan yang tidak diperintah oleh undang-undangnya.

Berkaitan dengan subyek hak atas tanah dan subyek HPL, atau pemegang hak, yang mana jika peraturan sebelumnya hanya mengatur hak dan kewajiban *an sich,* setelah UUCK diatur hak, kewajiban, dan larangan sebagaimana dapat dilihat di Tabel 2.

Tabel 2. Hak, Kewajiban, Larangan Bagi Subyek Hak Setelah UUCK

HAK	KEWAJIBAN	LARANGAN
1. Menggunakan dan memanfaatkan tanah 2. Memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan tanah 3. Melakukan perbuatan hukum atas tanah	1. Paling lama 2 tahun sejak hak diberikan harus sudah menggunakan tanah 2. Mengusahakan tanah dengan baik 3. Memelihara fasilitas dan prasarana lingkungan 4. Memelihara tanah, menambah kesuburan (tanah pertanian) serta mencegah kerusakan dan menjaga kelestarian lingkungan hidup 5. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang 6. Memfasilitasi pembangunan kebun plasma bagi Pemegang HGU Perkebunan 7. Melepaskan tanah apabila dipergunakan untuk kepentingan umum 8. Menyerahkan kembali tanah setalah hak atas tanah hapus	1. Mengurung/menutup akses 2. Menelantarkan tanah 3. Merusak sumber daya alam dan kelestarian lingkungan

Sumber: Kementerian ATR/BPN, Sosialisasi PP No. 18 Tahun 2021. Bali. 4 November 2021.

Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Kebijakan hukum pasca UUCK mewajibkan pemilik HGU untuk segera mengusahakan perkebunan paling lambat 2 (dua) tahun sejak menerima sertifikat HGU, demikian ketentuan Pasal 16 paragraf 3 pada klaster Pertanian;

(1) Perusahaan Perkebunan wajib mengusahakan Lahan Perkebunan paling lambat 2 (dua) tahun setelah pemberian status hak atas tanah.

(2) Jika Lahan Perkebunan tidak diusahakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Lahan Perkebunan yang belum diusahakan diambil alih oleh negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Jika pemilik HGU melanggar ketentuan pengusahaan tanahnya yang berbatas waktu 2 (dua) tahun, maka tanahnya diambil alih oleh Negara. Kebijakan hukum yang mewajibkan pemilik HGU untuk segera mengusahakan tanahnya dan mengambilalih tanahnya jika melanggar batas waktu 2 tahun menjadi kebijakan ekstrim di UUCK, sebab kebijakan yang seperti itu tidak ada di UUPA dan PP No. 40 Tahun 1996.

Kebijakan progresif di klaster hukum pertanian-perkebunan, *in casu* UU No. 39 Tahun 2014 *juncto* UUCK, menjadi anomali manakala kebijakan pengaturan jangka waku HGU memberikan ruang lebar yang bisa sampai 60 tahun bahkan masih diberikan hak untuk mengajukan pembaruan untuk 25 tahun ke depan

(Gambar 2). Kebijakan serupa berlaku pada jangka waktu HGB dan HP yang bisa sampai 50 tahun dengan hak mengajukan pembaruan selama 20 tahun ke depan (Gambar 3).[20] Progresifitas kebijakan negara pada hak atas tanah ketika UUCK mengatur pemegang HGU, HGB, HP jika dalam jangka waktu 2 (dua) tahun tidak mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak maka status tanahnya menjadi tanah negara, dan penentuan hubungan hukum selanjutnya diserahkan kepada diskresi Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala BPN. Kebijakan hukum *a quo* menjadi naif ketika UUCK memberikan diskresi kepada Menteri untuk memberikannya kembali kepada bekas pemegang hak atau menyerahkan kepada dan/untuk menjadi asset Badan Bank Tanah atau ditetapkan sebagai Tanah Terlantar atau untuk kepentingan lain di luar peraturan hukum. Diskresi Menteri seluas dan sebesar itu cenderung disalahgunakan dan dapat untuk mejustifikasi penyalahgunaan wewenang yang mengarah tindak pidana koruptif.[21]

Dalam hal negara memberikan HGU, HGB, HP dan memperpanjang jangka waktu haknya, maka pemegang HGU, HGB, HP seketika menjadi pemilik keperdataan atas tanah tersebut untuk paling singkat setengah abad, setara dengan 10 kali masa jabatan Presiden untuk HGB dan HP atau setara 12 kali ganti Presiden untuk HGU. Selama itu pula pemegang hak mempunyai hak privat sepenuhnya sekaligus wewenang atas tanah yang oleh Sudikno Mertokusumo (1924-2011) berupa wewenang umum dan wewenang khusus. Materi dari wewenang umum yaitu hak untuk menggunakan tanah termasuk tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah (permukaan bumi), sedangkan materi wewenang khusus yaitu hak untuk menggunakan tanah sesuai dengan jenis dan macam hak atas tanah yang diberikan padanya,[22] contohnya Pemegang HM dan HP berwenang/berhak meggunakan tanah untuk pertanian dan/atau non pertanian atau menggunakan bangunan atau non bangunan; Pemegang HGU berwenang/berhak menggunakan tanah untuk usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan, atau hortikultura; Pemegang HGB berwenang/berhak menggunakan tanah hanya untuk memiliki dan/atau mendirikan bangunan *an sich*. Khusus HGU setelah UUCK pemegang HGU diperbolehkan mendirikan bangunan sekedarnya di atas tanah HGU seperti pergudangan, emplasemen, perumahan karyawan sepanjang bangunan itu untuk menunjang bisnis HGU yang sebelum UUCK bangunan yang demikian itu dilarang dan terlarang.

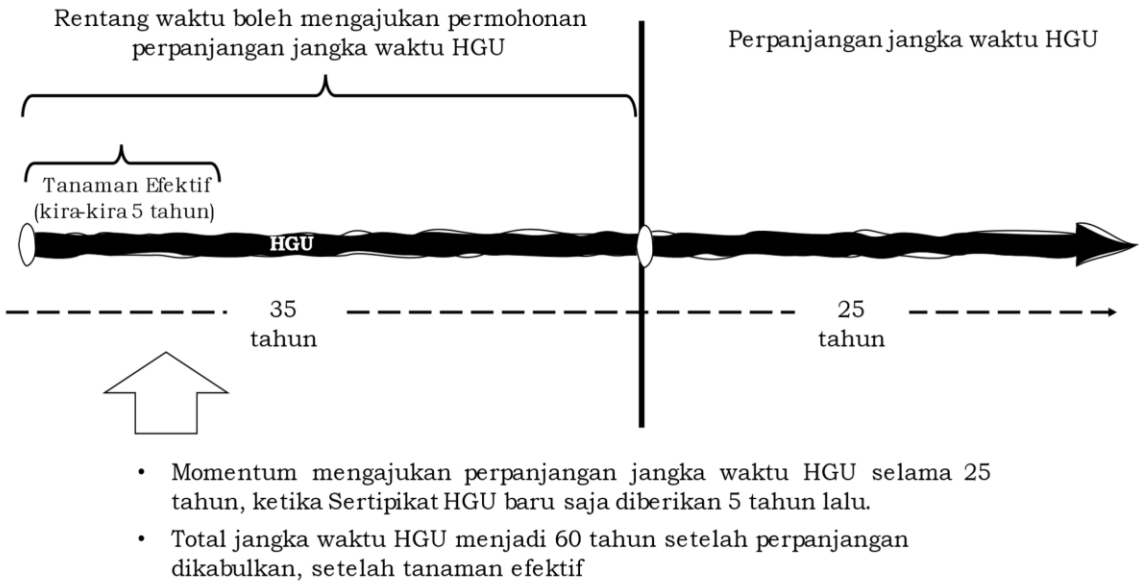
---

20 Pasal 70 ayat 2 Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021, yang menggunakan rumusan: "Permohonan Perpanjangan Hak Guna Usaha di atas Tanah Negara dapat diajukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha". Tafisr pasal ini, jika badan hukum 5 tahun lalu memperoleh HGU kemudian tanamannya sudah efektif, maka berhak langsung mengajukan perpanjangan untuk 25 tahun ke depan, sehingga HGU yang bersangkutan terakumulasi menjaadi 60 tahun. Jangka waktu yang panjang yang diberikan negara kepada pemegang HGU, HGB, dan HP—setara dengan setengah abad—sama halnya dengan Negara telah menyerahkan sebagian besar kewenangan publiknya kepada pemegang hak selama paling singkat setengah abad, dan selanjutnya menjadi ranah hukum privat.

21 Nur Kumalaningdyah, 'Pertentangan Antara Diskresi Kebijakan Dengan Penyalahgunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi' (2019) 26 (3) Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 481, 491

22 Rubiati (n 16) 75, 84.

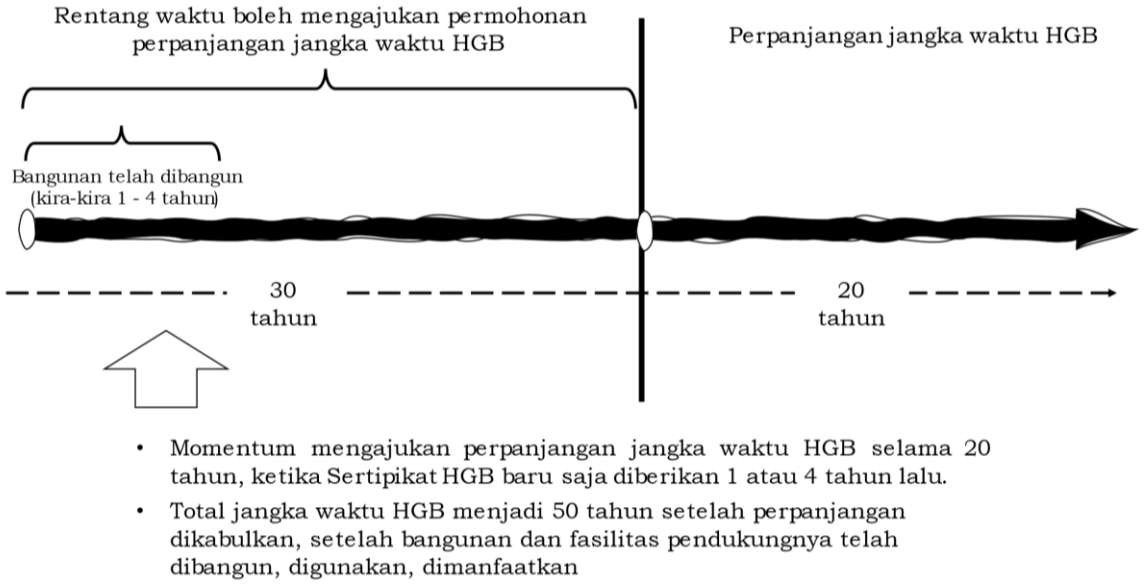
Gambar 2. Waktu Pengurusan Pemberian HGU Sekaligus Pengurusan Perpanjangan Jangka Waktu Untuk 60 Tahun



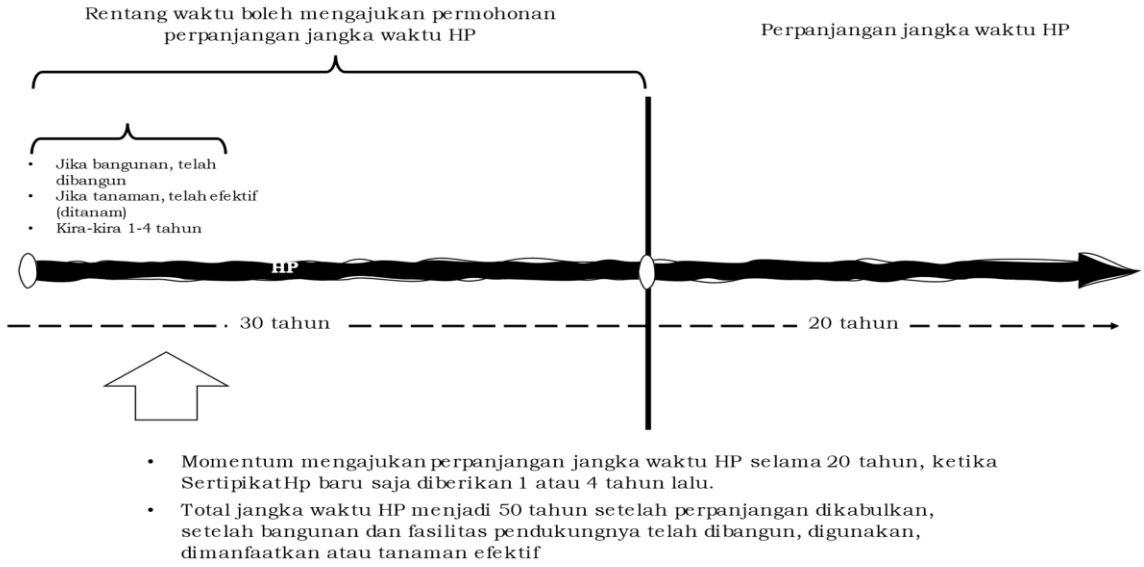
Kebijakan jangka waktu hak yang panjang juga diberikan pada HGB yang dapat mencapai 50 tahun sekali siklus, sebagaimana aturan pada Pasal 90 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021. Maksud satu siklus yakni setelah pemberian HGB pertama kali diberikan untuk 30 tahun dapat segera dimohon perpanjangan HGB untuk 20 tahun ke depan jika bangunan, fasilitas pendukung sudah terbangun dan digunakan serta dimanfaatkan. HGB dapat lebih panjang jangka waktu haknya jika bangunan Rumah Susun ada di atas tanah HPL, sebagaimana ketentuan Pasal 87 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 yang mengatur Pemberian HGB, Perpanjangan HGB, dan Pembaruan HGB dapat dilakukan sekaligus dengan jangka waktu akumulatif paling lama 80 tahun setelah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Menariknya ketika kebijakan negara pada HGB yang digunakan untuk bangunan rumah susun adalah HGB di atas Tanah Negara Bebas (*freistaatsdomein*) diberikan 50 tahun, tetapi ketika HGB diberikan di atas Tanah HPL yang *nota bene* tanah milik Pemerintah malah diberikan 80 tahun, *dus* HGB diatur lebih panjang diatas tanah asset milik pemerintah (BMN) daripada HGB di atas Tanah Negara. Ketidaksederajatan pengaturan jangka waktu HGB pada *omnibus legislation* tersebut atau *inequity order* akan relevan jika Penulis mengutip pendapat John Rawl (1921-2002) guru besar Havard University yang menyatakan "*a theory however elegant and economical must be rejected or revised if it is untrue; likewise laws and institutions no matter how efficient and well-arranged must be reformed or abolished if they are unjust*"[23] yang terjemahan bebasnya "teori yang elegan dan ekonomis harus ditolak atau direvisi jika tidak benar; demikian juga hukum dan lembaga tidak peduli seberapa efisien dan diatur dengan baik harus direformasi atau dihapuskan jika mereka tidak adil".

Gambar 3. Perbedaan Waktu Pengurusan Pemberian HGB dan Perpanjangan Jangka Waktu untuk 50 tahun

23 John Rawl, *A Theory of Justice* (ed. revisi, Harvard University Press 1971) 3.



Gambar 4. Perbedaan Waktu Pengurusan Pemberian HP dan Perpanjangan Perpanjangan Jangka Waktu untuk 50 Tahun.



Kebijakan pemerintah yang memberikan HGU selama 60 tahun sebagaimana Gambar 2 dan memberikan HGB 50 tahun sebagaimana Gambar 3, juga untuk HP sebagaimana Gambar 4 diatur Pasal 121 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021;

(2) Permohonan Perpanjangan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas Tanah Negara dapat diajukan dengan ketentuan, untuk:
   a. tanah pertanian, setelah usia tanaman atau usaha lainnya secara efektif dimanfaatkan oleh pemegang Hak Pakai;
   b. tanah non pertanian, setelah bangunan dan/atau fasilitas pendukungnya telah dibangun, digunakan dan dimanfaatkan secara efektif; atau
   c. paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai

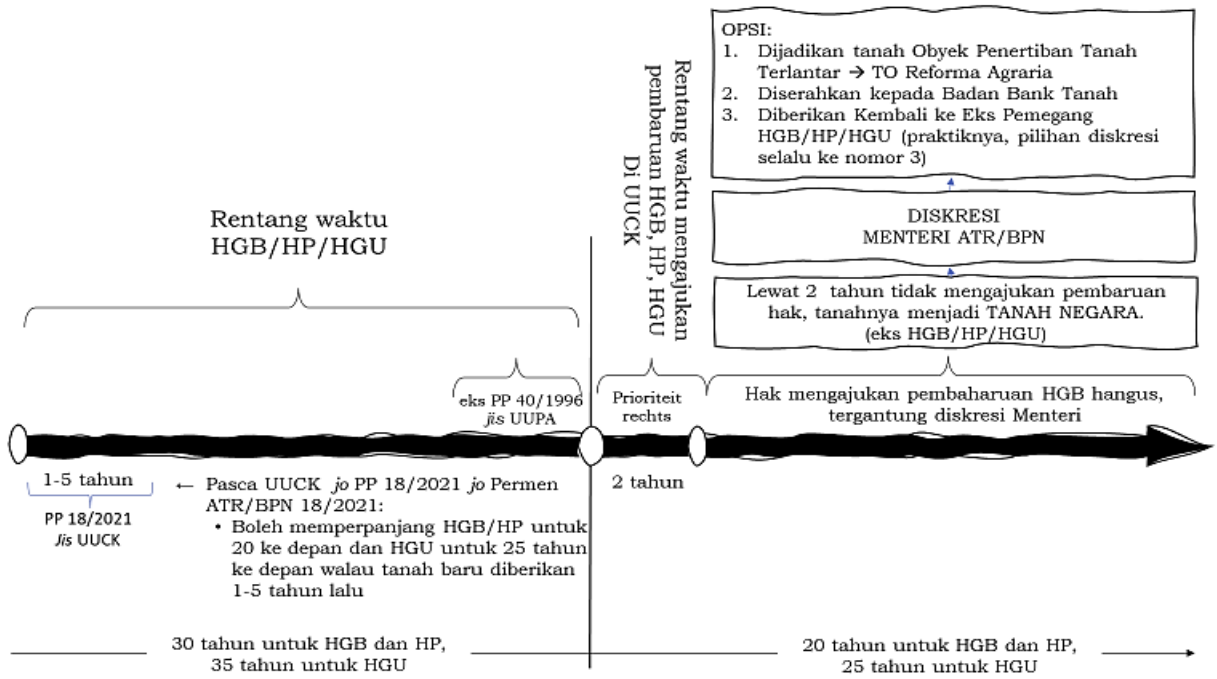
Kebijakan negara pada pengaturan jangka waktu hak atas tanah *in casu* HGU, HGB, HP Penulis komparasikan secara grafis pada Gambar 5 antara pengaturan sebelum UUCK dan setelah UUCK, dimana pengaturan hak atas tanah sebelum UUCK dimulai dengan titik tolak yang berangkat dari UUPA *juncto* PP No. 40 Tahun 1996 *juncto* PP No. 24 Tahun 1997 *juncto* Permen No. 3 Tahun 1997 *jis* Permen Agraria No. 9 Tahun 1999 dan selanjutnya dikomparasikan dengan peraturan hak atas tanah setelah UUCK *juncto* PP No. 18 Tahun 2021 *juncto* Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 *jis* Permen ATR/BPN No. 16. Tahun 2021. Pengaturan UUCK berikut peraturan pelaksaannya mengenai jangka waktu HGB, HP, HGU yang dapat diberikan dan diperpanjang sekaligus bahwasnya telah menegasikan dan menyelisihi Putusan MK No. 21-22/PUU-V/2007 dalam perkara permohonan Pengujian Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Pertimbangan hukum Mahkamah lugas saat Mahkamah menanggapi fasilitas yang diatur UU Penanaman Modal yang memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan untuk memperoleh hak atas tanah, berupa hak guna usaha untuk 95 tahun dengan cara dimuka 60 tahun dan dapat diperbarui 35 tahun; hak guna bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 tahun dan diberikan di muka untuk 50 tahun dan dapat diperbarui 30 tahun dan hak pakai diberikan dengan jumlah 70 tahun, diberikan dimuka 45 tahun dan dapat diperbarui selama 25 tahun dengan berpendapat ”Jikalau bumi, air dan segala isinya dikuasai negara dalam konsepsi pemilikan kolektif bangsa untuk kesejahteraan seluruh rakyat, maka jika tujuan penyelenggaraan penanaman modal adalah untuk menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional dengan bantuan modal asing, dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, maka menjadi tidak rasional dan logis jikalau rakyat Indonesia sebagai pemilik kolektif bumi, air dan segala kekayaannya, diperlakukan sama dalam fasilitas perolehan hak atas tanah dalam penanaman modal, karena hak-haknya sebagai warga negara memiliki korelasi dengan kewajibannya sebagai warga negara dengan segala aspek sosial, politik, kultural dan psikologis, yang tidak dimiliki warga negara asing.”[24] Penguasaan hak atas tanah dengan jangka waktu panjang cenderung membuka praktik monopoli sumber daya agraria pada badan hukum privat yang sebenarnya terlarang oleh Pasal 13 UUPA. Monopoli merupakan pemusatan kekuatan-kekuatan ekonomi oleh satu atau lebih pelaku usaha (*holding company*) yang mengakibatkan dikuasainya produksi dan/atau pemasaran atas barang dan/atau jasa tertentu inheren didalamnya sumber daya agraria sehingga menimbulkan persaingan usaha yang merugikan kepentingan umum atau merugikan negara. Ada 2 (dua) pendekatan untuk menentukan apakah pemusatan kekuatan ekonomi hak atas tanah itu berkualifikasi monopoli yakni pendekatan *per se illegal* dan *rule of reason.* Pendekatan *per se illegal* pendekatan yang melarang secara tegas bahwa dengan hanya melakukan tindakan yang dilarang, demi hukum tindakan tersebut dianggap bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud Pasal 13 UUPA, sedangkan pendekatan *rule of reason* mengajarkan pemusatan kekuatan ekonomi itu sampai dinyatakan oleh otoritas khusus atau pengadilan sebagai

---

[24] Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No. 21-22/PUU-V/2007, Mahkamah Konstitusi, 25 Maret 2008. 275-276.

tindakan atau hak yang bersifat monopoli.[25] Kebijakan pengaturan yang membiarkan praktik monopoli hak atas tanah semakin berkembang adalah idiologi dari faham modernisme yang berbasis *homo homini lupus* yang dinyatakan faham gagal oleh faham post-modernisme yang berbasis *homo homini socius* dengan mendahulukan *human value and social value.* Tampak oleh Penulis bahwa kebijakan hak atas tanah sebelum UUCK berbasis socio-nasionalis yang taat pada Pancasila sedangkan kebijakan hak atas tanah setelah UUCK berbasis internasionalisme dan modernisme yang menekankan *homo economicus*.

Gambar 5. Perbandingan Pengaturan Perpanjangan Hak dan Pembaharuan Hak Sebelum dan sesudah UUCK



Solusi Penyelesaian Konflik Hukum Pengaturan Hak Atas Tanah

Pengaturan hak atas tanah oleh UUCK dan UUPA secara yuridis normatif telah melahirkan konflik norma dan anomali di kedua hukum tersebut. Anomali dan konflik norma antar undang-undang tersebut tidak hanya terjadi di tataran norma, proposisi dan konsepsi, tetapi juga terjadi di tataran politik hukum (*rechtsidee*) yang dianut dari masing-masing undang-undang, yakni pertama, masalah penggunaan istilah dan pengertian hak atas tanah; kedua, masalah pengaturan obyek, perluasan subyek dan panjangnya jangka waktu hak atas tanah yang dikuasai-dimiliki privat sampai 3 generasi; ketiga, ketidaktertiban perancangan hukum UUCK yang sudah diputus inkonstitusional bersyarat oleh MK, akan membawa ketidakpastian hukum pada pengaturan hak atas tanah.

Secara *a-priori*, ketidakpastian hukum membawa dampak pada kacaunya sistem perlindungan hukum oleh negara pada para pemegang hak atas tanah. Argumentasi hukum yang Penulis pikirkan; pertama, munculnya dua undang-

25 Mariani Sumarab, 'Sengketa Persaingan Usaha Dalam Kegiatan Perdagangan Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat' (2021) 9 (6) Law Journal Lex Privatum 151, 152.

undang yang mengatur isu hukum yang sama padahal secara teoritik tidak boleh dua peraturan berbeda mengatur berbeda atas isu hukum yang sama; kedua, saat UUCK belum berlaku efektif *nota bene* masih berlaku UUPA *an sich*, negara (*hypothetically*) tidak berdaya mengatasi masalah ketimpangan kepemilikan tanah antar anak bangsa, persoalan mafia tanah, dan permasalahan konflik pertanahan inheren didalamnya masalah tumpang tindih dan sertifikat berganda; ketiga, permasalahan di tataran konstitusional, berkait Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 yang inti rumusannya negara menjamin setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, jaminan dan perlindungan yang diberikan negara dan konstitusi menjadi anomali saat UUCK mengatur HPL masyarakat ulayat/adat dibebani HGU yang umumnya *business need and profit-oriented*. Pengaturan HGU diberikan di atas tanah HPL masyarakat adat memicu antinomi kultural antara kultur antopologis masarakat adat pemilik HPL di satu sisi dengan kultur bisnis pemilik HGU yang *homo homini lupus* dan *homo economicus* di sisi yang lain. Bisa jadi benar yang dikatakan ahli Zohra Andi Baso pada sidang Mahkamah Konstitusi, bahwa masyarakat adat kultur hidupnya tergantung pada sumber daya alam yang ada di hutan, yang pada akhirnya kehilangan sumber daya ekonomi dan mereka menjadi miskin,[26] dan HGU diatas tanah HPL masyarakat adat bisa jadi kebijakan negara yang membuka lebar pengasingan tanah dan proses pemiskinan anak kandung bangsa.

Menurut Penulis, cara sederhana untuk mengatasi konflik hukum dan/atau konflik pengaturan hak atas tanah dapat menggunakan solusi; pertama, Pemerintah dan DPR bersepakat tidak melanjutkan *law remaking* UUCK yang diperintahkan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020, dengan demikian UUCK batal permanen, maka tidak akan ada lagi anomali hukum dan konflik hukum pengaturan hak atas tanah di Indonesia; kedua, Pemerintah dan DPR melakukan *law remaking* UUCK tetapi menghapus materi muatan hak atas tanah yang ada di klaster pertanahan sepanjang mengenai istilah, pengertian, subyek, dan obyek, serta jangka waktu hak atas tanah; ketiga, melanjutkan *law remaking* UUCK tetapi sungguh-sungguh melakukan pengharmonisasian dan sinkronisasi idiologi, azas, tujuan, dan pengaturan ulang obyek, subyek, jangka waktu hak dan substansi hak atas tanah dengan berpedoman pada jiwa Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan tidak menyelisihi ketentuan yang ada di UUPA kecuali pengaturan soal hak atas ruang bawah tanah dan ruang atas tanah.

Jika realitas ke depan, direfleksikan, UUCK berhasil dilakukan *law remaking* dan tidak berulang dipermasalahkan di Mahkamah Konstitusi, maka solusinya menggunakan empat azas preferensial untuk mengatasi konflik hukum (*the internal order of preference*):[27]

1. *lex superior derogat legi inferiori*, peraturan yang lebih tinggi membatalkan peraturan yang lebih rendah
2. *lex posteriori derogat legi priori*, peraturan yang kemudian membatalkan peraturan yang sebelumnya

---

26 Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No. 21-22/PUU-V/2007, Mahkamah Konstitusi, 25 Maret 2008. 113.

27 Gunanegara, *Pendapat Hukum. bangunan, fungsi, dan penerapan & contoh pendapat hakim pada tindak pidana agraria* (Buku Elektronik 2019) 55-56.

3. *lex specialis derogat legi generalis*, peraturan yang khusus membatalkan peraturan yang lebih umum.
4. *lex posterior generalis non derogat legi priori speciali*, kecuali dinyatakan sebaliknya, ketentuan umum yang kemudian tidak menggantikan ketentuan khusus yang sebelumnya.

Hasil dari penggunaan empat preferensial sebagaimana yang disebutkan di atas, menghasilkan pola penyelesaian; pertama, pengingkaran norma (*disavowal*); kedua, reinterpretasi norma (*reinterpretation*); ketiga, pembatalan norma (*invalidation*); dan keempat, pemulihan norma (*remedy*). Kelemahan dari keempat azas preferensial di atas adalah semua sangat tergantung dari perspektif, kepentingan, tujuan dan sasaran pihak yang hendak memecahkan masalah yang ujungnya memunculkan pro-kontra bahkan menjadi polemik baru. Dengan kalimat lain, akan selalu ada perdebatan antar pihak apakah UUCK yang *lex specialis* atau UUPA yang *lex spesialis*? Bisa jadi UUCK yang berposisi *lex posteriori* maka harus diutamakan karena posisi UUPA yang *lex prori*, bisa juga UUPA yang harus diutamakan karena azas *lex posterior generalis non derogat legi priori speciali.*

Menurut Penulis, solusi yang paling preferen yakni Pemerintah dan DPR tidak malanjutkan UUCK agar tidak ada dualisme hukum, konflik hukum, dan tidak ada anomali hukum pengaturan hak atas tanah di Indonesia atau melakukan pemulihan norma UUCK yang tidak sejalan dengan norma-norma hak atas tanah yang di atur UUPA (*reinterpretation and invalidation*), sekaligus bentuk ketaatan pada putusan Mahkamah Konstitusi No. 21-22/PUU-V/2007.

PENUTUP

Kebijakan negara yang ada di dalam UUCK berikut peraturan pelaksanaannya yang mengatur hak atas tanah *i.e*. obyek, subyek dan substansi hak atas tanah serta jangka waktu hak atas tanah telah melakukan rekonsepsi, amputasi, dan transplantasi UUPA beserta peraturan perlaksanaanya dengan cara *omnibus legislation*. Proses rekonsepsi, amputasi, dan transplantasi konsepsi dan proposisi di undang-undang lama oleh undang-undang baru tanpa membatalkan UUPA menjadikan ada 2 (dua) undang-undang berbeda mengatur HGU, HGB, HP dan HPL yang dapat melahirkan *agrarische conflictenrecht* di tataran yuridis-normatif.

Atas dasar itu disarankan supaya pemerintah dan DPR melakukan pemulihan norma yang mengatur hak atas tanah dengan memperhatikan norma, proposisi, konsepsi hak atas tanah yang diatur UUPA terutama mengenai istilah, pengertian, obyek, subyek, dan jangka waktu hak atas tanah, sekaligus melaksanakan perintah Mahkamah Konstitusi pada putusannya No. 21-22/PUU-V/2007. Lebih khusus lagi, Pemerintah dan DPR membatalkan pengaturan jangka waktu HGB, HGU, HP agar tidak lagi berdurasi panjang dan lama serta tidak mengikuti negara-negara monarki atau eks monarki atau yang menganut faham *dominium.* Selanjutnya, meninjau kembali pengaturan pemberian HGU di atas tanah HPL masyarakat ulayat/adat, agar tidak ada konflik kultural dan konflik hukum dikemudian hari. Terakhir, ketika Pemerintah dan DPR melakukan *law remaking* UUCK sesuai putusan MK No. 91/PUU-XVIII/2020, agar tidak hanya membenahi prosedur *an sich*, tetapi yuridis

substantifnya dikembalikan kepada jiwa dan idiologi kebangsaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan tidak melupakan wasiat luhur sosialisme Pancasila, azas kekeluargaan dan gotong royong yang telah diterjemahkan apik oleh UUPA.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria. Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana* (Tatanusa 2017).

_____, *Pendapat Hukum Bangunan, Fungsi, Dan Penerapan & Contoh Pendapat Hakim Pada Tindak Pidana Agraria* (ed. buku elektronik 2019)

_____, *Hak Negara & Warga Negara Atas Tanah: Di Berbagai Negara* (ed. buku elektronik 2020).

Marzuki PM, *Pengantar Ilmu Hukum* (cet. 13, Kencana 2021).

Rawl J, *A Theory of Justice* (ed. Rev, Harvard University Press 1971).

Squire P dan Moncrief G, *State Legislatures Today: Politics Under the Domes* (Rowman & Littlefield Publishers 2019).

Teubner G, *The Transformation Of Law In The Welfare State* in *Dilemmas of Law in the Welfare State* (Walter de Gruyter & Co 1988).

Jurnal

Aedi AU, Lazuardi S dan Putri DC, 'Arsitektur Penerapan Omnibus Law Melalui Transplantasi Hukum Nasional Pembentukan Undang-Undang' (2020) 14 (1) Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum.

Anggoro S A, 'Transplantasi Hukum Di Negara-Negara Asia: Suatu Perbandingan' (2021) 1 (1) Indonesia Law Reform Journal.

Gaol HSL dan Hartono RN, 'Political Will Pemerintah Terhadap Pengelolaan Hutan Adat Sebagai Upaya Penyelesaian Konflik Agraria' (2021) 7 (1) Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan.

Hayati NNS, Warjiyati S, Muwahid, 'Analisis Yuridis Konsep Omnibus Law Dalam Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia' (2021) 16 (1) Jurnal Hukum Samudra Keadilan.

Kumalaningdyah N, 'Pertentangan Antara Diskresi Kebijakan Dengan Penyalah gunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi' (2019) 26 (3) Jurnal Hukum Ius Quia Iustum.

Labi JMA, Nur SS dan Lahae K, 'Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan' (2021) 6 (1) 21 Jurnal Hukum Law Review.

Prasetyo AB, 'Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Adat' (2020) 7 (1). Diponegoro Private Law Review.

Rubiati, 'Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitas' (2021) 1 (1) LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria.

Sari RM, 'Potensi Perampasan Wilayah Masyarakat Hukum Adat dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja' (2020) 6 (1) Mulawarman Law Review.

Sumarab M, 'Sengketa Persaingan Usaha Dalam Kegiatan Perdagangan Menurut Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat' (2021) 9 (6) Law Journal Lex Privatum.

Konferensi

Tristam P Moeliono dan Tanius Sebastian, 'Tendesi Reduksionis dan Utilitarianis Dalam Ilmu Hukum Indonesia, Membaca Ulang Filsafat Hukum Gustav Radbruch' (Konferensi Nasional ke-5 Asosiasi Filsafat Hukum Indonesia, Solo, November 2015).

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 21-22/PUU-V/2007, Mahkamah Konstitusi, 25 Maret 2008.

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Inonesia Nomor 138/PUU-XIII/2015, Mahkamah Konstitusi, 27 Oktober 2016.

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 91/PUU-XVIII/2020, Mahkmah Konstitusi, 25 November 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.