

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang berperan penting dalam kehidupan manusia. Hal ini mengingat tanah dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi manusia. Pemanfaatan tersebut hendaknya dilakukan seoptimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan dan memberikan kenyamanan bagi manusia. Sehubungan dengan hal tersebut, tidak berlebihan jika ada yang menyatakan bahwa bagi kehidupan dan penghidupan manusia, tanah merupakan *conditio sine qua non*, seperti halnya udara yang dihirup.¹ Tanah merupakan Anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberi kepada manusia untuk melangsungkan kebutuhan kehidupannya (*Haqqul Allah*). Untuk itu manusia sebagai hambanya senantiasa menjaga dan memelihara terhadap sesuatu yang telah diberikan olehNYA. Pada saat ini kebutuhan tanah yang semakin meningkat tidak sesuai dengan keadaan dan kondisi jumlah tanah yang ada artinya kebutuhan tanah semakin tinggi akan tetapi jumlah tanah terbatas. Dalam pembangunan yang ada di Indonesia tidak terlepas dari kesejahteraan rakyat Indonesia itu sendiri. Sesuai dengan Pembukaan UUD 1945 tujuan dari Negara Indonesia adalah

¹⁾ Yuwono Prianto, *Beberapa Permasalahan Penanganan Kasus dan Sengketa Pertanahan dalam Optik Yuridis-Praktis, Era Hukum*, Edisi No.1/Th.11/September 2003, hal. 53.

Melindungi segenap bangsa Indonesia dan segenap tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta dalam melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan abadi dan keadilan sosial. Dari tujuan bangsa Indonesia memajukan kesejahteraan umum merupakan suatu prinsip untuk selalu menjaga dan mensejahterakan rakyat Indonesia baik dibidang ekonomi, sosial dan budaya. Terutama mensejahterakan rakyat melalui keadilan dalam kepemilikan tanah yang senantiasa menimbulkan konflik antara pemilik dengan para penguasa tanah Tanah berasal dari kata *Akker* (bahasa Belanda), *Agros* (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *Agger* (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *Agrarian* (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian.²

Manusia memiliki banyak kebutuhan dalam melangsungkan hidupnya, salah satunya adalah tanah. Sebagian besar kehidupan manusia sangat tergantung pada tanah. Sedangkan tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Oleh karena itu tanah mempunyai arti yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, karena disanalah manusia hidup, tumbuh dan berkembang, bahkan secara sekaligus merupakan tempat dikebumikan pada saat meninggal dunia. Tanah memiliki

²⁾ Adi Sasono, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah Pustaka* (Jakarta: Sinar Harapan, 1995), hal. 13.

hubungan yang tak terpisahkan dengan keberadaan setiap individu manusia dalam kelangsungan hidupnya. Sehingga secara umum tanah merupakan sumber hidup dan kehidupan bagi masyarakat yang mempunyai fungsi yang sangat strategis baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan.³

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Bahkan pada saat manusia itu meninggal dunia, masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa kita sebut dengan UUPA yang menjadi dasar acuan

³⁾ Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, (Jakarta: Gunung Agung, 1982), hal. 197.

dalam hukum pertanahan. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengadaaan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁴ Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis; aset penting dalam dunia industrialisasi. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian, melainkan kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu / perumahan yang belakangan kian menjamur dimana-mana.⁵

Permasalahan tanah masih tetap banyak dan tetap mengambang, artinya tidak sampai titik penyelesaian yang handal, normatif dan aplikabel. Kalau dilihat dari aspek normatif, dasar hukum pertanahan yang menentukan segalanya dalam penyelesaian agrarian. Berarti UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang merupakan peraturan dasar agraria menjadi acuan dari segala yang menyangkut masalah pertanahan. Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah: “perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan

⁴) Pasal 33 ayat 3 UUD 45

⁵) Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2008), hal. 7

pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam yaitu masalah yang menyangkut prioritas untuk ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya, bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak, kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar, dan sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.⁶

Pembaharuan atau reformasi pertanahan masih harus menyangkut beberapa lembaga yang mempunyai kewenangan mengaturnya, seperti Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Kehutanan, Pemerintah Daerah dan lembaga lainnya. Kewenangan masing-masing sering kali tidak sinkron antara satu dengan lainnya dalam menentukan kebijakan, dan bahkan ada timbul ego sektoral, dengan mempertahankan prinsip masing-masing. Selama dari beberapa lembaga itu tidak mempunyai prinsip yang sama, akan timbul kesulitan dalam pembaharuan pertanahan. Sebetulnya sebelum masing-masing membuat kebijakan pertanahan sudah pasti diadakan koordinasi antara

⁶ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005), hal. 8.

Lembaga dalam mengambil kebijakan. Kalimat koordinasi memang sering mempunyai arti ungkapan “mudah diucapkan sulit dilaksanakan”.⁷

Pendaftaran tanah dalam UUPA menganut sistem negatif, sehingga keterangan yang tercantum di dalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakan pembetulan dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada di dalam penguasaan pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya.⁸

Upaya menjabarkan paradigma Pemerintahan di Bidang Pertanahan juga diwujudkan dengan memberikan sarana korektif pada pelaksanaan tugas dan pelayanan pertanahan seperti dalam proses pemberian Hak Atas Tanah (HAT). Untuk mengoreksi kesalahan baik sebagai akibat ketidaksempurnaan proses pemberian HAT maupun untuk melaksanakan putusan Pengadilan, telah diterbitkan Instruksi Menteri Negara 97 Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang

⁷⁾ Mudakir Iskandar Syah, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia, 2014), hal. 3

⁸⁾ Hasan, Kusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 1995), hal. 77.

Pertanahan Jo, Surat Keputusan KepalaBadan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pengolahan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.Mengingat masih minimnya informasi mengenai saran korektif berupa pembatalan hak atas tanah menyangkut dasar kewenangan pembatalan, Pejabat yang berwenang untuk membatalkan HAT, prosedur pembatalan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam rangka Pembatalan HAT, termasuk masih adanya kesalahan dalam mengartikan pembatalan dengan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.⁹

Lembaga sentral yang berfungsi sebagai pusat pengendalian, pembinaan dan pengaturan masalah pertanahan diperlukan untuk menghindari tumpang tindih kewenangan dalam pembaharuan bidang pertanahan. Kalau sudah ada lembaga sentral segala sesuatunya menjadi tanggung jawab lembaga sentral. Selama ini yang diibaratkan lembaga sentral adalah Badan Pertanahan Nasional, yang lembaga ini mempunyai perwakilan di provinsi, dan kabupaten/kota. Akan tetapi kewenangan lembaga ini masih terkalahkan oleh

⁹⁾ Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005). Hal. 35.

lembaga yang lain, seperti pemerintah daerah. Pemerintah daerah mempunyai dominasi kewenangan dalam pengaturan pertanahan, walaupun pemerintah daerah dalam penerapan kewenangan sudah didasarkan kepada Rencana Tata Ruang Tata Wilayah (RTRW) Nasional. Prinsip Badan Pertanahan Nasional dengan prinsip Pemda dimungkinkan saja tidak sinkron dalam menentukan kebijakan. Kalau ketidaksinkronan ini menyangkut masalah yang prinsip tentunya akan menjadi masalah dikemudian hari, sudah pasti korbannya adalah masyarakat. Melihat kasus tanah belakangan ini sungguh sangat memprihatinkan, yang tidak sedikit menelan korban jiwa. Kondisi demikian ini bisa berkepanjangan, apabila norma hukum pertanahan itu sendiri tidak diadakan pembaharuan dan penyempurnaan.¹⁰

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya Sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Pengaturan lebih lanjut mengenai hak pengelolaan dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peranahan Nasional Nomor 09 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

¹⁰⁾ *Ibid*, hal. 4.

Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Perkaban No. 9 Tahun 1999).¹¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (1) Perkaban No. 9 Tahun 1999 Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

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

Perlu diketahui bahwa tidak semua badan hukum yang disebutkan diatas dapat memperoleh Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan hukum tersebut apabila tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas permohonan sesuatu hak diatas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang menetapkan bahwa pihak yang memegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai diwajibkan untuk meminta persetujuan pemegang Hak Pengelolaan terlebih dahulu dan

¹¹⁾ Wibowo Tunardy, *Tanah Hak Pengelolaan*, diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/tanah-hak-pengelolaan/>, pada tanggal 28 Agustus 2020, pukul 16.21.

membayar Uang Pemasukan kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta dalam rangka perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir. Dengan kata lain setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada pihak ketiga berakhir maka tanah yang bersangkutan Kembali kedalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan, namun dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan dari pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dengan memperoleh persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Jika persetujuan tersebut tidak diperoleh, maka proses perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tidak dapat dilaksanakan dan tanahnya kembali ke penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Berdasarkan uraian diatas diharapkan semakin memperjelas masyarakat mengenai betapa pentingnya pemilik tanah Hak Pengelolaan untuk mendapatkan rekomendasi terlebih dahulu untuk melakukan segala tindakan hukum atas tanah tersebut.

Berdasarkan kasus yang penulis bahas yaitu kasus Hak Pengelolaan yang terletak di Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta yang tepatnya terletak pada Kelurahan Wijaya Kusuma. Pemegang hak atas sebidang tanah dengan Nomor Sertipikat Hak Milik 10045/Wijaya Kusuma terdaftar atas nama IRWIN TOLIB. Beliau membeli tanah tersebut pada tahun 2009 dalam keadaan tanah sudah Hak Milik, Pada tanggal 11 September 2019 Irwin Tolib hendak mengagunkan tanahnya tersebut kepada Bank, kemudian dari pihak Bank

menghubungi Notaris/PPAT untuk kemudian dilakukan pembuatan Akta yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan. Semula, pendaftaran pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat tidak ada kendala/masalah, hanya saja dicantumkan bahwa tanah tersebut termasuk kedalam tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sehingga apabila akan dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut akan di perlukan Rekomendasi Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pengelola Keuangan dan Aset Negara (BPKAD) Provinsi DKI Jakarta. Kemudian dari pihak Notaris/PPAT meminta Rekomendasi Hak Tanggungan tersebut kepada pihak yang bersangkutan, namun setelah berkas diteliti oleh petugas, berkas Rekomendasi Hak Tanggungan atas tanah tersebut ditolak Kantor Badan Pengelola Keuangan dan Aset Negara (BPKAD) Provinsi DKI Jakarta karena bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 217 Tahun 2016, tidak ada tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berstatus Hak Milik, dan disarankan untuk diturunkan terlebih dahulu ke Hak Guna Bangunan agar Rekomendasi Hak Tanggungan dapat diproses.

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan Laporan Keuangan Pemerintah daerah (LHP LKPD TA 2015 Nomor 10.B/LHP/XVIII.JKTXVIII.JKT.2/05/2016) tanggal 31 Mei 2016 telah terungkap temuan terdapat pengendalian, pengelolaan dan pencatatan aset

tanah dengan HPL minimal seluas 1.453.465 m² beralih hak kepemilikan tanpa persetujuan Pemprov DKI Jakarta. Dari tanah yang beralih kepemilikan seluas 79.945 m² tersebut terdapat peralihan tanah status HPL 1/Wijaya Kusuma menjadi Hak Milik seluas 61.149 m² tanpa persetujuan Pemprov DKI Jakarta. Berdasarkan temuan dalam LHP tersebut diperoleh informasi sebagai berikut:¹²

1. Pemprov DKI Jakarta telah melakukan kerja sama dengan PT. Cahaya Lestari Sentosa atas tanah HPL seluas 8.6 Ha yang selanjutnya dimanfaatkan oleh PT. Cahaya Lestari Sentosa untuk membangun perumahan dan pertokoan;
2. Sertipikat HPL Nomor 1 Wijaya Kusuma dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Barat pada tanggal 1 Juni 1988 dengan luas 86.074 m²;
3. Pada 23 Juni 1995 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat mengeluarkan sertipikat HGB tanpa status (HGB Murni) diatas tanah HPL tersebut;
4. Pada 31 Oktober 2008 pemilik sertipikat HGB tersebut meningkatkan status HGB tersebut menjadi SHM dan disetujui oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat;
5. Berdasarkan peta HPL yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat diketahui terdapat bangunan perumahan dan pertokoan yang berdiri diatas tanah HPL minimal sebanyak

¹²⁾ <http://perizinan456.blogspot.com/2018/12/hak-pengelolaan-lahan-hpl.html> diakses pada tanggal 28 Oktober 2020, pukul 15.30 WIB

166 sertipikat tanah dengan status kepemilikan hak milik sebanyak 143 sertipikat tanah.

Temuan diatas menyatakan bahwa rupanya Hak Guna Bangunan yang awalnya disebut Hak Guna Bangunan Murni rupanya tidaklah murni namun merupakan Hak Guna Bangunan diatas Hak pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sehingga apabila mau ditingkatkan ke Hak Milik harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu oleh pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini yaitu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Temuan tersebut juga menyarankan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat untuk megembalikan Aset Negara yang telah berubah menjadi Hak Milik.

Notaris/PPAT kemudian mencoba melakukan pengurusan penurunan hak yang semula dari Hak Milik diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat, Namun berkas penurunan hak tersebut ditolak dikarenakan tanah tersebut berstatus Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Kembali lagi dari pihak Badan Pertanahan Nasional meminta Rekomendasi Penurunan Hak ke Kantor Badan Pengelola Keuangan dan Aset Negara (BPKAD) Provinsi DKI. Notaris/PPAT kemudian Kembali lagi ke Kantor tersebut dan mengajukan Rekomendasi Penurunan Hak, akan tetapi, Kembali lagi berkas di tolak oleh petugas karena bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 217 Tahun 2016, tidak ada pasal yang menyebutkan adanya rekomendasi

penurunan, rekomendasi yang diberikan kepada pemegang Pengelolaan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 217 Tahun 2016 adalah Rekomendasi peralihan, Rekomendasi Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan, Rekomendasi Pembaharuan Hak Guna Bangunan dan Rekomendasi Hak Tanggungan. Sehingga dalam kasus ini, pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut macet dikarenakan tidak bisa terbitnya Rekomendasi Hak Tanggungan dan dalam hal ini pemilik tanah yaitu Irwin Tolib merasa rugi karena tanah yang dibeli tersebut tidak dapat diagunkan secara sah oleh hukum pertanahan dan hukum Indonesia yang berlaku. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dengan ini tertarik untuk membuat penelitian dengan judul: **“Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Milik di Atas Hak Pengelolaan yang di Kuasai Oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Studi Kasus : Tanah di Kelurahan Wijaya Kusuma, Jakarta Barat)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bagian latar belakang di atas maka identifikasi masalah dari penelitian hukum ini adalah:

1. Apa akibat hukum yang timbul bagi pemegang tanah Hak Milik di atas Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta?

2. Bagaimana Penyelesaian yang harus dilakukan dalam kasus tanah Hak Milik diatas Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan oleh penulis, maka tujuan utama dari penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah:

- 1.3.1 Untuk menggambarkan akibat hukum yang timbul bagi pemegang tanah Hak Milik di atas Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- 1.3.2 Untuk menganalisis penyelesaian oleh instansi yang berwenang yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional pada kasus Hak Milik diatas Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan dari latar belakang dan rumusan yang telah dikemukakan, Manfaat dari penelitian ini adalah:

- 1.4.1 Secara Teoritis

Melalui Penelitian ini diharapkan dapat memberi pengembangan dalam ilmu bidang hukum khususnya kenotariatan/PPAT dalam bidang hukum agraria

1.4.2 Secara Praktis

Memberikan masukan dan solusi atas permasalahan dari akibat yang timbul bagi pemegang tanah Hak Milik di atas Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan juga penyelesaian oleh instansi yang berwenang dan diharapkan hasil dari penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian lainnya, maupun sebagai bahan pertimbangan untuk pembuatan peraturan maupun perundang-undangan terkait dengan hal tersebut.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, penulis membaginya menjadi beberapa sistematika penulisan. Adapun sistematika tersebut adalah:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis akan menerangkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan teori mengenai hak penguasaan atas tanah menurut hukum tanah nasional, peraturan yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan dan pendapat mengenai Hak Milik diatas Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, serta tentang teori pendaftaran tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, Penulis akan menjelaskan mengenai jenis penelitian, jenis data atau bahan hukum yang akan digunakan, teknik pengumpulan dan pengolahan data, metode pendekatan, dan teknik Analisa data yang akan digunakan.

BAB IV : ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, Penulis akan membahas secara lebih mendalam mengenai akibat hukum Hak Milik di atas Hak Pengelolaan lahanyang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan penyelesaiannya oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini, Penulis akan memberikan kesimpulan dan saran terkait dengan permasalahan yang penulis bahas dalam tulisan ini.