

FORMULASI PRINSIP BAGI HASIL PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN/HAK PAKAI DI ATAS HAK MILIK

Hasmonel
FISIP Universitas Terbuka
hasmonel@ut.ac.id

Lego Karjoko
Fakultas Hukum UNS
lkarjoko63@yahoo.co.id

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah model formulasi prinsip bagi hasil dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan (HGB)/Hak Pakai di atas Hak Milik (HM). Pengaturan hubungan hukum antara pemegang HGB/Hak Pakai dan pemegang HM ini diarahkan untuk terwujudnya usaha agraria yang berkeadilan dan mensejahterakan rakyat, sehingga dapat memutus rantai kemiskinan atau mencegah struktur agraria yang tidak adil. Artinya model hubungan hukum pertanahan ini diharapkan dapat menyelesaikan konflik pertanahan yang sebagai akibat ketimpangan struktur agraria. Adapun target khusus untuk tahun pertama, keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian HGB/Hak Pakai di atas HM. Untuk tahun kedua model formulasi prinsip bagi hasil dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian HGB/Hak Pakai di atas HM. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian kualitatif dengan interaksi simbolik sebagai strategi penelitian, artinya, merekonstruksi penyesuaian tindakan dari tiga subyek hubungan hukum yaitu pemegang HGB/Hak Pakai, pemegang HM dan BPN. Untuk mencapai solusi integrative mengenai suatu tatanan yang mampu menyelesaikan masalah perkebunan besar terlantar secara adil digunakan bridging. Di tengah ketiga subyek ini, peneliti merupakan subyek keempat yang berfungsi sebagai fasilitator konsensus: untuk tahun pertama, keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian HGB/Hak Pakai di atas HM. Sedangkan untuk

penelitian tahun kedua mengenai formulasi prinsip bagi hasil dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian HGB/Hak Pakai di atas HM. Terdapat benturan kepentingan antara pemegang HGB dengan Pemegang Hak Milik yang perlu diharmonisasi oleh pemerintah, baik Pemerintah Pusat (BPN) maupun Pemerintah Daerah (Propinsi Bali). Tidak semua pemegang HGB/Hak Pakai, mengalami kesuksesan seperti yang direncanakan diawal perjanjian, ada yang baru mencapai BEP setelah 20 tahun, ada yang menjelang berakhirnya HGB/Hak Pakai bahkan tidak tertutup kemungkinan tidak mengalami BEP sampai berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanah, sementara sebagian pemegang HM merasakan adanya ketidak-adilan sewa tanah. Simpulan dari penelitian ini diperlukan kebijakan pemerintah, baik Pemerintah Pusat (BPN) maupun Pemerintah Daerah yang mengharmonisasikan sekaligus melindungi kepentingan pemegang Hak Milik dan penyewa tanah sebagai Pemegang HGB dalam bentuk formulasi prinsip bagi hasil dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan (HGB)/Hak Pakai di atas Hak Milik (HM). Formulasi Prinsip bagi hasil harus mempertimbangkan antara lain lokasi tanah, harga pasar tanah, nilai jual objek pajak, transparansi manajemen (neraca) mulai tahun ke 10 pemegang HGB/Hak Pakai sebagai bahan pertimbangan besaran dan kepastian (hak privilege) pemegang HGB/Hak Pakai menyewa tanah tahap berikutnya diimbangi hak privilege keikutsertaan pemegang Hak Milik dalam manajemen pemegang HGB/Hak Pakai.

Kata kunci: formulasi, interaksi simbolik, BEP, hak privilege

A. PENDAHULUAN

Pada tataran filosofis hukum tanah nasional tidak membenarkan tanah dijadikan sebagai instrument mencari keuntungan (tanah bukan sebagai komoditas). Pada tataran empiris di era liberalisasi, salah satu diantaranya melalui ketentuan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA), melalui investasi berbasis tanah (sektor pertanian, kehutanan, dan pariwisata) fungsi tanah telah bergeser menjadi barang komoditas. Menurut Taylor dan Bending (2009), tekanan komersial akan terus terjadi melalui investasi asing (*foreign direct investment*), sehingga diperlukan pengaturan untuk mencegah dan

meminimalkan kemungkinan adanya rente, laba tanpa kerja dari proses produksi.

Industri pariwisata yang menjadi daya tarik utama Propinsi Bali, membutuhkan lahan tanah sebagai salah satu penunjangnya. Untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya lahan penunjang sarana dan prasarana pariwisata dan menjaga kelestarian tanah-tanah yang ada di Bali maka tanah-tanah yang ada di Bali banyak yang disewakan dalam jangka waktu yang sangat panjang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah, dikenal Pemberian HGB (HGB) di atas HM (HM) atas tanah. Pemberian HGB di atas HM diartikan, para penduduk asli Bali yang mempunyai tanah-tanah HM, dapat bekerja sama dengan pihak lain (investor) melalui suatu perjanjian permulaan pemberian HGB di atas HM atau sewa-menyewa yang memuat kesepakatan kedua belah pihak bahwa di atas tanah HM yang diperjanjikan tersebut akan dibebani/diberikan HGB.

Asas fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6 UUPA) memberi amanah agar pengaturan hubungan hukum mengenai pemanfaatan tanah harus memberi keuntungan yang seimbang bagi investor sebagai pemegang HGB dan penduduk Bali sebagai pemegang HM. Menurut Deininger dkk, (2010), untuk memastikan sewa menyewa tanah tersebut menguntungkan bagi pihak investor maupun penduduk Bali diperlukan *Code of Conduct For Responsible Investment* (kode etik untuk investasi yang bertanggung jawab), berupa penghormatan hak atas tanah dan sumber daya, memastikan ketahanan pangan, transparansi, *good governance* dan lingkungan yang kondusif, konsultasi dan partisipasi, investasi pertanian yang bertanggung jawab, keberlanjutan kehidupan sosial dan ekologis.

Tulisan ini dimaksudkan untuk memberikan model formulasi prinsip bagi hasil perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian HGB/Hak Pakai di atas HM yang berkeadilan

B. KERANGKA TEORI

1. Hak Menguasai Negara dan Kebebasan Berkontrak dalam Pemberian HGB di atas HM

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 secara konstitusional menjadi landasan berlakunya penguasaan oleh negara atas bumi, air, dan

kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pasal ini sering disebut sebagai dasar yang mengatur tentang hak menguasai atau penguasaan oleh negara, tetapi tidak bisa berdiri sendiri melainkan memiliki keterkaitan dengan kesejahteraan rakyat. Pada penjelasan umum II Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa: “UUPA berpangkal pada pendirian Pasal 33 ayat (3) UUD tidak perlu dan tidak pada tempatnya, bahwa Bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa”.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan Hak menguasai dari negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk pada tingkat tertinggi memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Selanjutnya dalam ayat (3) dinyatakan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil makmur.

Dalam perkembangannya, tafsiran mengenai hak menguasai negara mengalami pembaharuan berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi terhadap pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang ketenagalistrikan (Putusan perkara Nomor 001-021-022/PUU-1/2013) bahwa negara mempunyai wewenang yang disebut *regelendaad*, *bestuursdaad*, *beherensdaad* dan *teozichthoudensdaad* yakni mengatur, mengurus, mengelola dan mengawasi. Fungsi pengaturan lewat ketentuan yang dibuat oleh legislatif dan regulasi oleh eksekutif, fungsi pengurusan dilakukan oleh eksekutif dengan cara mendayagunakan penguasaannya atas sumber-sumber alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dan fungsi pengawasan adalah mengawasi dan mengendalikan agar

pelaksanannya benar untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Ahmad Sodiki, 2013: 253-254).

Dalam pemberian HGB di atas HM, Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengawasi perjanjian sewa menyewa lahan tersebut sehingga menguntungkan kedua belah pihak, baik investor selaku pemegang HGB maupun penduduk Bali selaku pemegang HM. Perkembangan industri menyebabkan kesenjangan antara kebebasan formal dan tidak adanya kebebasan yang nyata. Pada tataran empiris terdapat kebutuhan untuk menyeimbangkan kebebasan penduduk Bali dengan investor. Negara dapat membuat undang-undang untuk melindungi dan melindungi dan melekatkan kewajiban-kewajiban tertentu pada perjanjian pemanfaatan lahan. Kebebasan berkontrak masih dianggap sebagai aspek yang esensial dari kebebasan individu, tetapi tidak lagi memiliki nilai absolute (W Friedmann, 1960 : 47-48).

2. Asas Fungsi Sosial Hak atas tanah dan Teori Keadilan

Menurut Pasal 6 UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam Penjelasan umum angka II butir (4) UUPA dinyatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Adanya fungsi sosial hak atas tanah berarti bahwa tanah juga bukan komoditas perdagangan, biarpun dimungkinkan tanah yang dipunyai dijual jika ada keperluan. Dengan demikian tanah tidak boleh dijadikan obyek investasi semata-mata (Boedi Harsono, 2003: 304). Agus Surono dalam tulisannya mengenai fungsi sosial tanah menyatakan bahwa pelaksanaan konsep fungsi sosial hak atas tanah tidak lepas dengan adanya pelaksanaan konsep negara kesejahteraan (*welfare state*). Menurut konsep Negara kesejahteraan, tujuan negara adalah untuk kesejahteraan umum. Negara dipandang hanya alat untuk mencapai tujuan bersama kemakmuran dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat negara tersebut). (Agus Surono, 2013:6).

Konsep negara kesejahteraan tersebut paralel dengan teori keadilan Rawls yang mengemukakan ada dua prinsip keadilan yaitu: (John Rawls, 1995 : 386)

- a. Setiap orang harus memiliki hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang
- b. Ketimpangan sosial dan ekonomi harus ditata sedemikian rupa sehingga menjadi nilai-nilai terbesar bagi mereka yang paling tidak beruntung dan setiap orang diberi kesempatan yang sama.

Dua prinsip keadilan tersebut untuk mengatur kebebasan dan keadilan yang berkaitan dengan efisiensi ekonomi dan kesejahteraan : (John Rawls, 1995 : 386-387)

- a. Kebebasan hanya dapat dibatasi demi kebebasan itu sendiri. Pembatasan kebebasan harus memperkuat sistem kebebasan yang dinikmati semua orang. Bila ada kebebasan yang kurang setara, pihak yang mempunyai sedikit kebebasan harus dilindungi.
- b. Prinsip keadilan memerintahkan apabila ada ketimpangan peluang maka pihak yang memiliki peluang lebih kecil ditingkatkan peluangnya, dan tingkat tabungan yang berlebihan harus secara seimbang mengurangi beban pihak yang menanggung kesulitan.

Sebuah negara kornunitarian dapat dan seharusnya mendorong orang untuk menerima konsepsi-konsepsi tentang kebaikan yang sesuai dengan pandangan hidup masyarakat, sementara mencegah berbagai konsepsi tentang kebaikan yang bertentangan dengan pandangan hidup komunitas ini. Sebuah negara komunitarian, karena itu, merupakan negara profeksionis, karena melibatkan penjenjangan nilai public dari berbagai pandangan hidup yang berbeda. Namun, walaupun perfeksionis Marxis merangking pandangan hidup menurut penilaian transhistoris atas kebaikan manusia, komunitarianisme merangking pandangan hidup itu menurut kesesuaiannya dengan praktek-praktek yang ada. (Will Kymlicka, 1990 : 276-277).

C. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian kualitatif dengan interaksi simbolik sebagai strategi penelitian, artinya, merekonstruksi

penyesuaian tindakan dari tiga subyek hubungan hukum yaitu pemegang HGB/Hak Pakai, pemegang HM dan BPN. Untuk mencapai solusi integrative mengenai suatu tatanan yang mampu menyelesaikan masalah pertanahan secara adil digunakan *bridging* dengan kata lain peneliti memposisikan diri sebagai jembatan atau fasilitator bagi ketiga subyek hubungan hukum. Di tengah ketiga subyek ini, peneliti merupakan subyek keempat yang berfungsi sebagai jembatan/fasilitator konsensus: untuk tahun pertama, keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian HGB/Hak Pakai di atas HM. Sedangkan untuk penelitian tahun kedua mengenai model formulasi prinsip bagi hasil dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam rangka pemberian HGB/Hak Pakai di atas HM.

D. PEMBAHASAN

Untuk mengetahui adanya keadilan dalam hubungan hukum antara pemegang HM dan pemegang HGB dapat dilihat dari proses pembuatan dan hak dan kewajiban para pihak dalam akta sewa menyewa, perjanjian pendaaahuluan, dan akta pemberian HGB di atas HM.

1. Proses Pemberian HGB di atas HM

Menurut Pasal 24 PP No 40 Tahun 1996, pemberian HGB di atas tanah HM terjadi pada saat dibuatnya akta pemberian HGB di atas tanah HM oleh PPAT. Pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga, dan menjadi sahnya pemberian tersebut. Peraturan Perundang-undangan ini sebetulnya mengamanatkan bahwa untuk tata cara pemberian dan pendaftaran pemberian HGB di atas tanah HM akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Namun sampai saat aturan tersebut belum juga ada sehingga dalam pelaksanaannya sering menimbulkan permasalahan.

Menurut Pasal 120 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997, pembebanan HGB atau Hak Pakai atas HM harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat oleh pemegang HM atau penerima HGB atau Hak Pakai, dengan melampirkan:

- a. Surat permohonan pendaftaran HGB atau Hak Pakai atas HM;
- b. Sertifikat HM yang dibebani dengan Hak Guna Bagunan atau Hak Pakai;

- c. Akta PPAT bersangkutan;
- d. Identitas penerima HGB atau Hak Pakai;
- e. Surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
- f. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh.

Pendaftaran pembebanan hak tersebut dicatat dalam buku tanah hak atas tanah pada kolom yang telah disediakan. HGB atau Hak Pakai, dibuatkan buku tanah, surat ukur tersendiri, dan diterbitkan sertifikatnya atas nama pemegang haknya.

Menurut Notaris-PPAT Paramita Rukmi (Wawancara tanggal 3 Agustus 2015) yang kemudian diperkuat lagi oleh Notaris-PPAT Lumasia (wawancara 15 Agustus 2016), ada empat akta menjadi dasar hukum dari hubungan antara pemegang HGB dan HM adalah sebagai berikut.

a. Akta Sewa Menyewa

Pemberian HGB di atas HM, ada yang melandasi perjanjian awalnya dengan sewa menyewa tetapi ada juga yang langsung menggunakan perjanjian pendahuluan pemberian HGB di atas HM. Ada juga yang hanya menggunakan sewa-menyewa saja sebagai dasar pemberian HGB di atas HM atas tanah.

Akta ini memuat pasal yang pada intinya menjelaskan bahwa penyewa boleh memohonkan HGB seluas yang disewakan dan dengan masa yang tidak melebihi batas habis sewa menyewanya. Konsekuensi dari pasal tersebut adalah pemegang HM bersedia meminjamkan sertifikat asli dari tanah yang disewakan tersebut untuk permohonan HGB di atas HM. Akta ini dibuat dengan bentuk akta notariil. KUH Perdata di dalamnya tidak menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris (Salim HS, 2005 : 59).

b. Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian HGB di atas Tanah HM

Akta Perjanjian ini dibuat dengan bentuk akta notariil. Perjanjian ini berisi mengenai dasar-dasar yang mengikat antara pemegang HM dan pemegang HGB. Sebagai salah satu dasar pemberian HGB atas tanah HM, Akta Perjanjian Pendahuluan ini berisikan mengenai jangka waktu, jumlah uang ganti rugi atas pemberian HGB tersebut dan janji-janji yang mengikat kedua belah pihak selama diberikannya Hak Bangunan atas tanah HM.

c. Akta Kuasa

Dalam akta sewa-menyewa maupun dalam akta perjanjian pendahuluan pemberian HGB atas HM atas tanah, ada klausul pasal yang menjelaskan tentang kuasa dari pemegang tanah untuk memohonkan sertifikat HMnya diproses guna pemberian HGB di atas tanah HM nya tersebut. Namun jikalau pada akta sewa menyewa maupun pada akta perjanjian pendahuluan pemberian HGB atas HM atas tanah tidak dicantumkan klausul untuk pemberian kuasa dan pemilik dapat datang langsung menghadap pejabat yang berwenang maka akta kuasa ini tidak perlu untuk dibuat.

d. Akta Pemberian HGB di atas tanah HM

Bentuk dan tata cara pengisian akta pemberian HGB di atas HM diatur dalam Pasal 96 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta ini dibuat sebagai landasan pokok pemberian HGB di atas tanah HM yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Selain sebagai landasan pokok, proses pemberian HGB di atas tanah HM sudah dimulai pada saat akta ini di daftarkan pada Kantor Pertanahan yang berwenang.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 menyerahkan sepenuhnya kepada para pihak, pemegang HGB dan HM, untuk menentukan isi perjanjian tersebut. Menurut Notaris-PPAT Paramita Rukmi (wawancara tanggal 3 Agustus 2015), Notaris-PPAT Njoman Sutjining (wawancara tanggal 4 Agustus 2015) dan Notaris-PPAT Lumasia (wawancara tanggal 5 Agustus 2016), dalam pembuatan empat akta tersebut (akta sewa menyewa tanah, Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian GB di atas Tanah

HM, akta kuasa, dan akta Pemberian HGB di atas Tanah HM), investor selaku pemegang HGB dan notaris-PPAT tidak berkewajiban menjelaskan potensi keuntungan yang akan diperoleh dari investasi akomodasi pariwisata tersebut. Tidak adanya kewajiban tersebut memberi kesan bahwa transparansi dalam proses sewa menyewa lahan terkait dengan potensi keuntungan usaha pariwisata tersebut menyebabkan ketidakadilan bagi pemegang HM dalam pemberian HGB di atas HM.

2. Hak dan Kewajiban Pemegang HGB dan Pemegang HM

Dari rangkaian perjanjian pemberian HGB di atas HM dapat diketahui kewajiban pemegang HGB adalah sebagai berikut.

- a. Membayar uang sewa sebesar yang telah disepakati bersama.
- b. Memelihara dan mengelola bangunan termasuk benda-benda serta sasarannya dengan sebaik-baiknya dan apabila ternyata ditelantarkan maka pemegang HGB akan menyerahkan dan memberi kuasa kepada pemegang HM untuk mengelola dan memelihara hingga jangka waktu pemberian hak yang diberikan dengan akta ini berakhir.

Adapun hak dari pemegang HGB adalah :

- a. Menggunakan tanah yang disewanya tersebut untuk mendirikan bangunan dan tempat usaha, dimana usaha tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, baik hukum formal maupun hukum adat yang berlaku, di desa setempat, dengan memakai syarat-syarat:
 - 1) Izin yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk mendirikan bangunan yang dimaksud diurus oleh dan atas biaya penyewa sendiri.
 - 2) Bentuk, ukuran dan bahan-bahan bangunan tersebut ditetapkan oleh penyewa sendiri.
 - 3) Apabila akan menambah, merubah bangunan yang telah ada, tanpa persetujuan.
- b. Bangunan yang telah didirikan penyewa tersebut setelah masa sewa berakhir menjadi milik yang menyewakan tanpa kewajiban membayar ganti kerugian berupa apapun kepada penyewa. Penyewa diwajibkan mengosongkan bangunan tersebut dari segenap penghuni dan barang-barang perabotannya dalam jangka waktu 1 (satu) bulan, terhitung dari

hari berakhirnya atau batalnya sewa-menyewa ini dan menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut kepada yang menyewakan dalam keadaan baik.

- c. Dengan persetujuan tertulis dari pemegang HM mengagunkan atau menjual tanah HGB tersebut sesuai lamanya waktu HGB.

Sedangkan kewajiban dari pemegang HM adalah :

- a. Menjamin pemegang HGB dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari tanah tersebut tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain.
- b. Memberikan kuasa kepada penyewa untuk mengurus serta mendirikan bangunan yang dimaksud atas nama penyewa. Kewajiban di sini adalah memberikan kuasa tersendiri.
- c. Bersedia meminjamkan sertifikat HM tersebut di atas guna pengurusan permohonan pemberian HGB di atas tanah HM.
- d. Selama berlakunya jangka waktu HGB atas tanah, memberikan persetujuan kepada pemegang HGB untuk melaksanakan semua hak dan kewajiban termasuk untuk mengagunkan atau menjual HGB tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi pemegang HGB.

Adapun hak dari pemegang HM adalah :

- a. Menerima uang sewa/imbalan/ganti kerugian atas pemberian HGB atas HM.
- b. Pemegang HM dapat mengalihkan tanah yang dimiliki pada pihak lain dan perjanjian sewa ini tetap berlangsung dan diteruskan dengan pemegang HM baru.
- c. Apabila jangka waktu sewa-menyewa perijinan ini telah berakhir atau batal, dan apa yang telah di bangun oleh pihak penyewa menjadi hak pihak yang menyewakan, maka penyewa diwajibkan mengosongkan bangunan tersebut dari segenap penghuni dan barang-barang perabotnya dalam jangka waktu 1 (satu) bulan, terhitung dari hari berakhirnya atau batalnya sewa-menyewa ini dan menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut kepada yang menyewakan dalam keadaan baik.

Besarnya uang sewa/imbalan/ganti kerugian selama 30 tahun dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

Tabel HGB di atas HM Kabupaten Badung Tahun 2015

No	Pemegang HGB	Luas (m2)	Peruntukan	Uang Sewa
1	PT. AB	1.350	Akomodasi wisata	1.000.000.000,-
2	PT. DII	1.975	Akomodasi wisata	1.000.000.000,-
3	PT. DPS	2.090	Akomodasi wisata	627.000.000,-
4	PT. WPK	2.362	Akomodasi wisata	150.400.000,-
5	PT. WPK	2.362	Akomodasi wisata	151.168.000,-
6	PT. SSW	280	Akomodasi wisata	563.640.000,-
7	PT. SSW	1.267	Akomodasi wisata	2.616.900.000,-
8	PT. BJP	3.900	Akomodasi wisata	9.016.200.000,-
9	PT. BJI	11.630	Akomodasi wisata	38.280.000.000,-
10	PT. SBP	3.515	Akomodasi wisata	1.053.000.000,-
11	PT. SVB	10.000	Akomodasi wisata	8.550.000.000,-
12	PT. DPS	4.910	Akomodasi wisata	1.473.000.000,-
13	DPG	4.951	Akomodasi wisata	11.844.000.000,-

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Badung

Tabel 7
Uang Sewa dalam Pemberian HGB di atas HM
Kabupaten Badung dan Gianyar Hasil Wawancara

No	Pemegang HGB	Jangka Waktu	Tahun perjj sewa	Luas (m2)	Uang Sewa
1	PT. DII	30 Thn	2002	1.975	1.000.000.000,-
2	PT. JBV	25Thn	2007	1.550	2.000.000.000,-

3	PT, DVT	25 Thn	2009	2000	2.700.000.000,-
4	IKA	40 Thn	2012	10.670	4.040.000.000,-

Sumber : Hasil Wawancara Tahun 2016

Hasil analisis terhadap isi dokumen perjanjian sewa menyewa tanah, perjanjian pendahuluan, dan akta pemberian HGB di atas HM dan wawancara dengan Notaris-PPAT yang dilakukan tahun 2015 dapat diketahui bahwa terdapat indikasi ketidakadilan bagi pemegang Hak Milik tertentu (walau tidak dialami semua pemegang Hak Milik) dalam hubungan hukum dengan penyewa tanah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan. Wawancara kepada beberapa Notaris-PPAT dan pemegang HGB tersebut, diketahui bahwa di lokasi tertentu pada tahun ke 10 - 12 terdapat investor selaku pemegang HGB sudah break even point (BEP/balik modal) dan menikmati keuntungan yang besar dalam 18 - 20 tahun sisa waktu pemanfaatan tanah HGB tersebut.

Hasil wawancara kepada beberapa manajemen penyedia jasa akomodasi/hotel yang dilakukan di tahun 2016, mengungkapkan bahwa saat ini dengan berlimpahnya jumlah bisnis hotel di Bali, sampai-sampai Gubernur/Kepala Daerah Propinsi Bali belum mencabut moratorium yang tertuang dalam Surat Gubernur Bali Nomor: 570/1665/BPM Tahun 2011 tentang Penghentian Sementara Pendaftaran Penanaman Modal untuk Bidang Usaha Jasa Akomodasi Pariwisata izin perhotelan, yang ditertibkan tahun 2011 dan secara normatif berlaku selama 5 tahun. Moratorium tersebut salah satunya diakibatkan pengusaha hotel dengan alas hak sewa yang ditingkatkan menjadi HGB/Hak Pakai maupun hanya hak sewa saja, tidak semua mengalami kesuksesan seperti yang diungkapkan Notaris -PPAT hasil wawancara tahun 2015. Bilapun ada yang BEP/balik modal ditahun ke10 - 12 jumlahnya 2 tahun terakhir frekuensinya semakin menurun atau paling tidak stabil dan terbatas pada hotel-hotel yang memiliki jaringan luas, lokasi pavorit dan strategis, memiliki layanan prima yang konsisten dan terkendali serta sewa tanah di wilayah tersebut masih relatif rendah. Pengalaman yang dialami oleh salah seorang nara sumber, dengan lokasi hotel tidak jauh (kurang lebih 1000 m) dari pantai dan pusat perbelanjaan, lumayan strategis dan dikelola oleh manajemen profesional nyatanya hotel sudah beroperasi lebih dari 12 tahun, tetapi diperkirakan baru 2- 3 tahun

kedepan tercapai BEP. Hal ini disebabkan karena cukup banyak kendala yang dialami oleh investor yang berdampak kepada membengkaknya biaya investasi dan mundurnya waktu beroperasinya hotel serta tingkat hunian yang tidak sesuai target. Bahkan adakalanya harus berhadapan dengan *brooker* yang mengakibatkan kendala tersebut sudah terjadi pada saat memulai pencarian lokasi, penyiapan/pematangan lahan, perizinan, permohonan akta pemberian Hak Guna Bangunan, cuaca, kualitas pekerjaan bangunan dan pekerjaan tambah kurang bangunan, suasana ekonomi, politik dan stabilitas keamanan negara yang kesemuanya mutlak merupakan risiko investo. Sebaliknya risiko-risiko yang dialami oleh investor tersebut dapat dikatakan tidak dialami oleh pemegang Hak Milik yang tanahnya sudah disewakan. Pada awal beroperasinya, biaya yang dikeluarkan investor mulai persiapan, perizinan, pematangan lahan, pengembangan bangunan, pengadaan sarana prasarana, termasuk launching, promosi dan operasional belum sebanding dengan jumlah hunian atau pendapatan hotel apalagi pada saat awal beroperasi terjadi peristiwa berdarah Bom Bali Kedua. Oleh karena itulah *owner* yang diwakili oleh manajemen hotel sudah mulai melakukan analisis *break even point* dan menginisiasi pemegang Hak Milik agar memberikan kepastian perpanjangan sewa menyewa 25 tahun untuk tahap kedua sesuai salah satu pasal dalam perjanjian sewa lahan. Saat ini manajemen sebenarnya sudah mempunyai strategi dan skema sewa pada tahap kedua nanti, namun tentu saja bukan kewenangan narasumber untuk menyampaikan secara detail kepada peneliti karena sebelum disahkan dalam bentuk kontrak/perjanjian sewa menyewa lahan dihadapan Notaris, maka masih menjadi rahasia perusahaan. Pada awalnya narasumber hanya menyampaikan bahwa skema sewa yang akan ditawarkan kepada pemegang Hak Milik pasti lebih besar dibandingkan dengan harga sewa tahap pertama atau mungkin sewa bila transaksi dilakukan saat ini. Namun setelah dibujuk dengan alasan penelitian akademis dan tidak akan diekspose ke media massa maka, secara diplomasi narasumber menambahkan informasi bahwa pada saat perpanjangan sewa menyewa nanti, manajemen akan mempertimbangkan rasio menurunnya nilai rupiah, meningkatnya harga jual objek perjanjian di wilayah sekitar, NJOP, biaya rehabilitasi bangunan sebagai bahan inisiasi ke pemegang Hak Milik.

Narasumber lain yang objek tanah sewanya berlokasi di daerah Pecatu mengungkapkan bahwa memang bisnis hotel cenderung lebih banyak diminati oleh investor bukan hanya di daerah tujuan yang sudah

dikenal objek wisatanya tetapi juga di daerah-daerah yang baru akan dikembangkan. Hal ini dikarenakan bisnis hotel lebih aman, sifatnya jangka panjang dan bisa bertahan lama. Pemasukan utama bisnis hotel/villa/cottage berasal dari pelanggan yang menginap, lokakarya dan event-event yang diadakan oleh vendor, baik instansi swasta maupun pemerintah, seminar dan beberapa tahun terakhir pesta pernikahan pasangan luar Bali semakin lama semakin diminati. Keuntungan bisnis hotel akan sangat terasa bila owner memiliki sendiri lahannya dengan alas Hak Milik, keuntungan itu akan berlipat ganda disebabkan kenaikan harga jual lahan, dibanding pada saat pertama membeli lahan tanah tersebut. Khusus untuk Bali, di samping ada yang berdiri di atas lahan milik sendiri, faktanya cukup banyak investor mendirikan hotel dengan alas Hak Guna Bangunan di Atas Hak Milik dikarenakan investor tidak memenuhi persyaratan memiliki tanah dengan alas Hak Milik. Dengan tidak memenuhi persyaratan menjadi pemegang Hak Milik maka investor mendirikan hotel di atas tanah Hak Milik orang lain dengan didahului oleh perjanjian sewa-menyewa tanah dalam jangka panjang-menengah. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa tanah itu investor mengajukan permohonan akta pemberian Hak Guna Bangunan. Berbeda kondisinya bila pengusaha hotel tersebut lahannya milik sendiri, dimana biaya lahan cukup dikeluarkan diawal investasi, pengusaha hotel dengan Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik akan mengeluarkan biaya lahan (sewa) berkali-kali dengan cara perpanjangan sewa. Pengusaha hotel dengan cara sewa lahan ini tidak menikmati keuntungan dari peningkatan harga lahan melainkan justru menanggung beban peningkatan sewa lahan sebagai konsekuensi logis pengaruh peningkatan harga lahan, peningkatan kualitas lingkungan, naiknya NJOP dan semakin padatnya lingkungan sekitar. Bahkan di daerah-daerah strategis di kota Denpasar maupun Kabupaten Badung harga sewa lahanpun sudah sangat tinggi dibandingkan dengan daerah lain, nilai sewa lahan ada yang hampir sebanding dengan nilai jual putus lahan yang berstatus Hak Milik.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka dapat dipahami bahwa pengusaha hotel dengan pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Hak milik baru akan mencapai BEP setelah tahun 15 tahun hotel beroperasi, dan bahkan ada yang di atas 18 tahun setelah hotel beroperasi. Namun belum pernah mendengar ada pengusaha yang mengalami BEP menjelang berakhirnya HGB/Hak Pakai atau tidak mengalami BEP sampai berakhirnya

perjanjian sewa-menyewa tanah. Kesulitan, hambatan dan tantangan yang dialami oleh pengusaha hotel ini tidak pernah dirasakan atau dialami oleh pemegang Hak Milik.

Hasil wawancara dengan pemegang Hak Milik atas Tanah yang disewakan, jelas sekali kelihatan adanya perbedaan sudut pandang dan kepentingan. Seorang pemegang Hak Milik yang tanahnya disewa untuk 30 tahun dan sekarang di bangun hotel dengan menggunakan HGB 13 tahun yang lalu, beranggapan bahwa saat ini kemungkinan besar penyewa tanah sudah mengalami BEP atau paling tidak modal kembali sudah di atas 90%, sehingga sisa 16 – 17 tahun ke depan itu sudah murni keuntungan penyewa, sementara pemilik hanya bisa menunggu sampai berakhirnya perjanjian sewa dan nilai bangunan hotel sudah sangat rendah karena penyusutan (usia bangunan sudah sama dengan lama perjanjian sewa tanah yaitu 30 tahun).

Adapun perhitungan yang diberikan oleh pemegang Hak Milik sebagai berikut

1. Diperkirakan modal membuat mendirikan Hotel termasuk sewa tanah sampai beroperasi sekitar Rp50.000.000.000,-
2. Jumlah kamar yang dihuni per Hari/malam = 40 kamar
3. Biaya per kamar rata-rata Rp400.000,- dikurangi biaya operasional dan gaji karyawan Rp100.000,- = Rp300.000,-
4. Hitungan sederhana $BEP = 50.000.000.000 / (40 \times Rp300.000) = 4.167$ hari/360 = 11.5 tahun
5. Hotel beroperasi 2 tahun setelah perjanjian sewa menyewa, dengan demikian BEP dapat terjadi setelah 13 tahun perjanjian sewa menyewa tanah.

Hasil konfirmasi kepada salah seorang pengusaha/manajemen hotel, secara diplomatis menjelaskan bahwa mungkin pemegang Hak Milik menghitung biaya operasional itu hanya pengeluaran gaji karyawan, akomodasi, langganan daya dan jasa saja tetapi kalkulasi dan analisis BEP tidak sesederhana itu, apalagi di Indonesia, banyak sekali biaya-biaya yang tidak bisa diprediksi diawal, karena kenaikan harga-harga juga dipengaruhi oleh menurunnya nilai/kurs rupiah. Komponen lain, yang mempengaruhi biaya operasional seperti pajak hotel, pajak pembangunan, maintenance, perlengkapan kamar dan asesoris hotel, penggantian barang rusak atau hilang, termasuk fluktuasi tingkat hunian dan biaya promosi serta kenaikan

upah minimum regional, kesemuanya menjadi variabel biaya operasional. Semakin tinggi sewa kamar biasanya akan semakin tinggi layanan yang harus diberikan dan hal itu berdampak juga kepada biaya operasional. Biaya operasional yang selama ini dialami oleh narasumber untuk tingkat hunian dibawah 60% tidak pernah kurang dari 35% dari rata-rata harga sewa kamar. Semakin kecil persentase hunian maka akan semakin besar persentase biaya operasional yang dikeluarkan, semakin besar tingkat hunian maka persentase biaya operasional akan semakin kecil. Untuk tingkat hunian di atas 60%, biaya operasional akan lebih kecil dari 35% dari rata-rata harga sewa kamar. Dengan mengambil contoh yang diprediksi pemegang Hak Milik di atas, dengan diasumsikan rata-rata 32.5% biaya yang dikeluarkan dari sewa kamar, maka sewa bersih perkamar adalah $67.5\% \times \text{Rp}400.000,- = \text{Rp}250.000,-$ x 40 kamar, jadi penghasilan perhari/malam = $\text{Rp}10.000.000,-$. Maka di atas kertas BEP diperkirakan terjadi pada hari ke 5.000 atau setelah 13 tahun 10 bulan hotel beroperasi atau kira-kira 16 tahun sejak kontrak sewa menyewa ditanda tangani. Asumsi di atas berlaku untuk tingkat hunian kamar di atas 50% tetapi di bawah 60%. Dengan BEP yang dicapai setelah 16 tahun kontrak sewa menyewa, berarti masih tersisa lebih kurang 14 tahun, manajemen harus tetap berupaya secara serius dan dengan berbagai kiat supaya memiliki/terkumpul dana/modal agar dapat memperpanjang kontrak baru (tahap kedua) atau mencari lahan lain yang dianggap lebih menguntungkan. Kontrak sewa tanah tahap kedua justru merupakan keuntungan pemegang Hak Milik, karena harga sewa akan jauh lebih besar di dibandingkan dengan harga sewa pada saat kontrak pertama dan berhubung bangunan sudah dianggap milik pemegang Hak Milik tanah maka beban penyewa tanah (pemegang HGB) secara tidak langsung bertambah. Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapanara sumber, disamping kurang tepatnya analisis BEP, Pemegang Hak Milik juga lupa bahwa keuntungan pemegang hak milik itu cukup banyak dan kecil risikonya yaitu antara lain

- a. Sewa tanah khusus untuk daerah-daerah strategis Bali, dapat terjadi pada kisaran 60-80% dari harga pasaran tanah (luas tanah 3900M2 disewa selama 30 tahun sebesar Rp9.016.200.000 atau rata2 Rp 2.300.000/meter), di mana pada waktu itu pasaran harga jual tanah di wilayah tersebut berkisar antara Rp3.250.000,- s/d Rp4.000.000,- atau Rp.300 – Rp.400 juta/are bahkan ada yang lebih

dari 80% luas tanah 11.630M2 disewa selama 30 tahun sebesar Rp38.280.000.000 atau rata2 Rp3.300.000/meter, di mana pada waktu itu pasaran harga jual tanah di wilayah tersebut berkisar antara Rp4.000.000 – Rp5.000.000,- atau Rp.400 – Rp.500 juta/are.

- b. Harga sewa setinggi itu bisa terjadi disebabkan banyak investor asing hanya memenuhi persyaratan menguasai tanah dengan Hak Guna Bangunan dan memiliki nilai uang/kurs jauh lebih tinggi dari rupiah (\$1 = Rp13.000) tetapi hal jarang terjadi bila disewa oleh investor yang memiliki persyaratan sebagai pemegang Hak Milik atas Tanah karena investor yang memiliki persyaratan memiliki tanah dengan Hak Milik, cenderung tidak menyewa tetapi membeli tanah tersebut.
- c. Pemegang Hak Milik sangat dimungkinkan memanfaatkan hasil sewa tanah untuk usaha/bisnis yang berpenghasilan misalnya usaha transportasi/travel biro, pertokoan, restoran, dan usaha-usaha pendukung pariwisata lainnya.
- d. Pemegang Hak Milik dapat memanfaatkan hasil sewa tanah untuk membeli lahan lain yang berpotensi menjadi daerah wisata baru.
- e. Nilai dan harga tanah yang disewakan semakin lama semakin tinggi, jauh meningkat dibanding pada saat baru disewakan dan kenaikan harga akan dinikmati di akhir perjanjian sewa.
- f. Pemegang Hak Milik dan anggota keluarga mendapatkan sejenis “privilege” atau keistimewaan untuk bekerja pada penyewa lahan sesuai keahlian yang dimiliki sambil secara tidak langsung mengawasi lahan tersebut.
- g. Sewa tahap kedua akan disesuaikan dengan kondisi pada saat menjelang berakhirnya perjanjian sewa-menyewa.
- h. Bangunan yang didirikan oleh penyewa lahan biasanya sudah masuk dalam perhitungan kenaikan sewa lahan tahap kedua.

Keuntungan-keuntungan tersebut seharusnya menjadi pertimbangan pemegang Hak Milik agar tidak terlalu banyak menuntut dan apriori terhadap keuntungan pengusaha hotel. Investor yang menanamkan modalnya diusaha perhotelan pada dasarnya menghidupkan roda perekonomian daerah pariwisata, dan bila terlalu banyak tuntutan bukan tidak mungkin mengakibatkan penarikan modal dan menurunnya minat

pengusaha hotel maka pemilik tanah dan masyarakat sekitar jugalah yang pertama-tama akan merasakan dampaknya.

Hasil wawancara dengan dua orang pemilik tanah yang disewakan untuk pembangunan hotel di daerah Pecatu dan Kuta, secara sportif mengungkapkan bahwa pemilik tanah tidak punya kemampuan baik modal maupun pengalaman mengembangkan tanahnya menjadi seperti sekarang. Tanpa adanya investor yang menyewa lahan tanah tersebut, mungkin sampai saat ini masih tetap menjadi kebun kapuk dan beberapa kebun kelapa yang tidak terawat dan hasilnya tidak seberapa.

Penilaian/asumsi tentang betapa besarnya keuntungan yang didapat oleh pemilik hotel (investor) itu muncul ketika melihat perkembangan tingkat hunian 2 – 3 tahun terakhir atau setelah hampir sepuluh tahun hotel beroperasi. Pandangan atau asumsi ini oleh nara sumber pemilik tanah (mewakili keluarga) di desa Pecatu yang tanahnya disewa oleh Anantara tahun 2008. Pada awalnya lahan seluas 16.200 M2 yang berada dipinggir pantai terjal milik keluarga ini tidak memiliki akses (jalan masuk) tersebut hanya berisi beberapa tanaman pohon kapuk milik bersama keluarga besar. Ketika terjadi kesepakatan sewa menyewa lahan sebesar hampir 20 Milyar dengan investor, keluarga menyisihkan sebagian hasil sewa tersebut untuk membeli tanah pekarangan yang menuju jalan raya agar lahan yang dimiliki keluarga ini memiliki akses (jalan masuk) ke lokasi yang sekarang ini berdiri hotel.

Pada awal-awal terjadi perjanjian sewa lahan, keluarga besar merasa sangat beruntung karena tidak pernah membayangkan tanah yang dulunya seperti tidak akan mendatangkan manfaat menjadi sangat bermanfaat karena disewa dengan nilai sebesar itu, apalagi ditambah dengan kesepakatan lisan, kesanggupan manajemen untuk merekrut 40% dari tenaga lokal dan anggota keluarga sesuai dengan keahlian dan pendidikan. Walaupun tenaga lokal yang direkrut masih didominasi pada tenaga keamanan dan anggota keluarga direkrut sebagai tenaga accounting dan supervisor house keeping namun realisasi kesepakatan tersebut menjadikan manajemen Anantara pada tahun 2015 mendapat apresiasi dari Kepala Desa Adat Pecatu.

Setelah 7 (tujuh) tahunan hotel beroperasi, mulai muncul perasaan ketidak-adilan dari sementara anggota keluarga. Perasaan itu muncul dikarenakan tidak pernah membayangkan bahwa hotel dengan tarif di atas 5

(lima) juta rupiah permalam tetapi saat ini tingkat hunian rata-rata 50 - 60%. Persoalah hakikinya adalah munculnya ketidakadilan tersebut setelah melihat keberhasilan pengelola hotel dan kondisi ini tidak pernah dibayangkan sama sekali oleh pemilik tanah. Ketika perasaan ketidakadilan itu muncul, pihak pemilik tanah sudah tidak dapat berbuat apa-apa lagi karena semuanya sudah di atur dalam perjanjian sewa lahan. Apalagi tidak ada satupun penyewa yang mengabaikan kewajiban mereka. Narasumber mengakui bahwa terlambatnya mengantisipasi perasaan tidak adil ini juga merupakan kesalahan pemilik tanah karena sebagian besar anggota keluarga pemilik tanah tidak bersedia menyisihkan sebagian sewa tanah untuk membeli saham hotel. Keluarga akhirnya sepakat tidak bersedia membeli saham hotel tersebut dikarenakan tidak yakin hotel tersebut akan padat pelanggan walaupun dengan tarif yang cukup tinggi seperti sekarang. Hasil konfirmasi kepada manajemen hotel, jika dilihat dari kondisi saat ini memang dapat dimaklumi bila keluarga pemilik tanah merasakan ketidakadilan, namun ada beberapa hal yang perlu diingatkan kembali bahwa;

- a. Tanah yang sekarang menjadi hotel tersebut adalah lahan yang tidak produktif hanya ditanami beberapa pohon kapuk dan pohon kelapa
- b. Lahan berada di pinggir pantai terjal dan tidak memiliki akses (jalan masuk)
- c. Keluarga pernah ditawarkan untuk ikut nadil dengan cara membeli saham perusahaan
- d. Tarif hotel yang bisa dilihat oleh masyarakat adalah tarif yang di *publish (published rate)*, tetapi manajemen jarang sekali bahkan boleh dikatakan tidak pernah mendaatkan tarif seperti yang di *publish*. Tarif yang masuk kebagian keuangan hotel selalu lebih kecil dari *published rate* karena kamar dijual melalui pihak ketiga atau mitra yang tentu saja menerapkan *discount* dan *corporate rate*.

E. PENUTUP

1. Negara terkesan menganut konsep peran negara minimal karena isi perjanjian diserahkan sepenuhnya kepada para pihak
2. Diperlukan kebijakan Pemerintah, yang berperan mengharmonisasikan sekaligus melindungi kepentingan pemegang

Hak Milik dan penyewa tanah dalam bentuk formulasi prinsip bagi hasil pada perjanjian sewa menyewa tanah.

3. Formulasi Prinsip bagi hasil harus mempertimbangkan a.l lokasi tanah, harga pasar tanah, nilai jual objek pajak, biaya operasional, bangunan yang ada, kepastian (hak privilege) pemegang HGB/Hak Pakai menyewa tanah tahap berikutnya diimbangi hak privilege keikutsertaan pemegang Hak Milik dalam manajemen pemegang HGB/Hak Pakai.
4. Sewa menyewa lahan memberi keuntungan yang seimbang bagi penyewa dan pemilik dan tidak ditemukan indikasi sewa menyewa lahan yang mengabaikan fungsi sosial hak atas tanah
5. Perlu di atur transparansi manajemen (neraca) perusahaan dan keikutsertaan (saham) pemilik tanah dalam perusahaan penyewa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Agus Surono, 2013, *Fungsi Sosial Tanah* , Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar.

Ahmad Sodiki, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Jakarta : Penerbit Konstitusi Press.

Bernard Arief Sidharta, 2009, *Penelitian Hukum Normatif : Analisis Penelitian Filosofikal dan Dogmatikal*, Dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta (Editor), *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

John Rawls. 1995. *A Theory of Justice*. Cambridge, Massachusetts : Harvard University Press, Terj. Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo. 2006. *Teori Keadilan Dasar-Dasar Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

- Karen Lebacqz, 1986, *Six Theories of Justice*, Indianapolis : Augsburg Publishing House, Terjemahan Yudi Santoso, *Teori-Teori Keadilan*, Bandung : Nusa Media.
- K. Deininger dkk, 2010, *Rising Global Interest in Farmland : Can It Yield Sustainable and Equitable Benefits?*, Washington : World Bank.
- M.Taylor dan T. Bending, 2009, *Increasing Commercial Pressure on Land : Building a Coordinated Response*, Roma : International Land Coalition.
- Salim H.S. 2005. *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Mataram: Sinar Grafika.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak- Hak Atas Tanah* , Jakarta, Prenada Media
- W. Friedmann. 1960, *Legal Theory*. London : Stevens & Sons Limited. Terjemahan Mohamad Arifin. 1990. *Hukum dan Masalah-Masalah Kontemporer (Susunan III)*. Jakarta : Rajawali.
- Will Kymlica, 1990, *Contemporary Political Philosophy : an Introduction*, New York : Oxford University Press Inc, Terjemahan Agus Wahyudi, 2011, *Pengantar Filsafat Poliitik Kontemporer Kajian Khusus Teori-Teori Keadilan*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.