

**OPTIMALISASI PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH  
HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KABUPATEN PANGANDARAN  
DALAM KAWASAN SEMPADAN PANTAI**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

**ASSYIFA ILMA**  
**NIT. 21303724**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2025**

## ABSTRACT

The Government of Pangandaran Regency has successfully obtained (*Hak Pengelolaan* or *HPL*) Certificates over 4 (four) land parcels located within the coastal boundary area of Pangandaran Beach. As the holder of *HPL*, The Pangandaran Regency Government has the authority to manage and utilize the land in accordance with Article 7 paragraph (1) of Government Regulation Number 18 of 2021. The utilization of these *HPL* lands is intended to be optimized to support tourism development and increase the region's Local Own-Source Revenue (*Pendapatan Asli Daerah* or *PAD*). However, the management and utilization of the *HPL* land have not yet been implemented optimally. This research examines the obstacles encountered in the management of *HPL* land and the adequacy of the authority granted to the regional government. This study uses a qualitative method with a descriptive approach to explore the phenomenon related to the management and utilization of *HPL* land by the Pangandaran Regency Government.

The findings show that although several policies have been issued concerning cooperation in the utilization of *HPL* land, their implementation remains suboptimal. The main issues identified include the absence of a specific regional regulation that comprehensively governs the utilization of *HPL* land; the lack of established tariffs and/or Annual Mandatory Contributions (*UWT*), which results in the absence of revenue contributions to the region; and the overall inefficiency of land management practices. Nevertheless, several efforts have been made by the local government to address these challenges, including the issuance of regent decrees concerning cooperation mechanisms, which subsequently led to the issuance of Building Use Rights Certificates (*Hak Guna Bangunan* or *HGB*) over *HPL* for third parties; the use of independent appraisers to determine tariffs and/or *UWT* in the absence of clear regulations; and the involvement of several regional work units (*SKPD*) to manage the land utilization according to their respective duties and functions. Overall, the authority for managing and utilizing *HPL* land in Pangandaran Regency still requires significant improvement, particularly in terms of the quality and quantity of human resources involved, in order to achieve optimal and effective utilization of *HPL* land. Such improvements are also necessary to minimize the potential for future legal, administrative, or social problems.

**Keywords:** Land Management Rights, Pangandaran Regency Government, Obstacles, Utilization, Authority

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xv</b>
<b>INTISARI</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Dan Manfaat Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
A. Kajian Literatur .....	11
B. Kajian Teoretis .....	15
1. Pengelolaan Aset Daerah.....	15
a. Landasan Hukum Pengelolaan Aset Daerah .....	15
b. Dinamika Pengelolaan Aset Daerah.....	24
2. HPL Sebagai Aset Daerah .....	27
a. Landasan Hukum HPL Sebagai Aset Daerah .....	27
b. Cara Pemanfaatan Tanah HPL Sebagai Aset Daerah .....	35
c. Dinamika Pemanfaatan HPL Sebagai Aset Daerah .....	42
C. Kerangka Pemikiran.....	44
<b>BAB III METODE PENULISAN</b> .....	<b>48</b>
A. Format Penulisan .....	48
B. Lokasi Atau Objek Penulisan.....	49
C. Definisi Operasional Konsep .....	50

D. Jenis, Sumber, Dan Teknik Pengumpulan Data .....	51
1. Jenis Dan Sumber Data .....	51
2. Teknik Pengumpulan Data .....	53
E. Analisis Data .....	56
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENULISAN.....</b>	<b>59</b>
A. Gambaran Umum Kabupaten Pangandaran.....	59
1. Keadaan Geografis dan Administratif Wilayah.....	59
2. Kondisi Sosial dan Ekonomi Wilayah .....	60
3. Keadaan Pariwisata Pangandaran .....	62
B. Gambaran Umum Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran .....	65
1. Bidang Tanah HPL No. Hak L.00004 .....	67
2. Bidang Tanah HPL No. Hak L.00002 .....	69
3. Bidang Tanah HPL No. Hak L.00005 .....	71
4. Bidang Tanah HPL No. Hak L.00003 .....	73
<b>BAB V PENGELOLAAN PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KABUPATEN PANGANDARAN .....</b>	<b>76</b>
A. Proses Pendaftaran Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran Di Kawasan Sempadan Pantai.....	76
B. Tata Kelola Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran .....	90
C. Kendala Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran .....	101
1. Belum Ada Peraturan Daerah Mengenai Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran .....	102
a. Status Aset Tanah Dalam Kawasan Sempadan Pantai .....	104
b. Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Sebelum Sertipikat Hak Pengelolaan Terbit .....	110
2. Belum Ditetapkan Besaran Tarif Dan/Atau Uang Wajib Tahunan .....	116
3. Ketidakefisienan Pengelolaan Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran .....	123
a. Proses Birokrasi Dalam Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan .....	124

b. Kuantitas Dan Kualitas Sumber Daya Manusia.....	129
D. Kewenangan Yang Memadai Dalam Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan.....	132
1. Pengelolaan Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Dalam Keputusan Bupati.....	133
2. Penggunaan Jasa Penilai Publik Dalam Penentuan Tarif Dan/Atau Uang Wajib Tahunan .....	140
3. Pola Pengelolaan Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran .....	143
4. Alternatif Solusi Pelaksanaan Pengelolaan Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran.....	145
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>148</b>
A. Kesimpulan .....	148
B. Saran .....	149
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>151</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>160</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi semua makhluk yang berperan strategis sehingga diatur dalam sebuah konstitusi negara<sup>1</sup>. Isi pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) untuk mengejawantahkan prinsip pasal tersebut. Dalam Pasal 2 UUPA menjadi ketentuan normatif mengenai pengaturan Sumber Daya Alam (SDA) oleh negara sebagai pemegang mandat tertinggi. Mandat ini melahirkan konsep Hak Menguasai Negara (HMN) yang memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur dan mengelola SDA, termasuk tanah<sup>2</sup>.

Bapak Hukum Agraria Indonesia, Prof. Boedi Harsono, menyatakan HMN melahirkan Hak Pengelolaan (HPL) yang merupakan gempilan hak menguasai dari negara. Senada dengan itu, Prof. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa HPL merupakan bagian dari HMN<sup>3</sup>. Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan HMN dapat dikuasakan kepada daerah swatantra dan Masyarakat Hukum Adat (MHA), sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah. Adapun istilah HPL dalam suatu regulasi muncul pertama kali pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan.

Tahun 2020 lahir Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) yang kini dicabut dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2

---

<sup>1</sup> Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, 2022, hlm. 90.

<sup>2</sup> Seventina Monda Devita, *Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah PP No. 18 Tahun 2021*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, 2021, hlm. 873.

<sup>3</sup> A. S. Hutagalung & Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*. STPN Press, 2011, hlm. 25.

Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. UUCK dirancang sebagai upaya inovatif untuk mempercepat pembangunan nasional, khususnya dalam memberikan kemudahan berusaha dan mendorong pertumbuhan investasi, yang muaranya menciptakan keadilan dan kesejahteraan rakyat<sup>4</sup>. Dalam UUCK terdapat sejumlah pasal yang mengatur beberapa aspek, salah satunya aspek penataan ruang dan pertanahan. UUCK tidak mencabut UUPA, hanya mengubah konsepsi atau prinsip atau asas UUPA yang tak sesuai dengan UUCK, maupun sebaliknya.

UUCK mengatur tentang HPL yang termaktub dalam Pasal 136 -Pasal 142 mengenai Penguatan HPL. UUCK memberikan penegasan struktur HPL dalam tatanan hukum nasional. Dalam UUCK pengaturan HPL meliputi pengertian, subjek, kewenangan, dan tata cara penyerahan kepada pihak lain. Melalui penguatan peraturan ini, diharapkan pemerintah dapat mengontrol dan mengendalikan fungsi pemanfaatan tanah sehingga dapat mengedepankan prinsip kepentingan umum, ekonomi, pembangunan, dan sosial<sup>5</sup>. Selain itu, HPL diposisikan sebagai mekanisme untuk mendukung pengelolaan tanah untuk menunjang investasi dan pembangunan<sup>6</sup>. Selanjutnya aturan pelaksanaannya turut diterbitkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021)<sup>7</sup>.

Menurut PP No. 18 Tahun 2021, pemegang HPL diberikan kewenangan untuk merencanakan peruntukan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTR); dapat mengerjasamakan dengan Pihak Lain dengan diberikan Hak Atas Tanah (HAT) di atas HPL; dan menentukan

---

<sup>4</sup> Humas Kemensetneg, *UU Cipta Kerja Percepat Proses Pembangunan Nasional* [https://www.setneg.go.id/baca/index/uu\\_cipta\\_kerja\\_percepat\\_proses\\_pembangunan\\_nasional](https://www.setneg.go.id/baca/index/uu_cipta_kerja_percepat_proses_pembangunan_nasional), 2022, Diakses pada 27 November 2024

<sup>5</sup> Pangihutan Manurung, *Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Melalui Pembangunan Sistem Informasi Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan (PENTAS-HPL) Pada Direktorat Pengaturan Tanah Pemerintah*, Laporan Implementasi, Kementerian ATR/BPN, 2023, hlm. 2.

<sup>6</sup> L. D. Djumeno & Fahrul Fauzi, *Telaah Pemberian Hak Guna Bangunan Sekunder Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Perbandingan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*, Jurnal Hukum Tora, 2022.

<sup>7</sup> Pasal 5 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur perihal perluasan subjek yang dapat memperoleh HPL, dimana HPL dapat diberikan kepada MHA yang berasal dari Tanah Ulayat. Selain itu, tanah negara juga dapat diberikan juga kepada Badan Bank Tanah (BBT), yaitu badan hukum yang dibentuk pasca diterbitkannya UUCK, memiliki kewenangan khusus mengelola tanah, dan telah diatur dalam PP No. 64 Tahun 2021.

tarif dan/atau Uang Wajib Tahunan (UWT)<sup>8</sup>. Kewenangan tersebut menyiratkan pemegang HPL tidak sama dengan pemegang HAT karena sifatnya yang mengatur pengelolaan penguasaan tanah, serta pemegang HPL tidak memiliki hak kepemilikan penuh, hal tersebut didukung dengan pembatasan terhadap pemegang HPL yakni HPL tidak dapat dijadikan jaminan utang; HPL tidak dapat beralih dan dialihkan; HPL hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan Hak Milik (HM)<sup>9</sup>. Pemegang HPL pun berkewajiban menjaga dan merawat tanahnya sesuai dengan rencana, karena terdapat kegiatan pengawasan dan pengendalian terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dilaksanakan oleh menteri, apabila ditemukan ketidaksesuaian maka dapat diberikan peringatan dan dikenai mekanisme tanah terlantar, yang mana ini berimplikasi pada pertimbangan pembatalan HPL-nya<sup>10</sup>.

Adapun subjek HPL hanya dapat diberikan kepada badan-badan publik untuk tanah yang berasal dari tanah negara salah satunya Pemerintah Daerah<sup>11</sup>. Pemerintah daerah sebagai entitas yang memiliki otoritas dan kewenangan tertinggi di tingkat daerah memiliki tanggung jawab dalam pengelolaan aset SDA untuk mendukung pembangunan daerah<sup>12</sup>. Begitupun dengan HPL yang kewenangan pengelolaannya didelegasikan kepada Pemerintah Daerah untuk digunakan dan dimanfaatkan oleh sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain agar memperoleh keuntungan yang maksimal.

Kabupaten Pangandaran merupakan salah satu kabupaten hasil pemekaran dari wilayah Kabupaten Ciamis pada tahun 2012 yang terletak di Provinsi Jawa Barat. Kabupaten Pangandaran terdiri atas 10 (sepuluh) kecamatan, dimana 6 (enam) kecamatan diantaranya membentang dan menghadap langsung ke Samudra Hindia dengan total panjang garis pantai sepanjang 91 Km. Sepanjang wilayah pesisir Kabupaten Pangandaran terdapat

---

<sup>8</sup> Pasal 7 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021.

<sup>9</sup> Pasal 12 PP No. 18 Tahun 2021.

<sup>10</sup> Pasal 16 PP No. 18 Tahun 2021; serta Pasal 204-205 Permen ATR/KBPN No. 18 Tahun 2021.

<sup>11</sup> Pasal 5 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021, menyatakan HPL yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada: (a) Instansi Pemerintah Pusat; (b) Pemerintah Daerah; (c) BUMN/D; (d) BHMN/D; (f) Badan Bank Tanah; atau (f) badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

<sup>12</sup> R. Didi Djadjuli, *Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Ekonomi Daerah*, Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara, 2018.

spot-spot wisata yang mempesona. Kabupaten ini memiliki potensi besar dalam bidang pariwisata. Sebagaimana tercantum dalam Visi Kabupaten Pangandaran “*Pangandaran Juara Menuju Wisata Berkelas Dunia Yang Berpijak Pada Nilai Karakter Bangsa*”.



Gambar 1. Kampung Turis, Pangandaran

Sumber: Menengok Pesona Kampung Turis Pangandaran, Fadilah, 2022

Sebagai kabupaten yang baru terbentuk 12 (dua belas) tahun silam, Kabupaten Pangandaran telah menunjukkan keberhasilan daerahnya dari aspek ekonomi yang disokong melalui sektor pariwisata. Selama periode 2019-2023, penyediaan Akomodasi dan Makan Minum adalah kategori yang kontribusinya terus mengalami peningkatan<sup>13</sup>. Peningkatan tersebut disebabkan oleh Kabupaten Pangandaran sebagai destinasi wisata. Pemerintah Kabupaten Pangandaran (Pemkab Pangandaran) kini terus menata sarana dan prasarana, termasuk penataan penguasaan tanah-tanah sempadan pantai yang kini sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran dengan jenis HPL.

Pada awal tahun 2024, terbit 4 (empat) sertipikat bidang tanah HPL (No Hak: L.00002, L.00003, L.00004, L.00005) yang terletak di dalam kawasan sempadan pantai berada di wilayah Pantai Pangandaran dengan pemegang hak yakni Pemkab Pangandaran. Lokasi ini strategis untuk dijadikan sebagai lokasi wisata, sehingga menjadi aset Pemkab Pangandaran. Tanah yang diberikan HPL tersebut berasal dari Tanah Negara. Menurut Sarlan, kegiatan pendaftaran tanah HPL merupakan upaya untuk menertibkan tanah-tanah dari penguasaan

---

<sup>13</sup> BPS, *Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Pangandaran Menurut Lapangan Usaha 2019-2023*, Pangandaran: Badan Pusat Statistik, 2024, hlm. 91.

oleh pihak yang tidak berhak<sup>14</sup>. Mengingat kawasan sempadan pantai memiliki potensi pariwisata serta fungsi ekologis yang harus dilindungi dan dijaga.

Kabupaten Pangandaran sebagai wilayah yang memiliki potensi besar dalam sektor pariwisata memanfaatkan aset tanah dengan status HPL untuk dapat mendukung pembangunan daerah. Menurut Sri Mulyani (Menteri Keuangan) dalam rangka optimalisasi pemanfaatan aset maka aset harus memiliki karakter untuk terus bekerja dan *value* bertambah<sup>15</sup>. Pengelolaan tanah HPL di Kabupaten Pangandaran yakni untuk menyediakan ruang bagi pembangunan kepariwisataan, fasilitas publik, serta investasi yang mendukung pertumbuhan ekonomi lokal dengan adanya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pengelolaan aset tanah dengan status HPL merupakan salah satu strategi yang dapat dioptimalkan Pemkab Pangandaran untuk mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan serta pelayanan publik. Tanah dengan status HPL memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk mengatur mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai dengan RTR. Kewenangan Pemkab Pangandaran terhadap pengelolaan tanah HPL yang baik akan memberikan kebermanfaatan yang optimal. Salah satu untuk mengoptimalkan penggunaan dan pemanfaatan tanah HPL maka dapat dikerjasamakan dengan Pihak Lain yang mana dalam mekanismenya diperlukan membuat Perjanjian Pemanfaatan Tanah (PPT)<sup>16</sup>.

PPT merupakan bentuk perjanjian notariil yang isinya merupakan persetujuan pemegang HPL kepada pihak lain untuk mempergunakan bagian-

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Sarlan, S.IP., Plt. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pangandaran periode Mei-November 2024, di Kantor Dinas Kelautan, Perikanan dan Ketahanan Pangan (DKPKP) Kabupaten Pangandaran, 20 November 2024.

<sup>15</sup> Sri Mulyani, *Optimalisasi Manajemen Barang Milik Negara (BMN) Dalam Pengelolaan Kebijakan Fiskal*. Fakultas Ekonomika dan Bisnis UGM, Yogyakarta; UGM, 2018.

<sup>16</sup> Pasal 138 UU No. 6 Tahun 2023, menyatakan bahwa penyerahan pemanfaatan bagian tanah HPL kepada pihak ketiga dilakukan dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah (PPT). Selanjutnya pada Penjelasan Pasal 8 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021, menyatakan bahwa PPT merupakan kesepakatan para pihak yang tunduk pada hukum perdata dan dibuat dihadapan pejabat umum.

bagian tanah HPL dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak<sup>17-18</sup>. PPT memuat beberapa ketentuan yang mengikat para pihak. Bagi pihak lain yang memanfaatkan tanah HPL dapat diberikan HAT di atas HPL sebagaimana tercantum dalam PPT<sup>19</sup>. Pihak lain yang menguasai tanah HPL pada hakikatnya bukan pembeli atau meminta peralihan HAT, melainkan hanya memperoleh hak untuk memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu<sup>20</sup>. Setiap penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak<sup>21</sup>. Maka dengan itu, kerja sama pemanfaatan tanah HPL dapat diperkuat dengan HAT di atas HPL<sup>22</sup>. Perbuatan hukum yang timbul dengan menerbitkan HAT di atas HPL akan melahirkan prinsip 3R (*right, restriction, dan responsibility*)<sup>23</sup>.

Pemegang HAT di atas HPL memiliki hak untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan isi dari PPT. Selain itu HAT yang diperoleh di atas HPL dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan, atau dilepaskan<sup>24</sup>. Hak pemegang HAT di atas HPL tersebut memerlukan rekomendasi pemegang HPL yang telah termuat dalam isi PPT<sup>25</sup>. Dalam hal ini, pemegang HAT tidak memiliki kendali penuh atas tanahnya karena harus mematuhi perjanjian yang telah disepakati dengan pemegang HPL. Selain itu, pemegang HAT di atas HPL diharuskan membayar tarif dan/atau UWT dan penggunaan tanah HPL dibatasi jangka waktu serta harus diperpanjang, apabila jangka waktunya telah habis, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ketentuan yang harus dipatuhi oleh pemegang HAT di atas HPL merupakan kewenangan pemegang HPL.

---

<sup>17</sup> Efendi et al., *Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero)*, IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, 2020, hlm. 190.

<sup>18</sup> A. S. Hutagalung & Oloan Sitorus, Op.cit., hlm. 55.

<sup>19</sup> Pasal 8 PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa HPL yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan HAT berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan, (HGB), dan Hak Pakai (HP) di atas HPL sesuai dengan sifat dan fungsinya (Pihak lain apabila tanah HPL dikerjasamakan dengan PPT).

<sup>20</sup> Genta Arief Gunadi, *Dilematis Pemanfaatan Tanah HGB Di Atas Lahan HPL*, Pallawa Publishing, 2018, hlm. 178.

<sup>21</sup> Yustisia Setiarini Simarmata, *Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasakan Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna*, Indonesian Notary, 2021, hlm. 3.

<sup>22</sup> Hadi Arnowo, *Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*, Jurnal Pertanahan, 2021, hlm.101.

<sup>23</sup> Andi Tenrisau, *Landasan Pengelolaan Pertanahan Dalam Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan*, Jurnal Pertanahan, 2021, hlm. 108.

<sup>24</sup> Pasal 13 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021

<sup>25</sup> Pasal 13 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021

Kewenangan pemegang HPL memainkan peranan yang besar dalam rangka optimalisasi pemanfaatan tanah HPL dengan menghasilkan peningkatan PAD. Kewenangan semacam ini telah lebih dahulu diimplementasikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam suatu kebijakan peraturan dengan menerbitkan Peraturan Gubernur Nomor 182 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan Tanah Eks Desa dan Tanah Eks Kota Praja Miliki/Dikuasai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Di dalam peraturan tersebut telah menetapkan secara tegas mengenai rumusan tarif yang harus dibayar oleh pihak lain yang memanfaatkan tanah HPL untuk memperoleh rekomendasi bagi pendaftaran HAT di atas HPL.

Dalam perkembangannya, kewenangan pengelolaan HPL yang dilakukan Pemkab Pangandaran tunduk pada aturan PP No. 18 Tahun 2021. Adapun langkah kewenangan yang telah dilaksanakan oleh Pemkab Pangandaran adalah membentuk tim yang terdiri atas beberapa Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yakni, BKAD, Dishub, Disparbud, dan lainnya, yang didelegasikan suatu tugas untuk melakukan kajian pemanfaatan tanah HPL oleh pihak lain<sup>26</sup>, namun di dalam proses mengerjakan tanah HPL kepada pihak lain ada salah satu kendala yakni belum dapat merumuskan besaran tarif dan/atau UWT, sebagaimana ketentuan dalam PP No. 18 Tahun 2021 terkait substansi dalam PPT. Hal inilah yang menjadi salah satu hambatan untuk mewujudkan cita-cita memperoleh peningkatan PAD melalui pemanfaatan HPL oleh pihak lain.

Pada dasarnya kewenangan dalam menentukan tarif dan/atau UWT dapat disesuaikan dengan tujuan pemanfaatannya sebagaimana dalam Pasal 9 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021<sup>27</sup>. Kewenangan tersebut belum sampai diwujudkan dalam suatu kebijakan peraturan, karena Pemkab Pangandaran belum dapat menerjemahkan ketentuan tersebut. Kebijakan peraturan yang

---

<sup>26</sup> Wawancara dengan Evan Andi Hakim Nasution, S.STP. dan Budi Santosa, S.IP., di Kantor BAPENDA Kab. Pangandaran, 26 November 2024.

<sup>27</sup> Disesuaikan dengan tujuan pemanfaatan, untuk: (a) kepentingan umum; (b) kepentingan sosial; (c) kepentingan pembangunan; dan/atau (d) kepentingan ekonomi.

dimaksud bukanlah suatu keharusan karena tidak tercantum dalam PP No. 18 Tahun 2021, namun apabila melihat contoh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang telah membuat suatu regulasi atas kebijakan pemanfaatan tanah HPL, maka kebijakan yang dibuat dapat menjadi upaya operasional terhadap pendelegasian kewenangan pengelolaan HPL.

Adapun ketentuan mengenai rumusan tarif dan/atau UWT disebutkan ditetapkan oleh Menteri<sup>28</sup>. Kemudian dalam Pasal 18 PP No. 18 Tahun 2021 menyebutkan rumusan dan penentuan tarif dan/atau UWT diatur dalam Peraturan Menteri, namun dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan HPL dan HAT (Selanjutnya disebut Permen ATR/Ka. BPN No. 18 Tahun 2021), yang turut terbit setelah PP No. 18 Tahun 2021 tidak mengeluarkan suatu rumusan tarif dan/atau UWT, justru disebutkan bahwa pengenaan tarif dibuat dengan ketentuan perundang-undangan<sup>29</sup>. Ketidakjelasan ini menyebabkan suatu hambatan dalam pembuatan perjanjian antara pemegang HPL dengan pihak lain. Hingga kini rumusan tersebut belum juga hadir untuk melengkapi substansi dari PPT. Sarlan menyatakan Pemkab Pangandaran akan menunggu peraturan turunan mengenai rumusan pasti terkait besaran tarif dan/atau UWT<sup>30</sup>.

Seraya menantikan keputusan Pemkab Pangandaran dalam membuat PPT dapat menimbulkan ketidakpastian kedudukan pihak lain yang memanfaatkan tanah HPL. Dalam praktiknya HPL seringkali memunculkan konflik yang dijumpai baik dari pihak pemerintah selaku pemberi hak maupun

---

<sup>28</sup> **Pasal 9 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021** berbunyi “*Rumusan tarif dan/atau UWT yang dikenakan oleh pemegang HPL ditetapkan oleh Menteri*”. Selanjutnya pada Penjelasan Pasal 7 ayat (1) Huruf c “*Tarif adalah adalah tarif pelayanan pemanfaatan lahan pertama kali yang dikenakan oleh pemegang HPL dan UWT yang dikenakan pada saat pendaftaran pertama kali, perpanjangan, maupun pembaruan hak*”. Huruf e “*UWT merupakan istilah uang wajib tahunan, uang pemasukan, atau ganti rugi dari pihak lain yang besarnya dicantumkan dalam PPT*”. **Pasal 18 PP No. 18 Tahun 2021** berbunyi “... b. rumusan dan penentuan tarif dan/atau UWT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, diatur dalam Peraturan Menteri.”.

<sup>29</sup> **Pasal 41 ayat (1) Huruf a Permen ATR/Ka.BPN No. 18 Tahun 2021**, menyatakan bahwa pengenaan tarif dan/atau UWT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai tarif pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan.

<sup>30</sup> Wawancara dengan Sarlan, S.IP., di Kantor Dinas Kelautan, Perikanan dan Ketahanan Pangan (DKPKP) Kabupaten Pangandaran, 20 November 2024.

pihak masyarakat yang merasa dirugikan atas adanya HPL<sup>31</sup>. Selain itu, pemegang HPL tetap memerlukan biaya-biaya yang wajar untuk perawatan lahan HPL<sup>32</sup>. Pemasukan pendapatan dari penggunaan dan pemanfaatan tanah HPL oleh pihak lain belum diperoleh hingga kini, hal tersebut karena belum ada penetapan besaran tarif dan/atau UWT dalam substansi PPT, bahkan sebagian besar pihak lain belum memiliki PPT. Adapun pemasukan yang didapatkan di atas pemanfaatan tanah HPL hanya berasal dari pajak barang dan jasa tertentu, contohnya bagi tanah yang sudah ada penggunaannya seperti area Kampung Turis<sup>33</sup>. Dengan kondisi ini mendorong minat penulis untuk melakukan penulisan mengenai pengoptimalan tanah HPL di Kabupaten Pangandaran yang terletak di Kawasan Sempadan Pantai.

## B. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang, penulis merumuskan permasalahan dalam 2 (dua) pertanyaan penulisan sebagai berikut:

1. Apakah kendala yang dihadapi dalam optimalisasi pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran?
2. Bagaimana kewenangan yang memadai dalam pengelolaan tanah HPL Pemerintah Kabupaten Pangandaran untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanahnya?

## C. Tujuan Dan Manfaat Penulisan

### 1. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>31</sup> A. N. Rahman & Arman Tjoneng, *Hak Pengelolaan Lahan Dalam Pembangunan Kawasan Investasi Pulau Rempang Ditinjau Dari Hukum Positif*, Unes Law Review, 2023, hlm. 7615.

<sup>32</sup> Genta Arief Gunadi, Op.cit., hlm. 183.

<sup>33</sup> Kampung Turis merupakan area relokasi pedagang dan pengusaha di bidang makan dan minum yang dibangun sejak 2016. Kampung Turis menjadi daya tarik bagi turis untuk menikmati keindahan pesisir pantai pangandaran di sejumlah kafe dan restoran di area tersebut. Daniswari, Dini. (2024). *Kampung Turis Pangandaran: Daya Tarik, Harga Tiket, dan Jam Buka*. <https://bandung.kompas.com/read/2024/01/18/223436178/kampung-turis-pangandaran-daya-tarik-harga-tiket-dan-jam-buka?page=all>. Diakses pada 26 Desember 2024.

- a. mengetahui kendala dalam optimalisasi pemanfaatan tanah HPL Pemerintah Kabupaten Pangandaran; serta
  - b. mengetahui bentuk kewenangan yang memadai dalam pengelolaan tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Pangandaran dalam rangka optimalisasi pemanfaatan tanah.
2. Manfaat Penulisan

Selain tujuan yang ingin dicapai, diharapkan penulisan ini dapat memberikan manfaat penulisan teoretis dan praktis yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. manfaat praktis yaitu penulisan ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi pembaca terutama pemerintah daerah yang diberikan delegasi kewenangan oleh negara melalui pemberian HPL untuk mengelola tanahnya secara optimal dan memberikan manfaat sebesar-besarnya untuk masyarakat. Bagi Kementerian ATR/BPN sebagai bahan masukan untuk mengakomodir kendala di lapangan dalam pemanfaatan tanah HPL oleh pemegang HPL.
- b. manfaat teoretis yaitu melalui penulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmu pengetahuan di bidang hak menguasai negara (HMN) dalam hal ini Hak Pengelolaan (HPL) yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka mengelola aset tanahnya sehingga dapat memberikan kebermanfaatan yang optimal, serta mewujudkan cita-cita Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yakni memberikan sebesar-besarnya kemakmuran untuk seluruh masyarakat Indonesia di lingkup daerah.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap bidang tanah HPL Pemkab Pangandaran terkait optimalisasi penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, penulis dapat mengambil kesimpulan, yaitu:

1. Kendala yang dihadapi oleh Pemkab Pangandaran dalam pemanfaatan tanah HPL dalam kawasan sempadan pantai adalah:
  - a. Belum adanya produk hukum khusus yang mengatur pemanfaatan tanah HPL secara holistik. Regulasi yang ada hanya mengatur proses kerja sama pemanfaatan tanah HPL, belum ada muatan tentang langkah preventif untuk mencegah potensi masalah hukum di masa depan.
  - b. Belum ditetapkannya besaran tarif dan/atau UWT, meskipun Pemkab Pangandaran memiliki kewenangan. Ketiadaan penetapan tarif dan/atau UWT menyebabkan belum adanya pemasukan dari kerja sama pemanfaatan tanah HPL.
  - c. Pengelolaan pemanfaatan tanah HPL belum efisien akibat proses birokrasi yang lambat karena keterbatasan anggaran untuk pengadaan jasa penilai publik, pelibatan SKPD yang cenderung pasif dan tidak memahami tugasnya, serta minimnya kualitas dan kuantitas jumlah sumber daya manusia sebagai aparatur pengelola tanah HPL.
2. Kewenangan yang memadai dalam pengelolaan tanah HPL Pemkab Pangandaran adalah:
  - a. Kewenangan yang telah dijalankan oleh Pemkab Pangandaran yakni:
    - 1) Pengelolaan atas pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan yang telah dituangkan regulasi dalam bentuk Keputusan Bupati. Keputusan Bupati ini menjadi dasar legal dalam pengelolaan pemanfaatan tanah terutama dalam proses kerja sama pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh mitra/pihak lain.

- 2) Penggunaan jasa penilai publik/appraisal/KJPP dalam penentuan besaran nilai tarif dan/atau UWT, di tengah kekosongan regulasi tentang rumusan besaran tarif dan/atau UWT yang dikenakan pada mitra/pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah HPL.
  - 3) Pola pengelolaan pemanfaatan tanah HPL yang dikerjasamakan kepada mitra/pihak lain dilakukan dengan membuat PKS yang melibatkan beberapa SKPD terkait, agar sesuai dengan tugas dan fungsinya masing-masing, sehingga rencana penggunaan tanah dapat dilaksanakan secara optimal.
- b. Kewenangan yang dapat dilakukan untuk menangani kendala terkait pengadaan jasa penilai publik dalam penetapan nilai tarif dan/atau UWT sebagai kewenangan yang telah dijalankan yakni bersurat ke Kementerian ATR/KBPN untuk memperoleh arahan dan petunjuk perumusan tarif dan/atau UWT, serta melakukan studi tiru ke daerah lain dan menjalin koordinasi ke BPKP untuk memperoleh perspektif teknis maupun metodologis dalam proses penetapan nilai tersebut. Selain itu, Penguatan birokrasi pada Tim Koordinasi pelaksana perlu dilaksanakan, guna SKPD yang terlibat dapat bekerja secara optimal, terarah, dan sesuai dengan tugas dan fungsinya masing-masing.

## **B. Saran**

Pengelolaan pada penggunaan dan pemanfaatan tanah HPL Pemkab Pangandaran telah dijalankan sebagai mana mestinya, walaupun masih terdapat kendala dalam prosesnya. Dengan demikian terdapat beberapa saran bagi beberapa pihak, sebagai bahan masukan untuk pengelolaan tanah HPL yang berdaya guna secara optimal.

1. Pemerintah Pusat melalui Kementerian ATR/KBPN dapat segera membuat rancangan Peraturan Menteri mengenai rumusan dan penentuan tarif dan/atau UWT sebagaimana Pasal 18 huruf b PP No. 18 Tahun 2021, sehingga dapat memberikan dasar kepada para pemegang HPL untuk menetapkan rumusan dan penentuan tarif dan/atau UWT.

2. Pemerintah Pusat melalui Kementerian ATR/KBPN diharapkan membentuk forum koordinasi berbasis *collaborative governance* untuk memfasilitasi pemerintah daerah sebagai pemegang HPL dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah, sekaligus memberi ruang bagi daerah merumuskan kebijakan sesuai kewenangan diskresi yang dimiliki.
3. Pemkab Pangandaran melakukan koordinasi ke Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) untuk memperoleh arahan terkait nilai aset tanah HPL, sehingga dapat memperoleh kepastian jenis aset daerah. Kepastian ini penting untuk menghindari ambiguitas penetapan status aset daerah.
4. Pemkab Pangandaran diharapkan ke depan dapat membuat *Webgis* yang terintegrasi. Sistem ini dapat mencakup data penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah HPL, proses perizinan, hingga mekanisme pengendalian dan pengawasan, sehingga meningkatkan transparansi, efisiensi, dan kemudahan akses bagi seluruh pihak yang berkepentingan.
5. Calon subjek pemegang HPL disarankan untuk memiliki pemahaman yang komprehensif terkait kewenangan dalam pengelolaan tanah HPL, termasuk karakteristik hukum, bentuk penguasaan, serta tata kelola yang berlaku. Upaya pemahaman ini dapat dilakukan melalui kegiatan studi tiru, studi banding, maupun forum koordinasi dengan Pemerintah Pusat guna memperoleh arahan yang tepat. Dengan demikian, proses penggunaan dan pemanfaatan tanah HPL, khususnya dalam skema kerja sama dengan mitra/pihak lain, dapat dilaksanakan secara optimal dan sesuai ketentuan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU DAN JURNAL

- Adhi, S. (2017). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Sebagai Sumber PAD Di Dinas Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Semarang Tahun 2013 - 2015. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 2(1), 38–43. <https://doi.org/10.14710/jiip.v2i1.1633>
- Admin. (n.d.). *My Pangandaran Informasi Pangandaran*. Www.Mypangandaran.Com. Retrieved April 14, 2025, from <https://www.mypangandaran.com/tanya/read/rata-rata-mata-pencaharian-orang-pangandaran-itu-apa-sih#:~:text=Mayoritas%20mata%20pencaharian%20orang%20pangandaran,banyak%20yang%20bermata%20pencaharian%20Petani%20>.
- Admin Prokomsetda Buleleng. (2022, June 28). *Dinilai Berhasil Kelola Aset Daerah, Pemkab Garut Belajar Ke Buleleng*. [https://prokomsetda.bulelengkab.go.id/informasi/detail/berita/81\\_dinilai-berhasil-kelola-aset-daerah-pemkab-garut-belajar-ke-buleleng](https://prokomsetda.bulelengkab.go.id/informasi/detail/berita/81_dinilai-berhasil-kelola-aset-daerah-pemkab-garut-belajar-ke-buleleng).
- Admin Susi Air. (2025, April 5). *PANGANDARAN AIRSHOW 2025 - Membangkitkan Kecintaan Dirgantara Indonesia*. <https://susiair.com/news/pangandaran-airshow-2025-membangkitkan-kecintaan-p>
- Aira, A. (2014). Peran Manajemen Aset Dalam Pembangunan Daerah. *Kutubkhanah: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan*, 17(1), 28. <https://doi.org/10.24014/kutubkhanah.v17i1.807>
- Alijoyo, Anonius, Wijaya, B., & Jacob, I. (2022). *Structured or Semi-structured Interviews Wawancara Terstruktur atau Semi-terstruktur*. CRMS Indonesia. <https://www.scribd.com/document/498304337/Structured-or-Semi-structured-Interview>
- Amerieska, S., Setiati, F., & Mulyono, I. (2018). Analisis Faktor Tentang Efektivitas Pengelolaan Barang Milik Daerah (Studi pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Malang). *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Ekonomi Asia*, 12(2), 53–65. <http://jurnal.stie.asia.ac.id>
- Anartany, S. M., & Suseno, D. A. (2018). Strategi Optimalisasi Aset Idle Daerah Provinsi Jawa Tengah. *Economics Development Analysis Journal*, 7(1), 32–38. <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/edaj>
- Andari, D. W. T., Guntur, I. G. N., Aisyah, N., & Mujiati. (2011). *Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Kering Untuk Pengembangan Usaha Pertanian Dalam Rangka Pemberdayaan Masyarakat Di Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang*.

- Arnowo, H. (2021). Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan. *Jurnal Pertanahan*, 11(1). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.22>
- Asfar, A. M. I. T. (2019). *Analisis Naratif, Analisis Konten, dan Analisis Semiotik (Penelitian Kualitatif)*. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.21963.41767>
- Asman, A., Akram, H., & MT, A. (2016). Faktor–Faktor yang Mempengaruhi Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa. *Assets : Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 1, 23–38. <https://doi.org/10.24252/.v6i1.1598>
- Asmara, G., Sukmariningsih, R. M., Rahmi, E., Nuswardani, N., Madril, O., Pietersz, J. J., Is, M. S., Simatupang, D. P., Tjandra, W. R., Efendi, A., Aspan, Z., Sudrajat, T., & Azhar, M. (2015). *Hukum Administrasi Negara* (O. Madril, T. Sudrajat, & M. S. Is, Eds.; 1st ed.). Rajawali Pers. <http://www.rajagrafindo.co.id>
- Astomo, P. (2018). Kedudukan dan Pengujian Konstitusionalitas Peraturan Desa dalam Peraturan Perundang-undangan. *Jurnal Konstitusi*, 15(2), 282. <https://doi.org/10.31078/jk1523>
- Basri, H. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pengelolaan Aset Daerah. *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, 9(1), 86–105.
- Black, H. C. (1990). *Black's Law Dictionary*. West Publishing Company.
- BPKAD Kota Padang. (2018). *Naskah Akademik Ranperda Tentang Barang Milik Daerah*.
- BPS. (2024). *Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Pangandaran Menurut Lapangan Usaha 2019-2023* (Vol. 09).
- BPS. (2025). *Kabupaten Pangandaran Dalam Angka 2025*.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2015). *Fundamentals of Financial Management* (14th ed.). Cengage Learning.
- Bunga, M. (2020). Model Pembentukan Peraturan Daerah Yang Ideal Dalam Penyelenggaraan Otonomi Daerah. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 49(4), 818. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol49.no4.2342>
- Devita, S. M. (2021). Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 9, 870–888.
- Dirman, E. N. (2010). *Tinjauan Hukum Terhadap Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Pinrang Dalam Penataan Bidang Pertanahan*. Universitas Gadjah Mada.
- Djadjuli, R. D. (2018). Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Ekonomi Daerah. *Dinamika : Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 5(2), 8. <https://doi.org/10.25157/dinamika.v5i2.1409>

- Djafar, F. A. (2015). Kewenangan Pemerintah Daerah Nusa Tenggara Timur Dalam Rangka Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah. *Masalah-Masalah Hukum*, 44(1), 98–103. <https://doi.org/10.14710/MMH.44.1.2015.98-103>.
- Djumeno, L. D., & Fauzi, F. (2022). Telaah Pemberian Hak Guna Bangunan Sekunder Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Perbandingan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah. *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 8(3), 261–274. <https://doi.org/10.55809/tora.v8i3.141>
- Efendi, F., Fauzi, A., & Sahari, A. (2020). Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero). *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 1(2), 185–198. <http://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/iuris>
- Fadilah, A. N. (2022, December 24). *Menengok Pesona Kampung Turis Pangandaran*. DetikJabar. <https://www.detik.com/jabar/wisata/d-6308310/menengok-pesona-kampung-turis-pangandaran>
- Faisal, A. F., & Rosmiati, M. (2022). Analisis Pengelolaan Aset Daerah Dalam Upaya Meningkatkan Kualitas Laporan Keuangan Daerah (Studi Kasus Pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Subang). *Indonesian Accounting Research Journal*, 2(2), 164–173. [www.subang.go.id](http://www.subang.go.id)
- Fajriyana Farda, N., & Hadi Putra, Y. (2019). Problematika Kewenangan Pemerintah Daerah Di Bidang Pertanahan. *Paguruyuang Law Journal*, 3(1). <https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang>
- Fathin, A. H. (2023). *Pemberian Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan PT. Kawasan Berikat Nusantara Di Cakung Jakarta Timur Pasca Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021* [Universitas Andalas]. <http://scholar.unand.ac.id/id/eprint/202191>
- Fathoni, M. Y., Sahrudin, & Adha, L. H. (2020). Tinjauan Hukum Pengaturan Penguasaan Dan Pemanfaatan Tanah Sempadan Pantai Untuk Usaha Kuliner. *Jatiswara*, 35(1), 19–32. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v35i1.223>
- Gunadi, G. A. (2018). *Dilematis Pemanfaatan Tanah HGB Di Atas Lahan HPL*. Pallawa Publishing.
- Hadjon, P. M. (1997). Tentang Wewenang. *Majalah Bulanan Yuridika*, 7(5–6), 14. <https://doi.org/10.20473/ydk.v7i5-6.5769>
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* (Jilid 1). Djembatan.
- Hiek. (2025, January 7). *Capaian PAD Kabupaten Pangandaran Dari Sektor Pajak Daerah Tahun 2024 Lewati Target 9,17 Persen*. PangandaranNews.Com. <https://www.pangandarannews.com/2025/01/pad-kabupaten-pangandaran-dari-sektor.html>

- Humas Kemensetneg. (2022, September 9). *UU Cipta Kerja Percepat Proses Pembangunan Nasional*. Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia. [https://www.setneg.go.id/baca/index/uu\\_cipta\\_kerja\\_percepat\\_proses\\_pembangunan\\_nasional](https://www.setneg.go.id/baca/index/uu_cipta_kerja_percepat_proses_pembangunan_nasional)
- Hutagalung, A. S., & Sitorus, O. (2011). *Seputar Hak Pengelolaan*. STPN Press.
- Hutomo, P. (2022). Pemanfaatan Hak Pengelolaan (HPL) Dalam Rangka Pemenuhan Tempat Tinggal Melalui Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusa*, 6(1), 2319.
- Huza, F. S., & Masyhur. (2023). Tinjauan Hukum Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Timur. *JURIDICA : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, 4(2), 49–62. <https://doi.org/10.46601/juridicaugr.v4i2.227>
- Idris, H., & Syachbrani, W. (2023). Studi Penggunaan Aplikasi Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA) Barang Milik Daerah pada Pemerintah Kabupaten Luwu Utara. *Economics and Digital Business Review*, 4(1), 28. <https://doi.org/10.37531/ecotal.v4i1.278>
- Jumadi. (2018). Kedudukan Dan Fungsi Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten/Kota Sebagai Instrumen Otonomi Daerah Dalam Sistem Perundang-Undangan Di Indonesia. *Jurnal Hukum Unsulbar*, 1(1), 27. <https://doi.org/10.31605/j-law.v1i1.49>
- Kaganova, O., & McKellar, J. (2006). *Managing Government Property Assets: International Experiences*. Urban Institute Press.
- Kementerian ATR/BPN. (2024). *Peta Bhumi ATR/BPN*. <https://bhumi.atrbpn.go.id/peta>
- Kolinug, M. S., Ilat, V. I., & Pinatik, S. (2015). Analisis Pengelolaan Aset Tetap Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tomohon. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 3(1), 821. <https://doi.org/10.35794/emba.3.1.2015.7556>
- Labasido, E. R., & Darwanis. (2019). Analisis Pengelolaan Aset Tetap Daerah Pada Dinas Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (DPKAD) Provinsi Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, 4(2), 215–236.
- Mahendra, R., Apriani, F., & Zulfiani, D. (2023). Pengelolaan Pasar Oleh Badan Usaha Milik Desa Kelinjau Ulu Kecamatan Muara Ancalong. *EJournal Administrasi Publik*, 11(1), 113–125.
- Manan, B. (2000). Wewenang Propinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah. Makalah pada Seminar Nasional. In *Makalah pada Seminar Nasional* (pp. 1–2).
- Manurung, P. (2023). *Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Melalui Pembangunan Sistem Informasi Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan (PENTAS-HPL) Pada Direktorat Pengaturan Tanah Pemerintah*.

- Mardiasmo, D. (2012). *State Asset Management Reform in Indonesia: A Wicked Problem*. Queensland University of Technology.
- Matutu, M. D., Latief, A., & Mustamin, H. (2004). *Mandat, Delegasi, Atribusi, Dan Implementasinya Di Indonesia* (1st ed.). UII Press.
- Maulidah, S. (2017). Optimalisasi Pengelolaan Aset Sebagai Wujud Reformasi Birokrasi Di Daerah. *Jurnal Pemerintahan, Politik Dan Birokrasi*, 3(1), 234.
- McKinney, J. B., & Howard, L. C. (1998). *Public Administration: Balancing Power and Accountability*. Bloomsbury Academic.
- Mulyani, S. (2018). Optimalisasi Manajemen Barang Milik Negara (BMN) Dalam Pengelolaan Kebijakan Fiskal. In *Materi Presentasi Seminar*. Universitas Gadjah Mada Fakultas Ekonomika dan Bisnis.
- Murdianah, S., Kadir, & Anwar, K. (2022). Faktor-Faktor yang Memengaruhi Efektivitas Pengelolaan Barang Milik Daerah (Studi Pada SKPD Di Kabupaten Barito Kuala). *JRSAK: Jurnal Reviu Sains Akuntansi Keuangan*, 1(1), 84.
- Noviyati, A. M., & Khoirudin, R. (2023). Analisis Optimalisasi Aset Pemerintah Daerah di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Journal of Economics, Assets, and Evaluation*, 1(2), 1–11. <https://economics.pubmedia.id/index.php/jeae>
- Nugroho, R. (2012). *Public Policy: Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan* (4th ed.). PT. Alex Media Komputindo.
- Pahlawan, H. R. (2017, July). Status Hukum Tanah Hasil Reklamasi Pantai Jakarta Dikaitkan Dengan Pendapatan Daerah Ditinjau Dari UU No. 23 Tahun 2014 dan UU No. 33 Tahun 2004. *Prosiding Seminar Ilmiah Nasional "Membangun Paradigma Kehidupan Melalui Multidisiplin Ilmu."*
- Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. (2025). *Bidang Pelayanan HGB Pemerintah Provinsi Jawa Tengah*. [https://perizinan.jatengprov.go.id/detail\\_info\\_perizinan?id=eyJpdil6Ind2MW1IeGVma0lMz1I5cDVKMEk5K2c9PSIsInZhbHVlIjojQjdISVFPU3UweHN DVC8wcXRFbnhkQT09IiwibWFjIjojZTg3MmI1OTVmNzJkOWNmYmFl ODA2ZGEwODUwZGY2MzlmMTE3OGNI0GZiMjdjOTE5ODkwMjcyZm VhMjg4Y2U1OCIsInRhZyI6IiJ9](https://perizinan.jatengprov.go.id/detail_info_perizinan?id=eyJpdil6Ind2MW1IeGVma0lMz1I5cDVKMEk5K2c9PSIsInZhbHVlIjojQjdISVFPU3UweHN DVC8wcXRFbnhkQT09IiwibWFjIjojZTg3MmI1OTVmNzJkOWNmYmFl ODA2ZGEwODUwZGY2MzlmMTE3OGNI0GZiMjdjOTE5ODkwMjcyZm VhMjg4Y2U1OCIsInRhZyI6IiJ9)
- Petrolika, Fendri, A., & Hasbi. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Padang. *UNES Law Review*, 6(4), 965. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2205>
- Praptono, A., & Suyatno. (2024). Kepastian Hukum Bagi Pengembangan Reklamasi Pasca Berlakunya UU No. 2 Tahun 2024 Tentang Daerah Khusus Jakarta. *JICN: Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara*. <https://jicnusantara.com/index.php/jicn>

- Pratama, A. P. (2024). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur [IPDN]. In *IPDN*. <http://eprints.ipdn.ac.id/id/eprint/18083>
- Purba, E. F., & Simanjuntak, P. (2012). *Metode Penelitian* (E. F. Purba, Ed.; 2nd ed.). Universitas HKBP Nommensen.
- Putra, I. M. B. A. M., & Mahadewi, K. J. (2023). Pengaturan Hukum Denasionalisasi Pemanfaatan Pantai Oleh Pengusaha Pariwisata Di Provinsi Bali. *Jurnal Hukum Sasana*, 9, 401–412. <http://ejournal.ubharajaya.ac.id/index.php/SASANA>
- Putri, B. E., & Setyadi, S. (2024). Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Hak Pengelolaan (HPL) Pada Tanah Hasil Reklamasi Dalam Perspektif UUPA. *IBLAM LAW REVIEW*, 4(3), 34–47. <https://doi.org/10.52249/ilr.v4i3.415>
- Qomariyah, N. (2023, September 13). *5 Pesona Pangandaran yang Tak Banyak Orang Tahu*. <https://www.tempo.co/hiburan/5-pesona-pangandaran-yang-tak-banyak-orang-tahu-144642>
- Rahman, A. N., & Tjoneng, A. (2023). Hak Pengelolaan Lahan Dalam Pembangunan Kawasan Investasi Pulau Rempang Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia. *Unes Law Review*, 6(2). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>
- Ratmono, & Nurrokhman, A. (2020). *Kajian Kebijakan Penguatan Hak Pengelolaan* (1st ed.). Puslitbang ATR/BPN Press.
- Romansen. (2015, September 21). *Penduduk Besar Menguntungkan*. Wakil Presiden Republik Indonesia Gibran Rakabuming. <https://www.wapresri.go.id/penduduk-besar-menguntungkan/#:~:text=Sebab%2C%20penduduk%20adalah%20subjek%20dari,sedikit%20dibanding%20jumlah%20angkatan%20kerja>.
- Rongiyati, S. (2014). Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. *Jurnal Negara Hukum*, 5(1), 77–89.
- Rosgani, O. (2025, April 20). *Pangandaran Air Show 2025 Suguhan Atraksi Udara Spektakuler*. Tintahijau.Com. <https://www.tintahijau.com/wisata/pangandaran-air-show-2025-suguhan-atraksi-udara-spektakuler/>
- Runiawati, N. (2017). Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu pendekatan teoritis dan praktis dalam menentukan metode pemanfaatan aset). *Jurnal Manajemen Pelayanan Publik*, 1(1), 45–58. <https://doi.org/10.24198/jmpp.v1i1.13553>
- Setyoputri, S. A., Susilowati, M. H. D., & Restuti, R. C. (2020). Tourist preference on the attraction of beach tourism objects in Kebumen Regency, Central Java Province. *E3S Web of Conferences*, 211. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202021101012>

- Sharfinda, N. M., Antikowati, & Prakoso, B. (2023). Kepastian Hukum Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan. *Mimbar Yustitia*, 7(2), 144–162.
- Simarmata, Y. S. (2021). Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna. *Indonesian Notary*, 3.
- Siregar, M. M., & Nurbaiti. (2023). Analisis Pengaruh Kolaborasi SKPD, Kualitas SDM Dan Komitmen Kepemimpinan Terhadap Optimalisasi Pengelolaan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Medan (Studi Kasus Pada Bidang Aset Dan Investasi). *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 3(4), 3939. <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>
- Siringoringo, H. (2005). *Pemograman Linier: Seri Teknik Riset Operasi*. Graha Ilmu.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (19th ed.). Alfabeta, cv.
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89–95.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (C. Verdiansyah, Ed.). Penerbit Buku Kompas.
- Suryana. (2010). *Metodologi Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Tennisau, A. (2021). Landasan Pengelolaan Pertanahan dalam Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan. *Jurnal Pertanahan*, 2.
- Turhindayani. (2016). Analisis Implementasi Pengelolaan Barang Milik Daerah (Studi Pada Pemerintah Daerah Bangka Tengah). *Accounting and Business Information Systems Journal*, 4(4). <https://doi.org/10.22146/abis.v4i4.59322>
- Wahyuni, S. (2015). Analisis Optimalisasi Aset Pada Terminal Menggala Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung. *Jurnal Manajemen*, 5(2), 79–92.
- Wekke, I. S. (2019). *Metode Penelitian Ekonomi Syariah* (1st ed.). Penerbit Gawe Buku. <https://www.researchgate.net/publication/344211215>
- Wibawa, S. (2011). *Politik Perumusan Kebijakan Publik* (1st ed.). Graha Ilmu.
- Wicaksana, A., Harmono, H., & Yuniarti, S. (2021). Pengaruh Inventarisasi Aset, Penggunaan aset, Pengamanan dan Pemeliharaan Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap Tanah Pada Pemerintah Kabupaten Malang. *Publisia: Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 6(1), 1–14. <https://doi.org/10.26905/pjiap.v6i1.5514>
- Widhi K A. (2022, August 6). *Aturan Jarak Garis Sempadan dan Jangkauan Fasilitas di Indonesia*. Seputar Geografi. <https://www.seputargeografi.com/2022/08/jarak-garis-sempadan-dan-jangkauan.html>

- Yusuf, M. (2013). *Delapan Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*. Salemba Empat.
- Yusuf, M. A. (2021). *15 Pengertian Kebijakan Publik Menurut Para Ahli*. Gramedia Blog.
- Zakaria, A. D. (2022). Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Notaire*, 5(1), 1. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.33073>
- Zulfikar, M. D., Pujiwati, Y., & Wahjuni, S. (2022). Kedudukan Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional Dikaitkan Kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 1(2), 229–245. <https://doi.org/10.23920/litra.v1i2.771>

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kabupaten Pangandaran di Provinsi Jawa Barat

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerja Sama Daerah

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

Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 3 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pangandaran Tahun 2018-2038

Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 7 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Pangandaran

Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 80 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Sempadan Pantai dan Sempadan Sungai

Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil

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

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional