



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN
PERKARA NOMOR 164/PUU-XXI/2023**

Tentang

**Penentuan Tarif dan Pembayaran Uang Wajib Tahunan serta Perjanjian
Pemanfaatan Tanah Berkenaan dengan Hak Pengelolaan**

- Pemohon** : Anisitus Amanat dan Budi Winarno Soejanto
Jenis Perkara : Pengujian Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU 6/2023) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945).
Pokok Perkara : Pasal 136 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023 bertentangan dengan Pasal 28 UUD 1945.
Amar Putusan : Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.
Tanggal Putusan : Rabu, 31 Januari 2024.
Ikhtisar Putusan :

Para Pemohon terdiri atas Pemohon I yang merupakan perseorangan warga negara Indonesia berprofesi sebagai notaris yang diberi kepercayaan berdasarkan kuasa lisan untuk mengurus pembaruan 750 (tujuh ratus lima puluh) eks sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang merupakan bagian tanah dari Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan Pemohon II yang juga adalah perseorangan warga negara Indonesia yang menerangkan memiliki sertifikat tanah HGB yang dibeli ternyata diberikan di atas tanah HPL. Para Pemohon mendalilkan memiliki hak konstitusional untuk mendapat pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum sebagaimana dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang dirugikan dengan berlakunya norma Pasal 137 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023 karena belum memperoleh penghasilan disebabkan tertundanya pembaruan 750 (tujuh ratus lima puluh) eks sertifikat HGB yang dipercayakan kepada Pemohon I dan bagi Pemohon II diwajibkan membuat perjanjian pemanfaatan tanah dan membayar UWT atas tanah yang diperoleh berdasarkan perjanjian jual beli.

Terkait dengan kewenangan Mahkamah, oleh karena yang dimohonkan oleh para Pemohon adalah pengujian Undang-Undang *in casu* Pasal 136 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023 terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

Mengenai kedudukan hukum, para Pemohon telah menguraikan secara spesifik hak konstitusionalnya yang oleh para Pemohon dianggap dirugikan secara aktual atau setidaknya bersifat potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi karena berlakunya Pasal 137 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023. Di samping itu, telah dapat pula dibuktikan adanya hubungan kausalitas antara anggapan kerugian hak konstitusional para Pemohon dengan norma Pasal 137 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023 yang dimohonkan pengujian. Oleh karena itu, apabila permohonan *a quo* dikabulkan oleh Mahkamah maka anggapan kerugian hak konstitusional dimaksud tidak terjadi lagi atau tidak

akan terjadi. Dengan demikian, terlepas dari terbukti atau tidaknya persoalan konstitusionalitas norma yang didalilkan para Pemohon, menurut Mahkamah, para Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*.

Bahwa oleh karena permohonan *a quo* telah jelas maka berdasarkan pada Pasal 54 UU MK, Mahkamah berpendapat tidak terdapat urgensi dan relevansinya untuk mendengar keterangan pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 UU MK.

Selanjutnya berkenaan dengan pokok permohonan para Pemohon yang mempersoalkan penentuan tarif dan pembayaran UWT serta keberadaan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana ditentukan dalam norma Pasal 137 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023, sehingga meminta kepada Mahkamah agar menyatakan konstitusional bersyarat, Mahkamah mempertimbangkan sebagai berikut:

- 1) bahwa hak pengelolaan atas tanah atau yang sering disebut HPL bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tahun 1960 (UUPA). HPL adalah sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) dilimpahkan kepada pemegang HPL. Dalam hal ini kewenangan pelaksanaan HPL sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Negara sebagai pemegang hak dan pemerintah sebagai pelaksana organisasi kekuasaan negara dapat memberikan tanah dalam bentuk HPL. HPL dimaksud diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah. Pengaturan HPL bermuara pada keinginan untuk mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam konteks pertanahan di Indonesia, negara mempunyai hak menguasai tanah untuk kemudian mengatur peruntukan, penggunaan, pemanfaatan, dan pengawasan atas tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka terhadap tanah yang berada di atas HPL tidak dapat dialihkan menjadi hak milik berdasarkan perjanjian jual beli, namun hanya sebatas dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalam hal hak atas tanah yang berada di atas HPL telah berakhir maka tanahnya kembali menjadi tanah pengelolaan;
- 2) bahwa saat ini HPL diakomodasi dalam UU 6/2023 namun aturan pelaksanaannya masih menggunakan PP 18/2021. Dalam hal ini, Pasal 136 UU 6/2023 menyatakan bahwa, "Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya". Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 137 ayat (2) huruf c UU 6/2023 ditentukan bahwa hak pengelolaan memberikan kewenangan untuk menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian. Dalam hal penyerahan pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga maka harus dilakukan dengan perjanjian pemanfaatan tanah [vide Pasal 138 ayat (1) UU 6/2023]. Adapun mengenai aturan HPL oleh pihak ketiga diatur pula dapat dilekatkan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sepanjang tidak berakibat beralihnya hak tersebut menjadi hak privat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal diberikan hak guna bangunan dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Sementara itu, mengenai pengawasan dan pengendalian atas penggunaan dan/atau pemanfaatan HPL merupakan kewenangan Pemerintah Pusat. Pengaturan berikutnya berkaitan dengan berakhirnya hak atas tanah yang berada di atas tanah hak pengelolaan maka tanahnya kembali menjadi tanah HPL [vide Pasal 138 ayat (2) sampai dengan ayat (5) UU 6/2023].
- 3) bahwa ketentuan-ketentuan di atas yang salah satunya mengatur tentang kewenangan negara menentukan biaya yang seharusnya dibayarkan sebagaimana termuat dalam perjanjian pengelolaan tanah negara oleh pihak ketiga, sebagaimana dipersoalkan oleh para Pemohon, menurut Mahkamah merupakan bentuk atau bagian dari penguatan

pengaturan HPL agar memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum. Karena, sebagai tanah yang melekat hak pengelolaan maka sudah semestinya pihak lain (pihak ketiga) yang memanfaatkan tanah HPL membayar tarif dan/atau UWT sesuai dengan tujuan dari pemanfaatannya. Demikian halnya apabila yang memanfaatkan tanah adalah pemegang HPL maka pembayaran tarif dan/atau UWT juga menjadi kewajibannya. Oleh karena itu, mengenai tarif dan/atau UWT merupakan kewajiban dari yang memanfaatkan tanah HPL, bukan kepada pemegang HPL. Untuk itu, dalam hal pemanfaatannya dilakukan oleh pihak lain (pihak ketiga) maka dilaksanakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah, bukan perjanjian jual beli (peralihan hak) sebagaimana didalilkan Pemohon II pada waktu memperoleh HGB yang telah berakhir masa berlakunya. Dalam kaitan ini, tanpa Mahkamah bermaksud menilai kasus konkret yang dialami Pemohon II, terhadap HGB yang telah habis masa berlakunya dan tidak segera diperpanjang, dengan sendirinya tanah tersebut kembali kepada pemegang HPL atau kembali kepada negara bilamana HPL telah berakhir. Berkaitan dengan tanah negara dapat ditetapkan sebagai tanah yang diberikan hak pengelolaan, tanpa Mahkamah bermaksud menilai legalitas PP 18/2021, terhadap tanah yang diberikan hak pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan serta tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (pihak ketiga), kecuali dilepaskan untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan [vide Pasal 12 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PP 18/2021]. Dengan demikian, adanya ketentuan yang mengharuskan perjanjian pemanfaatan tanah oleh pihak ketiga, di antaranya memuat besaran tarif dan/atau UWT yang disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatannya, hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum antara pemegang HPL dengan pihak lain sebagai pemanfaat HPL, termasuk terhadap tanah HPL yang dilekatkan HGB.

- 4) bahwa legalitas PP 18/2021 tidak dapat memengaruhi keberlakuan norma Pasal 137 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023 sebagai peraturan yang lebih tinggi. Selain itu, jika dicermati petitum permohonan para Pemohon, yaitu petitum angka 2 dan angka 3 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah agar menyatakan norma dalam Pasal 137 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023 sebagai *conditionally constitutional*, seandainya dikabulkan permohonan para Pemohon *a quo* justru akan menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum. Sebab, selain sekedar mengakomodir kasus konkret yang dialami para Pemohon yang merupakan implementasi norma, juga akan menimbulkan persoalan lain dengan munculnya penafsiran baru terhadap penerapan norma Pasal *a quo*. Dengan demikian, berkenaan dengan belum ditentukannya tarif UWT ataupun tertundanya perpanjangan/pembaruan sertifikat HGB yang diurus oleh Pemohon I atau dimiliki oleh Pemohon II sebagaimana didalilkan hal tersebut merupakan persoalan implementasi norma, bukan persoalan konstitusionalitas norma.

Berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Pasal 137 ayat (2) huruf c dan Pasal 138 UU 6/2023 telah ternyata tidak melanggar hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, tidak sebagaimana didalilkan para Pemohon. Dengan demikian, dalil para Pemohon adalah tidak beralasan menurut hukum untuk seluruhnya.

Selanjutnya Mahkamah menjatuhkan putusan yang amarnya Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya