

**SOLUSI HUKUM BAGI TERWUJUDNYA KEPASTIAN HUKUM ATAS BANGUNAN
YANG BERDIRI DIATAS TANAH WILAYAH KERJA PERTAMBANGAN (WKP)
KOTA TARAKAN**

Marthen B.Salinding¹
Sulaiman²

1. Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan, e mail mhukum@ymail.com
2. Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan, e mail
sulaiman.hukum@gmail.com

Abstrak

Tanah Wilayah Kerja Pertambangan (WKP) adalah hak menguasai Negara yang pengelolaannya diserahkan kewenangan kepada PT. Pertamina (Persero) sebagai pemegang Hak pakai. Secara defakto, di atas tanah WKP di Kota Tarakan berdiri ribuan bangunan baik milik masyarakat maupun milik pemerintah dimana sebagian besar belum memiliki bukti penguasaan secara yuridis. Permasalahan dalam penelitian ini adalah status hukum penguasaan PT. Pertamina (Persero) atas tanah WKP di Kota Tarakan dan solusi hukum yang memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan bangunan di atas tanah WKP

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan kesimpulan bahwa status tanah WKP adalah sebagai hak pakai sebagai konversi dari hak Erfpacht. PT. Pertamina adalah pemegang hak Pakai atas tanah WKP di Kota Tarakan. Sedangkan solusi hukum bagi pemberian kepastian hukum pemilik bangunan di atas tanah WKP adalah dengan diberikan Hak Guna Bangunan (HGB)

Kata Kunci :Kepastian hukum,tanah WKP

Abstract

Land of Mining Work Area (WKP) is the right to control the State whose management is handed over authority to PT. Pertamina (Persero) as the holder of the right to use. In fact, on the land WKP land in Tarakan stands thousands of buildings both owned by the community and government property where most do not have evidence of juridical mastery. The problem in this research is the legal status of PT. Pertamina (Persero) on WKP land in Tarakan City and legal solution giving legal certainty to ownership of building on WKP land

Based on the result of the research, it can be concluded that WKP's land status is the right to use as a conversion from Erfpacht right. PT. Pertamina is the right holder of WKP land in Tarakan City. While the legal solution for giving legal certainty of the owner of the building on the land of WKP is to be given Building Use Right (HGB

Keywords: *Legal certainty, land WKP*

PENDAHULUAN

Salah satu fungsi dari hukum adalah adanya kepastian hukum. Bahwa UUPA menjamin adanya kepastian hukum yang adil karena setiap orang pribadi atau badan dapat mengetahui secara jelas dan pasti bagaimana aspek perlakuan pertanahan dari suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan

diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan, sehingga orang pribadi atau badan dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah atau bangunan yang berdiri di atasnya.

Wilayah Kerja Pertambangan Pertamina di Tarakan pada awalnya merupakan wilayah konsesi perusahaan minyak Belanda yakni Bataafse Petroleum Maatschappij N.V. (BPM) yang kemudian berubah menjadi PT. Shell Indonesia, selanjutnya dikelola oleh PT Pertamina berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1969 tentang Penyediaan Wilayah Kuasa Pertambangan kepada Perusahaan Negara Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PN. PERTAMINA) dan juga Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 50 tahun 1971 tentang Penetapan wilayah - wilayah Kuasa Pertambangan Perusahaan Negara Pertamina dan terakhir diperbaharui berdasarkan Kontrak Minyak dan Gas Bumi Pertamina tanggal 17 September 2005.

Selain pengelolaan Wilayah Kerja, semua aset usaha PT. Shell Indonesia selanjutnya diserahkan dan menjadi milik pemerintah RI berdasarkan pokok - pokok persetujuan tanggal 30 Desember 1965 antara Pemerintah RI dan PT. Shell Indonesia. PT. Pertamina EP ditunjuk sebagai kuasa pemerintah RI untuk melaksanakan persetujuan tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Urusan Minyak dan Gas Bumi No. 75/M/MIGAS/1966 tanggal 24 Maret 1966.

PT. Pertamina memperoleh hak atas tanah yang sebelumnya adalah milik N.V. Bataafse Petroleum Maatschappij (BPM) yang telah dilakukan pengalihan hak ke PT. Shell Indonesia dengan konversi berdasarkan Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Kalimantan Timur (SK. KINAG) No. SK. 55/HP - VI/62 beserta lampirannya bahwa sejak berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 HAK ERFPACHT atas persil - persil yang letak dan luasnya tercantum dalam daftar lampiran tersebut dianggap sebagai HAK PAKAI termasuk di dalam lampiran Hal. 2 No. Urut 32 untuk persil Pamusian Kota Tarakan dengan luas 65,0400 Ha kemudian berdasarkan Surat Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah No. Dpt. 7/560/7-73 tanggal 19 Juli 1973 menerangkan tentang Peralihan Hak Atas Tanah ex N.V. BPM / PT. Shell Indonesia ke P.N. Pertamina ;¹

WKP milik P.T Pertamina di Kota Tarakan setelah tidak produktif, di atasnya telah berdiri ribuan bangunan yang status hukumnya kepemilikannya belum jelas. Berdasarkan hasil penelitian didapatkan informasi bahwa penguasaan atas tanah WKP tidak memiliki alas hak yang kuat. sebagian besar bangunan tidak memiliki dokumen penguasaan.. Pemilik bangunan harusnya memiliki kepastian hak baik atas tanah maupun atas bangunan. Idelnya setiap bangunan harus memiliki IMB, namun karena alas hak tanah tidak jelas sehingga IMB tidak diberikan oleh Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT) Kota Tarakan. Memberikan hak milik atas tanah WKP yang tidak lain adalah Hak Pakai yang kewenangannya diberikan

¹ Putusan Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.Trk, h. 26

kepada PT Pertamina adalah tidak mungkin karena melanggar hukum. Celah hukum yang memungkinkan pemilik bangunan memperoleh kepastian hukum di atas tanah WKP adalah dengan diberikannya Hak Guna Bangunan (HGB). Oleh karena itu kami tertarik melakukan kajian hukum untuk memberikan solusi hukum bagi pemilik bangunan agar memperoleh kepastian hukum maupun Pemerintah kota Tarakan sebagai dasar hukum memberikan kepastian hukum bagi pemilik Bangunan di atas Tanah WKP.

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat disusun beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut

1. Status hukum penguasaan PT. Pertamina (Persero) atas tanah WKP di Koa Tarakan
2. Solusi Hukum yang memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan bangunan di atas tanah WKP

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Teknik analisis yang digunakan terhadap bahan-bahan hukum yang telah terkumpul untuk menyelesaikan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah dilakukan dengan teknik deskriptif dan interpretasi secara kualitatif

PEMBAHASAN

A. Status hukum penguasaan PT. Pertamina (Persero) atas tanah WKP di Koa Tarakan

Tanah WKP Pertamina di Kota Tarakan pada awalnya merupakan pengalihan hak – hak atas tanah yang dahulu milik N.V. Bataafse Petroleum Maatschappij (BPM) milik Belanda kemudian terjadi pengalihan hak – hak atas tanah kepada PT. Shell Indonesia dengan status Hak ERFPACHT. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Hak ERFPACHT dikonversi menjadi hak Pakai.

. Berdasarkan pokok - pokok persetujuan tanggal 30 Desember 1965 antara Pemerintah RI dan PT. Shell Indonesia semua aset usaha PT. Shell Indonesia selanjutnya diserahkan dan menjadi milik pemerintah RI. Pertamina ditunjuk sebagai kuasa pemerintah RI untuk melaksanakan persetujuan tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Urusan Minyak dan Gas Bumi No. 75/M/MIGAS/1966 tanggal 24 Maret 1966. Wilayah kerja tersebut selanjutnya dikelola oleh Pertamina berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1969 tentang Penyediaan Wilayah Kuasa Pertambangan kepada Perusahaan Negara Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PN. PERTAMINA) dan juga

Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 50 tahun 1971 tentang Penetapan wilayah - wilayah Kuasa Pertambangan Perusahaan Negara Pertamina dan terakhir diperbaharui berdasarkan Kontrak Minyak dan Gas Bumi Pertamina tanggal 17 September 2005.

Dengan demikian Kedudukan PT. Pertamina merupakan Kontraktor Kontrak Kerjasama dalam Eksplorasi dan Eksploitasi Minyak dan Gas Bumi dengan Pemerintah RI yang memiliki Wilayah Kerja mencakup antara lain Wilayah Kerja Pertambangan Migas di Kota Tarakan berdasarkan Kontrak Minyak dan Gas Bumi PERTAMINA tanggal 17 September 2005

Berdasarkan status hukumnya tanah dibagi menjadi dua yaitu:

1. Tanah negara yaitu semua tanah yang langsung dikuasai oleh negara.
2. Bukan tanah negara atau disebut tanah hak, yaitu semua tanah yang dikuasai orang atau badan hukum berdasarkan hak tertentu²

Ketika seseorang atau badan hukum atau persekutuan hukum mendapat hak atas tanah, maka pada setiap pemegang "hak" mendapatkan perlindungan hukum dari setiap ancaman yang datang kepadanya. Perlindungan itu diberikan oleh sebuah lembaga adat maupun lembaga lain yang dapat memberikan sanksi atas pelanggaran kejahatan terhadap hak atas tanah orang lain. Hal ini dapat dibuktikan dalam implementasi dalam masyarakat diberbagai daerah di Indonesia. Namun berhubung hukum tanah di Indonesia menghendaki adanya kepastian hukum (hak atas tanah) yang dibuktikan dengan adanya sertifikat, maka perolehan hak atas tanah dengan cara menurut Hukum Adat seperti dijelaskan diatas menjadi perolehan hak atas tanah tidak terjamin secara formal adanya kepastian "hak"³

Karena secara formal tidak ada bukti (administrasi) tetapi secara riil ada pemilik atau pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu dari pemahaman konsep :hak: yang telah diuraikan diatas maka bukti hak atas tanah berupa surat (sertipikat) memang diperlukan guna mendukung hak atas tanah yang dimiliki seseorang atau badan hukum secara materiil.⁴

Intinya bahwa semua hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat yang isi hak penguasaan itulah yang menjadi titik tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Misal, hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 28 dibatasi jangka waktu penggunaan tanahnya. Demikian juga HGB, Hak Tanggungan sebagai hak

² Suhariningsih, *Tanah Terlantar*, Prestasi Pusaka, Jakarta, 2009, h.81.

³*Ibid*, h.84

⁴ 16 *Ibid*, h.85 17 *Ibid*, h.86

penguasaan atas tanah, juga berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Hak penguasaan tanah oleh kreditor bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya⁵

Dalam kenyataan diseluruh Indonesia tanah hak, baik berasal dari Hak Milik, HGU, HGB dan lain sebagainya yang dalam penggunaannya sampai menimbulkan konflik dan sengketa hak atas tanah berhubung adanya penelantaran tanah. Kondisi tersebut sudah sangat meresahkan masyarakat, karena berdampak merugikan kepentingan rakyat banyak jika penelantaran itu dilakukan oleh perseorangan/badan hukum sebagai penerima hak. Terlebih penelantaran tanah dilakukan oleh pemerintah sendiri.

Seperti yang diketahui, bahwa dalam pemberian hak atas tanah oleh Negara kepada perorangan/badan hukum ini dimaksudkan agar masyarakat dapat menggunakan, mengusahakan tanah untuk mencapai kecukupan dibidang ekonomi, kesejahteraan atau kemakmuran. Agar tujuan tersebut adapat tercapai, tentunya perlu dimengerti dan difahami oleh setiap subyek hukum baik itu pemerintah, perorangan maupun badan hukum bahwa setiap penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki.

Misalnya, Hak Milik, memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang di haki tanpa batas waktu penggunaan tanahnya. Demikian juga Hak Guna Usaha memberikan wewenang menggunakan sesuai dengan peruntukannya (Pasal 28 UUPA), penggunaan dibatasi dengan ketentuan waktu.⁶

Setiap hak atas tanah berarti memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang dihaki, dan ini merupakan kewenangan umum. Artinya semua pemegang hak mempunyai kewenangan itu. Namun setiap kewenangan itu ada batasnya, yang secara keilmuan diajarkan melalui ajaran penyalahgunaan hak⁷

Pembatasan dalam penggunaan hak dapat diketahui dari sifat dan tujuan daripada haknya. Misalnya, HGB tidak dipergunakan untuk usaha pertanian. Karena hak tersebut disediakan khusus bagi penyedia dan tempat bangunan

⁵ *Ibid*, h.86

⁶ 18 *Ibid*, h.126 19 *Ibid*, h.127

⁷ *Ibid*, h.127

Berdasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa Tanah WKP di Kota Tarakan merupakan Tanah negara yang dikuasai oleh PT. Pertamina sebagai Kontraktor Kontrak Kerjasama dalam Eksplorasi dan Eksploitasi Minyak dan Gas Bumi dengan Pemerintah RI berdasarkan Kontrak Minyak dan Gas Bumi PERTAMINA tanggal 17 September 2005. WKP di Kota Tarakan merupakan Tanah Negara yang terdaftar sebagai aset negara di Kementerian Keuangan yang dikuasai oleh P.T Pertamina dengan status Hak Pakai. Dengan demikian tidak dibenarkan adanya hak baru di atas hak Pakai tanpa ada persetujuan dari pihak penegang hak Pakai atas tanah WKP dalam hal ini PT. Pertamina. Tidak mungkin ada hak milik, HGB, HGU atau hak atas tanah lainnya di atas tanah Hak Pakai tanpa ada persetujuan dari pemegang hak Pakai. Jika terjadi hal yang demikian maka timbullah apa yang disebut dengan tumpang tindih hak atas tanah. Dan yang bertanggung jawab dalam kasus demikian adalah Badan pertanahan Nasional.

1. PT. Pertamina (Persero) sebagai Badan Usaha Milik Negara

Pengaturan Badan Usaha Milik Negara saat ini sudah dibuat pengaturannya secara khusus ke dalam suatu Undang-undang, yakni UU Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara. Memperhatikan sifat-sifat dasar usaha Badan Usaha Milik Negara, yakni memupuk keuntungan dan melaksanakan kemanfaatan umum, maka dalam Undang-undang tersebut Badan Usaha Milik Negara disederhanakan ke dalam dua bentuk saja yaitu Perusahaan Perseroan (Persero) yang bertujuan memupuk keuntungan dan sepenuhnya tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, dan Perusahaan Umum (Perum) yang dibentuk oleh pemerintah untuk melaksanakan usaha sebagai implementasi kewajiban pemerintah guna menyediakan barang dan jasa tertentu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Pasal 9 Undang-undang Badan Usaha Milik Negara dipertegas bahwa BUMN terdiri atas Persero dan Perum. Di dalam penjelasan umum Undang-undang Badan Usaha Milik Negara tersebut dikatakan lahirnya undang-undang tersebut, diharapkan dapat mengoptimalkan peran BUMN dan mempertahankan keberadaannya dalam perkembangan ekonomi dunia yang semakin terbuka dan kompetitif. Terhadap BUMN perlu ditumbuhkan budaya korporasi dan profesionalisme yang antara lain melalui pembenahan pengurusan dan pengawasannya yang didasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Berdasarkan Pasal 11 Undang-undang Badan Usaha Milik Negara dikatakan bahwa terhadap BUMN Persero berlaku prinsip-prinsip perseroan terbatas. Kemudian, pengertian perseroan terbatas dalam Undang-undang Perseroan Terbatas, adalah merupakan badan hukum yang didirikan

berdasarkan perjanjian. Hal ini membawa konsekuensi terhadap BUMN Persero adalah juga merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian yang tunduk pada ketentuan UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

BUMN Persero sebagai salah satu bentuk badan usaha yang tujuannya mencari untung adalah badan hukum yang terpisah dan memiliki tanggung jawab yang terpisah pula, walaupun dibentuk dan modalnya berasal dari keuangan negara dan kerugian satu transaksi atau kerugian dalam badan hukum tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian keuangan negara karena negara telah berfungsi sebagai badan hukum privat dan terhadap badan hukum tersebut berlaku juga ketentuan Undang-undang Perseroan Terbatas

Pengertian barang milik negara berdasarkan rumusan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Atas dasar pengertian tersebut lingkup barang milik negara disamping berasal dari pembelian atau perolehan atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara juga berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Selanjutnya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, pengertian barang milik negara yang berasal dari perolehan lainnya yang sah diperjelas lingkungannya menjadi barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan/sejenisnya, diperoleh sebagai pelaksanaan perjanjian/kontrak, diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang dan diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

Dimana tidak termasuk dalam pengertian barang milik negara adalah barang-barang yang dikuasai dan dimiliki oleh :

- a. Pemerintah Daerah (sumber dananya berasal dari APBD termasuk yang sumber dananya berasal dari APBN tetapi sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah).
- b. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah yang terdiri :
(1) Perusahaan Perseroan, dan (2) Perusahaan Umum

2. Asset PT. BUMN (Persero) Bukan Termasuk Kekayaan Negara

Pasal 1 ayat (2) UU No.19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara menyatakan bahwa Perusahaan Persero, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan. Selanjutnya Pasal 11 menyebutkan terhadap Persero berlaku segala ketentuan dan

prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.⁸

Undang-undang BUMN bersifat khusus (*lex-spesialis*) sehingga pengelolaan asset BUMN, termasuk piutang BUN, harus didasarkan pada prinsip-prinsip korporasi. Penafsiran itu senada dengan fatwa MA Nomor WKMA/Yud/20/VIII/2006 tanggal 16 Agustus 2006 tentang revisi atas PP Nomor 14 Tahun 2005 yang berkaitan dengan pengelolaan piutang BUMN.⁹

Menurut fatwa MA itu, piutang BUMN bukan termasuk piutang negara, karena asset BUMN tidak lagi tergolong sebagai asset negara. berdasarkan fatwa MA itu Presiden Susilo Bambang Yudhoyono kemudian menerbitkan PP Nomor 33 Tahun 2006 tentang revisi atas PP Nomor 14 Tahun 2005 tentang tata cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah. Sesuai PP Nomor 33 Tahun 2006, maka sejak 6 Oktober 2006 penelolaan piutang BUMN tidak lagi ditangani PUPN, tetapi cukup ditangani setiap BUMN.¹⁰

Karakteristik suatu badan hukum adalah pemisahan harta kekayaan badan hukum dari harta kekayaan pemilik dan pengurusnya. Dengan demikian suatu Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas memiliki kekayaan yang terpisah dari kekayaan Direksi (sebagai pengurus), Komisaris (sebagai pengawas), dan Pemegang Saham (sebagai pemilik). Begitu juga kekayaan yayasan sebagai Badan Hukum terpisah dengan kekayaan Pengurus Yayasan dan Anggota Yayasan, serta Pendiri Yayasan. Selanjutnya kekayaan Koperasi sebagai Badan Hukum terpisah dari kekayaan Pengurus dan Anggota Koperasi.¹¹

BUMN yang berbentuk Perum juga adalah Badan Hukum. Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara menyatakan, Perum memperoleh status Badan Hukum sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah tentang pendiriannya. Berdasarkan Pasal 7 ayat (6) Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, BUMN Persero memperoleh status Badan Hukum setelah akte pendiriannya disahkan oleh Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan HAM).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kekayaan BUMN Persero maupun kekayaan BUMN Perum sebagai Badan Hukum bukanlah kekayaan Negara.¹²Sebenarnya tidak ada yang salah dengan perumusan mengenai keuangan

⁸ Erman Rajagukguk, *Pengertian Keuangan Negara dan kerugian Negara*, disampaikan pada diskusi publik Komisi Hukum Nasional (KHN) RI, Jakarta 26 Juli 2006.

⁹ Serfianto DP dan Iswi Hariyani, *Bisakah BUMN Dipailitkan*, Media Indonesia, 10 September 2007.

¹⁰ Ibid

¹¹ Erman Rajagukguk, *Loc.cit*

¹² *Ibid*, h.3

Negara dalam penjelasan Undang-Undang No.31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi yang menyatakan:

Keuangan negara yang dimaksud adalah seluruh kekayaan negara dalam bentuk apapun, yang dipisahkan atau yang tidak dipisahkan, termasuk didalamnya segala bagian kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena: (a) berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggung jawaban pejabat lembaga Negara, baik di tingkat pusat maupun di daerah; (b) berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggung jawaban Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yayasa, badan hukum dan perusahaan yang menyertakan modal negara, atau perusahaan yang menyertakan modal pihak ketiga berdasarkan perjanjian dengan Negara.

Maksud “kekayaan negara yang dipisahkan” dalam Badan Usaha Milik Negara (BUMN) secara fisik adalah berbentuk saham yang dipegang oleh negara, bukan harta kekayaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) itu.³⁷ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang BUMN: menyatakan bahwa modal BUMN berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Penjelasan pasal 4 ayat (1) Yang dimaksud dengan dipisahkan adalah pemisahan kekayaan negara dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk dijadikan penyertaan modal negara pada BUMN untuk selanjutnya pembinaan dan pengelolaannya tidak lagi didasarkan pada sistem Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Asset BUMN bukan merupakan Kekayaan Negara karena modal BUMN berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan (sumber lain dari APBN/APBD, misalkan hasil kapitalisasi cadangan dan kapitalisasi pinjaman.) Namun apabila modal BUMN berasal dari APBN/APBD maka aset BUMN tersebut dikategorikan sebagai kekayaan negara. Berdasarkan Pasal 3 PP Nomor 11 Tahun 2010 yang tidak termasuk obyek penertiban adalah tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus sebagai Barang Milik Negara/Daerah. Karena modal BUMN berasal dari kekayaan negara yang dipisah maka kekayaan BUMN bukan berstatus Barang Milik Negara/Daerah.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di hakinya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolo ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga ber aspek privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di haki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil mamfaat dari

tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada juga penguasaan yuridis, yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan tanah secara yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaan tetap ada pada pemilik tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah tersebut diatas dipakai dalam aspek privat atau keperdataan sedang penguasaan yuridis yang beraspek publik dapat dilihat pada penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan pasal 2 UUPA.

B. Solusi Hukum terhadap Kepemilik Bangunan Diatas Tanah WKP Di Kota Tarakan

1. Tanah WKP PT.Pertamina Sebagai Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai atas tanah sama dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang merupakan hak atas yang bersifat primer. Hak Pakai atas tanah berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, karena Hak Pakai mempunyai subjek yang terbanyak dibandingkan dengan hak-hak tersebut.¹³

Pemberian Hak Pakai atas tanah terhadap pemegang Hak Pakai tidak sama dengan pemberian hak atas tanah bagi Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Pemberian Hak Pakai atas tanah memiliki ciri tersendiri yang tidak akan dijumpai pada hak-hak selain Hak Pakai tersebut. Hal ini sesuai Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur mengenai subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai atas tanah yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah *non*-Departemen dan Pemerintah Daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

¹³ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 118-124

- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Sejalan dengan pemberian kepada orang atau badan hukum yang dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai, adalah apabila pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana diatur dala Pasal 39 ayat 1 di atas, wajib dalam satu tahun pemegang hak melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat Pasal 40 (ayat 1). Oleh karena itu, apabila satu tahun Hak Pakai itu tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan (Pasal 48 ayat 2).¹⁴

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 40 di atas, maka tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah:

- a. Tanah negara.
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik Pasal 41 ayat (1).

Sementara Hak Pakai atas tanah negara pemberiannya dilakukan dengan keputusan dari menteri atau pejabat yang berwenang, sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk itu berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Oleh karena itu, tata cara dan syarat pemberian hak atas tanah negara dan Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden Pasal 42 ayat (1, 2, dan 3). Pemberian Hak Pakai atas tanah baik pada tanah negara, maupun Hak Pengelolaan tetap harus didaftar di Kantor Pertanahan dalam buku tanah, sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan setifikat hak atas tanah Pasal 43 ayat (1, 2, dan 3). Sementara itu, bagi Hak Pakai atas tanah Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak Pakai tanah Milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden (Pasal 43 ayat (1, 2, dan 3)).³

Hanya saja ada beberapa catatan mengenai Hak Pakai berdasarkan permohonan hak dengan subjek hak atas tanah, yang terdiri dari orang perorang dan badan hukum. Akan tetapi UUPA masih meninggalkan banyak pekerjaan rumah, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan UUPA. Pada umumnya UUPA tidak dilengkapi dengan pemikiran yang tuntas terhadap peraturan pelaksanaannya. Diperlukan upaya terus

¹⁴ *Ibid*

menerus untuk melakukan penemuan hukum dalam rangka pembangunan hukum tanah yang bertanggung jawab.

Jangka waktu yang terdapat pada Hak Pakai atas tanah, baik yang dikuasai oleh pemegang Hak Pakai yang terjadi atas tanah negara atau Hak Milik berbeda dengan jangka waktu pada Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

Hak Pakai diberikan untuk waktu paling lama dua puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. sesudah jangka waktu pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan Haka Pakai atas tanah yang sama (ayat 1 dan 2).

Sejalan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) dan (2) di atas, maka khusus untuk pemberian jangka waktu untuk keperluan tertentu dalam Pasal 45 ayat (3) dinyatakan bahwa:

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada: (a) departemen, lembaga pemerintah *non*-departemen dan pemerintah daerah; (b) perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional; (c) badan keagamaan dan badan sosial.

Khusus untuk Hak Pakai atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbarui tas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat pemegang hak sebagaimana dimaksud usul pemegang Hak Pengelolaan.¹⁵

Berkaitan dengan jangka waktu Hak Pakai baik yang berasal dari tanah negara dan tanah Hak Milik, maka khusus untuk Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas usul pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai Pembaruan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut. Dengan demikian, perpanjangan atau pembaruan Hak Pakai dicatat dalam buku tanah pada Kantor Petanahan. Oleh karna itu, tata cara permohonan perpanjangan atau pembaruan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden (Pasal 47 PP Nomor 40 Tahun

¹⁵ *Ibid.*

1996).

Sejalan dengan perpanjangan jangka waktu terhadap Hak Pakai yang diperuntukan bagi penanaman modal memiliki tata cara dan syarat tersendiri. Hal ini sesuai dengan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaruan Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama permohonan Hak Pakai. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, perpanjangan atau pembayaran Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

Sementara itu, Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak diperpanjang. Namun atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbarui dengan pemeberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan (pasal 49).¹⁶

Sama seperti halnya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang menyangkut mengenai jangka waktu, dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 telah diatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Pakai atas tanah, yaitu: diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (Pasal 45 ayat 1).

Menyangkut pemberian Hak Pakai atas tanah yang tidak ditentukan jangka waktunya kepada PT. Pertamina di Kota Tarakan karena untuk keperluan tertentu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu yaitu pertambangan minyak dan gas bumi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, disebutkan sebagai berikut:

1. Departemen, lembaga pemerintah *non*-departemen dan pemerintah daerah.
2. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.
3. Badan keagamaan dan badan sosial

a. Bangunan di atas Tanah WKP Pertamina

¹⁶ *Ibid.*

Sebagaimana di jelaskan di atas bahwa tanah WKP adalah merupakan hak Pakai atas tanah negara oleh PT. Pertamina. Jadi PT Pertamina adalah pemegang hak Pakai. Dengan demikian secara yuridis penguasaan Tanah WKP ada pada PT. Pertamina Sehingga di atas tanah WKP tidak dimungkinkan terbit lagi hak baru. Namun secara fisik tanah WKP milik P.T Pertamina di Kota Tarakan setelah tidak produktif sebageian besar dikuasai oleh pihak lain. Hal ini terbukti dengan data tahun 2016 telah berdiri 5.036 bangunan. Hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum terhadap hak atas tanah WKP baik bagi PT. Pertamina maupun kepada pemilik bangunan.

Terkait dengan alas hak bangunan di atas tanah WKP, menurut Sukardi,¹⁷ada yang sama sekali tidak memiliki alas hak, ada yang memiliki SIMTN dan ada pula yang memiliki sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bulungan ketika Tarakan masih merupakan bagian dari Kabupaten Bulungan, Khusus perbuatan menerbitkan SIMTN oleh pemerintah Kota Tarakan maupun Sertikat Hak Milik diatas Hak Pakai Milik PT Pertamina adalah perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Administratur Negara. Sertipikat Hak atas tanah sebagai bukti telah didaftarkannya hak tersebut di Badan Pertanahan Nasional. Namun dalam konteks penerbitan sertipikat Hak milik di atas tanah Hak Pakai (WKP) dapat dipastikan telah terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya. Dalam kasus ini pemerintah daerah yang menerbitkan Sertipikat dan SIMTN dapat digugat ke PTUN dengan maksud membatalkan putusan TUN yakni sertipikat Hak milik dan SIMTN. Telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah

Jika para pemilik bangunan telah menguasai tanah Tanah WKP dengan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal permanen dan tempat usaha anpa didasari alas hak, juga tidak dapat membuktikan perolehan dan kepemilikannya dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PT. Pertamina.

b. Hak Guna Bangunan sebagai Solusi Hukum bagi pemilik bangunan di atas Tanah WKP

Terkait dengan banyaknya bangunan yang berdiri di atas Tanah WKP tanpa alas yang jelas, maka menurut penulis solusi hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemilik bangunan adalah mengajukan permohonan HGB dengan mimintah persetujuan dari PT.Pertamina. Alasannya adalah bahwa HGB dibatasi waktu yakni 20 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 30 tahun, Dan setelah itu maka tanah tersebut kembali kepada pemegang hak. Karena Tanah WKP merupakan aset negara yang penguasaannya dibawah PT. Pertamina sebagai Badan

¹⁷ Sukardi, Kasih Pemerintahan Kelurahan Kampung 1 Skip, Kecamatan Tarakan Tengan Wawan cara tanggal 11 Oktober 2017

Usaha Milik Negara, sehingga tidak memungkinkan adanya hak milik di atas tanah WKP. Kalau hal ini sampai terjadi, berarti telah terjadi perbuatan melawan hukum yang merugikan negara berupa tindak pidana penggelapan aset negara. Dengan diberikannya HGB, pemilik bangunan memperoleh kepastian hukum atas bangunan, dilain pihak aset negara berupa tanah WKP tidak hilang. Hal ini sesuai dengan prinsip pemisahan horisontal

Prosedur pengajuan permohonan HBG adalah sebagai berikut:

1. Permohonan HGB diajukan kepada menteri melalui kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Yang dimaksud sebagai menteri adalah menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan. Kantor pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional di tingkat kabupaten/kota (**Kantor Pertanahan**)a.
2. Setelah berkas diterima, Kepala Kantor Pertanahan kemudian:
 1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
 2. mencatat pada formulir isian;
 3. memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan.
4. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
5. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 1. Kepala seksi hak atas tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah; atau
 2. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara; atau
 3. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b), yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah.
6. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

7. Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga ditetapkan dalam surat perjanjian penggunaan tanah (SPPT). Dalam Praktik, SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya: Perjanjian Sehubungan dengan penyerahan bagian tanah hak pengelolaan PT. Pertamina kepada pihak ketiga, persyaratan-persyaratan tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian yang diadakan oleh para pihak yang juga merupakan hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan (Pasal 1338 KUHPerdara) tetapi ada pembatasannya, yaitu khusus dibidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan-ketentuan UUPA.¹⁸

Berdasarkan perjanjian tertulis/surat penyerahan yang dibuat antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, maka pihak ketiga dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah hak pengelolaan tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat. Dalam perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga harus dibuat hak apa yang diberikan oleh pemegang hak pengelolaan, yaitu apakah hak guna

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Status hukum penguasaan PT. Pertamina (Persero) Atas Tanah WKP di Kota Tarakan adalah sebagai pemegang hak pakai PT. Pertamina memperoleh hak atas tanah yang sebelumnya adalah milik N.V. *Bataafse Petroleum Maatschappij* (BPM) yang telah dilakukan pengalihan hak ke PT. Shell Indonesia dengan konversi berdasarkan Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Kalimantan Timur (SK. KINAG) No. SK. 55/HP - VI/62. Sejak berlakunya UUPA HAK ERFPACHT dikonversi

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 268

menjadi HAK PAKAI Kota Tarakan Kemudian berdasarkan Surat Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah No. Dpt. 7/560/7-73 tanggal 19 Juli 1973 menerangkan tentang Peralihan Hak Atas Tanah ex N.V. BPM / PT. Shell Indonesia ke P.N. Pertamina

2. Pemberian kepastian hukum bagi pemilik bangunan diatas wilayah tanah WKP di Kota Tarakan adalah dengan memberikan hak guna bangunan (HGB) kepada pemilik bangunan dengan syarat ada persetujuan tertulis dari PT. Pertamina. Hal ini dimungkinkan dengan berpedoman pada asas pemisahan horisontal, yang memungkinkan adanya kepemilikan bangunan berbeda dengan kepemilikan secara yuridis atas tanah. Pemberian HGB di atas tanah WKP sebagai solusi hukum yang memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik bangunan dan PT. Pertamina.

B. Saran

1. Mengingat Tanah WKP di Kota Tarakan sebagian besar sudah tidak produktif, maka sebaiknya disliihkan penguasaannya kepada Pemkot Tarakan menjadi Hak pengelolaan. Dengan Hak Pengelolaan, Pemerintah Kota Tarakan dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga dalam rangka meningkatkan PAD.
2. Bangunan yang sudah telanjur berdiri di atas tanah WKP, sebaiknya diberikan status HGB sehingga memberikan kepastian hukum kepada pemilik bangunan dan pemegang hak pakai atas tanah WKP.

DAFTAR PUSTAKA

- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberti, Yogyakarta, 2013,
- Harianto Sugiono, *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Atas Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Pekanbaru*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan
- Harsono. Budi *Hukum agraria idonesia jilid I*, Djambatan, Jakarta.2008,
- Harsono., Boedi *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005,
- MD, Moh.Mahfud, , *Politik Hukum di Indonesia*, Jakarta : Pustaka LP3ES, 1998, Jakarta,
- Rajagukguk, Erman *Pengertian Keuangan Negara dan kerugian Negara*, disampaikan pada diskusi publik Komisi Hukum Nasional (KHN) RI, Jakarta 26 Juli 2006.

- Ranoemihardja, R. Atang, *Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia, Aspek-Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA Dan Peraturan Perundangan Lainnya Dibiidang Agraria Di Indonesia*, Tarsito, Bandung, 1982
- Santoso, Urip *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2010,
- Serfianto DP dan Iswi Hariyani, *Bisakah BUMN Dipailitkan*, Media Indonesia,
- Sitorus, Oloan dan H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006,
- Sodiki, Acmad, *Masalah Konflik Peraturan Perundang-Undangan dan Konflik di Lapangan Agraria dan Usulan Penanganannya (Mencari format Penanganan Konflik Agraria Dalam Rangka Implementasi TAP MPR NO.IX/MPR/2001)* Makalah disampaikan penanggung utama dalam rangka Seminar Nasional Strategi Pelaksanaan Pembaruan Agraria, 26 September 2002, di Hotel Mulia Jakarta
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar*, Prestasi Pusaka, Jakarta, 2009,
- Sukardi, Kasih Pemerintahan Kelurahan Kampung 1 Skip, Kecamatan Tarakan Tengan Wawan cara tanggal 11 Oktober 2017
- Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*, penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008
- Sumardjono, Maria S.W. "*Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*", *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007,
- Winarsi, Sri "*Wewenang Pertanahan di Era Otonomi Daerah*", *Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya*, 23 (3) September 2008,
- Zein, Ramli *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Putusan Nomor Pengadilan Neheri Tarakan No. 14/Pdt.G/2011/PN.Trk, h. 26
- <http://nusantaranews86.com/pertamina-siap-menggusur-5-036-rumah-warga-yang-berdiri-di-wkp-pertamina>