

**ASPEK HUKUM PENYERAHAN ATAS BAGIAN-BAGIAN TANAH
HAK PENGELOLAAN PELABUHAN KEPADA PIHAK KETIGA
DI PT PELABUHAN INDONESIA IV (Persero)
CABANG MAKASSAR**



OLEH :

A. St. AZCHARIAH ANWAR

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PADA FAKULTAS HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR, MEI 2013**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**ASPEK HUKUM PENYERAHAN ATAS BAGIAN-BAGIAN
TANAH HAK PENGELOLAAN PELABUHAN KEPADA PIHAK KETIGA
DI LINGKUNGAN PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR**

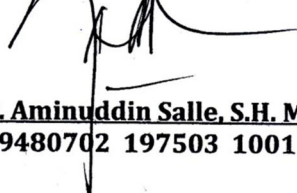
Disusun dan diajukan oleh :

A. St. AZCHARIAH ANWAR

P3600211017

Disetujui :

PEMBIMBING I



Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H. MH.
NIP. 19480702 197503 1001

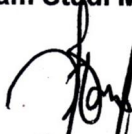
PEMBIMBING II



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H. MH.
NIP. 19671231 199103 2002

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Nurfaidah Said, S.H. MH.MSi
NIP. 19600621 198601 2001

TESIS

ASPEK HUKUM PENYERAHAN BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN DI PT PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO) CABANG MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh


A. ST. AZCHARIAH ANWAR
Nomor Pokok P3600211017

telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
pada tanggal 16 Mei 2013
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Penasehat,



Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H.

Ketua


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H.

Anggota

Ketua Program studi
Magister Kenotariatan,


Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Hasanuddin,


Prof. Dr. Ir. Mursalim



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Nama : **A. St. AZCHARIAH ANWAR**

Nim : **P3600211017**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul “**ASPEK HUKUM PENYERAHAN BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN DI PT PELABUHAN INDONESIA IV (Persero) CABANG MAKASSAR**”, adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya dalam tesis tersebut diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam Daftar Pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya di atas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Makassar, 16 Mei 2013

Yang membuat pernyataan,

A. St. AZCHARIAH ANWAR

ABSTRAK

A. ST. AZCHARIAH ANWAR. *Aspek Hukum Penyerahan Bagian Tanah Hak Pengelolaan di PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Cabang Makassar (dibimbing oleh Aminuddin Salle dan Farida Patittingi).*

Penelitian ini bertujuan mengetahui (1) pelaksanaan kewenangan PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) cabang Makassar dalam menyerahkan bagian atas tanah hak pengelolaannya kepada pihak ketiga, dan (2) pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian hak pengelolaan kepada pihak ketiga di PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) cabang Makassar.

Penelitian berbentuk normatif empiris, yaitu selain mengkaji hukum secara teoretik dan normatif, juga mengkaji hukum dalam pelaksanaannya. Data primer dan data sekunder yang diperoleh dianalisis secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan (1) PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) cabang Makassar tidak melaksanakan kewenangannya terhadap pihak ketiga sebagaimana kewenangan yang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perum Pelabuhan IV yang disebabkan faktor internal dan eksternal perseroan sehingga dibuat perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian hak pengelolaan, tetapi perjanjian pemanfaatannya bertentangan dengan asas hukum *Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*, dan (2) pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah dibuat mengacu kepada Peraturan Direksi Nomor 34 Tahun 2008 yang dipersonifikasikan sama dengan perjanjian persewaan tanah menurut ketentuan Pasal 44 UUPA sehingga cacat hukum karena melanggar *causa* yang halal yang berakibat perjanjian batal demi hukum.

Kata kunci: hak pengelolaan, pelabuhan, penyerahan



ABSTRACT

A.ST. AZCHARIAH ANWAR. *Legal Aspect of the Transfer of Management Right of Land Parts in PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero) supervised by Aminuddin Salle and Farida Patitingi)*

The aims of the research are to (1) find out the implementation of authority of PT. Pelindo IV, Makassar Branch in transferring the Management Right of land parts to the third party, (2) find out the implementation of the agreement of land use for the parts of port Management Right to the third party in PT. Pelindo IV, Makassar Branch.

The research is a normative empirical study. Besides, it also studies law theoretically and normatively and studies law in its implementation. The primary and secondary data are analyzed descriptively.

The results indicate that (1) PT. Pelindo IV, Makassar Branch does not implement its authority towards the third party as it is stipulated in the Decision Letter of the Head of National Land Board on the Giving of Management Right on behalf of Perum Pelabuhan IV. This is caused by company internal factors, i.e. the factor related to main port/master plan of port development, director's limited authority to make memorandum of understanding up to two years, and external factors, i.e. there is no application from the third party, so the agreement on the use of land parts for Management Right is done. However, the agreement of land use is in contrast with legal base called "Nemo plus juris transfere potest quam ipse habe". (2) The implementation of agreement on land use refers to Director Regulation Number 34 Year 2008. The agreement of land use is personified, the same as the agreement of land rental according to the regulation of Article 44 UUPA. Therefore, it is juridically defect as it breaks rightful cause which makes the agreement be cancelled for the sake of law.

Key words : management right, port, transfer



KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah. Penuh rasa syukur yang dalam penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Dzat Yang Maha Kuasa, Pencipta Ilmu Pengetahuan, Teriring shalawat dan salam senantiasa penulis lantunkan kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar.

Dalam melakukan penulisan tesis ini, penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak, sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Untuk itu penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. dr. Idrus A. Paturusi, Sp.BO., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta staf;
2. Prof. Aswanto, S.H., M.H., DFM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta Pembantu Dekan I, Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Pembantu Dekan II. Dr. Anshori, S.H., M.H., Pembantu Dekan III, Romi Librayanto, S.H., M.H;
3. Dr. Nurfaidah Said, S.H., MH, M.Si., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, dan Kahar Lahae, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program beserta staf, Ibu Evi dan Pak Aksa, atas segala bantuan selama menempuh pendidikan di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan..

4. Prof. Dr. H. Aminuddin Salle, SH.,M.H selaku Pembimbing I dan ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.H. selaku Pembimbing II penulis atas segala waktu, bimbingan dan arahannya kepada penulis dalam rangka penyelesaian penyusunan tesis ini.
5. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Prof. Dr. A. Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.H., dan Dr. Susyanti, Nur, S.H., M.H. selaku Anggota Komisi Penguji, atas saran, kritik dan waktu yang telah diberikan kepada penulis;
6. Seluruh staf pengajar Program Magister Kenotariatan yang telah mendidik mengajarkan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat kepada penulis;
7. Riman, Sulaiman Duyo, S.H. MH., Abdul Rahman, S.H., Akira, S.H.MKn, Anwar Pae, S.H. beserta rekan-rekan di kantor Pusat PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) dan PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Cabang Makassar atas segala bantuannya selama penulis melakukan penelitian;
8. Kepada pihak Instansi PT. Berdikari Flour Mills, PT Pertamina (Persero), PT. Semen Tonasa (Persero), Bea dan Cukai Pabean Makassar, Kesyahbandaran, Kejaksaan Pelabuhan dan Kanwil BPN Propinsi Sulawesi Selatan, atas segala bantuannya selama penulis melakukan penelitian dan pengumpulan data pada instansinya yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu;
9. Teman-teman kelas A dan B pada Angkatan 2011, yang nama-namanya tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas segala dorongan dan kerjasamanya selama ini.

Akhirnya ucapan terima kasih yang tulus dan sedalam-dalamnya kepada kedua orangtua penulis ayahanda Dr. A.R. Mustara, S.H. dan Ibunda A. Safinah yang senantiasa mendoakan dan mendorong penulis agar dapat menyelesaikan studi S2 Program Magister Kenotariatan ini.

Juga terima kasih yang tiada terhingga penulis sampaikan kepada suami terkasih Ir. Zulkifli Dachlan Saleh atas segala perhatian, doa dan dukungan moriilnya selama ini kepada penulis, sehingga penulis mampu melanjutkan pendidikan studi pada S2 Program Magister Kenotariatan ini. Tak lupa pula kepada ketiga putra penulis, Muhammad Rafli Marsa Fauzan, Muhammad Azril Nabil Naufal dan Muhammad Firas Zayyan Muyassar.

Tiada gading yang tak retak ... tiada manusia yang sempurna..., akhirnya penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih belum sempurna dan masih banyak terdapat kekurangan di sana-sini, olehnya itu penulis mohon petunjuk dari Tim Penguji dan Tim Pembimbing demi penyempurnaan tesis ini.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 16 Mei 2013

Penulis,

A.St. AZCHARIAH ANWAR

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
ABSTRAK	v
ABSTRAC	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	14
E. Orsinalitas Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. TEORI KEWENANGAN	16
1. Pengertian dan Istilah Wewenang.....	16
2. Sumber-sumber Kewenangan Tindakan Pemerintah	19

B. RUANG LINGKUP HAK PENGUASAAN ATAS TANAH	23
1. Pengertian Hak dan Hak Atas Tanah.....	23
2. Pengertian Tanah dan Penguasaan Tanah	29
3. Hak Penguasaan atas Tanah	31
4. Hak Menguasai Tanah atas Negara	33
C. RUANG LINGKUP HAK PENGELOLAAN	36
1. Dasar Hukum Hak Pengelolaan	36
2. Istilah Hak Pengelolaan	39
3. Pengertian Hak Pengelolaan	41
4. Wewenang yang tersimpul pada Pemegang Hak Pengelolaan	42
5. Hak-Hak Yang Dapat Diberikan Kepada Pihak Ketiga	45
6. Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga	47
7. Objek Hak Pengelolaan	50
8. Subjek Hak Pengelolaan	51
9. Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan	52
D. RUANG LINGKUP PERJANJIAN	58
1. Perjanjian Pada Umumnya	58
a. Pengertian Perjanjian.....	58
b. Asas-asas Perjanjian	59
c. Syarat Sahnya Perjanjian	62
d. Berakhirnya Perjanjian	64

2. Perjanjian Sewa Menyewa	65
a. Menurut Bugerlijk Wetbook (BW)	65
b. Menurut UUPA	66
E. GAMBARAN UMUM PT. PELABUHAN INDONESIA IV	69
F. KERANGKA PIKIR	73
G. DEFINISI OPERASIONAL	74
BAB III METODE PENELITIAN	75
A. Lokasi Penelitian	75
B. Tipe Penelitian dan Sifat Penelitian	76
C. Populasi dan Sampel	77
D. Jenis dan Sumber data	78
E. Teknik Pengumpulan Data	78
F. Analisis Data	79
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	80
A. Pelaksanaan Kewenangan PT Pelindo IV dalam Menyerahkan Bagian- Bagian atas Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Kepada Pihak Ketiga.....	80
1. Dasar Kewenangan	85
a. SK Kepala BPN No. 98/HPL/BPN/1993	85
b. Kep. Menteri Perhubungan No. KM 85 Tahun 1999	86
2. Faktor Pelaksanaan Kewenangan	93
a. Internal Perseroan	94
b. Eksternal Perseroan	94

B. Pelaksanaan Perjanjian Pemanfaatan Tanah/Persewaan Tanah atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Kepada Pihak Ketiga.....	99
1. Dasar Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan	100
2. Permasalahan Perjanjian Persewaan/Pemanfaatan Tanah....	123
a. Tanah pelabuhan yang di sertifikat HGB-kan oleh penyewa	123
b. Tanah Pelabuhan Sertifikat HPL No.1/1994 yang dimanfaatkan PT Pertamina digugat pihak ketiga	135
BAB V PENUTUP	142
A. KESIMPULAN	142
B. SARAN.....	143
DAFTAR PUSTAKA.....	145

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. DAFTAR INVENTARISASI SERTIFIKASI TANAH HAK PENGELOLAAN MILIK PT PELINDO IV CABANG MAKASSAR	110
Tabel 2. DAFTAR INVENTARISASI PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN PELABUHAN UNTUK PIHAK KETIGA	113
Tabel 3. TANGGAPAN PIHAK KETIGA YANG MEMANFAATKAN BAGIAN- BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN PELABUHAN DI LINGKUNGAN PT PELINDO IV CABANG MAKASSAR	115

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. STAATSBLAD PELABUHAN MAKASSAR NO. 173 TAHUN 1922.
- Lampiran 2. KEPUTUSAN KEPALA BPN NO. 98/HPL/BPN/1993 TGL 31 MEI 1992
TENTANG PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH PERUM
PELABUHAN IV DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG.
- Lampiran 3. KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN NO. KM 85 TAHUN
1999 TENTANG BATAS-BATAS DAERAH LINGKUNGAN KERJA DAN
DAERAH LINGKUNGAN KEPENTINGAN PELABUHAN MAKASSAR.
- Lampiran 4. PERJANJIAN ANTARA PT PELINDO IV DENGAN PT PERTAMINA
TENTANG PEMANFAATAN SEBAGIAN TANAH HPL PELABUHAN
MAKASSAR TGL 12 OKTOBER 2009.
- Lampiran 5. PERJANJIAN PEMANFAATAN SEBAGIAN TANAH HPL PELABUHAN
MAKASSAR ANTARA PT PELINDO IV DENGAN KANTOR BEA DAN
CUKAI PABEAN MAKASSAR TGL 8 NOPEMBER 2011.
- Lampiran 6. SURAT PERJANJIAN HAK SEWA ATAS TANAH PELABUHAN ANTARA
KACAB PERUMPEL IV MAKASSAR DENGAN SOEDIRJO ALIMAN TGL
26 NOPEMBER 1991.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi hidup dan penghidupan manusia merupakan *condition sine qua non*, perkembangan hubungan manusia dengan tanah semakin luas dan kompleks dimulai dengan tahap penguasaan individu terhadap tanah sampai corak yang diciptakan oleh Negara.¹ Di Indonesia secara konstitusional masalah tanah sebagai permukaan bumi, diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) yang menetapkan bahwa: “Bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dijabarkan secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), serta dijabarkan dalam berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Menteri atau Keputusan pejabat lain.

Dalam rangka pemanfaatan tanah yang ditujukan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya, pada Pasal 2 ayat (1) UUPA menetapkan :

¹ Winahyu Erwiningsih, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2011, Hal. 1.

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk an alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan rakyat.

Ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA di atas tidak menempatkan negara sebagai pemilik, melainkan menetapkan hak menguasai dari negara. Dengan tidak ditempatkannya Negara sebagai pemilik, melainkan hanya memberikan hak menguasai kepada Negara, berarti asas domain yang dianut oleh hukum agraria kolonial Belanda telah ditinggalkan oleh hukum agraria nasional, karena bukan saja bertentangan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, melainkan juga tidak sesuai dengan keadaan masyarakat Indonesia.² Hal ini dapat disimak dari bunyi penjelasan Umum II angka (2) UUPA yang menetapkan :

*Asas domain yang dipergunakan sebagai dasar dari perundang-undangan agraria yang berasal dari pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru". Asas domain adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari Negara yang merdeka dan modern.*³

UUPA berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidaklah pula 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. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan Pasal 2 ayat (1) yang menetapkan bahwa "bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di

² Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka cipta, Jakarta, 1985, Hal.18.

³ *Ibid*, Hal. 18.

dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara”. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan dikuasai dalam pasal ini bukanlah berarti dimiliki.⁴

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan: Hak menguasai dari Negara termaktub dalam ayat (1) pasal ini 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 dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam hubungan dengan Pasal 2 ayat (1) dan (2) ini, A.P.Parlindungan⁵ mengomentari : “Dengan demikian Negara sebagai organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakan artinya melaksanakan (*execution*) atas penggunaan/peruntukan (*use*), persediaan (*reservation*) dan pemeliharannya (*maintenance*) dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Juga untuk menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dikembangkan dari hak menguasai dari Negara tersebut, dan kemudian menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) bagaimana seharusnya hubungan antara orang dan badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”.

Dasar hak menguasai dari Negara adalah tujuan yang hendak dicapai oleh bangsa Indonesia seperti yang ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Jilid I*, Djambatan, Jakarta, Hal.28-29.

⁵ A.P. Parlindungan, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1990, Hal.29.

1945, yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA yang menetapkan :

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat dan makmur.

Pelimpahan wewenang yang bersumber pada hak menguasai Negara yang berada pada pemerintah pusat kepada daerah-daerah otonom dan masyarakat hukum adat, diperjelas dalam Pasal 2 ayat (4) yang menetapkan :

Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Atas dasar hak menguasai dari Negara tersebut ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum atas tanah tersebut, yang menurut pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53 ayat (1) UUPA, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan haksewa pertanian.

Dalam Penjelasan Umum maupun penjelasan Pasal 16 UUPA, tidak dijumpai suatu keterangan tentang "hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan

undang-undang” itu. Hal ini mungkin dikarenakan di satu pihak penentuan hak itu mengandung kesulitan karena sukar bagi pembuat undang-undang untuk menentukan. Di lain pihak akan digunakan sebagai cadangan yang memudahkan bagi pembentuk undang-undang yang akan datang, dalam menciptakan atau memberikan suatu hak atas tanah.⁶

Dalam UUPA, vide Pasal 16 tidak menyebutkan secara eksplisit adanya hak pengelolaan, namun keberadaannya tersebut dimungkinkan berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf h, serta Penjelasan Umum Angka II huruf 2 yang antara lain menetapkan:

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dapat dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman kepada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat (4)).

Khusus terhadap ketentuan Pasal 16 UUPA, A.P. Parlindungan⁷ mengomentari: “Bahwa hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 16 ini yang kelihatannya semula akan bersifat limitatif, tetapi dalam perkembangannya seharusnya tidak limitatif sehingga memberikan kemungkinan untuk perkembangan baru atas hak-hak agrarian lainnya dan sebagai contoh hak pengelolaan yang kini diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (selanjutnya disingkat PMDN) No. 1 Tahun 1977”.

⁶ Ibid, Hal. 73.

⁷ Ibid, Hal. 74.

Cikal bakal Hak Pengelolaan telah ada semenjak sebelum berlakunya UUPA, yang dikenal dengan Hak Penguasaan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (selanjutnya disingkat PP) No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. Hak Penguasaan ini kemudian oleh Peraturan Menteri Agraria (selanjutnya disingkat PMA) No. 9 Tahun 1965 dikonversi menjadi hak pakai dan/atau hak pengelolaan.

Dalam PMA No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Kebijakan Selanjutnya, ditetapkan bahwa :

- a. Hak penguasaan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam PP No. 8 Tahun 1953 yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, daerah-daerah swatantra sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan (Pasal 1 jo Pasal 4).
- b. Jika tanah Negara di samping dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi hak pengelolaan, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.(Pasal 2 jo Pasal 5).

Adapun wewenang bagi pemegang hak pengelolaan ini yang semula diatur dalam Pasal 6 PMA No. 9 Tahun 1965 yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

Khusus tanah untuk keperluan pelabuhan, maka pada tahun 1969, ditetapkan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri

Perhubungan : Nomor 191 tahun 1969/SK 83/0/1969, tanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Pelabuhan.

Dalam Pasal 4 Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan tersebut ditetapkan :

1. Tanah-tanah yang terletak di lingkungan kerja pelabuhan diserahkan dengan hak pengelolaan kepada Departemen Perhubungan;
2. Hak Pengelolaan tersebut pada ayat (1) pasal ini wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan menurut peraturan yang berlaku.

Selanjutnya wewenang tersebut di atas disempurnakan lagi berdasarkan PMDN No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan dan Pendaftarannya. Dalam Pasal 1 ayat (1) PMDN tersebut ditetapkan bahwa Hak Pengelolaan berisi wewenang untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketigamenurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyerahan bagian-bagian dari hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang semula dibatasi hanya dapat diterbitkan dengan hak pakai sesuai ketentuan PMA No. 9 Tahun 1965, namun kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 2 PMDN No. 1 Tahun 1977 menetapkan bahwa :

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pemerintah daerah, Lembaga, instansi dan atau Badan-Badan Hukum (milik) pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga untuk diberikan dengan hak

milik, hak guna bangunan dan hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Pasal 7 PMDN No. 1 Tahun 1977 menetapkan dikatakan bahwa :

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi, Badan/Badan Hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah untuk pembangunan dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata, dapat diserahkan kepada pihak ketiga untuk diberikan dengan hak guna bangunan dan hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Khusus mengenai hak pengelolaan pelabuhan diatur dalam Pasal 11 PMDN No.1 Tahun 1977 yang menetapkan:

Terhadap tanah-tanah untuk keperluan lembaga, instansi pemerintah atau badan/badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah, yang bergerak dalam kegiatan usaha sejenis dengan Perusahaan Industri dan **Pelabuhan** yang diberikan dengan hak pengelolaan dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 10, yang ditegaskan di dalam surat keputusan pemberian hak pengelolaan yang bersangkutan.

Selanjutnya menurut Pasal 10 PMDN No. 1 Tahun 1977 tersebut menetapkan bahwa setelah jangka waktu hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan dalam PMDN No. 1 Tahun 1977 tersebut di atas, dapat penulis simpulkan bahwa penyerahan atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh instansi pemerintah dalam hal ini instansi

pelabuhan yang seluruh modalnya dimiliki oleh Negara, kepada pihak ketiga adalah diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan *dan* penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Dengan didaftarkannya hak guna bangunan dan hak pakai pada kantor pertanahan tidak membuat hubungan hukum pemegang hak pengelolaan dengan tanah hak pengelolaan menjadi hapus sesuai dengan hakekat dari hak pengelolaan sebagai bagian atau gempilan hak menguasai dari Negara.

Setelah beberapa waktu kemudian, PMDN No. 1 Tahun 1977 tersebut digantikan dengan PMA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya dalam Pasal 67 PMA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 di atas, menetapkan bahwa badan-badan hukum yang bisa diberikan dengan Hak Pengelolaan yaitu: Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), PT.Persero, Badan Otorita dan Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

PT. Pelabuhan Indonesia IV Persero (selanjutnya disingkat PT Pelindo IV) sebagai salah satu BUMN yang bergerak di bidang penyediaan jasa-jasa kepelabuhanan berkedudukan di kota Makassar, adalah termasuk penerima Hak Pengelolaan sesuai ketentuan PMDN No.1 Tahun 1977 jo PMA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Sejak tahun 1969 s/d 1983, ketika masih berstatus Perusahaan Negara Pelabuhan (PN. Pelabuhan), Badan Pengusahaan Pelabuhan (BPP) dan

Perum Pelabuhan (Perumpel), dasar pengusahaan tanah pelabuhan adalah berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor 191 tahun 1969 dan No. SK.83/0/1969 tanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Pelabuhan. Keputusan bersama kedua Menteri tersebut dijadikan dasar dalam proses penetapan batas-batas daerah lingkungan kerja dan lingkungan kepentingan pelabuhan. Untuk daerah lingkungan kerja yang merupakan areal daratan akan diberikan dengan Hak Pengelolaan kepada Departemen Perhubungan atau instansi yang ditunjuk oleh Menteri Perhubungan.

Kemudian pada tahun 1983-1992, BPP tersebut berubah nama menjadi Perum Pelabuhan IV, dengan dikeluarkannya PP No. 11 Tahun 1983 tentang Pembinaan Kepelabuhanan dan PP No.17 tahun 1983 tentang Perusahaan Umum Pelabuhan IV jo. PP No. 7 Tahun 1985 dan PP No. 23 Tahun 1985 tentang Perubahan PP No. 11 Tahun 1983.

Pada tahun 1992 Pemerintah mengubah status Perum Pelabuhan IV menjadi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV, yang didirikan berdasarkan PP No. 59 Tahun 1991 tanggal 19 Oktober 1991 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Pelabuhan IV menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), selanjutnya Akta Pendiannya dikukuhkan dengan akte Notaris Imas Fatimah, SH. No. 7 tanggal 1 Desember 1992 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta Notaris Agus Sudiono Kuntjoro, S.H.MH. No. 4 tanggal 15 Agustus 2008.

Selanjutnya sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang, Pemerintah mengharapkan agar PT. Pelindo IV dapat meningkatkan perannya sebagai

cooperate dalam mengelola pelabuhan secara komersial. Dengan demikian diharapkan pelayanan kepada pengguna jasa pelabuhan akan dititikberatkan pada aspek komersial sehingga pelayanan kepada pengguna jasa dapat lebih ditingkatkan.

Sebagai perseroan BUMN, PT. Pelindo IV yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Negara, selain tujuan utamanya sebagai penyelenggara jasa-jasa kepelabuhanan untuk kepentingan publik juga sebagai perseroan yang *profit oriented*. Sebagai perseroan yang *profit oriented* akan melakukan kerjasama usaha dan kerjasama operasional dengan pihak ketiga yang ingin menjalankan kegiatan usahanya di lingkungan areal wilayah kerja pelabuhan. Bentuk kerjasama usaha tersebut biasanya diawali dengan suatu perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan dengan pihak ketiga di wilayah kerja pelabuhan.

Perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian-bagian hak pengelolaan pelabuhan ini di lingkungan PT. Pelindo IV, dilakukan antara Direksi PT Pelindo IV selaku pemegang Hak Pengelolaan pelabuhan dengan pihak ketiga menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh PT Pelindo IV, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dimana untuk itu PT. Pelindo IV berhak menerima uang pemasukan/uang sewa atas pemanfaatan tanahnya tersebut yang besaran tarifnya bervariasi disesuaikan dengan keputusan Direksi PT Pelindo IV yang berlaku.

Khusus tentang kewenangan untuk menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga, berdasarkan wawancara

pada pra penelitian penulis dengan Kepala Biro Hukum PT. Pelindo IV⁸ beberapa waktu lalu, diperoleh informasi bahwa bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan yang diserahkan kepada pihak ketiga itu diberikan dengan suatu perjanjian pemanfaatan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan milik pihak ketiga dengan jangka pendek dan jangka panjang, yaitu antara 1 (satu) tahun hingga 20 (dua puluh) tahun yang dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan bukan dengan suatu hak guna bangunan atau hak pakai.

Praktek ini jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan tidak sesuai dengan kewenangan yang diberikan sebagaimana tercantum dalam diktum keenam Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 85 Tahun 1999 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Pelabuhan Makassar⁹, yang menetapkan :

Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Diktum Keempat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku memberi wewenang kepada PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada Pihak Ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada Pihak Ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun pihak ketiga yang memanfaatkan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan adalah berasal dari instansi pemerintah di lingkungan wilayah

⁸ Wawancara dengan Bpk.Riman S.Duyo, SH, Ka.Biro Hukum PT. Pelindo IV tanggal 7 Oktober 2012.

⁹ Direktori Kementerian Perhubungan, Departemen Perhubungan R.I. KM. 85 Tahun 1999, hal. 10-11.

Pelabuhan Makassar sendiri, antara lain: seperti Kantor Bea dan Cukai Pabean Makassar, Kantor Kejaksaan Negeri Pelabuhan Makassar, Kantor Kesyahbandaran Pelabuhan Makassar, instansi BUMN, seperti PT.Pertamina (Persero), PT. Semen Tonasa (Persero), beberapa badan hukum/usaha seperti PT. Eastern Pearl Flour Mills (pabrik terigu) dan perusahaan swasta lainnya.

Pemberian perjanjian pemanfaatan tanah/persewaan tanah untuk keperluan bangunan pihak ketiga tersebut, dinsinyalir menimbulkan permasalahan tanah yang kompleks , baik pada saat bagian-bagian tanah yang disewakan kepada pihak ketiga tersebut belum berstatus Hak Pengelolaan PT Pelindo IV, maupun setelah tanah tersebut telah berstatus Hak Pengelolaan milik PT Pelindo IV.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis akan mengkaji sejauhmana pelaksanaan kewenangan dalam penyerahan atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh PT. Pelindo IV.

B. Rumusan Masalah

1. Sejauhmanakah pelaksanaan kewenangan dari PT. Pelindo IV Cabang Makassar selaku pemegang Hak Pengelolaan dalam menyerahkan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga di lingkungan PT Pelindo IV Cabang Makassar.
2. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga di lingkungan PT. Pelindo IV Cabang Makassar ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kewenangan PT. Pelindo IV Cabang Makassar selaku pemegang Hak Pengelolaan pelabuhan dalam menyerahkan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaannya kepada pihak ketiga sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian-bagian Hak Pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga di lingkungan PT. Pelindo IV Cabang Makassar.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian dalam penyerahan penggunaan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan PT. Pelindo IV.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan:
 - a. Sebagai pedoman, masukan dan informasi kepada pemerintah dan BPN guna menentukan kebijakan dan langkah-langkah untuk mencegah masalah yang timbul atas penguasaan tanah hak pengelolaan pelabuhan dan penyerahan atas bagian-bagian hak pengelolaan kepada pihak ketiga.
 - b. Untuk memberikan masukan dan informasi kepada PT. Pelindo IV dan pihak ketiga yang berkaitan dengan penyerahan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan.

E. Orisinalitas Penelitian

Dari hasil penelusuran yang dilakukan terhadap tulisan atas penelitian ini tentang “Aspek Hukum Penyerahan Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Kepada Pihak Ketiga di Lingkungan PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Cabang Makassar, belum ada yang melakukan penelitian sebelumnya, baik dari segi materi, objek maupun lokasi penelitian, sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara akademik. Akan tetapi pernah ada yang meneliti yang berkaitan dengan hal tersebut, yaitu :

Tesis Satrio Nurwicaksono (2011), berjudul : “Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah dan Potensi Timbulnya Monopoli Swasta atas Usaha-usaha dalam Bidang Agraria (Studi Kasus di Pelabuhan Umum Kabil, Batam)”, yang meneliti pelaksanaan pemberian hak pengelolaan atas tanah di Pelabuhan Umum Kabil, dan akibat yang ditimbulkan dari pemberian Hak Pengelolaan di Pelabuhan Umum Kabil Batam, ditinjau dari aspek monopoli swasta atas usaha dalam bidang agraria serta tindakan yang diperlukan guna mencegah terjadinya monopoli swasta atas usaha dalam bidang agraria akibat pemberian bagian hak pengelolaan atas tanah, sementara tesis penulis lebih menitikberatkan pada aspek hukum dari penyerahan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan PT Pelindo IV, baik mengenai pelaksanaan kewenangannya selaku pemegang Hak pengelolaan maupun pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga di lingkungan PT Pelindo IV Cabang Makassar dan permasalahan dalam perjanjian pemanfaatan tanah tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TEORI KEWENANGAN

1. Pengertian dan Istilah Wewenang

Pengertian wewenang (kk) dalam Kamus Lengkap Bahasa Indonesia¹⁰, didefinisikan sebagai kekuasaan untuk bertindak, kewenangan atau kekuasaan untuk membuat keputusan, hak mengambil keputusan, fungsi yang boleh tidak dilaksanakan. Sedangkan wewenang atau berwenang (kb) berarti: mempunyai kuasa untuk melakukan sesuatu, mempunyai tugas untuk menjalankan kekuasaan.

Kewenangan atau wewenang dalam literatur berbahasa Inggris disebut *authority* atau *competence*, sedang dalam bahasa Belanda disebut *gezag* atau *bevoegdheid*.

Menurut Bangir Manan¹¹, wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*match*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*). Dalam kaitan dengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri (*zelfregelen*) dan mengelola sendiri (*zelfbesturen*), sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan sebagaimana mestinya. Vertikal

¹⁰ Pius Abdillah, Danu Prasetyo, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*.

¹¹ Bangir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota dalam Otonomi Daerah*, Makalah pada Seminar Nasional, Fakultas Hukum Unpad, Bandung, 13 Mei 2000, Hal.1-2.

berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam satu tertib ikatan pemerintah Negara secara keseluruhan.¹²

Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban menurut P.Nicolai¹³ adalah :

Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu, yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Lebih lanjut H.D. Stout¹⁴, dengan menyitir pendapat Goorden, mengatakan bahwa wewenang adalah :

“het geheel van rechten en plichten dat hetzij expliciet door de wetgever aan publiekrechtelijke rechtssubjecten is toegekend”.
(keseluruhan hak dan kewajiban yang secara eksplisit diberikan oleh pembuat undang-undang kepada subjek hukum publik).

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *“bevoegheid”* dalam istilah hukum Belanda.

Menurut Phillipus M. Hadjon¹⁵, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *“bevoegheid”*. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *“bevoegheid”* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.

¹² Ibid, Hal. 1-2.

¹³ Dikutib dari Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT.Rajagrafindo Persada, Yogyakarta, 2011, Hal, 99.

¹⁴ Ibid, Hal. 98.

¹⁵ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah Universitas Airlangga, Surabaya, Hal, 20

Ateng Syafrudin¹⁶ berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan.

Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Jadi secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Kewenangan adalah kekuasaan yang mendapatkan keabsahan atau legitimasi. Tugas dan kewenangan untuk mencapai tujuan masyarakat atau negara disebut fungsi. Berdasarkan pada pengertian kewenangan di atas terlihat jelas bahwa kewenangan dapat dijalankan apabila mendapatkan keabsahan atau legitimasi. Berarti sebaliknya apabila tidak mendapat legitimasi, maka kewenangan dan aparat yang melaksanakan kewenangan tersebut tidak sah.

¹⁶ Ateng Syafruddin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang bersih dan Bertanggung jawab*, Jurnal Pro Justisia, Edisi IV, Bandung, Iniversitas Parahyangan, 2000, hal. 22.

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa kewenangan (*authority*) memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang (*competence*). Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan, artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

2. Sumber-sumber Kewenangan Tindakan Pemerintah

Seiring dengan pilar utama Negara hukum, yaitu asas legalitas (*legaliteitsbeginsel* atau *het beginsel van wetmatigheid van bestuur*), maka atas dasar prinsip tersebut, bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan¹⁷.

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Atribusi;
2. Delegasi;
3. Mandat.

ad.1. Atribusi

Atribusi ialah pemberian wewenang oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali. Suatu atribusi merupakan wewenang untuk membuat

¹⁷ Ridwan H.R., Op.Cit. Hal. 101.

keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil.

Menurut Indroharto¹⁸, legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang itu dibedakan antara :

1. Yang berkedudukan sebagai *original legislator*, di negara kita di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi dan DPR bersama-sama pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang, dan di tingkat daerah adalah DPRD dan Pemerintah Daerah yang melahirkan Peraturan Daerah.
2. Yang bertindak sebagai *delegated legislator*, seperti Presiden yang berdasar pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan Peraturan Pemerintah di mana diciptakan wewenang-wewenang pemerintahan kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara tertentu.

ad. 2. Delegasi

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang dipunyai oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara lainnya¹⁹. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu yang semula kewenangan si A, untuk selanjutnya menjadi kewenangan si B. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang. Yang memberi melimpahkan wewenang disebut delegans dan yang menerima disebut delegatoris. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang²⁰.

¹⁸ Ibid, Hal. 101.

¹⁹ Ibid, Hal. 101.

²⁰ Titik Triwulan T, Ismu Gunadi Widodo, *Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal.292.

Dalam pemberian/pelimpahan wewenang ada persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi :²¹

- a. delegasi harus definitif, artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. delegasi harus berdasarkan ketentuan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan jika ada ketentuan yang memungkinkan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
- d. kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya delegans berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;
- e. peraturan kebijakan (*beleidsregel*), artinya delegans memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.

ad. 3. Mandat

Pada mandat tidak terjadi suatu pelimpahan/pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Pejabat TUN yang satu kepada yang lain. Dengan kata lain pejabat yang menerima mandat (mandataris), bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans). Dalam pemberian mandat, pejabat yang memberi mandat (mandans) menunjuk pejabat lain (mandataris) untuk bertindak atas nama mandans (pemberi mandat). Adapun tanggung jawab kewenangan atas dasar mandat masih tetap pada pemberi mandat, tidak beralih kepada penerima mandat.

Berdasarkan uraian di atas, tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan

²¹ Ibid, Hal. 292-293

perundangan-undangan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada, dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang. Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (delegans), tetapi beralih pada penerima delegasi (delegataris). Sementara pada mandat, penerima mandat (mandataris) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans. Hal ini karena pada dasarnya, penerima mandat ini bukan pihak lain dan pemberi mandat.²²

Dalam kaitannya dalam penulisan tesis ini, maka dapat disimpulkan bahwa kewenangan yang diberikan kepada PT. Pelindo IV selaku pemegang Hak Pengelolaan pelabuhan sebagaimana termuat dalam salah satu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 98/HPL/BPN/93 tagl 31 Mei 1993 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perum Pelabuhan IV atas tanah di Kotamadya Ujung Pandang jo Keputusan Menteri Perhubungan No.KM 85 Tahun 1999 tentang Batas-batas DLKR dan DLKP Pelabuhan Makassar, adalah kewenangan yang bersifat delegasi, yaitu adanya pelimpahan wewenang dari Negara cq.Menteri Perhubungan kepada instansi PT. Pelindo IV yang berisi wewenang untuk :

²² Ridwan HR, Op.Cit. hal. 105.

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada Pihak Ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh PT. Pelindo IV, yang meliputi segi-segi peruntukan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak Ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pada delegasi di atas, tidak ada penciptaan wewenang yang baru, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi/Menteri Perhubungan, tetapi beralih pada penerima delegasi yaitu PT. Pelindo IV. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang yang berasal dari peraturan perundang-undangan.

Dalam kaitannya dengan wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud huruf c di atas, inilah yang menjadi objek kajian penulis dalam penelitian dan penyusunan tesis ini.

B. RUANG LINGKUP HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

1. Pengertian Hak dan Hak-hak Atas Tanah

Mengkaji hak menguasai atas tanah oleh Negara menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 serta yang dikembangkan di dalam UUPA, sudah selayaknya pula dilakukan bukan saja di dalam kerangka hak-hak atas tanah pada umumnya, melainkan sebaliknya dilakukan di dalam kerangka kajian hak pada umumnya.

Istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum. Di dalam literatur hukum Belanda kedua-duanya disebut dengan *recht*, akan tetapi antara hak dengan hukum dapat dibedakan dengan menggunakan istilah *objektief recht* dan *subjektief recht*.

Van Apeldoorn²³ mengartikan *objektief recht* dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. Sedangkan *subjektief recht* diartikan dengan hukum subjektif yaitu untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum obyektif berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.

Biasanya orang menggunakan istilah *subjektief recht* dengan hak yang diberikan dengan hukum objektif. Hak atau wewenang di sini merupakan segi aktif dari hubungan hukum yang diatur oleh peraturan hukum. Setiap hubungan hukum senantiasa melahirkan hak pada satu pihak, dan kewajiban di lain pihak.

Menurut Konottenbelt, seperti yang dikutip oleh Sudikno Mertokusumo²⁴ mengemukakan bahwa hak itu memberikan kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya. Sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol ialah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak. Kalau hukum sifatnya umum, karena berlakunya bagi setiap orang, maka hak dan kewajiban itu sifatnya individual, melekat pada individu.

²³ Van Apeldoorn LJ, (terjemahan Octarid Sadino), *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1978, Hal.55-58.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1986, Hal.39

Dalam setiap hak selalu terdapat 4 (empat) unsur, yaitu subjek hukum, objek hukum, hubungan hukum yang mengikat pihak lain dengan kewajiban, dan perlindungan hukum. Dalam hubungannya dengan hak pengelolaan, maka hak pengelolaan mempunyai subjek dalam arti pemegang hak pengelolaan, yaitu lembaga instansi dan badan hukum pemerintah/pemerintah daerah. Setiap orang terikat oleh kewajiban untuk menghormati hubungan antara subjek hak pengelolaan dengan objek pengelolaan itu. Objek hak pengelolaan tersebut adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Apabila kewajiban itu tidak diindahkannya, akan terjadi pelanggaran hak, maka subjek atau pemegang hak pengelolaan itu dapat meminta bantuan perlindungan hukum kepada pengadilan.

Sudikno Mertokusumo²⁵, selanjutnya membedakan hak menjadi 2 (dua) macam, yaitu : hak absolut dan hak relatif. Hak absolut memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak berbuat, yang pada dasarnya dapat dilaksanakan terhadap siapa saja dan melibatkan setiap orang. Kalau ada hak absolut pada seseorang, maka ada kewajiban bagi orang lain untuk menghormati dan untuk tidak mengganggunya. Pada hak absolut, pihak ketiga berkepentingan untuk mengetahui eksistensi, sehingga memerlukan publisitas. Berbeda dengan hak relatif yang merupakan hak yang berisi wewenang untuk menuntut hak yang dimiliki seseorang terhadap orang-orang tertentu, sehingga hanya berlaku bagi orang-orang tertentu. Hak absolut terdiri dari hak absolut yang bersifat kebendaan dan bukan bersifat kebendaan..

²⁵ Ibid, Hal.45-46.

Menurut Salmond, sebagaimana dikutip oleh Satjipto Raharjo²⁶, istilah hak bisa disifatkan kepada arti sempit dan arti yang luas. Hak dalam arti yang sempit, yaitu selalu berkorelasi dengan kewajiban. Sebutan hak sebetulnya meliputi pengertian yang termasuk di dalamnya, masing-masing adalah :

1. Hak dalam arti sempit;
2. Kemerdekaan;
3. Kekuasaan;
4. Immunitas.

Curzon, dalam Satjipto Rahardjo²⁷ mengelompokkan hak-hak itu sebagai berikut :

- a. Hak-hak yang sempurna dan tidak sempurna.
Hak yang sempurna adalah hak yang dapat dilaksanakan melalui hukum. Hak yang tidak sempurna yang hanya diakui oleh hukum, tetapi tidak selalu dilaksanakan oleh pengadilan. Seperti hak yang dibatasi oleh daluwarsa.
- b. Hak-hak utama dan tambahan.
Hak utama adalah hak dapat diperluas oleh hak lain, sedangkan hak tambahan adalah hak yang melengkapi hak utama.
- c. Hak publik dan perdata.
Hak publik adalah hak yang ada pada masyarakat pada umumnya, yaitu Negara. Hak perdata adalah hak yang ada pada perseorangan.
- d. Hak positif dan hak negative.
Hak positif menuntut dilakukannya perbuatan-perbuatan dari pihak lain tempat kewajiban korelatifnya berada, seperti hak untuk menerima keuntungan pribadi.
- e. Hak milik pribadi.
Hak milik berhubungan dengan barang-barang yang dimiliki oleh seseorang yang biasanya bisa dialihkan. Hak pribadi berhubungan dengan barang-barang yang dimiliki oleh seseorang yang biasanya bisa dialihkan. Hak pribadi berhubungan dengan kedudukan seseorang yang tidak pernah bisa dialihkan.

²⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1992, hal.96.

²⁷ *Ibid*, hal. 101-102

Hak pengelolaan jika ditilik dari ukuran-ukuran yang dikemukakan oleh Curzon di atas, maka akan dapat menempati beberapa tempat dari kelompok-kelompok hak tersebut. Hak pengelolaan dapat dikatakan sebagai hak yang sempurna, karena dapat dilaksanakan melalui hukum. Hak pengelolaan dapat pula dipandang sebagai hak utama, karena dapat diperluas oleh hak-hak lain seperti hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Kecuali itu hak pengelolaan merupakan hak publik, karena hak pengelolaan hanya dapat dipunyai oleh jawatan-jawatan, direktorat-direktorat, daerah-daerah swatantra, dan badan-badan hukum/badan usaha yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah/pemerintah daerah. Akhirnya hak pengelolaan adalah hak positif, karena pemegang hak pengelolaan dapat menuntut melalui pengadilan agar pihak lain menghormati haknya.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan menggunakan, mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat, mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.²⁸

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi (tiga) 3 bidang, yaitu:

²⁸ Ibid, Hal. 10.

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan dan memungut hasil hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang sifatnya sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu singkat akan dihapus karena mengandung unsur pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contohnya: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu²⁹ :

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara: misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atas tanah Negara dan hak pakai atas tanah Negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, misalnya : hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

²⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadya Group, Jakarta, 2012, Hal. 10.

2. Pengertian Tanah dan Penguasaan Tanah

Dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, menurut Urip Santoso³⁰, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.

Effendi Perangin³¹, menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum konkret.

Obyek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi

³⁰ Ibid, Hal 10.

³¹ Ibid, Hal. 10.

serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

Sebelum membahas pengertian hak penguasaan atas tanah, lebih lanjut, ada baiknya terlebih dahulu membahas pengertian penguasaan. Menurut Urip Santoso³², pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak menggunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanahnya. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan

³² Ibid, Hal. 75.

atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.³³

3. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak pengelolaan sebagai bagian dari hak penguasaan atas tanah yang kini berlaku di Indonesia, tidak dapat dipisahkan begitu saja dari hak-hak penguasaan atas tanah pada umumnya. Hak-hak penguasaan atas tanah pada umumnya, pada hakikatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sebagai manusia dalam hubungannya dengan pandangan terhadap tanah.

Di dalam hukum adat, hak-hak individu merupakan fungsi individualistis dari kekuasaan negara atau masyarakat. Dalam hubungannya dengan hak penguasaan atas tanah bagi masyarakat hukum Indonesia khususnya, maka hak masyarakat yang dikenal dengan hak ulayat merupakan dasar dan asal dari hak-hak yang dapat dipunyai oleh orang perseorangan. Tidak ada satupun dari hak-hak atas tanah yang dipunyai perseorangan yang berada di luar kungkungan hak ulayat. Semakin kuat hak orang perseorangan, maka pengaruh hak ulayat semakin lemah. Sebaliknya jika hak-hak perseorangan melemah, maka hak ulayat semakin kuat. Apabila hak perseorangan hapus, maka hak ulayat pulih kembali.

Menurut Boedi Harsono³⁴, menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau

³³ Ibid, hal. 75-76.

³⁴ Boedi Harsono, Op.cit. hal. 24

larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi atas 2 (dua) , yaitu :

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum;

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang kongkrit. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan hukum tanah nasional, adalah :

a. Hak bangsa Indonesia atas tanah;

b. Hak menguasai dari Negara atas tanah;

c. Hak ulayat masyarakat hukum adat;

d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:

1. Hak-hak atas tanah,

2. Wakaf tanah hak milik,

3. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan),

4. Hak milik atas satuan rumah susun.

4. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Dahulu, di era penjajahan Belanda, hak menguasai tanah oleh Negara dimaknai sebagai hak pemerintah Belanda untuk memiliki tanah-tanah rakyat Indonesia yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya atau lebih dikenal dengan istilah *Domeinverklaring*. Akan tetapi kondisi itu tidak berlangsung lama, pada saat masa kemerdekaan Indonesia, politik hukum pertanahan berubah. Makna menguasai dari hak menguasai oleh negara bukan lagi memiliki, akan tetapi mengelola demi kepentingan masyarakat. Negara hanya mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan tanah. Sebab pada hakikatnya tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia (hak bangsa).

Dalam alinea ke-4 Pembukaan UUD 1945 dirumuskan secara tegas tujuan Negara Republik Indonesia, yaitu :

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan social, maka disusunlah kemerdekaan, kebangsaan Indonesia di dalam suatu Undang-undang Dasar Negara Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan yang Maha Esa, Kemanusiaan yang Adil dan Beradap, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dari bunyi alinea ke-4 UUD 1945 tersebut di atas, nampak jelas bahwa pemerintah Negara Indonesia haruslah melindungi segenap bangsa Indonesia dan yang seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Kemudian

agar dapat menciptakan tujuan Negara tersebut, maka perlu dibentuk suatu pemerintahan Negara yang berkedaulatan rakyat dan berdasarkan Pancasila yang tersusun dalam suatu undang-undang dasar Indonesia.

Prinsip Hak Menguasai oleh Negara dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia untuk pertama kali ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dalam bidang agrarian kemudian dikembangkan oleh UUPA..

Pasal 2 UUPA telah menjelaskan bahwa Hak Menguasai dari Negara ini berasal dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, yang mencakup bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sedangkan pasal 2 ayat 1 UUPA menetapkan : atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh seluruh rakyat.

Dalam hal ini peran pemerintah/Negara sangat dominan untuk terwujudnya pengakuan dan perlindungan hak atas tanah dimaksud. Penjelasan umum II (2) UUPA dinyatakan bahwa: "Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat apabila Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dengan

berlakunya azas Hak Menguasai dari Negara itu, maka tanah-tanah yang ada di Indonesia terbagi kepada:

- a. tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau lebih populer dengan sebutan tanah negara yaitu tanah-tanah yang di atasnya belum ada diberikan hak kepada siapapun, baik kepada orang maupun badan hukum dan kekuasaan negara atas tanah negara tersebut penuh, dan
- b. tanah yang tidak dikuasai langsung oleh negara atau lebih populer dengan sebutan tanah hak yaitu tanah-tanah yang di atasnya sudah ada hak seseorang atau badan hukum, baik hak adat maupun hak lainnya berdasarkan ketentuan UUPA dan kekuasaan negara atas tanah hak itu tidak penuh atau kekuasaan negara dimaksud telah dibatasi oleh hak yang diberikan kepada orang dan/atau badan hukum itu.

Dengan demikian tidak ada tanah di luar 2 jenis tanah yang disebut di atas, dalam arti jika ada sebidang tanah pasti tanah tersebut kalau bukan tanah Negara pasti tanah hak, atau sebaliknya.

Dalam penerapan azas Hak Menguasai dari Negara ini pada kenyataannya di lapangan masih saja dapat disebut ada tanah Negara (bukan tanah milik Negara) yang bebas dan tidak bebas. Dalam arti, bagi tanah Negara yang bebas jika pemerintah akan mempergunakannya atau jika ada orang/badan hukum yang memohon hak atasnya, Negara/pemerintah tidak memerlukan pengusuran orang/badan hukum yang ada di atasnya. Demikian pula sebaliknya, jika atas tanah Negara yang telah diduduki, dikuasai dan oleh

seseorang/badan hukum, maka untuk dapat dipergunakan oleh Negara/pemerintah atau untuk dapat diberi hak kepada seseorang/badan hukum yang bermohon, pemerintah terpaksa melakukan tindakan terhadap orang/badan hukum yang menguasai tanah tanpa alas hak tersebut, yang lazim disebut dengan cara menggusur dengan diberikan ganti kerugian atau kompensasi. Sedangkan terhadap tanah-tanah hak yang tidak dipergunakan oleh pemegang haknya, oleh pemerintah dapat saja menetapkannya sebagai tanah kosong yang diwajibkan untuk menanaminya dengan tanaman pangan oleh pemiliknya dan/atau anggota masyarakat setempat, ataupun ditetapkan sebagai tanah terlantar yang diberi peringatan untuk dimanfaatkan sebagaimana peruntukan penggunaannya, jika tidak akan mengakibatkan hapusnya hak yang telah ada.

C. RUANG LINGKUP HAK PENGELOLAAN

1. Dasar Hukum Hak Pengelolaan

Istilah Hak Pengelolaan sama sekali tidak ada disebut dalam UUPA, namun Hak Pengelolaan dapat ditemukan di luar UUPA yang tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan baik dalam tingkat Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Istilah dan pengertian Hak Pengelolaan yang tercantum dalam perundang-undangan Republik Indonesia dapat dirinci sebagai berikut:

1. Dalam Tingkat Undang-Undang :

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalam pasal 7 ayat (1) disebutkan “Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Berkaitan dengan Hak Pengelolaan ini, menurut Boedi Harsono³⁵ eksistensi Hak Pengelolaan tersebut mendapat pengukuhan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pasal 2 ayat (3) huruf f, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

2. Dalam tingkat Peraturan Pemerintah :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Atas Tanah-tanah Negara.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dalam Pasal 1 angka (2).

³⁵ Ibid, Hal. 79.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka (4).
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, dalam Pasal 1.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dalam Pasal 1 angka (2).
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional dalam Pasal 1 angka (2).
3. Dalam Tingkat Peraturan Menteri.
- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya.
- Dalam peraturan inilah pertama kali menggunakan istilah Hak Pengelolaan pada peraturan perundang-undangan di Indonesia, pada Pasal 2 disebutkan : “jika tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan hak kepada pihak ketiga, maka Hak Penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi Hak Pengelolaan sebagai dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan oleh instansi yang bersangkutan”.

- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan dan Pendaftarannya.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dalam Pasal 1 angka (3) memberi pengertian yang sama mengenai Hak Pengelolaan yaitu Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

2. Istilah Hak Pengelolaan

Menurut pakar hukum pertanahan A.P. Parlindungan³⁶, istilah Hak Pengelolaan itu tidak dari semula bernama Hak Pengelolaan, tetapi mengambil terjemahan dari bahasa Belanda *Beheersrecht*, yang pada waktu itu diterjemahkan sebagai Hak Penguasaan. Hak pengelolaan sebagai salah satu jenis hak-hak atas tanah, yang sama sekali tidak disebut di dalam UUPA. Istilah Hak pengelolaan, demikian pula pengertian dan luasnya terdapat di luar ketentuan UUPA, kecuali istilah Pengelolaan memang disebut di dalam Penjelasan umum II angka (2) UUPA yang menetapkan bahwa :

Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk diperlukan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

³⁶ A..P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut sistem UUPA*, Alumni, Mandar Maju, 1989, hal. 27.

Bertitik tolak dari Penjelasan Umum II angka (2) UUPA di atas, menurut A.P. Parlindungan³⁷, maka dapat disimpulkan bahwa UUPA kemungkinan akan memberikan suatu hak atau kewenangan untuk mengelola tanah kepada suatu badan penguasa yang namanya tidak ditentukan. Hal ini dipertegas dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA yang memberikan kemungkinan untuk dapat memberikan suatu hak baru kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat sekedar diperlukan untuk pelaksanaan tugasnya masing-masing. Istilah hak pengelolaan demikian pula pengertiannya dan luasnya terdapat di luar ketentuan UUPA. Landasan hukum dari hak pengelolaan telah disinggung oleh Penjelasan Umum UUPA, namun hukum materilnya berada di luar UUPA.

Istilah Hak Pengelolaan ini untuk pertama kalinya disebut oleh PMA No. 9 Tahun 1965 yang mengatur tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya. Dalam Pasal 2 PMA No. 9 Tahun 1965 menetapkan bahwa:

Jika tanah negara selain dipergunakan untuk kepentingan-kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi hak pengelolaan, berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan.

Dari ketentuan di atas, berarti bahwa Hak Pengelolaan itu adalah konversi hak penguasaan atas tanah Negara yang diberikan selain untuk

³⁷ Ibid, hal. 29.

dipergunakan sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan suatu hak kepada pihak ketiga.

Istilah Hak Pengelolaan disebut juga dalam PMA No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, juga dalam PMDN No. 6 Tahun 1972 pada Pasal 12, dan semakin dipertegas keberadaannya oleh PMDN No. 5 Tahun 1973 yang dalam Pasal 1 disebutkan dengan jelas bahwa Hak Pengelolaan sebagai satu jenis di antara jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana yang telah disebut dalam Pasal 12 PMDN No. 6 Tahun 1972. Akhirnya PMDN No. 1 Tahun 1977 menyebut istilah Hak Pengelolaan, meskipun pada akhirnya peraturan ini juga diganti dengan PMA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, akan tetapi istilah Hak Pengelolaan tidak lantas hilang begitu saja.

3. Pengertian Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan dikutip dalam Ramli Zein³⁸, menurut R. Ateng Ranoemihardja adalah hak atas tanah yang dikuasai oleh negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.

Pengertian Hak pengelolaan yang dikemukakan oleh R. Ateng Ranoemihardja di atas, memberi arti bahwa Hak Pengelolaan bersifat alternatif, dimana Hak Pengelolaan objektifnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang diberikan kepada badan hukum pemerintah atau diberikannya

³⁸ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hal. 53.

kepada pihak ketiga. Berbeda dengan R. Atang Ranoemihardja, Winahyu Erwiningsih³⁹ memberikan defenisi resmi mengenai hak pengelolaan sendiri terdapat di dalam beberapa peraturan antara lain :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996);
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997).

4. Wewenang yang tersimpul pada pemegang Hak Pengelolaan.

Wewenang yang diberikan oleh hak pengelolaan telah diatur oleh beberapa peraturan di antaranya adalah PMA No. 9 Tahun 1965, Pasal 6 Ayat (1) PMA No. 9 Tahun 1965 menetapkan bahwa Hak Pengelolaan memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian- bagian dari tanah tersebut untuk pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan. Kewenangan-kewenangan itu untuk menyerahkan tanah negara kepada pihak ketiga dibatasi, yakni :
 - Tanah yang luasnya maksimum 1000 m²;
 - Hanya kepada Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

³⁹ Winahyu Erwiningsih, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2011, hal.40.

- Pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.

Sedangkan kewenangan khusus untuk keperluan pelabuhan, pada tahun 1969 ditetapkan surat Keputusan Bersama Menteri (SKB) Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor : 191 Tahun 1969 dan Nomor SK. 83/0/1969 tanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Pelabuhan.

Dalam Pasal 4 SKB Mendagri-Mehub tersebut menetapkan:

- (1) Tanah-tanah yang terletak dalam lingkungan kerja pelabuhan diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Departemen Perhubungan.
- (2) Hak Pengelolaan tersebut pada ayat (1) pasal ini wajib didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan menurut peraturan yang berlaku.

Kewenangan yang tersimpul pada hak pengelolaan ini dirumuskan oleh Pasal 5 SKB Mendagri/Menhub tersebut, yaitu

- (1) Hak Pengelolaan tersebut Pasal 4 memberi wewenang untuk :
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah-tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan rencana tata guna tanah yang dimaksud Pasal 2.
 - b. Menggunakan tanah-tanah itu untuk keperluan pelaksanaan tugas instansi yang mengurus pelabuhan yang bersangkutan.
 - c. Memberikan tanah-tanah dengan hak pakai termaksud dalam Pasal 41 s/d 43 UUPA kepada pihak ketiga yang memerlukannya menurut ketentuan Pasal 6.
- (2) Menteri Perhubungan dapat menunjuk pejabat-pejabat lain untuk menjalankan wewenang yang dimaksud ayat (1) pasal ini atas namanya.

Selanjutnya dalam Pasal 6 Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan tersebut dikatakan bahwa :

- (1) Pemberian hak pakai tersebut pada pasal 5 ayat (1) dilakukan oleh pejabat yang dimaksud dalam ayat (2) atas nama Menteri Perhubungan.

- (2) Hak Pakai yang diberikan menurut ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan menurut yang berlaku untuk memperoleh sertifikatnya.
- (3) Uang pemasukan yang dipungut itu untuk pemberian hak pakai tersebut pada ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh pejabat tersebut pada ayat (2) pasal 5 dan wajib dibayar kepada instansi yang oleh Menteri Perhubungan ditugaskan untuk menyelenggarakan pengelolaan tanah-tanah yang bersangkutan.

Wewenang yang tersimpul pada Hak Pengelolaan seperti yang dirumuskan oleh Pasal 6 Ayat (1) PMA No. 9 Tahun 1965 diulangi kembali oleh Pasal 28 PMDN No. 5 Tahun 1973. Namun kemudian perumusan itu diubah oleh Pasal 3 PMDN No. 5 Tahun 1974 yang menyatakan bahwa dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam PMA No. 9 Tahun 1965, Hak Pengelolaan berisikan wewenang untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut PMDN No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku.

Akhirnya wewenang yang tersimpul pada Hak Pengelolaan ini dirumuskan kembali dalam Pasal 1 PMDN No. 1 Tahun 1977 yaitu:

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam Pasal 3 PMDN No. 1 Tahun 1977 menetapkan bahwa :

1. Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.
2. Perjanjian termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai :
 - a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
 - b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
 - c. Jenis penggunaannya;
 - d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk diperpanjangnya;
 - e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan;
 - f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
 - g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

5. Hak-Hak Yang Dapat Diberikan Kepada Pihak Ketiga

Hak-hak yang dapat diberikan kepada Pihak ketiga diatur dalam berbagai peraturan, semula adalah Pasal 6 Ayat (1) huruf c PMA No. 9 Tahun 1965 yang menetapkan bahwa : “bagian-bagian tanah hak pengelolaan dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun”.

Hal yang sama juga dinyatakan oleh Pasal 28 huruf c PMDN No. 3 Tahun 1973. Namun oleh Pasal 5 Ayat (7) huruf a PMDN No. 5 Tahun 1974 menetapkan bahwa :

Tanah-tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan hak pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat yang berwenang yang dimaksud dalam Pasal 3 dapat diberikan kepada pihak-pihak yang memerlukannya dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai berikut rumah-rumah dan bangunan-

bangunan yang ada di atasnya menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Dalam Pasal 5 PMDN No1 Tahun 1977 juga menetapkan bahwa :

Hubungan hukum antara Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah Hak Pengelolaan yang telah diberikan kepadanya tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan, bahwa bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan itu dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan didaftarkannya Hak Milik, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai pada Kantor Pertanahan tidak membuat hubungan hukum pemegang hak pengelolaan dengan tanah hak pengelolaan menjadi hapus sesuai dengan hakekat Hak Pengelolaan sebagai bagian atau "gempilan" Hak menguasai dari Negara. Kesemua hak ini, baik pengertian, persyaratan maupun jangka waktu dan berakhirnya tunduk kepada sistem UUPA.

Khusus mengenai Hak Pakai, UUPA tidak menyebutkan jangka waktunya. Namun berdasarkan Pasal 45 PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa hak pakai untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Adapun yang dimaksud dengan keperluan tertentu adalah hak pakai yang diberikan pada :

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan Negara asing dan Perwakilan Badan Internasional;
- c. Badan Keagamaan dan badan sosial.

6. Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga

Maria S.W. Sumardjono, dalam Urip Santoso⁴⁰ menyatakan bahwa: Hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga lahir dinyatakan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT). Dalam Praktik, SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya: Perjanjian Penyerahan, Penggunaan dan Pengurusan Hak Atas Tanah. Dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka telah lahir hak, kewajiban dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga. Khusus di lingkungan PT Pelindo IV dikenal dengan nama Perjanjian Pemanfaatan atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan.

Perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga tersebut dapat dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan, tergantung kesepakatan dari para pihak.

Menurut Urip Santoso⁴¹, perjanjian penggunaan tanah memuat ketentuan-ketentuan mengenai :

- 1) Identitas pemegang Hak Pengelolaan;

⁴⁰ Urip Santoso, Op.Cit, Hal,1 94.

⁴¹ Ibid, Hal. 194.

- 2) Identitas pihak ketiga;
- 3) Bukti Sertifikat Hak Pengelolaan yang akan diserahkan;
- 4) Letak, batas-batas dan luas tanah Hak Pengelolaan yang akan diserahkan kepada pihak ketiga;
- 5) Jenis penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan;
- 6) Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya;
- 7) Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan-ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak atas tanah yang diberikan;
- 8) Jangka waktu perjanjian penggunaan tanah;
- 9) Besarnya uang kompensasi yang diberikan oleh pihak ketiga kepada pemegang Hak Pengelolaan;
- 10) Kewajiban pengurusan sertifikat bagian tanah Hak Pengelolaan;
- 11) Hak, kewajiban dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga;
- 12) Cara penyelesaian sengketa antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.

Adapun hak atas tanah yang lahir dari penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga adalah Hak guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan diperolehnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut yang berasal dari Hak Pengelolaan tidak seketika memutuskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan tersebut dengan tanahnya karena setiap perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, peralihan hak maupun pembebanan Hak Tanggungan di atasnya terlebih dahulu harus memperoleh ijin/persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Calon pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Apabila permohonan pemberian hak tersebut dikabulkan, maka kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk kemudian oleh pihak penerima hak tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagai tanda bukti haknya. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Pemegang Hak Pengelolaan selain berwenang menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga, juga berwenang bekerjasama dengan pihak ketiga yang akan menggunakan atau memanfaatkan bagian tanah Hak Pengelolaan. Dalam praktik kerjasama tersebut dilakukan dalam bentuk pembuatan perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)*.

Menurut Maria S.W. Sumardjono dalam Urip Santoso⁴² memberikan pengertian tentang Perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)*, adalah perjanjian antara dua pihak, dimana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan oleh pihak kedua, dan pihak kedua mengoperasikannya atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan fee atau tanpa fee kepada pihak pertama, dan pihak pertama mengembalikan tanah dan bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir.

Dalam kerjasama antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga untuk menggunakan tanah Hak Pengelolaan dalam bentuk Perjanjian

⁴² Ibid, hal. 197.

Build Operate and Transfer (BOT) atau Perjanjian Bangun Guna Serah, pihak pemegang Hak Pengelolaan mempunyai tanah dengan Hak Pengelolaan yang akan digunakan oleh pihak ketiga tersebut, yang biasanya adalah perusahaan swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Perjanjian Bangun Guna Serah ini terjadi karena keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemegang Hak Pengelolaan untuk pembangunan gedung, sehingga ia menyiapkan lahannya/tanah Hak Pengelolaannya untuk dipergunakan pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut yang membiayai/mendanai pembangunan gedung tersebut untuk kemudian dioperasikan oleh pihak ketiga.

Perjanjian Bangun Guna Serah ini dibuat dalam bentuk akta Notaris. Dengan telah dibuatnya Perjanjian Bangun Guna Serah telah lahir hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga (perusahaan swasta), berupa hak dan kewajiban, dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga.

7. Obyek Hak Pengelolaan

Dengan berpedoman pada Pasal 2 UUPA, maka obyek dari hak pengelolaan seperti juga hak-hak atas tanah lainnya, adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Secara eksplisit obyek hak pengelolaan itu dapat disimak dalam bunyi Penjelasan umum II angka (2) UUPA menyatakan bahwa

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak

pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk diperlukan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Dari penjelasan di atas, menurut Bangir Manan dalam A.P.Parlindungan⁴³ dapat disimpulkan bahwa objek Hak Pengelolaan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kesimpulan yang sama juga akan diperoleh, apabila ditelusuri sejarah hak pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan tanah negara yang diatur oleh PP No. 8 Tahun 1953, dalam pasal 1 yang menyatakan, tanah Negara ialah tanah yang dikuasai oleh Negara dan dari PMA No. 9 Tahun 1965, PMDN No. 5 Tahun 1974, PMDN No. 1 Tahun 1977 maupun peraturan penggantinya PMA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999 tanggal 14 Oktober 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

8. Subjek Hak Pengelolaan

Menurut Pasal 67 ayat (1) PMA/Kepala BPN No 9. Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan, yaitu :

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
3. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
4. PT. Persero;

⁴³ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hal.118.

5. Badan Otorita;

6. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Sedangkan dalam Ayat (2) pasal 67 di atas menetapkan bahwa: “Badan-badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah”.

Semula, Hak Pengelolaan diberikan kepada departemen, direktorat, jawatan, daerah swatantra (Pemerintah Daerah), perusahaan pembangunan perumahan, industrial estate. Dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menjadi lebih jelas dan terinci siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan⁴⁴.

Hanya saja dalam PMA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ini terbuka kemungkinan badan hukum Pemerintah lain dapat mempunyai Hak Pengelolaan yang ditetapkan oleh Pemerintah, sepanjang badan hukum pemerintah tersebut mempunyai tugas pokok dan fungsi yang berkaitan dengan pengelolaan tanah, baik yang bergerak dalam bidang pelayanan publik dan atau yang bergerak dalam bisnis seperti BUMN, BUMD, PT Persero, misalnya salah satu subjeknya yaitu PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero) yang berkedudukan di Makassar.

9. Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan

Tata Cara pemberian Hak pengelolaan diatur dalam Pasal 67 s/d 75 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9

⁴⁴ Urip Santoso, Op.Cit. hal. 168.

Tahun 1999. Secara garis besar proses pemberian Hak pengelolaan dapat dilihat dalam Pasal 68, yang menetapkan :

(1) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis;

(2) Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :

Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

a. Bukti pemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan lainnya;

b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi, sebutkan tanggal dan nomornya);

c. Jenis tanahnya (pertanian/non pertanian);

d. Rencana penggunaan tanah;

e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);

(3) Lain-lain :

a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Selanjutnya dalam Pasal 69 menetapkan :

Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) tersebut dilampiri dengan :

- a. Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila diperlukan;
- f. Surat ukur apabila ada;
- g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.

Selanjutnya dalam Pasal 70 menetapkan bahwa : Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Dalam pasal 71 menetapkan bahwa : Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

- (1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- (2) Mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 4;

- (3) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5.
- (4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai contoh Lampiran 6.

Kemudian dalam Pasal 72 menetapkan bahwa :

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak pengelolaan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seks Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah, sesuai contoh Lampiran 7; atau
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau:

- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah, sesuai contoh Lampiran 9.
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (5) Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Selanjutnya dalam Pasal 73, menetapkan bahwa :

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk :
- a. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
 - b. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5) dan memeriksa kelayakan permohonan hak pengelolaan

tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12.

Dalam Pasal 74, menetapkan bahwa :

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1), Menteri memerintahkan kepada pejabat untuk :
 - a. Mencatat dalam formulir isian;
 - b. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Kemudian dalam Pasal 75, menetapkan bahwa :
Keputusan pemberian atau penolakan pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

D. RUANG LINGKUP PERJANJIAN

1. Perjanjian Pada Umumnya

a. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 Burgerlijk Wetboek (BW) yang menetapkan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. R. Subekti⁴⁵ menyatakan “perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.”

Menurut Wirjono Prodjodikoro⁴⁶, “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai benda kekayaan antara dua pihak, dalam hal mana saja satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu”. R. Setiawan⁴⁷ berpendapat bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

⁴⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001, Hal.1.

⁴⁶ W.Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung, 1983, Hal. 5.

⁴⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, Hal. 49.

Pasal 1315 BW menetapkan bahwa “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari padanya untuk dirinya sendiri”. Ketentuan Pasal 1315 BW ini menurut R. Subekti⁴⁸ dinamakan juga sebagai “asas kepribadian”, dikatakan demikian karena dalam perjanjian telah terjadi pengikatan diri antara satu pihak dengan pihak lain.

Dengan adanya pengikatan diri tersebut, maka para pihak telah mempunyai tanggung jawab yang berupa suatu kewajiban untuk melakukan sesuatu. Selain itu, perjanjian juga telah menciptakan suatu janji yang ditujukan untuk memperoleh hak-hak terhadap pihak.

Pasal 1338 BW mengatur mengenai akibat suatu perjanjian bagi para pihak, yaitu:

- 1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- 2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- 3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

b. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum dikenal adanya asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 BW, asas-asas hukum tersebut adalah :

1. Asas Konsensualisme

⁴⁸ R. Subekti, Op.Cit. hal.29.

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Konsensualisme adalah bahwa perjanjian itu terjadi karena adanya kata sepakat atau kehendak yang bebas dari para pihak yang membuat perjanjian mengenai isi atau pokok perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) BW menetapkan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Di dalam pasal tersebut dijumpai asas Konsensualisme yang terdapat pada kata “...perjanjian yang dibuat secara sah...”, yang menunjuk pada Pasal 1320 KUH Perdata, terutama pada Pasal 1 yaitu mereka sepakat mengikatkan dirinya. Dengan asas konsensualisme berarti perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian saling mengikatkan dirinya.

2. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini berkaitan dengan kekuatan mengikatnya perjanjian bagi para pihak. Kita dapat melihat asas tersebut dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang menetapkan : “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Perjanjian yang dibuat secara sah, apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 BW. Perjanjian tersebut memiliki kekuatan untuk mengikat para pihak yang membuatnya atau memakainya. Pasal 1338 ayat (2) BW menetapkan bahwa “Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Para pihak yang telah melakukan perjanjian berdasarkan kata sepakat harus melaksanakan apa yang telah disepakati. Pelanggaran oleh salah satu pihak terhadap isi perjanjian dapat diajukan oleh pihak lainnya atas dasar wanprestasi pihak lawan. Dari ketentuan tersebut terkandung maksud dari pembentuk undang-undang yang tidak menghendaki adanya penyimpangan berupa pembatalan sepihak dari pelaksanaan suatu perjanjian yang telah di sepakati.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 ayat (1) BW menetapkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Demikian pula ada yang mendasarkannya pada pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya :

- (a) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- (b) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- (c) Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- (d) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan perumusan Pasal 1338 ayat (1) BW tersebut, dapat disimpulkan bahwa dari kata “semua” pada hakekatnya setiap orang dapat

melaksanakan perjanjian tentang apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini menghendaki agar suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dari bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa asas itikad baik berkenaan dengan pelaksanaan dari isi perjanjian.

c. Syarat Sahnya Perjanjian

Walaupun dikatakan bahwa perjanjian lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam perjanjian tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 BW, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang telah mengikatkan diri;
- 2) Kecapakan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian akan diuraikan sebagai berikut:

1. Kesepakatan;

Di dalam melakukan suatu kontrak atau perjanjian, maka kedua pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan dirinya, dalam hal ini harus dinyatakan secara tegas atau dapat dinyatakan secara diam-diam, atau dengan kata lain para pihak dalam berkontrak

harus mempunyai kesepakatan dalam bertindak atau mengenai hal yang pokok dalam perjanjian. Artinya apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak harus juga merupakan kehendak dari pihak lain. Sedangkan yang dimaksud dengan tidak adanya kemauan yang bebas didalam pembuatan kontrak berarti terdapat unsur penipuan, kekhilafan atau hal-hal yang bersifat memaksa.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Mengenai kecakapan bertindak dalam hukum khususnya dalam hal pembuatan kontrak pada dasarnya seseorang adalah berhak atau cakap dalam membuat kontrak, kecuali apabila telah ditentukan oleh UU. Pada umumnya orang itu dapat dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya telah mencapai umur 21 tahun atau sudah menikah meskipun umurnya belum 21 tahun (Pasal 1330 BW). Sedangkan orang-orang yang tidak cakap dalam bertindak membuat suatu kontrak telah diatur dalam Pasal 1330 BW.,

3. Mengenai suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, suatu prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan merupakan objek dari perjanjian. Apa saja yang menjadi objek dari perjanjian haruslah disebutkan dalam perjanjian secara jelas, misalnya mengenai peralatan, pembagian keuntungan dan lain-lain.

4. Suatu sebab yang halal

Mengenai suatu sebab yang halal dalam Pasal 1320 BW, bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang untuk

membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, sedangkan yang dimaksud suatu sebab yang halal adalah sesuatu yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Apabila suatu perjanjian batal demi hukum, maka berarti dari sejak semula tidak pernah terjadi suatu perjanjian, sehingga tidak pernah ada perikatan. Pada akhirnya tujuan dari para pihak untuk mengadakan suatu perikatan gagal, dengan konsekuensi para pihak tidak dapat saling menuntut di depan hakim.

d. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya suatu perjanjian harus dibedakan dari hapusnya suatu perikatan, karena dengan hapusnya perikatan belum tentu menghapus adanya suatu perjanjian. Adanya kemungkinan perikatan telah hapus, sedangkan perjanjian yang menjadi sumbernya masih tetap ada.

Pada umumnya perjanjian akan hapus bila tujuan perjanjian telah tercapai, dan masing-masing pihak telah saling menunaikan kewajibannya atau prestasinya sebagaimana yang dikehendaki mereka bersama. Perjanjian dapat hapus karena:

- a. Tujuan dari perjanjian telah tercapai dan masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya atau prestasinya;
- b. Perjanjian hapus karena adanya putusan oleh hakim.
- c. Salah satu pihak mengakhirinya dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan setempat terutama dalam hal jangka waktu pengakhiran.

- d. Para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian yang sedang berlangsung, misalnya dalam peristiwa tertentu perjanjian akan hapus seperti yang disebutkan dalam Pasal 1603 ayat j KUH Perdata yang menyebutkan dengan meninggalnya salah satu pihak perjanjian akan hapus.
- e. Perjanjian akan hapus apabila telah lewat waktu yang telah ditentukan bersama.
- f. Perjanjian akan berakhir menurut batas waktu yang ditentukan undang-undang.

2. Perjanjian Sewa Menyewa

a. Berdasarkan Ketentuan Burgerlijk Wetboek

Sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 BW adalah :

Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu, dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. Apabila seseorang atau badan hukum disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu, maka adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi melainkan sewa menyewa. Jadi

perbedaan pokok dari kedua perjanjian tersebut adalah pada unsur kewajiban membayar harga.

Adapun unsur “waktu tertentu” di dalam definisi yang diberikan dalam undang-undang dalam Pasal 1548 BW tersebut tidak memberikan penjelasan mengenai sifat mutlaknya atau tidak adanya batas waktu, tetapi ada beberapa pasal lain dalam BW yang menyinggung tentang waktu sewa, yaitu Pasal 1570 : “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.” dan Pasal 1571: “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Dari dua pasal tersebut, tampak bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa batas waktu merupakan hal yang penting, dan meskipun dalam Pasal 1548 KUH Perdata tidak secara tegas dicantumkan adanya batas waktu tetapi undang-undang memerintahkan untuk memperhatikan kebiasaan setempat atau mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan berdasarkan kebiasaan setempat.

b. Berdasarkan Ketentuan UUPA

Ketentuan tentang sewa menyewa tanah untuk bangunan diatur dalam Pasal 44 UUPA yang menetapkan bahwa :

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

UUPA memang mengatur tentang hak sewa, seperti pada Pasal 16 ayat (1) huruf (e) dan Pasal 44 serta Pasal 45, namun jika disimak ketentuan Pasal 44 itu adalah hak sewa untuk mendirikan bangunan atas tanah milik orang lain dan bukan atas tanah Negara. Hak sewa hanya bersifat personalijk, karena tidak ada keharusan mendaftarkannya, akibatnya hanya berlaku bagi para pihak saja. Mengenai persewaan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, Negara tidak dimungkinkan untuk menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah. Hal ini dapat disimak dari penjelasan resmi Pasal 44 dan 45 UUPA, yang menyatakan bahwa oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya untuk mendirikan bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1). Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA).⁴⁹

⁴⁹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hal. 22.

Pemberian hak sewa atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan tidak ada pengaturannya di dalam UUPA, melihat objek dari pada hak pengelolaan adalah tanah Negara, dan sifat dari hak pengelolaan yang "*publikrechtelijk*", maka praktek pemberian hak sewa atas tanah hak pengelolaan tidak diperbolehkan. UUPA bukan saja tidak mengenal persewaan tanah Negara yang dikembangkan oleh pemerintah kolonial Belanda. Negara dan badan-badan Negara tidak berwenang menyewakan tanah, karena tanah bukan milik Negara, melainkan hanya dikuasai Negara. Hak Pengelolaan yang pada hakekatnya merupakan delegasi wewenang dari hak menguasai Negara, tidak menetapkan adanya kewenangan pemegang hak pengelolaan untuk menyewakan tanah kepada pihak ketiga. Dengan demikian praktek pemberian hak sewa itu, menurut Ramli Zein⁵⁰ adalah bertentangan dengan asas "*Nemo Plus Juris*".

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai.⁵¹ Asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin oleh asas tersebut

⁵⁰ Op.Cit. Hal. 22

⁵¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 8-9.

E. GAMBARAN UMUM PT. PELABUHAN INDONESIA IV (Persero)

Pendirian PT.Pelindo IV tidak terlepas dengan sejarah mengenai kebijakan sistem pengelolaan pelabuhan laut di Indonesia. Sebelum tahun 1983 pengelolaan pelabuhan laut yang diusahakan dilaksanakan oleh 8 (delapan) Badan Usaha berbentuk Perusahaan Negara yaitu PN. Pelabuhan I-VIII.

Pada tahun 1983 sejalan dengan kebijakan tatanan kepelabuhanan nasional yaitu pemerintah menetapkan adanya 4 (empat) pintu gerbang perdagangan luar negeri nasional, maka dilakukan merger 8 Badan Usaha PN. Pelabuhan menjadi 4 (empat) Badan Usaha yang berstatus Perusahaan umum (Perum), salah satunya adalah Perum Pelabuhan IV.

Perum Pelabuhan IV merupakan merger PN. Pelabuhan V (sebagian), VI, VII dan VIII, ditambah dengan 6 (enam) pelabuhan yang tidak diusahakan di propinsi Irian Jaya, yang pendiriannya didasarkan pada PP No. 17 Tahun 1983 jo PP No. 8 Tahun 1985. Selanjutnya pada tahun 1992, berdasarkan PP No. 59 Tahun 1991 status Badan Usaha Perum dialihkan menjadi Persero, yaitu menjadi PT. Pelabuhan Indonesia IV yang dikuatkan dengan Anggaran Dasar Perusahaan yang pengesahannya melalui akta Notaris Imas Fatimah, S.H. dengan akta No. 7 tanggal 1 Desember 1992.

PT. Pelindo IV berkedudukan di Makassar, memiliki 20 Kantor Cabang, 3 (tiga) Unit Pelayanan Kepelabuhanan (UPK), 2 (dua) Terminal Petikemas dan 4 (empat) kawasan, yang tersebar di 10 Propinsi, yaitu :

1. Propinsi Kalimantan Timur
 - a) Cabang Balikpapan;
 - b) Cabang Samarinda;
 - c) Cabang Tarakan;
 - d) Cabang Nunukan;

- e) UPK Lhoktuan;
 - f) UPK Sangata;
 - g) UPK Tanjung Redep.
2. Propinsi Sulawesi Selatan
 - a) Cabang Makassar;
 - b) Terminal Petkemas Makassar;
 - c) Cabang Pare-pare;
 - d) Kawasan Paotere.
 3. Propinsi Sulawesi Tenggara
 - Cabang Kendari.
 4. Propinsi Sulawesi Tengah
 - a) Cabang Pantoloan;
 - b) Cabang Toli-toli
 - c) Kawasan Donggala.
 5. Propinsi Gorontalo
 - Cabang Gorontalo
 6. Propinsi Sulawesi Utara
 - a) Cabang Bitiung
 - b) Terminal Petikemas Bitung
 - c) Cabang Manado
 7. Propinsi Maluku
 - a) Cabang Ambon;
 - b) Kawasan Bandanaira
 8. Propinsi Maluku Utara
 - Cabang Ternate
 9. Propinsi Papua
 - a) Cabang Jayapura
 - b) Cabang Merauke;
 - c) Cabang Biak
 10. Propinsi Papua Barat
 - a) Cabang Manokwari
 - b) Cabang Sorong.

PT. Pelindo IV memiliki beberapa pembagian daerah kegiatan operasional sebagai penunjang kegiatan usahanya. Pembagian daerah tersebut meliputi Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan (DLKR) dan Daerah Lingkungan

Kepentingan Pelabuhan (DLKP). Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan (DLKR) mencakup wilayah perairan dan daratan pada pelabuhan umum yang dipergunakan langsung untuk kegiatan kepelabuhanan. Untuk areal wilayah kerja daratan inilah yang diberikan dengan status Hak Pengelolaan yang wajib didaftarkan dan diurus pensertifikatan Hak Pengelolaannya pada instansi pertanahan setempat, sedangkan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan (DLKP) mencakup wilayah perairan di sekeliling daerah lingkungan kerja perairan pelabuhan umum yang dipergunakan untuk menjamin keselamatan pelayaran.

Sebagai Perusahaan Persero, pemilikan saham sepenuhnya dimiliki oleh Negara, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dan pembinaan teknis operasional berada pada Departemen Perhubungan Laut.

Dalam melekatkan visi dan misi serta budaya perseroan kepada perilaku seluruh insan PT. Pelindo IV (Persero), perseroan menerapkan motto PT. Pelindo IV yaitu : "PROMOTE EASTERN INDONESIA". Sebagai Badan Usaha Pelabuhan yang seluruh wilayah kerjanya berada di wilayah Timur Indonesia, maka PT. Pelindo IV merasa bertanggung jawab untuk terlibat dalam upaya pengembangan Kawasan Timur Indonesia khususnya di sektor perhubungan laut, yaitu jasa kepelabuhanan laut, mengingat wilayah Timur Indonesia masih jauh tertinggal dari wilayah Barat, terutama dalam bidang perekonomian.

Adapun bidang usaha yang dikelola PT. Pelindo IV meliputi:

1. Pelayanan Kapal

- Jasa labuh
- Jasa pandu
- Jasa tambat
- Jasa tunda
- Jasa air kapal

2. Pelayanan Barang

- Bongkar muat
- Tenaga kerja bongkar muat
- Pemanfaatan gudang
- Lapangan penumpukan
- Dermaga
- Pemadam kebakaran

3. Pelayanan Penumpang

- Embarkasi dan debarkasi penumpang
- Retribusi dan pas pelabuhan
- Terminal penumpang

4. Pelayanan Alat

- Gantry crane
- Transtainer
- Mobile crane
- Reach stacker
- Top loader
- Forklift
- Chassis
- Lifting crane dan Head truck

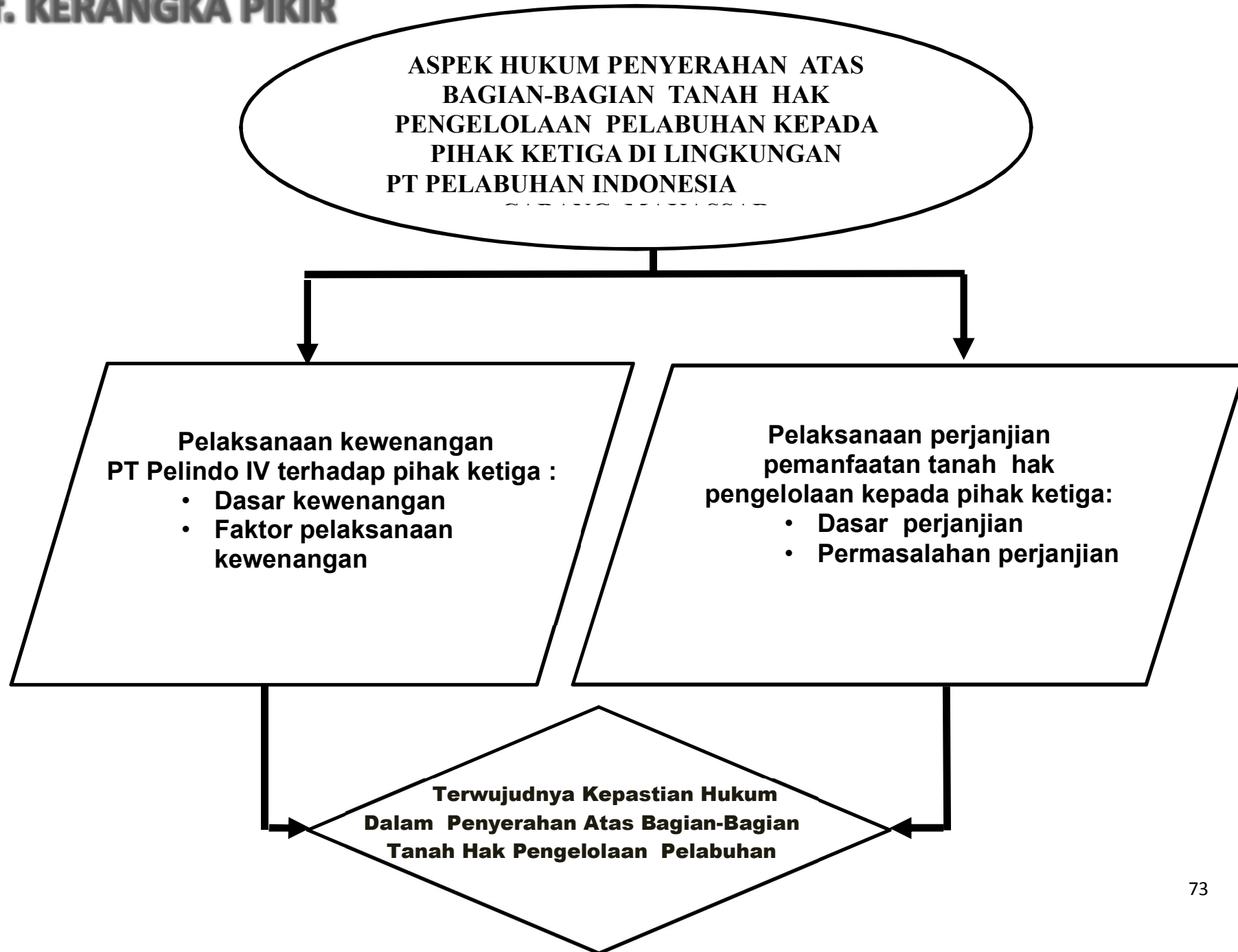
5. Pelayanan Terminal Petikemas

- Terminal petikemas
- Terminal konvensional

6. Lain-lain

- Kerjasama usaha
- Kerjasama operasional
- Penyewaan gedung, bangunan, tanah, bunker BBM, dan lain-lain.

f. KERANGKA PIKIR



G. DEFINISI OPERASIONAL

1. Aspek hukum adalah suatu analisa hukum terhadap objek permasalahan yang dikaji dikaitkan dengan aturan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Penyerahan adalah suatu bentuk penyerahan pemanfaatan tanah atas bagian-bagian hak pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk perjanjian antara pihak PT Pelindo IV dengan pihak ketiga yang menerima pemanfaatan bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan.
3. Tanah adalah tanah hak milik PT Pelindo IV dengan status Hak Pengelolaan.
4. Hak Pengelolaan adalah suatu hak pengelolaan yang diberikan oleh Negara cq. Menteri Perhubungan kepada PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero), yang berisi kewenangan sebagaimana ditegaskan dalam Keputusan Pemberian Hak Pengelolaannya.
5. Pelabuhan adalah tempat yang terdiri atas daratan dan/atau perairan sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan perusahaan yang dipergunakan sebagai tempat bersandarnya kapal, naik turunnya penumpang dan/atau bongkar muat barang, terminal, yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan dan keamanan pelayaran dan kegiatan penunjang pelabuhan.
6. Pihak ketiga adalah instansi pemerintah/instansi BUMN/badan hukum/swasta yang memanfaatkan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan pelabuhan dengan suatu perjanjian pemanfaatan tanah.
7. Lingkungan PT Pelindo IV adalah instansi di sekitar lingkungan PT Pelindo Cabang Makassar.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar, yaitu pada :

1. Kantor Pusat PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero) yang berkedudukan di Makassar,
2. Kantor PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Cabang Makassar sebagai Pelabuhan Kelas Utama;
3. Instansi pihak ketiga/instansi pemerintah yang memanfaatkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan, yaitu :
 - a. Kantor Bea dan Cukai Type Madya Pabean B Makassar,
 - b. Kantor Kesyahbandaran Utama Makassar;
 - c. Kantor Cabang Kejaksaan Negeri Pelabuhan Makassar;
4. Instansi pihak ketiga yang berasal dari instansi BUMN/Swasta yang memanfaatkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan :
 - a. Kantor PT. Pertamina (Persero) Region VII Sulawesi,
 - b. Kantor PT. Semen Tonasa (Persero);
 - c. Kantor PT. Eastern Pearl Flour Mills.
5. Kantor Kanwil BPN Propinsi Sulawesi Selatan.

Alasan penulis memilih penelitian ini dilakukan di Kantor Pusat PT. Pelindo IV, karena pada kantor pusat ini terdapat Direksi dan Kepala Biro Hukum sebagai pejabat yang terkait langsung dengan kewenangan penyerahan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan di seluruh lingkungan cabang PT Pelindo IV. Sedangkan pada Kantor PT Pelindo IV Cabang Makassar adalah

sebagai Pelabuhan Kelas Utama yang memiliki luas lahan Hak Pengelolaan terbesar di lingkungan Cabang PT Pelindo IV di Kawasan Timur Indonesia.

Pada Kantor PT Pelindo IV Cabang Makassar, terdapat Manager Sumber Daya Manusia (SDM) dan Umum yang membawahi Sub Divisi Hukum dan Humas, yang bertugas dalam menangani permasalahan hukum termasuk dalam pembuatan kontrak/perjanjian penyerahan pemanfaatan atas bagian-bagian tanah pelabuhan terhadap pihak ketiga.

Agar hasil penelitian ini lebih bersifat objektif, maka penulis juga melakukan penelitian pada kantor/instansi pihak ketiga yang memanfaatkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan milik PT. Pelindo IV dan instansi Kanwil BPN Propinsi Sulawesi Selatan.

B. Tipe Penelitian dan Sifat Penelitian

Tipe penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif empiris, yaitu penelitian yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan serta penerapannya pada peristiwa hukum.

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan dan menganalisis data yang diperoleh secara, sistematis, realitas dan akurat, termasuk di dalamnya peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif terhadap penyerahan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga di lingkungan PT. Pelindo IV Cabang Makassar.

C. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian penyerahan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga, yaitu pada Kantor Pusat PT. Pelindo IV dan Kantor PT. Pelindo IV Cabang Makassar sebagai pemegang Hak Pengelolaan pelabuhan dan kantor instansi pihak ketiga.

Penetapan responden dengan menggunakan purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang tidak memberikan kesempatan yang sama kepada anggota populasi yang terpilih sebagai sampel tetapi didasarkan pada pertimbangan tertentu atau tujuan diadakannya penelitian itu sendiri. Adapun sampel yang diambil, yaitu :

1. Kepala Biro Hukum pada Kantor Pusat PT. Pelindo IV;
2. Asisten Kepala Biro Hukum Bidang Peraturan dan Perikatan Perusahaan pada Kantor Pusat PT Pelindo IV;
3. Manager SDM dan Umum PT. Pelindo IV Cabang Makassar;
4. Asisten Manager Hukum dan Humas Cabang Makassar;
5. Kabag Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah pada Kanwil BPN Propinsi Sulawesi Selatan;
6. Pihak Ketiga/instansi Pemerintah/BUMN/Swasta, yang terdiri dari :
 - a. Kasubag TU Kantor Kesyandar Pelabuhan Makassar;
 - b. Kasubag Umum Kantor Bea dan Cukai Pabean B Makassar;
 - c. Kepala Cabang Kejaksaan Negeri Pelabuhan Makassar;
 - d. Direktorat Keuangan PT Semen Tonasa (Persero);

- e. Legal Area Manager Sulawesi PT Pertamina (Persero) Region VII Makassar;
- f. General Affair & Industrial Relation PT Eastern Pearl Flour Mills Makassar;

D. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah :

1. Data primer, yaitu data yang bersumber langsung dari responden dan informan dari hasil penelitian secara langsung di lapangan (field research), yang dilakukan melalui wawancara dengan beberapa nara sumber yang memiliki kompetensi atas objek penelitian yang diteliti.
2. Data Sekunder, yaitu data yang berasal dari penelitian kepustakaan (library research), berupa buku-buku hukum, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan yang terkait, maupun dokumen-dokumen atau perjanjian-perjanjian pemanfaatan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan dengan pihak ketiga, maupun keterangan-keterangan atau fakta-fakta yang telah tersedia di lokasi penelitian yang ada hubungannya dengan objek penelitian

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui:

1. Pengamatan (observasi);

Dengan melakukan pengamatan langsung ke lokasi objek penelitian, yaitu pada Kantor Pusat PT. Pelindo IV dan Kantor PT. Pelindo IV Cabang Makassar untuk mencari dan mengamati dokumen Perjanjian Pemanfaatan

atas Bagian-bagian Tanah Hak pengelolaan Pelabuhan dengan pihak ketiga, Surat Keputusan Kepala BPN/Meneg.Agraria, Sertifikat Hak Pengelolaan, maupun Keputusan Menteri Perhubungan, yang kesemuanya ini dapat digali dengan wawancara ataupun melihat langsung dokumen-dokumen tersebut.

2. Melakukan wawancara (interview) dengan responden, yaitu pejabat atau pihak yang terkait langsung sehubungan dengan kewenangan dalam melakukan perjanjian penyerahan pemanfaatan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan dan wawancara dengan pihak ketiga/para pengguna jasa yang memanfaatkan tanah hak pengelolaan pelabuhan
3. Studi dokumentasi, yaitu mengumpulkan bahan-bahan tertulis, seperti kontrak/perjanjian-perjanjian pemanfaatan tanah/sewa menyewa tanah pelabuhan, Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan Pelabuhan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sertifikat Hak Pengelolaan, Surat Keputusan Direksi serta dokumen-dokumen terkait lainnya yang penulis peroleh dari PT. Pelindo IV.

F. Analisis Data

Semua data yang diperoleh dari hasil penelitian baik data primer maupun data sekunder kemudian disusun secara lengkap, benar dan sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya dituangkan dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Kewenangan PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Dalam Menyerahkan Bagian-Bagian Atas Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Kepada Pihak Ketiga.

Hak Penguasaan atas tanah pelabuhan, jauh sebelum berlakunya UUPA, telah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pada zaman kolonial Belanda pelabuhan-pelabuhan berdasarkan Staatsblad 1917 Nomor 464 mempunyai sesuatu hak yang diatur oleh perundang-undangan sebagaimana tercantum dalam Pasal 521 BW, yaitu antara lain pantai, perairan dan pelabuhan adalah milik Negara dan perusahaan pelabuhan diserahkan untuk mengelola pelabuhan, perairan dan pantai-pantai yang ada.⁵²

Sehubungan dengan ketentuan Staatsblad 1917 Nomor 464 tersebut, maka oleh *Direktur der Burgerlijke Openbare Werken* tanggal 14 Desember 1923 Nomor 5646/H di bawah II dan II diberikan wewenang kepada Direktur ataupun Pengelola Pelabuhan ataupun Residen setempat "hak untuk menyewakan dengan hak pembatalan dengan tidak lebih lama dari 1 (satu) tahun (setiap kali diperpanjang) atas tanah-tanah dan lain-lain hak atas pelabuhan tersebut".⁵³

Berdasarkan hak tersebut oleh penguasa pelabuhan dibuatkanlah perjanjian-perjanjian sewa menyewa tanah, ataupun hak-hak lain pelabuhan dengan hak pembatalan dalam masa 1 (satu) tahun.

⁵² A.P. Parlindungan, Op.Cit, 1981, Hal. 20.

⁵³ Ibid, Hal. 21.

Ketentuan Pasal 521 BW tersebut di atas, jelas berdasarkan kepada prinsip yang dianut oleh *Agrarische Wet Staatsblad* 1870 Nomor 55 dan prinsip *Domain* Negara (tanah milik Negara). Setelah Indonesia merdeka dan ditetapkan UUD 1945, maka prinsip tanah milik Negara itu sesungguhnya bertentangan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Khusus penyediaan tanah untuk Pelabuhan Makassar diatur berdasarkan *Staatsblad* 1922 Nomor 173, yang menetapkan batas-batas daerah lingkungan kerja dan daerah lingkungan kepentingan Pelabuhan Makassar seluas \pm 174 Ha, yang semula meliputi mulai dari Mercuasuar Jalan Rajawali di Kecamatan Mariso sebelah Selatan sampai Sungai Tallo di sebelah Utara.

Selanjutnya khusus tanah-tanah untuk keperluan pelabuhan di Indonesia pada tahun 1969 telah ditetapkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor 191/1969 dan Nomor SK 83/0/1969 tanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Pelabuhan.

Berdasarkan ketentuan *Staatsblad* 1922 Nomor 173 dan Keputusan Bersama Mendagri-Menhub Tahun 1969 tersebut, kemudian dijadikan sebagai dasar penguasaan atas kepemilikan tanah-tanah yang terletak di dalam daerah lingkungan kerja Pelabuhan Makassar pada saat itu, yang kemudian dijadikan sebagai alas hak dalam pengurusan perolehan Hak Pengelolaan dan Sertifikasi Hak Pengelolaan oleh Perum Pelabuhan IV pada waktu itu hingga ditetapkan batas-batasnya yang baru oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan pada saat itu atau oleh Menteri Perhubungan saat ini.

Dalam Pasal 2 Keputusan Bersama kedua Menteri tersebut menetapkan :

“Untuk penyelenggaraan dan pembinaan pelabuhan-pelabuhan serta pengembangannya di kemudian hari perlu disediakan tanah untuk keperluan bangunan-bangunan terminal dan fasilitas-fasilitas lain serta usaha-usaha yang bersangkutan dengan itu, berdasarkan suatu rencana tata guna tanah yang menjamin keserasian dan keseimbangan dengan usaha-usaha dalam bidang-bidang lain di daerah letak pelabuhan-pelabuhan yang bersangkutan”.

Selanjutnya dalam Pasal 3 menetapkan :

“Dalam rangka rencana tata guna tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 2, maka batas-batas lingkungan kerja dan lingkungan kepentingan tiap pelabuhan yang ditunjuk oleh Menteri Perhubungan, ditetapkan bersama oleh Menteri Perhubungan dan Menteri Dalam Negeri, setelah mendengar pertimbangan Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan”.

Dalam Pasal 4 Keputusan Bersama tersebut menetapkan :

- (1) Tanah-tanah yang terletak di lingkungan kerja pelabuhan diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Departemen Perhubungan;
- (2) Hak Pengelolaan tersebut ayat (1) pasal ini wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan menurut peraturan yang berlaku.

Selanjutnya dalam Pasal 5 menetapkan :

- (1) Hak Pengelolaan tersebut pasal 4 memberi wewenang untuk :
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah-tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan rencana tata guna tanah yang dimaksud dalam Pasal 2;
 - b. menggunakan tanah-tanah itu untuk keperluan pelaksanaan tugas instansi yang mengurus pelabuhan yang bersangkutan;

c. memberikan tanah-tanah itu dengan hak pakai termaksud dalam Pasal 41 s/d 43 UUPA kepada pihak ketiga yang memerlukannya menurut ketentuan dalam Pasal 6.

(2) Menteri Perhubungan dapat menunjuk pejabat-pejabat lain untuk menjalankan wewenang yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini atas namanya.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Keputusan Bersama tersebut di atas, maka Menteri Perhubungan dengan Surat Keputusan Nomor 186/P/1970 tanggal 12 Juni 1970 menunjuk Direktur Jenderal Perhubungan Laut untuk melaksanakan pengelolaan atas tanah-tanah pelabuhan.

Dalam Pasal 8 Keputusan Bersama tersebut menetapkan :

(1) Sebelum ditetapkan kembali menurut ketentuan dalam Pasal 3, **maka batas-batas lingkungan kerja pelabuhan dan lingkungan kepentingan pelabuhan yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lama tetap berlaku.**

(2) Tanah-tanah yang terletak dalam lingkungan kerja pelabuhan yang batas-batasnya telah ditetapkan berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang lama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini **dianggap telah dikuasai oleh Departemen Perhubungan dengan Hak Pengelolaan menurut Pasal 4 dan 5, sampai ditetapkan batas-batasnya yang baru menurut ketentuan Pasal 3.**

Menurut analisa penulis, apabila menyimak ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) di atas, maka secara a contrario "batas-batas lingkungan kerja pelabuhan dan lingkungan kepentingan pelabuhan yang telah ditetapkan berdasarkan

peraturan perundang-undangan yang lama (Staatsblad Nomor 173 Tahun 1922, yang menetapkan batas-batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar seluas ± 174 Ha) dinyatakan tetap berlaku”, dan dianggap telah dikuasai oleh Departemen Perhubungan dengan suatu Hak Pengelolaan, sampai telah ditetapkan batas-batasnya yang baru oleh Menteri Perhubungan dan Menteri Dalam Negeri pada saat itu, meskipun saat itu PT Pelindo IV Cabang Makassar sendiri agak terlambat mengurus perolehan sertifikasi Hak Pengelolaannya yaitu pada sekitar tahun 1993-1994.

Selanjutnya wewenang dari Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Keputusan Bersama tersebut disempurnakan lagi dalam Pasal 7 dari PMDN Nomor 1 Tahun 1977, sedangkan khusus untuk instansi Pelabuhan diberlakukan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 7 s/d 10 PMDN Nomor 1 Tahun 1977, yang ditegaskan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

PT. Pelindo IV sebagai salah satu BUMN yang bergerak di bidang penyediaan jasa-jasa kepelabuhanan berkedudukan di kota Makassar, adalah termasuk penerima Hak Pengelolaan sesuai ketentuan PMDN No.1 Tahun 1977 yang kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan PMA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

1. Dasar Kewenangan

a. Keputusan Kepala BPN No.98/HPL/BPN/1993.

Kewenangan PT Pelindo IV selaku pemegang Hak Pengelolaan tercantum dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 98/HPL/BPL/93 tanggal 31 Mei 1993, tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas nama Perum Pelabuhan IV Atas Tanah di Kotamadya Ujung Pandang, yang menetapkan dalam Diktum :

Kelima : Apabila dalam areal tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan ini ternyata terdapat keberatan-keberatan dari pihak ketiga yang ada sebelum dan sesudah pemberian hak ini, menjadi kewajiban/tanggung jawab sepenuhnya dari Penerima Hak untuk menyelesaikan dengan sebaik-baiknya menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Keenam: Penerima Hak dalam menyerahkan bagian-bagian dari Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga diwajibkan untuk memenuhi dan tunduk pada ketentuan-ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Ketujuh : Tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan tersebut apabila akan dialihkan/dipindahkan haknya kepada pihak lain harus dimintakan ijin terlebih dahulu kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kedelapan: Tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan tersebut harus dipelihara dengan sebaik-baiknya.

Kesembilan: Penerima Hak wajib mengembalikan Hak Pengelolaan ini sebagian atau seluruhnya jika tidak dipergunakan lagi sebagaimana maksud pemberiannya.

b. Keputusan Menteri Perhubungan No.KM 85 Tahun 1999.

Kewenangan PT. Pelindo IV selaku pemegang Hak Pengelolaan juga tertuang dalam Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 85 Tahun 1999 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Pelabuhan Makassar, menetapkan pada diktum :

Pertama : Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Makassar adalah sebagai berikut :

- a. Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja Daratan Pelabuhan Makassar yang luasnya 1.192.933 M² dimulai dari titik A yang terletak di tepi Jalan Pasar Ikan pada koordinat dst.....selanjutnya ditarik garis menyusur tepi jalan Ujung Pandang, Jalan Pasar Ikan dan kembali ke titik A.
- b. Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja Perairan Pelabuhan Makassar seluas lebih kurang 2.978 Ha, dimulai dari titik A1 yang terletak di tepi jalan Pasar Ikan pada koordinat dst..... selanjutnya ditarik garis menyusur pantai ke arah Barat Daya kemudian berbelok ke arah Selatan dan kembali ke titik A1.

Kedua : Batas Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar seluas 39.740 Ha, dimulai dari titik AA yang terletak di menara Mercu Suar Tanjung Bunga pada koordinat dst..... selanjutnya digarik garis lurus ke arah Tenggara dan kembali ke titik AA.

Ketiga : Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar sebagaimana dimaksud Diktum Pertama dan Kedua yang tergambar pada peta terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan ini.

Keempat: Areal tanah yang merupakan Daerah Lingkungan Kerja Daratan Pelabuhan akan diberikan dengan Hak Pengelolaan (HPL) kepada PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kelima : Untuk pemberian Hak Pengelolaan dimaksud dalam Diktum Keempat, PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV wajib :

- a. membebaskan tanah yang masih dikuasai oleh Pihak Ketiga yang terletak di dalam Daerah Lingkungan Kerja Daratan Pelabuhan;
- b. membentuk Panitia Penunjuk Batas Daerah Lingkungan Kerja Daratan Pelabuhan, yang terdiri dari PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV, Badan Pertanahan Nasional setempat, Pemerintah Daerah berdasarkan koordinat geografis pada peta sebagaimana dimaksud Diktum Pertama, yang dalam pelaksanaannya dimungkinkan adanya penyesuaian dengan keadaan di lapangan;

- c. mendaftarkan areal tanah yang merupakan Daerah Lingkungan Kerja Daratan Pelabuhan untuk memperoleh Hak Pengelolaan, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keenam: Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Diktum Keempat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku memberi wewenang kepada PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada Pihak Ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada Pihak Ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan kedua Keputusan Menteri tersebut di atas, yang menjadi dasar kewenangan bagi PT Pelindo IV Cabang Makassar dalam melakukan penyerahan atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga termuat dalam diktum Keenam Keputusan Kepala BPN

No.98/HPL/BPN/1993 dan diktum Keenam dari Keputusan Menteri Perhubungan No.KM.85 Tahun 1999 tersebut.

Dengan adanya pelimpahan kewenangan dan kewajiban-kewajiban yang diberikan tersebut, maka PT Pelindo IV berhak untuk menguasai dan memanfaatkan sepenuhnya tanah tersebut dalam rangka melaksanakan sebagian wewenang Hak Menguasai Negara atas tanah yang harus dilaksanakan untuk kemakmuran rakyat serta untuk pendayagunaan pelaksanaan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah serta pengurusan pembiayaan dalam areal-areal daerah lingkungan kerja pelabuhan yang sudah ditetapkan penggunaannya berdasarkan kebijaksanaan umum pembangunan pengembangan pelabuhan wilayah setempat.

Selain itu kewenangan yang diberikan kepada PT Pelindo IV juga termasuk mengadakan perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga, menyerahkan penguasaan sebagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dengan menerima pembayaran yang timbul sehubungan dengan perjanjian dan penyerahan tanah kepada pihak ketiga yang kemudian dasar dari perjanjian penyerahan pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan tersebut dijadikan alas hak untuk mengurus pemberian HGB atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan pada Kantor Pertanahan/Kanwil BPN setempat .

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan kewenangan dari PT Pelindo IV untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga, dari hasil penelitian penulis pada Kantor Pusat PT Pelindo IV dan Kantor PT Pelindo IV Cabang Makassar, diperoleh data yang menunjukkan bahwa pelaksanaan kewenangan untuk menyerahkan bagian-

bagian tanah Hak Pengelolaan milik PT Pelindo IV dengan suatu HGB atau Hak Pakai kepada pihak ketiga belum berjalan sebagaimana mestinya sebagaimana yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang ada, baik wewenang yang tercantum di dalam SKB Mendagri-Menhub Tahun 1969, SK Kepala BPN No.98/HPL/BN/1993 tentang Pemberian Hak Pengelolaan kepada Perum Pelabuhan IV maupun Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 85 Tahun 1999 jo PMA/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

Pelaksanaan kewenangan menyerahkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan PT Pelindo IV kepada pihak ketiga masih dibuat dalam bentuk perjanjian pemanfaatan atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan untuk keperluan mendirikan bangunan milik pihak ketiga selama jangka waktu tertentu, baik jangka menengah maupun jangka panjang, dimana untuk itu pihak PT Pelindo IV berhak menerima uang pemasukan atas jasa pemanfaatan tanahnya yang dimanfaatkan/ disewa oleh pihak ketiga.

Praktek ini secara hukum telah bertentangan dengan kewenangan yang diberikan kepada PT Pelindo IV selaku pemegang Hak Pengelolaan, dimana dalam SK Pemberian Hak Pengelolaan dari Kepala BPN maupun dalam Keputusan Menteri Perhubungan tentang Batas-batas DLKR/DLKP Pelabuhan Makassar, tidak ada kewenangan untuk menyerahkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan dengan hak sewa atas tanah untuk keperluan mendirikan bangunan milik pihak ketiga.

Kewenangan yang diberikan kepada PT Pelindo IV selaku pemegang Hak Pengelolaan adalah untuk menyerahkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan itu dengan suatu HGB/Hak Pakai kepada pihak ketiga yang diawali

dengan perjanjian tertulis atas penggunaan/penyerahan tanah antara PT Pelindo IV dengan pihak ketiga yang memuat antara lain :

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. Letak, luas dan batas-batas tanah dimaksud;
- c. Jenis penggunaan tanahnya;
- d. Hak atas tanah yang dimohonkan untuk diberikan kepada pihak ketiga, dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan perpanjangannya;
- e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai kepemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya hak atas tanah yang diberikan;
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
- g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Permohonan HGB/Hak Pakai oleh pihak ketiga terjadi atas usul/rekomendasi dari PT Pelindo IV dan didaftarkan pada Kantor Instansi BPN setempat, dengan melampirkan semua persyaratan yang diperlukan, termasuk adanya kewajiban kepada pihak ketiga untuk membayar uang pemasukan kepada Negara dan biaya kompensasi atas penggunaan tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada PT Pelindo IV.

Setelah melakukan pemeriksaan atas kelengkapan permohonan, maka Kepala Kantor BPN Kota akan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak pengelolaan kepada pihak ketiga kemudian didaftarkan untuk memperoleh Sertifikat HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan tersebut.

Perpanjangan, pembaharuan atau peralihan HGB/Hak Pakai atas Hak Pengelolaan tersebut harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pada saat HGB/Hak Pakai berakhir, pemegang HGB/Hak Pakai wajib menyerahkan kembali tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya HGB/Hak Pakai tersebut mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Apabila kita mengkaji esensi diberikannya Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam PMA Nomor 9 Tahun 1965, khususnya Pasal 2, yaitu jika tanah Negara selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan. Jadi ada unsur menyerahkan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dengan suatu hak atas tanah dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah tersebut dilakukan oleh instansi/pejabat yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan pemberian hak sewa atas tanah kepada pihak ketiga itu cukup dilakukan oleh pemegang Hak Pengelolaan saja dalam hal ini diberikan oleh PT Pelindo IV.

Menurut penulis, pemberian hak sewa atas tanah untuk keperluan mendirikan bangunan hanya dapat dilakukan di atas tanah dengan status Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dan bukan di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan. Hal ini sangat bertentangan dengan asas

hukum "*Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*", yang berarti bahwa "seseorang tidak diperbolehkan mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya". Tanah Hak Pengelolaan adalah bersifat hak publik yang objeknya berasal dari tanah Negara yang merupakan pelimpahan wewenang dari Hak Menguasai Negara atas Tanah, bahkan Negara pun tidak boleh menyewakan tanah karena tanah bukanlah dalam arti dimiliki oleh Negara, melainkan peruntukan tanah itu akan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia.

PT Pelindo IV selaku pemegang Hak Pengelolaan tidak berwenang menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan kepada pihak ketiga. Kalau PT Pelindo IV menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hal itu merupakan penyalahgunaan wewenang yang melekat pada Hak Pengelolaan dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 44 UUPA maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, melainkan hanya dapat diberikan HGB/Hak Pakai kepada pihak ketiga sebagaimana ditetapkan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) atau bekerjasama dengan pihak ketiga dalam bentuk kerjasama Build Operate and Transfer (BOT) atau Bangun Guna Serah.

2. Faktor Pelaksanaan Kewenangan

Adapun faktor-faktor yang menjadi pertimbangan Direksi PT Pelindo IV dalam melaksanakan kewenangannya untuk menyerahkan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan pelabuhan dengan suatu perjanjian pemanfaatan/persewaan tanah kepada pihak ketiga dan bukan dengan

pemberian HGB atau Hak Pakai di atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan, sesuai hasil wawancara penulis dengan Kepala Biro Hukum PT Pelindo IV⁵⁴ pada tanggal 18 Pebruari 2013, disebabkan oleh 2 (dua) hal yaitu:

a. Internal Perseroan;

- 1) Menyangkut aspek operasional kepelabuhanan, terkait dengan rencana induk pelabuhan/masterplan pelabuhan jangka panjang, apabila diberikan suatu HGB/Hak Pakai kepada pihak ketiga tentunya akan menyulitkan pihak Perseroan apabila suatu ketika akan menggunakan tanah tersebut untuk pengembangan pelabuhan seperti perluasan dermaga, gudang-gudang, lapangan penumpukan, pembangunan terminal petikemas atau terminal penumpang, dibanding dengan pemberian hak sewa atas tanah saja yang sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila tanahnya akan dipergunakan untuk kepentingan pengembangan pelabuhan atau operasional kepelabuhanan kelak.
- 2) Sesuai Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Pelindo IV Nomor 1 Tahun 2009, ada pembatasan kewenangan bagi Direksi untuk melakukan perjanjian/kerjasama operasional dan/atau kerjasama manajemen yang berlaku untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) tahun, apabila kerjasama tersebut di atas 2 (dua) tahun, maka harus persetujuan Dewan Komisaris, dan untuk di atas 5 (lima) tahun harus melalui persetujuan RUPS.

b. Eksternal Perseroan

Berasal dari instansi pihak ketiga, yaitu:

⁵⁴ Wawancara dengan Bpk. Riman S Duyo, SH.MH, Kepala Biro Hukum Kantor Pusat PT Pelindo IV.

- 1) Permohonan untuk mendapatkan HGB/Hak Pakai biasanya terkait adanya keinginan untuk memperoleh fasilitas kredit pada bank-bank tertentu, dengan cara menjaminkan bangunannya tersebut dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 2) Apabila ada permohonan dari pihak ketiga untuk mengambil kredit di bank atau ingin meningkatkan status kepemilikan bangunannya menjadi HGB/Hak Pakai, maka pihak PT Pelindo IV dapat mempertimbangkannya, mengingat peraturan perundang-undangan memang mengatur mengenai pemberian HGB/Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, sepanjang pihak ketiga tersebut memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian penyerahan penggunaan tanah pelabuhan.
- 3) Seperti yang dilakukan terhadap salah satu instansi yang memanfaatkan sebagian tanah Hak Pengelolaan milik PT. Pelindo IV Cabang Samarinda, yaitu PT Pelabuhan Samudera Palaran di Samarinda yang saat ini sementara dalam proses pemberian HGB di atas tanah Hak Pengelolaan PT Pelindo IV Cabang Samarinda. Penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Samarinda diawali dengan suatu Perjanjian Kerjasama BOT (Built Operate and Transfer) antara Pemerintah Kota Samarinda, PT Pelindo IV Cabang Samarinda dan PT. Pelabuhan Samudera Palaran untuk Pembangunan dan Pengoperasian Terminal Petikemas Pelabuhan Samarinda, dengan jangka waktu pengoperasian 50 (lima puluh) tahun dengan pembagian keuntungan sistem fee/bagi hasil, dimana kontraknya dibuat dengan Akta Notaris Ny. Toety Juniarto, S.H., Notaris di Jakarta dengan Akta Nomor 20, tanggal 20 Juli 2007.

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Manager SDM dan Administrasi Umum PT Pelindo IV Cabang Makassar⁵⁵ tanggal 13 Pebruari 2013, menerangkan ada beberapa pertimbangan dan kebijakan tertentu dari Direksi, seperti :

1. Aspek Operasional pelabuhan, terkait dengan Rencana Induk Pelabuhan/Masterplan Pelabuhan jangka panjang;
2. Aspek Ekonomis, apabila pihak ketiga bermaksud untuk mengangunkan bangunannya tersebut dengan mengambil fasilitas kredit pada bank, hal itu dapat diberikan dengan catatan terlebih dahulu dibuatkan perjanjian tertulis antara PT Pelindo IV dan pihak ketiga tersebut yang memuat syarat-syarat yang harus disepakati oleh pihak ketiga tersebut.
3. Apabila suatu ketika ada permohonan dari pihak ketiga untuk meningkatkan status bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan pelabuhan yang dimanfaatkannya dengan HGB, seperti oleh PT. Semen Tonasa, PT. Pertamina (Persero), PT. Eastern Pearl Flour Mills, Perseroan dapat mempertimbangkannya, sepanjang peruntukan tanahnya tetap seperti kondisi pada saat masa persewaan tanah berlangsung yaitu untuk bangunan/silo-silo seperti pada PT. Semen Tonasa, PT. Semen Bosowa, PT. Eastern Pearl Flour Mills, dan peruntukan bungker/depo minyak oleh PT. Pertamina (Persero) yang selama ini berpuluh-puluh tahun telah melakukan kontrak jangka panjang dengan pihak PT Pelindo IV Cabang Makassar.
4. Khusus untuk instansi pemerintah seperti Kantor Bea Cukai Pabean Makassar, Kejaksaan Negeri Pelabuhan Makassar, Karantina Tumbuhan Pelabuhan

⁵⁵ Wawancara Bpk. Abdul Rahman, S.H. Manager SDM dan Adm. Umum PT Pelindo IV Cab. Makassar.

Makassar dan Kantor Kesehatan Pelabuhan diberikan tarif pemanfaatan tanah khusus yaitu sebesar Rp.7.500,- s/d Rp.8.500,- /m2/pertahun.

5. Sedangkan untuk Administrator Pelabuhan (ADPEL dahulu) yang sejak adanya UU Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran telah dilebur menjadi Otoritas Pelabuhan dan Kesyahbandaran, Kantor Distrik Navigasi dan KPLP diberikan hak untuk pemanfaatan tanah dengan status Pinjam Pakai (nol Rp./tahun).

Analisa Penulis.

Berdasarkan hasil wawancara penulis di atas dengan 2 (dua) pejabat terkait yang menangani Biro Hukum/Bagian Hukum di PT Pelindo IV, penulis berkesimpulan :

1. Kebijakan Direksi/pertimbangan Direksi untuk tidak memberikan HGB/Hak Pakai terhadap pihak ketiga karena terkait dengan internal Perseroan yaitu adanya Rencana Induk Pelabuhan/Masterplan Pelabuhan, akan menyulitkan Perseroan apabila akan melakukan perluasan dan pengembangan pelabuhan, adalah sangat bertolak belakang dengan penjelasan Asisten Biro Hukum Bidang Peraturan dan Perundang-undangan Perseroan yang mengatakan bahwa saat ini pengembangan Pelabuhan Makassar New Port ke arah Utara (PT IKI, sekitar Sungai Tallo) seluas ± 150 Ha. Oleh karena itu apabila ada keinginan pihak ketiga seperti PT. Pertamina dan PT. Eastern Flour Mills untuk meningkatkan status sewanya menjadi HGB adalah tidak tepat untuk tidak memberikan HGB apalagi kedua instansi tersebut sudah kurang lebih 30 tahun memanfaatkan tanah pelabuhan dengan kontrak persewaan tanah dan selama ini bangunan kantor/silo PT Eastern dan bunker/depo minyak PT Pertamina tidak mengganggu kegiatan operasional Pelabuhan Makassar, bahkan malah memberikan nilai tambah/multy player effect

bagi pemasukan PT Pelindo IV Cabang Makassar. Hal ini juga sejalan dengan penjelasan dari Manager Umum PT Pelindo IV Cabang Makassar yang mengatakan bahwa terhadap instansi Badan Usaha seperti PT. Eastern Flour Mills dan PT. Pertamina dapat dipertimbangkan diberikan HGB atas status kepemilikan bangunan apabila ada permohonan dari mereka sepanjang instansi tersebut dapat memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh PT Pelindo IV.

2. Terhadap adanya pembatasan kewenangan Direksi untuk melakukan perjanjian kerjasama manajemen/operasional s/d 2 (dua) tahun, semakin memperkuat alasan bagi Direksi PT Pelindo IV untuk tidak memberikan HGB/Hak Pakai kepada pihak ketiga karena pemberian HGB jangka waktunya paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun, meskipun prosedur tersebut dapat dilakukan sepanjang ada permohonan dari pihak ketiga dengan terlebih dahulu memperoleh persetujuan Dewan Komisaris maupun RUPS, namun prosedur seperti ini dapat memakan waktu yang cukup lama, sehingga alternatif yang diambil adalah menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan diberikan dalam bentuk Perjanjian Pemanfaatan Tanah saja yang setiap 2 (dua) tahun dipungut pembayaran tarif jasa pemanfaatan tanahnya sampai akhir kontrak berakhir hingga 20 (dua puluh) tahun.

B. PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH/ PERSEWAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN PELABUHAN KEPADA PIHAK KETIGA.

Perjanjian penyerahan pemanfaatan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan di lingkungan PT Pelindo IV, dahulu pada masa Perseroan masih berstatus PN Pelabuhan, Badan Perusahaan Pelabuhan (BPP) dan terakhir Perusahaan Umum Pelabuhan IV (Perum Pelabuhan IV) menggunakan istilah “Perjanjian Sewa Atas Tanah Pelabuhan”, dan pihak Perum Pelabuhan IV berhak menerima uang sewa atas tanah yang disewakan kepada pihak ketiga tersebut.

Selanjutnya setelah menjadi Perusahaan Perseroan PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero), maka perjanjian sewa menyewa atas tanah tersebut berubah nama menjadi “Perjanjian Pemanfaatan Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan dan PT Pelindo IV tetap berhak menerima uang pemasukan atas jasa pemanfaatan tanah tersebut dari pihak ketiga.

Pengikatan perjanjian pemanfaatan tanah tersebut pada umumnya dibuat secara tertulis dalam bentuk perjanjian di bawah tangan, akan tetapi ada juga yang dibuat dengan akta notariil seperti perjanjian dengan PT. Semen Tonasa (Persero) yang kontraknya dibuat pada tahun 1994 dan berlaku 20 tahun dan berakhir pada tahun 2014 nanti. Perjanjian ini dibuat tertulis untuk lebih menjamin kepastian hukum sehingga apabila terjadi perselisihan di kemudian hari, maka beban pembuktiannya lebih kuat dibandingkan dengan bentuk lisan.

Perjanjian ini dibuat atas kesepakatan para pihak yaitu yang menjadi Pihak Pertama adalah Direksi PT Pelindo IV atau Kepala Cabang/General Manager PT

Pelindo IV Cabang Makassar berdasarkan kuasa dari Direksi untuk/dan atas nama mewakili PT Pelindo IV, dan Pihak Kedua yaitu dari instansi yang memanfaatkan/menyewa bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Makassar.

Untuk pelaksanaan perjanjian ini diawali dengan adanya surat permohonan dari instansi/kantor pihak ketiga yang ingin melakukan kerjasama usaha dengan pihak PT Pelindo IV dengan tujuan saling meningkatkan pendapatan dan kinerja perusahaan masing-masing. Permohonan tersebut ditujukan kepada Direksi PT Pelindo IV pada Kantor Pusat atau General Manager PT Pelindo IV Cabang Makassar.

1. Dasar Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan.

Syarat dan ketentuan perjanjian ditetapkan menurut pedoman sebagaimana contoh format terlampir dalam PD. 34 Tahun 2008 tentang Tarif Pedoman Jasa Pemanfaatan Tanah dan Ruang/Bangunan, yang klausule perjanjiannya memuat :

- **Pasal 1 (Dasar Perjanjian)**

Dasar perjanjian ini dibuat berpedoman pada :

- 1) UU Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara;
- 2) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- 3) UU Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pelayaran;
- 4) PP Nomor 59 Tahun 1991 tentang Pengalihan Bentuk Perum Pelabuhan Indonesia IV menjadi Perusahaan Perseroan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV;

- 5) PP Nomor 61 tahun 2009 tentang Kepelabuhanan;
- 6) Akta Notaris Imas Fatimah, S.H. Nomor 7 tahun 1992 tanggal 1 Desember 1992 tentang Pendirian dan Anggaran Dasar PT Persero Pelabuhan Indonesia IV dan akta perubahan Anggaran Dasar PT Pelindo IV, yaitu Akta Notaris Agus Sudiono Kuntjoro, S.H. M.H. Nomor 4 tanggal 15 Agustus 2008;
- 7) Keputusan Direksi PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Nomor KD 48 Tahun 2002 tentang Struktur Organisasi dan Uraian Tugas Cabang PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero);
- 8) Keputusan Direksi PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Nomor KD 12 Tahun 2004 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pusat PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero);
- 9) Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Nomor PD 34 Tahun 2008 tentang Tarif Pedoman Jasa Pemanfaatan Tanah dan Ruang/Bangunan;
- 10) Surat-surat atau dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan kerjasama usaha dalam pemanfaatan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan pelabuhan.

- **Pasal 2 (Maksud dan Tujuan)**

Maksud diadakannya perjanjian ini adalah untuk mengikat para pihak dalam suatu ikatan perjanjian pemanfaatan atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan milik Pihak Pertama, dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan dan kinerja usaha para pihak.

- **Pasal 3 (Ruang Lingkup Penggunaan Tanah)**

Pihak Pertama memberikan kesempatan kepada Pihak Kedua untuk memanfaatkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan milik Pihak Pertama sebagaimana Pihak Kedua menerima penyerahan dari Pihak Pertama untuk memanfaatkan tanah atas bagian-bagian Hak Pengelolaan sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan milik Pihak Pertama. Tujuan pemanfaatan tanah adalah untuk mendirikan bangunan/perkantoran milik instansi pemerintah/swasta, kegiatan industri/non industri/usaha lainnya.

- **Pasal 4 (Jangka Waktu)**

Jangka waktu berlakunya perjanjian adalah untuk jangka pendek 1 (satu) s/d 5 (lima) tahun dan jangka panjang s/d 10 (sepuluh) dan 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Direksi dapat menetapkan kebijakan terhadap jangka waktu pemanfaatan tanah berdasarkan masukan dan evaluasi yang dilaksanakan oleh General Manager pada masing-masing Cabang.

- **Pasal 5 (Luas, Letak dan Kondisi Tanah)**

Luas tanah yang dimanfaatkan/dipakai diuraikan secara jelas dalam perjanjian dengan menyebutkan batas-batasnya, sebelah Utara, Timur, Selatan, Barat, sesuai gambar situasi pemanfaatan tanah sebagaimana yang ditandatangani para pihak dan menjadi lampiran yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

Letak dan kondisi tanah yang menjadi objek perjanjian ini telah diketahui oleh para pihak, yakni merupakan bagian tanah Hak Pengelolaan Pihak Pertama sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan PT. Pelindo IV.

- **Tarif Jasa Pemanfaatan Tanah (Pasal 6)**

Besaran tarif dasar pemanfaatan tanah untuk keperluan industri/usaha adalah sebesar 1.5 % (satu koma lima persen) dari Nilai Objek Pajak (NJOP) tanah/m²/tahun atau besaran tarif pada fasilitas sejenis ditetapkan pada pelabuhan Cabang yang bersangkutan, ditambah biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10 % dan biaya administrasi pembuatan surat perjanjian sebesar 1,5 % dari tarif jasa pemanfaatan tanah x luas tanah/m²/tahun.

Besaran tarif dasar pemanfaatan tanah Perseroan yang dimanfaatkan untuk kepentingan non industri/usaha adalah 12,5 % (dua belas koma lima persen) dari tarif pemanfaatan tanah untuk industri/usaha dengan memperhatikan :

- a. Rencana peruntukan pemanfaatan tanah tersebut;
- b. Dampak kegiatan pemanfaatan tanah tersebut bagi Perseroan.

Sedangkan besaran tarif dasar untuk usaha/industri yang dapat memberikan nilai tambah atau "*multy player effect*" bagi PT Pelindo IV dapat diberikan tarif negosiasi sebesar 1 %, seperti terhadap PT Semen Tonasa, dan PT Eastern Flour Mills.

- **Pasal 7 (Cara Pembayaran dan Denda Keterlambatan)**

Apabila pembayaran dilakukan secara tunai dan sekaligus, maka besaran tarif jasa pemanfaatan tanah dibayarkan secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan perjanjian ini. Apabila pembayaran secara bertahap, maka besaran tarif jasa pemanfaatan tanah dibayarkan secara tunai dan bertahap dengan besaran pertahap disesuaikan dengan kesepakatan para pihak.

Kelalaian Pihak Kedua dalam melakukan pembayaran, berakibat Pihak Kedua dikenakan sanksi denda dalam bentuk pembayaran uang sebesar :

- a. 5 (lima % (prosen) dari besaran jasa pemanfaatan tanah untuk 1 (satu) bulan keterlambatan dan keterlambatan kurang dari 1 (satu) bulan dibulatkan menjadi 1 (satu) bulan;
- b. 10 (sepuluh) % (prosen) dari besaran jasa pemanfaatan tanah untuk 2 (dua) bulan keterlambatan dan demikian seterusnya secara proporsional.

• **Pasal 8 (Hak dan Kewajiban)**

Pihak Pertama berhak dan berkewajiban :

- a. Menjamin bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian adalah benar merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Pihak Pertama dan tidak dalam keadaan disewakan kepada pihak lain;
- b. Mengadakan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah;
- c. Menerima pembayaran jasa pemanfaatan tanah dari Pihak Kedua dengan besaran sebagaimana dimaksud dengan perjanjian ini.
- d. Memutuskan secara sepihak perjanjian ini, apabila apabila Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban dan/atau persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini atau tanah objek perjanjian akan digunakan untuk kegiatan operasional pelabuhan.

Pihak Kedua berhak dan berkewajiban :

- a. Membayar jasa pemanfaatan tanah kepada Pihak Pertama sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian ini;

- b. Menggunakan tanah sesuai peruntukannya, yaitu sebagai keperluan bangunan/kantor/silo/bunker minyak atau bangunan lainnya.
- c. Tunduk pada semua ketentuan yang berlaku di lingkungan PT Pelindo IV (Persero);
- d. Membayar secara teratur Pajak bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak dan retribusi lainnya;
- e. Menyerahkan kembali tanah objek perjanjian kepada Pihak Pertama tanpa syarat dan beban apapun bagi Pihak Pertama, apabila perjanjian ini berakhir dengan sebab apapun atau karena sebab-sebab berakhirnya perjanjian sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.

- **Pasal 9 (Larangan)**

Pihak Pertama dilarang untuk menyewakan atau tegasnya mengalihkan pemanfaatan baik sebagian maupun seluruh objek perjanjian ini kepada pihak lain selain kepada Pihak Kedua selama jangka waktu perjanjian ini belum berakhir.

Pihak Kedua dilarang untuk :

- a. Mengubah dengan cara menambah atau mengurangi luas tanah yang menjadi objek perjanjian;
- b. Menyerahkan, menyuruh pakai, memindahtangankan, menjual, menggadaikan mengangunkan atau tegasnya melakukan perbuatan yang bersifat pengalihan pemanfaatan tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama.
- c. Membuang limbah, kotoran atau sampah yang berpotensi mencemari tanah yang menjadi objek perjanjian.

- **Pasal 10 (Sebab dan Akibat Berakhirnya Perjanjian)**

Perjanjian ini berakhir karena salah satu sebab di bawah ini :

- a. Jangka waktu perjanjian telah selesai dan Pihak Kedua tidak berminat lagi untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian;
- b. Lokasi tanah dibutuhkan untuk kegiatan operasional pelabuhan;
- c. Adanya penghapusan tanah dari daftar asset Pihak Pertama;
- d. Terjadinya force majeure yang berakibat Pihak Kedua tidak dapat lagi memperpanjang tanah objek perjanjian;
- e. Adanya penyimpangan terhadap pelaksanaan perjanjian ini yang dilakukan oleh Pihak Kedua.

Akibat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua wajib mengosongkan tanah, untuk kemudian menyerahkan kembali kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong sempurna selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak perjanjian berakhir.

Pengosongan dilakukan tanpa syarat dan beban apapun bagi Pihak Pertama, termasuk beban membayar ganti rugi kepada Pihak Kedua. Apabila Pihak Kedua tidak mengosongkan tanah, maka Pihak Pertama berhak untuk :

- a. Melakukan pengosongan secara sepihak dengan cara apapun dan jadwal yang ditetapkan oleh Pihak Pertama atau;
- b. Mengambil alih kepemilikan bangunan Pihak Kedua yang ada di atas tanah tersebut, tanpa syarat dan beban apapun bagi Pihak Pertama.

- **Pasal 11 (Ganti rugi)**

Apabila selama pelaksanaan perjanjian, Pihak Kedua atau pihak lain yang melakukan kegiatan untuk kepentingan Pihak Kedua yang

menyebabkan kualitas tanah objek perjanjian menjadi berkurang, yang terjadi antara lain karena pencemaran lingkungan, maka Pihak Kedua wajib membayar ganti rugi pada Pihak Pertama.

Perhitungan besaran ganti rugi ditetapkan bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan prinsip kewajaran dan pembayarannya dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Pihak Pertama.

- **Pasal 12 (Force Majeure)**

Yang dimaksud dengan force majeure dalam perjanjian ini adalah situasi di luar kekuasaan atau kemampuan Para Pihak yang berakibat terganggunya pelaksanaan perjanjian seperti terjadinya gempa bumi, bencana alam, kebakaran, huruhara, kerusakan atau kebijakan pemerintah dalam bidang politik dan ekonomi yang mempengaruhi kegiatan pemakaian tanah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini.

Bilamana terjadi force majeure, Pihak Kedua harus memberitahukan kepada Pihak Pertama yang disertai laporan mengenai force majeure tersebut dan akibatnya pada pemanfaatan tanah yang disertai dengan bukti-bukti nyata dan sah dari pemerintah setempat atau instansi yang berwenang mengenai terjadinya force majeure.

- **Pasal 13 (Perpanjangan Jangka Waktu)**

Jangka waktu perjanjian ini dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang didasarkan atas permohonan secara tertulis dari Pihak Kedua. Permohonan perpanjangan harus diajukan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam

kurun waktu 90 hari katau selambat-lambatnya 30 hari kalender sebelum perjanjian berakhir.

- **Pasal 14 (Penyelesaian Perselisihan)**

Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini terjadi perselisihan, maka sebagai langkah awal upaya penyelesaiannya, Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat yang dibuktikan dengan Berita Acara Musyawarah.

Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai kesepakatan penyelesaian perselisihan, maka perselisihan diselesaikan secara litigasi melalui Pengadilan Negeri Makassar.

- **Pasal 15 (Ketentuan Lain)**

Dalam hal di kemudian hari Pihak Pertama dan Pihak Kedua kedua memandang perlu untuk melakukan perubahan ketentuan perjanjian ini, maka perubahan dimaksud akan dituangkan dalam bentuk addendum, kemudian addendum dimaksud menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

Analisa Penulis.

Berdasarkan klausule-klausule perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemanfaatan tanah atas bagian-bagian Hak Pengelolaan pelabuhan adalah mengandung unsur–unsur pokok yang juga ada dalam Perjanjian Sewa Tanah Untuk Bangunan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 44 UUPA, yaitu mengatur :

1. Ruang Lingkup Penggunaan Tanah (Pasal 3), yaitu Pihak Pertama memberikan kesempatan kepada Pihak Kedua untuk memanfaatkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan untuk mendirikan bangunan/ perkantoran dan kegiatan industri/non industri/usaha lainnya.
2. Jangka Waktu (Pasal 4), yaitu menetapkan jangka waktu tertentu untuk pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan antara 1 tahun s/d 20 tahun.
3. Tarif Jasa Pemanfaatan Tanah (Pasal 6), yaitu:
 - a. Tarif dasar pemanfaatan tanah untuk keperluan industri/usaha sebesar 1.5 % dari NJOP tanah/m²/tahun + biaya PPN 10 % dan biaya administrasi pembuatan 1,5 % dari tarif jasa pemanfaatan tanah;
 - b. Tarif dasar pemanfaatan tanah untuk kepentingan non industri/usaha sebesar 12,5 % dari tarif pemanfaatan tanah.

Oleh karena itu menurut penulis, perjanjian pemanfaatan tanah yang dibuat oleh PT Pelindo IV tersebut dapat dipersonifikasikan sama dengan Perjanjian Sewa Tanah Untuk Bangunan, sehingga perjanjian tersebut dapat dikatakan mengandung cacat yuridis, karena tidak memenuhi salah satu syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian, yaitu melanggar causa yang halal, dimana perjanjian itu dibuat melanggar ketentuan Pasal 44 UUPA, maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah yang dapat dipersewakan untuk keperluan mendirikan bangunan adalah tanah status Hak Milik, bukan bagian dari tanah Hak Pengelolaan, sehingga secara yuridis perjanjian itu berakibat batal demi hukum karena tanah dengan status Hak Pengelolaan tidak boleh dipersewakan melainkan hanya dapat diberikan HGB/Hak Pakai kepada pihak ketiga sebagaimana ditetapkan dalam SPPT atau bekerjasama dengan pihak ketiga dalam bentuk kerjasama Build Operate and Transfer (BOT).

Tabel 1
DAFTAR INVENTARISASI SERTIFIKASI TANAH HAK PENGELOLAAN
MILIK PT. PELINDO IV CABANG MAKASSAR

NO	LOKASI	LUAS (m2)	PERUNTUKAN	ALAS HAK
1	Jl. Nusantara Baru Jl. Satando Kel. Ujung Tanah Kec. Ujung Tanah Kota Makassar	199.500	a. Rudin Pegawai b. PHC lama c. Gudang Apl d. Gudang 101, 102 e. Pertamina: depo	HPL1/Ujung Tanah 23-12-1994 an. PT. Pelindo IV
2	Jl. Nusantara Baru Kel. Butung Kec. Wajo Kota Makassar	114.300	a. Perkantoran b. Gudang Koterm c. Gudang 103, 104 d. Dermaga e. Ter. Penumpang f. Semen Tonasa	HPL 7/Butung 23-12-1993 an. PT. Pelindo IV
3	Jl. Nusantara Kel. Melayu Kec. Wajo Kota Makassar	43.700	a. UTPK Hatta b. Gudang CFS c. Gudang 105 d. Dermaga	HPL 1/Melayu 18-01-1994 an. PT. Pelindo IV
4	Jl. Martadinata Kel. Pattunuang Kec. Wajo Kota Makassar	49.400	UTPK Hatta	HPL2/Pattunuang 23-12-1993 an. PT. Pelindo IV
5	Jl. Nusantara Kel. Melayu Kec. Wajo Kota Makassar	41.933	UTPK Hatta	HPL 2/Melayu 18-07-1997 an. PT. Pelindo IV

NO	LOKASI	LUAS (m2)	PERUNTUKAN	DOKUMENTASI
6	Jl. Nusantara Kel. Pattunuang Kec. Wajo Kota Makassar	74.226	UTPK Hatta	HPL 8/Pattunuang 29-08-1998 an. PT. Pelindo IV
7	Jl. Nusantara Kel. Baru Kec. Ujung Tanah Kota Makassar	41.560	a. Dermaga PK b. Pangkalan Hatta	HPL 2/Baru 29-08-1998 an. PT. Pelindo IV
8	Jl. Pasar Ikan Kel. Baru Kec. Ujung Pandang Kota Makassar	3.257	Hotel Pantai Gapura	HPL1/Baru 03-04-1996 an. PT. Pelindo IV
9	Jl. Sabutung dan Jl. Cambaya Kel. Gusung Kec. Ujung Pandang Kota Makassar	56.600	a. Kaw. Paotere b. Rum. Penduduk	HPL 1/Gusung 23-12-1993 an. PT. Pelindo IV
10	Jl. Cambaya Kel. Cambaya Kec. Ujung Tanah Kota Makassar	41.800	Rumah Penduduk	HPL 1/Cambaya 25-03-1994 an. PT. Pelindo IV
11	Jl. Pasar Ikan Kel. Bulogadung Kec. Ujung Tanah Kota Makassar	5.009	Makassar Golden Hotel	HPL 2/Bulogadung 16-08-2002 an. PT. Pelindo IV
	Total luas HPL	671.285		

Berdasarkan data Tabel 1 di atas, terlihat bahwa PT Pelindo IV Cabang Makassar telah melakukan proses pengurusan/perolehan sertifikasi Hak Pengelolaan sejak tahun 1993 hingga tahun 2002, dimana proses pengurusannya dilakukan secara parsial/bertahap disesuaikan dengan anggaran investasi non fisik pada PT Pelabuhan IV Cabang Makassar setiap tahunnya, dengan mendahulukan pengurusan terhadap tanah-tanah yang tidak bermasalah yang digunakan langsung untuk menunjang operasional pelabuhan.

Saat ini PT Pelindo IV Cabang Makassar telah memiliki sebanyak 11 (sebelas) buah sertifikat Hak Pengelolaan. Total luas keseluruhan tanah pelabuhan yang telah dikuasai dengan alas Hak Pengelolaan adalah seluas 671.285 m² atau 67,128 Ha, yang digunakan sebagai bangunan Kantor Pusat dan Kantor Cabang PT Pelindo IV Makassar, terminal penumpang/petikemas, gudang-gudang, Container Yard (CY), dan rumah penduduk maupun digunakan sebagai bangunan instansi pihak ketiga, yang secara langsung menunjang operasional pelabuhan, kecuali terhadap bangunan Hotel Makassar Golden (PT MGH) dan Hotel Pantai Gapura, yang semata-mata digunakan untuk kegiatan perhotelan yang disewa oleh pihak ketiga tersebut.

Tabel 2

**DAFTAR INVENTARISASI PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH HAK
PENGELOLAAN PELABUHAN UNTUK BANGUNAN PIHAK KETIGA**

NO	PIHAK KETIGA	PERUNTUKAN	LUAS m2	JANGKA WAKTU
1	PT Pertamina UPPDN VII	Kantor, tangki LPG,Depo Minyak	60.699	01-08-2007 s/d 31-07-2012 (5 tahun)
2	PT Pertamina UPPDN VII	Buffer Zone Depo Pertamina	6.192	01-10-2009 s/d 30-09-2029 (20 tahun)
3	PT PLN Satando	Bangunan Fasilitas PLN	2.066	01-01-2004 s/d 31-12-2023 (20 tahun)
4	PT. Eastern Pearl Flour Miils	Bangunan Pabrik Penggilingan	22.084	01-01-2000 s/d 31-12-2019 (20 tahun)
5	PT. Eastern Pearl Flour Mills	Bang. Conbridge	635	01-10-1997 s/d 30-09-2012 (5 tahun)
6	PT. Eastern Pearl Flour Mills	Bang. Conbridge	705	01-01-2010 s/d 31-12-2019 (10 tahun)
7	PT. Semen Bosowa Maros	Bangunan Silo (Lapangan 102)	2.341	01-09-2006 s/d 31-08-2016 (10 tahun)
8	PT.SemenBosowa Maros	Penumpukan Semen	3.800	01-09-2006 s/d 31-08-2016 (10 tahun)
9	PT. Semen Tonasa	Bangunan Packing Plan	4.590	25-10-1994 s/d 24-10-2014 (10 tahun)
10	PT. Multi Trading Pratama	Tangki Aspal Curah	1.642	01-02-2008 s/d 30-01-2021 (20 tahun)
11	PT. Aspalindo Sejahtera Mandiri	Tangki Aspal Curah	1.748	23-05-2011 s/d 22-05-2016 (12 tahun)
12	ST Karantina Tumbuhan	Kantor	242	01-08-1993 s/d 31-07-2013 (5 tahun)
13	Bea dan Cukai	Kantor	2.027	01-01-2012 s/d 31-12-2012 (1 tahun)
14	Kesehatan Pelabuhan	Kantor	564	01-10-1993 s/d 30-09-2013 (20 tahun)
15	Kejaksaan Pelabuhan	Kantor	551	01-01-2013 s/d 31-12-2013 (1 tahun)
	Total luas HPL yang dimanfaatkan untuk bangunan Pihak ketiga		109.886	

Berdasarkan tabel 2 di atas, terlihat bahwa pada umumnya pihak ketiga yang memanfaatkan tanah atas bagian-bagian Hak Pengelolaan pelabuhan berasal dari Instansi Pemerintah, Instansi BUMN, Badan Hukum/PT, dengan berbagai peruntukan untuk keperluan bangunan, kantor, packing plant, silo, depo/bungker Pertamina maupun untuk tangki aspal curah. Sedangkan untuk Instansi Pemerintah (Bea Cukai, Syahbandar dll) khusus digunakan sebagai bangunan kantor bagi instansi terkait yang menunjang kegiatan operasional kepelabuhanan yang berada dalam lokasi areal lingkungan kerja Pelabuhan Makassar.

Adapun jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah bervariasi, ada jangka pendek (1 tahun), jangka menengah (5 tahun) maupun jangka panjang (10-20 tahun).

Besaran tarif jasa pemanfaatan tanah yang dikenakan pada instansi pihak ketiga tersebut terbagi atas :

1. Tarif dasar pemanfaatan tanah untuk keperluan industri/usaha (seperti PT. Eastern Flour Mills, PT. Pertamina dan PT. Semen Tonasa dll) adalah sebesar 1,5 % dari NJOP tanah/m²/tahun ditambah biaya PPN 10 % dan biaya administrasi pembuatan surat perjanjian sebesar 1,5 % dari tarif jasa pemanfaatan tanah x luas tanah/m²/tahun.
2. Tarif dasar pemanfaatan tanah untuk kepentingan non industri/non usaha (seperti Bea Cukai,Kejaksanaan Pelabuhan, Kesehatan pelabuhan dll) adalah 12,5 % dari tarif pemanfaatan tanah untuk industri/usaha.

Tabel 3

Tanggapan Pihak Ketiga yang Memanfaatkan Bagian-Bagian Tanah
Hak Pengelolaan Pelabuhan di Lingkungan PT Pelindo IV Cabang Makassar

No.	Pertanyaan	PT Eastern Flour Mills	PT Pertamina	PT Semen Tonasa	Bea Cukai	Kejaksaan	Syahbandar
1	Apakah instansi ini melakukan perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah dengan PT Pelindo IV ?	Ya	Ya	Ya	Ya	Ya	Ya
2	Sudah berapa lama perjanjian kerjasama ini berlangsung, dari tahun berapa dan kapan berakhir ?	Sejak 1990-an diperpjk terus, t'akhir 01-01-2010 s/d 31-12-2019	Sejak 1990 an diperpjk terus, 2007-2012 dan 2009-2029	Sejak tahun 1994-2014	Sejak tahun 1970-an, 01-01-2012 s/d 31-12-2012	Sejak tahun 1970-an, 01-01-2013 s/d 31-12-2013	Sejak th. 1970, dan sejak th. 1996 sdh tdk dikenakan biaya sewa tanah lagi.
3	Apakah ada kemungkinan perjanjian kerjasama dengan PT Pelindo IV diperpanjang kembali?	Ya	Ya	Ya	Ya	Ya	Ya
4	Bagaimana dgn besaran tarif sewa tanah yg dikenakan Pelindo IV apakah sesuai kesepakatan atau ditetapkan secara sepihak oleh PT Pelindo ?	Sesuai kesepakatan atau 1.5 % /m2/tahun	Sesuai kesepakatan atau 1,5% /m2/tahun.	Sesuai kesepakatan atau 1,5% /m2/tahun	Ditetapkan oleh Pelindo sebesar Rp. 7. 500,- /m2/tahun.	Ditetapkan oleh Pelindo sebesar Rp. 7. 500,- /m2/tahun.	Diberikan dgn tarif Rp.0,-/tahun
5	Bagaimana cara pembayarannya, dibayar sekaligus atau tiap2 tahun?	Dibayar/2 (dua) tahun	Dibayar/2 (dua) tahun.	dibayar dalam 3 (tiga) tahap	Setiap tahun	Setiap tahun	-

No.	Pertanyaan	PT Eastern Flour Mills	PT Pertamina	PT Semen Tonasa	Bea Cukai	Kejaksaan	Syahbandar
6	Bagaimanakah bentuk perjanjian-nya apakah akta Notariil atau akta di bawah tangan?	di bawah tangan	di bawah tangan	Akta Notariil	di bawah tangan	di bawah tangan	di bawah tangan
7	Bgaimana dengan status bangunan bila perjanjian ini berakhir, apakah diserahkan kpd Pelindo IV dgn/ tanpa kompensasi atau dibongkar dgn bya. sendiri ?	Dikosongkan dengan biaya sendiri, apabila tdk bangunan akan diambil tanpa beban apapun.	Dikosongkan dgn biaya sendiri, apabila tidak bangunan akan diambil Pelindo tanpa beban apapun.	Dikosongkn dgn biaya sendiri, apabila tdk bangunan akan diambil Pelindo tanpa beban apapun.	Dikosongkan dgn biaya sendiri, apabila tdk bangunan akan diambil Pelindo tanpa beban apapun.	Dikosongkn dgn biaya sendiri, apabila tdk bangunan akan diambil Pelindo tanpa beban apapun.	Dikosongkan dgn biaya sendiri, apabila tidak bangunan akan diambil Pelindo tanpa beban apapun.
8	Apakah ada masalah yg timbul selama masa perjanjian ini berlangsung, dari tarif sewa atau ada permasalahan lain ?	tidak ada masalah	ada masalah karena adanya putusan MA RI tgl 16-12-2010	tidak ada masalah	tidak ada masalah	tidak ada masalah	tidak ada masalah
9	Apakah instansi yang Bpk pimpin ini tidak ingin meningkatkan status tanah yang disewa sebelumnya dari Pelindo IV menjadi tanah dgn status HGB atau Hak Pakai ?	Ingin HGB agar status bangunan mempunyai alas hak	Ingin HGB, agar status bangunan mempunyai alas hak	Ingin HGB agar status bangunan mempunyai alas hak	Ingin tetap sewa tanah	Ingin Hak Pakai	Ingin Hak Pakai
10	Apakah sudah pernah menyampaikan keinginan tsbkpd Direksi/GM Pelindo IV, kalau sudah apakah tanggapannya ?	Belum pernah	Sdh pernah/ lisan via Biro Hukum dan Biro Hukum akan mengakomodir.	Belum pernah	Belum pernah	Belum pernah	Sudah pernah 3x, terakhir Pebruari 2012, ,tetapi belum ada jawaban dari Pelindo IV.

Berdasarkan data tabel 3 di atas, terhadap daftar pertanyaan nomor 8, 9 dan 10 yang penulis ajukan kepada beberapa instansi pihak ketiga, dapat dikemukakan sebagai berikut :

1) Sesuai hasil wawancara dengan Instansi Bea dan Cukai Tipe B Pabean Makassar, dengan Kepala Urusan Rumah Tangga KPPBC Tipe B Makassar⁵⁶ pada tanggal 28 Pebruari 2013 :

- Pada prinsipnya tidak pernah ada masalah dengan tarif pemanfaatan tanah/sewa yang ditetapkan oleh PT Pelindo IV Cabang Makassar, yaitu sebesar Rp.7.500,-/m² x luas tanah 2.027,56 m² = Rp. 16.955.471,- /tahun termasuk biaya PPN dan biaya administrasi;
- Sampai saat ini pihak instansi Bea Cukai Pabean Makassar masih tetap akan menyewa tanah pelabuhan dan belum ada keinginan untuk meningkatkan status tanah yang disewa/dimanfaatkan menjadi tanah status Hak Pakai dan belum pernah menyampaikan keinginan tersebut kepada Direksi PT Pelindo IV.

2) Sesuai hasil wawancara dengan Instansi Kantor Cabang Kejaksaan Negeri Pelabuhan Makassar⁵⁷; pada tgl 28 Pebruari 2003 dengan Kepala Cabang Kajari Pelabuhan Makassar :

- Pada prinsipnya tidak pernah ada masalah dengan tarif pemanfaatan tanah/sewa yang ditetapkan oleh PT Pelindo IV Cabang Makassar, yaitu sebesar Rp.7.500,-/m² x luas tanah 551 m² = Rp.4.645.750.- /tahun termasuk biaya PPN dan biaya administrasi;

⁵⁶ Wawancara Bpk.Muchlis, Kepala Urusan Rumah Tangga Kantor Bea dan Cukai Pabean Makassar.

⁵⁷ Wawancara Bpk. Zoelkarnaen Ahmad Lopa, S.H.MH, Kepala Cabang Kajari Pelabuhan Makassar.

- Pihak instansi Kejaksaan Negeri Pelabuhan Makassar, berkeinginan untuk meningkatkan status tanah yang disewa/dimanfaatkan menjadi status Hak Pakai apabila dimungkinkan dengan perantaraan Kejaksaan Tinggi Sul-Sel selaku Pengacara Negara sepanjang permohonan tersebut dapat disetujui oleh Direksi PT Pelindo IV, akan tetapi hingga saat ini belum pernah menyampaikan keinginan tersebut kepada Direksi PT Pelindo IV.
- 3) Sesuai hasil wawancara dengan Instansi Kesyahbandaran Pelabuhan Makassar; pada tgl 1 Maret 2003 dengan Kepala Bagian Tata Usaha⁵⁸ :
- Sejak adanya Surat Edaran dari Ditjenla tahun 1996, khusus untuk Instansi Perhubungan di bawah Ditjen Perhubungan Laut, seperti Syahbandar, Distrik Navigasi, Adpel, KPLP tidak dikenakan biaya sewa atas pemanfaatan tanah yang digunakan atau diberikan dengan status tanah pinjam pakai (Rp.0,-).
 - Pihak instansi Syahbandar sudah pernah 3 (tiga) kali mengajukan surat kepada Direksi PT Pelindo IV untuk mendapatkan status Hak Pakai atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan, surat terakhir pada bulan Pebruari 2013, agar instansi Syahbandar dapat merenovasi bangunan kantornya menjadi lebih representative, namun hingga saat ini belum ada jawaban dari pihak PT Pelindo IV, dan akan memperbaharui suratnya kembali.
- 4) Sesuai hasil wawancara dengan Instansi Kantor PT Eastern Pearl Flour Mills pada tgl 15 Pebruari 2013 dengan General Affair & Industrial Relation⁵⁹ :

⁵⁸ Wawancara Bpk. Drs. H. Muh. Kasim, MM., Kabag Tata Usaha Kantor Kesyahbandaran Makassar.

⁵⁹ Wawancara Bpk. Muammar Muhayang, GA & IR PT. Eastern Pearl Flour Mills Makassar.

- Sejak dahulu tahun 1990-an menyewa sebagian tanah pelabuhan tidak pernah ada masalah dengan tarif pemanfaatan tanah/sewa yang ditetapkan oleh PT Pelindo IV Cabang Makassar, dan tarif dipungut berdasarkan kesepakatan kedua pihak, yaitu sebesar 1,5% dari NJOP tanah/m²/tahun atau sebesar Rp. 39.000,- x 705 m² x 2 tahun + PPN 10% + biaya administrasi = Rp.60.902.000,- untuk 2 tahun pertama hingga 2 tahun berikutnya dan seterusnya sampai jangka waktu perjanjian selama 10 tahun.
- Ada keinginan dari pihak PT Eastern Pearl Flour Mills untuk meningkatkan status tanahnya menjadi HGB, agar bangunannya mempunyai kepastian hukum apabila disetujui oleh Direksi PT Pelindo IV, namun hal tersebut belum pernah diajukan.

5) Sesuai hasil wawancara dengan Instansi PT Pertamina Region VII Makassar pada tanggal 5 Maret 2013 dengan Legal Area Manager Makassar⁶⁰ mengatakan :

- Sejak dahulu tahun 1970-an, saat masih berstatus PN Pelabuhan Makassar dan terakhir tahun 1990an setelah berstatus PT Pelindo IV Persero, selama PT Pertamina menyewa sebagian tanah pelabuhan tidak pernah ada masalah dengan tarif pemanfaatan tanah/sewa yang ditetapkan oleh PT Pelindo IV Cabang Makassar, dan tarif dipungut berdasarkan kesepakatan kedua pihak, yaitu sebesar 1,5% dari NJOP tanah/m²/tahun.

⁶⁰ Wawancara Bpk. Benedictus Dicky, SH.MH, Legal Area Manager Makassar PT Pertamina (Persero).

- Terakhir sesuai perpanjangan Kontrak I tgl 31 Mei 2007 s/d 31 Mei 2012 dan Kontrak II tgl 12 Oktober 2009 s/d 30 Oktober 2029 atas pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan pelabuhan untuk jangka waktu sewa selama 20 Tahun dengan peruntukan kantor, bangunan, instalasi minyak, depo, bunker milik PT Pertamina.
- Permasalahan tarif sewa tanah muncul terhadap Kontrak I, yaitu pada bulan Oktober 2011, yaitu sejak keluarnya putusan Mahkamah Agung R.I tgl 16 Desember 2010.
- Pihak Pertamina keberatan membayar uang pemanfaatan/sewa tanah kepada PT Pelindo IV karena adanya putusan MA tersebut, namun permasalahan tersebut telah disepakati cara penyelesaiannya antara pihak PT Pertamina dan PT Pelindo IV dengan dimediasi oleh Kejaksaan Tinggi Sulsel.
- Ada keinginan dari pihak PT Pertamina untuk meningkatkan status tanah yang disewanya dari PT Pelindo IV menjadi HGB, agar asset bangunannya memiliki kepastian hak atas tanah, dan hal tersebut sudah pernah disampaikan kepada Kepala Biro Hukum PT. Pelindo IV, dan pihak PT. Pelindo IV via Biro Hukum akan mengakomodir keinginan tersebut apabila nanti ada putusan PK yang telah *in krach* atas kasus sewa tanah Pertamina tersebut.

6) Sesuai hasil wawancara dengan Direktur Keuangan PT Semen Tonasa (Persero)⁶¹ pada tgl 15 Maret 2013, mengatakan :

⁶¹ Wawancara Bpk. Subhan, S.E..Direktur Keuangan PT Semen Tonasa (Persero) .

- Selama masa kontrak tidak pernah ada masalah dengan tarif pemanfaatan tanah/sewa yang ditetapkan oleh PT Pelindo IV Cabang Makassar, dan tarif dipungut berdasarkan kesepakatan kedua pihak, yaitu sebesar 1,5% dari NJOP tanah/m²/tahun yang dibagi dalam 3 tahap pembayaran :
 1. Tahap I, 25% dari nilai keseluruhan atau sebesar Rp.554.972.325,- yang dibayar tunai pada saat penandatanganan perjanjian;
 2. Tahap II, sebesar 35% dari nilai keseluruhan atau Rp. 710.850.630,- yang dibayar tunai pada tahun ke-6 berjalan;
 3. Tahap III, sebesar 40% dari nilai keseluruhan atau sebesar Rp.812.400.720,- yang dibayar tunai pada tahun ke-8 berjalan.
- Tetap ada keinginan dari pihak PT Semen Tonasa (Persero) untuk meningkatkan status tanahnya menjadi HGB, agar bangunan/silo yang dimilikinya mempunyai kepastian hukum, namun hal tersebut belum pernah diajukan kepada PT Pelindo.

Analisa Penulis.

Berdasarkan hasil wawancara penulis di atas terhadap ke-6 instansi pihak ketiga yang memanfaatkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Rata-rata pihak ketiga (PT. Eastern Flour Mills, PT. Pertamina, dan PT. Semen Tonasa) telah melakukan kontrak/perjanjian pemanfaatan tanah untuk jangka panjang, yaitu selama 20 (dua puluh) tahun dan masih berlangsung hingga saat ini, bahkan kemungkinan kontraknya akan diperpanjang teru, sehingga sudah seyogyanya terhadap instansi ini dapat ditingkatkan status sewanya/atau

diberikan dengan tanah dengan status HGB agar bangunan instansi ini juga memiliki alas hak yang kuat sepanjang tanahnya tetap sesuai peruntukannya.

2. Rata-rata pihak ketiga menyatakan tidak pernah ada masalah dengan tarif jasa pemanfaatan tanah yang ditetapkan oleh PT Pelindo IV selama ini, kecuali PT Pertamina pada bulan Oktober 2011 menyatakan keberatan melanjutkan membayar sewa karena adanya putusan Mahkamah Agung RI tgl 16 Desember 2010 dengan amar putusan antara lain menyatakan bahwa tanah HPL No.1/1993 an. PT Pelindo IV yang menjadi objek sewa adalah cacat yuridis atau tidak sah.
3. Besar keinginan dari pihak ketiga, seperti PT. Eastern Flour Mills, PT. Pertamina dan PT. Semen Tonasa yang memanfaatkan areal terbesar atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan pelabuhan, menghendaki diberikan status tanah dengan HGB, agar status kepemilikan bangunan mereka yang nilai investasinya sangat tinggi dapat mempunyai alas hak di mata hukum dan bukan hanya sekedar melaksanakan operasional kegiatan usaha mereka saja.
4. Terhadap instansi pemerintah, seperti instansi Bea Cukai, Kejaksaan Pelabuhan, Karantina Tumbuhan/Hewan, Kesatuan Polisi Pengaman Pelabuhan (KPPP) dan Kesehatan Pelabuhan yang memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan pelabuhan sebagai bangunan kantor bagi instansi tersebut adalah sangat tidak logis kalau dipungut tarif sewa tanah meskipun dengan biaya tarif yang dikenakan sangat kecil. Mengingat makna esensi dari pemberian Hak Pengelolaan adalah selain tanah itu digunakan sendiri untuk keperluan operasional kepelabuhanan bagi PT Pelindo IV juga ada terkandung unsur penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan itu kepada pihak ketiga yang akan menerima manfaat tanah tersebut atas persetujuan dari PT Pelindo IV.

5. PT Pelindo IV sebagai salah satu BUMN yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Negara/Pemerintah dan sebagai pemegang Hak Pengelolaan tidak berwenang menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga/sesama instansi pemerintah yang berada di areal lingkungan kerja Pelabuhan Makassar, maka hal itu merupakan penyalahgunaan wewenang yang melekat pada Hak Pengelolaan dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 44 UUPA.
6. Sementara keberadaan instansi pemerintah ini sangat diperlukan untuk menunjang berlangsungnya operasional kepelabuhanan di lingkungan Pelabuhan Makassar, selain itu instansi tersebut di atas lokasi kantornya tidak boleh berada jauh dari areal pelabuhan demi keamanan dan keselamatan pelayaran di Pelabuhan Makassar, jadi sudah tepat kalau diberikan Hak Pakai sehingga tidak perlu lagi memperpanjang kontraknya setiap akhir tahun dan PT Pelindo IV pun dapat dikatakan telah melaksanakan kewenangannya terhadap pihak ketiga sebagaimana yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Permasalahan Perjanjian Persewaan/Pemanfaatan Tanah.

a. Tanah pelabuhan yang di sertifikat HGB-kan oleh penyewa.

◆ Dasar kepemilikan tanah Perum Pelabuhan IV Makassar :

1. Staatsblad Nomor 173 Tahun 1922 tentang Batas-batas DLKR/DLKP Pelabuhan Makassar;
2. SKB Mendagri Menhub Nomor 191 Tahun 1969 dan Nomor SK.83/0/1969, Pasal 8 (1) dan (2);

3. Surat Perjanjian Sewa Tanah Pelabuhan antara Perum Pelabuhan IV dengan Soedirjo Aliman sesuai kontrak perjanjian Nomor : 18/KB.10/72/Ms-91 tgl 26-11-1991.

◆ **Kronologis permasalahan :**

1. Pada tgl 13-10-1986 telah ditandatangani surat perjanjian sewa tanah pelabuhan antara Ny. Meinar Desman dan Kacab. Perum Pelabuhan IV Cabang Makassar (Ilyas Sudikto) sesuai kontrak Nomor : 18/AL.101/161/P. Mks-86 tgl 13-10-1986, yang terletak di Jalan Pasar Ikan (di belakang Bioskop Benteng) seluas 2.215 M², untuk jangka waktu 5 tahun, TMT 01-02 1983 s/d 01-02-1988, dengan peruntukan usaha perhotelan;
2. Sejak tgl 01-02-1988 s/d 01-09-1991, tanah tersebut tetap dikuasai oleh Ny, Meinar Desman tanpa diikat perjanjian.
3. Pada tgl 28-09-1991, Soedirjo Aliman menyurat ke Kacab Makassar untuk permohonan menyewa tanah, atas permohonan tersebut dibuatlah surat perjanjian tanggal 26 -11-1991, Nomor : 18/KB.010/72/MS-91 antara Kacab.Perum Pelabuhan IV (Oetji Sanusi) dengan Soedirjo Aliman, selama 3 tahun, TMT 01-01-1992 s/d 01-01-1994.
4. Berdasarkan surat pernyataan pengoperan dan pelepasan hak yang dibuat oleh Jan Engelhart Wiliar, SH. Notaris di Ujung Pandang dan Risalah Lelang Nomor 107/1991, maka Sherly Pudji bermohon

pengurusan Sertifikat HGB ke BPN Kotamadya Ujung Pandang pada waktu itu.

5. Tanpa sepengetahuan dan seijin Perum Pelabuhan IV Cabang Makassar, tanah tersebut telah dialihkan oleh penyewa kepada Sherly Pudji dan telah bersertifikat HGB No. 463/Bulogading Baru seluas 338 m² dan No. 464/Bulogading Baru seluas 1551 m² terdaftar atas nama Sherly Pudji.

• **Klausule Perjanjian No. 18/KB.010/72/MS-91, tgl 26-11-1991 :**

Pasal 4 Hak dan Kewajiban :

- (6) Pihak Kedua tidak diperkenankan/dilarang menyerahkan, menyuruh memakai, menggadaikan/mempertanggungkan, dan atau memindah-tangankan hak sewa atas tanah dan segala bangunan dan lain-lain yang ada di dalamnya dengan cara apapun tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.

◆ **Tanggapan PT Pelindo IV :**

1. Sesuai wawancara dengan Manager SDM dan Umum PT Pelindo IV Cabang Makassar⁶² pada tanggal 12 Pebruari 2013 menerangkan bahwa :
 - Tanah objek sewa tersebut termasuk dalam wilayah DLKR/DLKP Pelabuhan Makassar yang dikuasai PT Pelindo IV berdasarkan bukti Staatsblad/SKB Mendagri-Menhub.
 - Tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Perum Pelabuhan IV, telah dialihkan oleh Soedirjo Aliman kepada Sherly Pudji secara

⁶² Wawancara Bpk. Abdul Rahman, S.H. Manager SDM dan Adm. Umum PT Pelindo IV Cab. Makassar.

melawan hak dengan memeralat Sherly Pudji yang waktu itu menjabat sebagai sekretaris Soedirjo Aliman dengan menggunakan uang milik Soedirjo Aliman untuk membeli berdasarkan Risalah Lelang Nomor 107/1991 tanggal 21 Agustus 1991, dimana dalam Risalah Lelang tersebut pihak Sherly Pudji telah memenangkan lelang dan berhasil memiliki sebidang tanah yang dikuasai Negara dengan status hak sewa dari Perum Pelabuhan IV, tercatat atas nama Ny. Meinar Desman (penyewa I).

- Kemudian dibuatlah Surat Pernyataan Pengoperan dan Pelapasan Hak antara Sherly Pudji (Pihak Pertama) dan Soedirjo Aliman (Pihak Kedua) yang dibuat/dilegalisir oleh Jan Engelhart Wiliar, SH. Notaris di Ujung Pandang, selaku Notaris Pengganti dari J. Dumanauw, SH., Notaris di Ujung Pandang Nomor 3302/1991 tanggal 30 September 1991.
- Berdasarkan Risalah Lelang dan Surat Pengoperan dan Pelepasan Hak tersebut digunakan Sherly Pudji untuk mengurus Sertifikat HGB pada Kantor BPN Kotamadya Ujung Pandang pada waktu itu, dengan menyembunyikan surat perjanjian hak sewa atas tanah pelabuhan tersebut.
- Tanah objek sengketa tersebut tercatat dalam asset PT Pelindo IV Cabang Makassar, dan selalu menjadi temuan BPKP/Auditor Publik maupun internal Perseroan.

➤ Ada pertimbangan tertentu dari Direksi untuk tidak mengajukan gugatan terhadap tanah-tanah yang bermasalah tersebut pada waktu itu, yaitu:

- 1) Selain tanah yang disewa oleh Soedirjo Aliman tersebut juga terdapat beberapa tanah-tanah pelabuhan di sekitar lokasi Jl. Pasar Ikan (depan Benteng Ford Rotterdam hingga ruko-ruko eks CV.Taman Bahari) yang juga bermasalah dan telah disertifikat HGB-kan oleh para penyewa, antara lain Theo Pupella (Kantor Pulau Kayangan/jembatan penyeberangan Pulau Kayangan), Andi Mattalatta, Andi Ilham Mattalatta dan Andi Meriam Mattalatta (Kantor POPSA) dan CV. Taman Bahari.
- 2) Menggugat Soedirjo Aliman/Sherly Pudji dll, tentunya akan melibatkan juga gugatan terhadap Andi Mattalatta (POPSA), sebagai tokoh masyarakat Sulawesi Selatan pada waktu itu (pertimbangan politis), sehingga tanah bermasalah tersebut masih berstatus quo hingga saat ini.
- 3) Oleh karena masa berlakunya sertifikat HGB Nomor 463/Bulogadung dan 464/Bulogadung an. Sherly Pudji akan berakhir pada tahun 2015, maka pihak GM PT Pelindo IV Cabang Makassar telah mengambil langkah-langkah untuk menyelamatkan asset Perseroan yaitu menyurat kepada Kepala Kantor BPN Kota Makassar melalui surat Nomor 5/KB.504/4/MS-2012 tanggal 12 April 2012, untuk tidak memperpanjang/memproses sertifikat HGB dimaksud, sebelum meminta ijin/rekomendasi dari PT Pelindo IV

Cabang Makassar, mengingat tanah tersebut termasuk dalam wilayah DLKR/DLKP Pelabuhan Makassar dan sampai saat ini masih tercatat sebagai asset milik Negara/BUMN PT Pelindo IV Cabang Makassar.

- 4) Melakukan pengurusan perolehan sertifikasi Hak Pengelolaan atas tanah yang telah bersertifikat HGB tersebut yang jangka waktunya akan berakhir tahun 2013-2015 tersebut dengan terlebih dahulu menganggarkan alokasi dana investasi non fisik, kemudian setelah terbit sertifikat HPL pelabuhan, maka di atas HPL tersebut diberikan HGB (setelah berakhir HGBnya tidak terpanjang) terdaftar atas nama pemilik yang bersangkutan, dengan terlebih dahulu diikat dengan perjanjian tertulis antara PT Pelindo IV dengan pihak ketiga tersebut yang memuat syarat-syarat (jangka waktu dan biaya kompensasi/ganti ruginya).
- 5) Ada wacana Dewan Komisaris Perseroan untuk segera mengajukan gugatan terhadap beberapa penyewa tanah pelabuhan yang bermasalah, agar dapat tercipta kepastian hukum atas status kepemilikan atas penguasaan tanah tersebut, apabila di kemudian hari putusan Pengadilan tersebut telah inkraht, maka dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan Perseroan untuk mengambil langkah-langkah kebijakan selanjutnya atas tanah dimaksud, atau diusulkan untuk penghapusan asset tanah Perseroan dari daftar aktiva dan passiva.

2. Sesuai wawancara dengan Asisten Biro Hukum Peraturan dan Perundang-undangan Perseroan pada Kantor Pusat PT Pelindo IV⁶³, pada tanggal 13 dan 15 Pebruari 2013 menerangkan bahwa “Masterplan Pelabuhan Makassar tidak ke arah Selatan, melainkan ke Utara yaitu rencana pengembangan Makassar New Port (MNP) seluas ± 150 Ha, yang berlokasi di daerah sekitar PT IKI/Pelabuhan Paotere tahun pagu anggaran 2013-2015”.
3. Perkembangan terbaru atas kasus tersebut, pada tgl 13 Maret 2013, telah diadakan rapat dengan Instansi Kanwil BPN Prop. Sulsel, Kepala Biro Hukum PT Pelindo IV, Manager SDM dan Umum Cabang Makassar, dan kuasa Soedirjo Aliman serta Komisi DPRD Tk. I untuk membahas masalah tersebut, dan diputuskan hal-hal :
 - a) PT Pelindo IV bersikap bahwa tanah yang sementara dibangun perhotelan dan direklamasi oleh Soedirjo Aliman adalah bagian tanah pelabuhan yang semula disewa dari Perum Pelabuhan IV Cabang Makassar dan hingga saat ini masih tercatat sebagai asset dalam neraca aktiva PT Pelindo IV, dan selalu menjadi temuan auditor, internal Perseroan maupun eksternal.
 - b) DPRD Tk. I mengatakan akan menghentikan kegiatan pembangunan hotel dan reklamasi tersebut karena tanpa AMDAL dari Pihak Pemerintah Propinsi Sulsel.

⁶³ Wawancara Bpk. Anwar Pae, S.H., Asisten Biro Hukum Peraturan dan Perundang-undangan Kantor Pusat PT Pelindo IV.

- c) Kakanwil BPN Prop.Sulsel memberikan kesempatan kepada PT Pelindo IV untuk segera mengajukan keberatan/gugatan ke Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 30 hari terhitung sejak rapat tgl 13 Maret tersebut, dan apabila tidak ada keberatan dari PT Pelindo IV, maka BPN akan melakukan proses balik nama dari Sherly Pudji kepada Soedirjo Aliman kemudian melakukan perpanjangan sertifikat HGB.
- d) PT Pelindo IV mengambil opsi :
- 1) Akan mengajukan surat keberatan atas permohonan rekomendasi dan balik nama sertifikat HGB;
 - 2) Menyiapkan rencana materi gugatan kepada Soedirjo Aliman/Sherly Pudji, baik perdata maupun pidana melalui perantara Jaksa Pengacara Negara;
 - 3) Melakukan proses pengurusan Hak Pengelolaan atas tanah tersebut setelah HGB tersebut berakhir pada tahun 2015.

Analisa Penulis :

1. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa perolehan status Hak Pengelolaan dan sertifikasi Hak Pengelolaan untuk tanah pelabuhan diperoleh pada tanggal 31 Mei tahun 1993 sesuai SK Kepala BPN Nomor 98/HPL/BPN/1993 dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01/Ujung Tanah tanggal 23 Desember 1993, lokasi Jl. Nusantara, Kelurahan Ujung Tanah.

2. Sementara pada saat perjanjian persewaan tanah pelabuhan berlangsung antara 1991-1994, Perum Pelabuhan IV Cabang Makassar belum melakukan pengurusan sertifikasi Hak Pengelolaan atas tanah objek sewa tersebut, karena pengurusan sertifikasi masih dilakukan secara parsial/bertahap dan belum sampai ke tahap lokasi Kelurahan Baru (Somba Opu hingga depan Benteng Ford Rotterdam), sehingga Perum Pelabuhan IV waktu itu masih mendasarkan bukti penguasaan tanah berdasarkan pada ketentuan Staatsblad dan SKB Mendagri Menhub Nomor 83/0/1969 dan Nomor SK 161/1969.
3. Dalam pasal 8 SKB Mendagri-Menhub tersebut di atas menetapkan bahwa :
 - (1) Sebelum ditetapkan kembali menurut ketentuan dalam Pasal 3, maka **batas-batas lingkungan kerja pelabuhan dan lingkungan kepentingan pelabuhan yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lama tetap berlaku.**
 - (2) **Tanah-tanah yang terletak dalam lingkungan kerja pelabuhan yang batas-batasnya telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lama** sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini **dianggap telah dikuasai oleh Departemen Perhubungan dengan Hak Pengelolaan menurut pasal 4 dan 5, sampai ditetapkan batas-batasnya yang baru** menurut ketentuan Pasal 3.
4. Secara a contrario, pada waktu perjanjian persewaan masih berlangsung dan belum dilakukan pengurusan sertifikasi HPLnya dan ditetapkan batas-batas DLKR/DLKP Pelabuhan Makassar oleh Menteri Perhubungan pada waktu itu, maka tanah-tanah Perum Pelabuhan IV Cabang Makassar pada waktu itu yang batas-batasnya telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lama (Staatsblad

Nomor 173 Tahun 1922) dinyatakan tetap berlaku (Pasal 8 ayat 1) dan dianggap telah dikuasai oleh Departemen Perhubungan dan diberikan dengan “**Hak Pengelolaan**” (Pasal 8 ayat 2) sebagaimana “Hak Pengelolaan” yang dimaksud oleh ketentuan PMA Nomor 9 Tahun 1965 jo PMDN Nomor 1 Tahun 1977.

5. Meskipun pada saat kontrak berlangsung antara 1991-1994 PT Pelindo IV belum melakukan pengurusan status Hak Pengelolaannya kepada instansi BPN, tidaklah berarti bahwa dengan mendasarkan bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah pelabuhan sebagaimana luas tanah yang tercantum dalam Staatsblad 1922 jo SKB Mendagri-Menhub Tahun 1969 tersebut, sudah mutlak menjadi tanah milik PT Pelindo IV Cabang Makassar kalau tanpa diikuti dengan prosedur tata cara perolehan hak sesuai ketentuan UUPA maupun ketentuan PMA Nomor 9 Tahun 1965 jo PMDN Nomor 1 Tahun 1977 waktu itu.
6. Pihak PT Pelindo IV telah lalai dan mengabaikan ketentuan konversi menurut UUPA, bahwa tanah-tanah yang tadinya berasal dari konversi hak barat seperti hak pengelolaan yang berasal dari beheerrecht (hak penguasaan) sesuai Staatsblad 1922 telah habis jangka waktunya pada tahun 1980 (20 tahun sejak diundangkannya UUPA), sehingga tanah-tanah pelabuhan tersebut jatuh ke dalam tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dan di atas tanah Negara tersebut dapat dimohonkan suatu hak yang baru oleh pemohon yang menguasai tanah tersebut dengan bukti-bukti yang cukup, sehingga tanah objek sewa tersebut tidak tercatat pada kantor Pertanahan pada waktu itu

tahun 1995, dan kondisi ini dimanfaatkan oleh si penyewa dengan melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (6) mengenai Hak dan Kewajiban dari Surat Perjanjian Hak Sewa Atas Tanah Pelabuhan No.18/KB.010/72/MS-91 tersebut dengan jalan membuat risalah lelang dan surat pengoperan dan pelepasan hak sebagai dasar untuk memperoleh sertifikat HGB dengan secara diam-diam dan melawan hukum menyembunyikan surat perjanjian sewa tanah pelabuhan yang telah ditandatanganinya sebelumnya.

7. Ketentuan konversi di atas tersebut yang kemudian dijadikan alasan oleh pihak BPN untuk menerbitkan sertifikat HGB atas nama Sherly Pudji (sekretaris Soedirjo Aliman) karena di atas tanah tersebut memang masih tercatat atas tanah Negara dan belum ada satu hak-hak atas tanah apapun yang melekat di atasnya (sesuai hasil wawancara penulis dan penjelasan Kepala Bagian Pemberian Hak-Hak Atas Tanah pada Kanwil BPN Prop. Sulsel pada bulan Pebruari 2013), meskipun sebenarnya pihak PT Pelindo IV adalah yang harus diprioritaskan perolehan haknya apabila sebelumnya menyampaikan kepada BPN bahwa di lokasi objek sewa dan sekitarnya hingga depan Benteng Rotterdam adalah tanah-tanah untuk areal pengembangan pelabuhan Makassar yang belum dianggarkan pengurusan perolehan Hak Pengelolaanya dan sertifikasi HPLnya waktu itu.
8. Disinyalir risalah lelang yang dibuat tersebut adalah rekayasa Soedirjo Aliman dengan bekerja sama dengan pihak aparat BPN pada saat itu, karena Risalah Lelang Nomor 107/1991 dibuat tanggal 21 Agustus 1991,

dan Surat Pernyataan Pengoperan dan Pelepasan Hak antara Sherly Pudji (Pihak Pertama) dan Soedirjo Aliman (Pihak Kedua) yang dibuat/dilegalisir oleh Jan Engelhart Wiliar, SH. Notaris di Ujung Pandang, selaku Notaris Pengganti dari J. Dumanauw, SH. Nomor 3302/1991 tanggal 30 September 1991, sementara surat permohonan Soedirjo Aliman kepada Perum Pelabuhan IV adalah pada tanggal 28 September 1991, sehingga tidak masuk akal terbit lebih dahulu kedua surat tersebut kemudian Soedirjo Aliman menandatangani kontrak Perjanjian Hak Sewa Atas Tanah Pelabuhan tgl 26 November 1991 waktu itu, dan hingga saat ini tahun 2013 Risalah Lelang tersebut tidak pernah diperlihatkan kepada PT Pelindo IV.

9. Adanya kelalaian juga dari Perseroan tidak menyampaikan copian surat perjanjian sewa tanah pelabuhan kepada instansi BPN Kotamadya Ujung Pandang waktu itu, sehingga Instansi tersebut dapat lebih berhati-hati dalam memproses tanah-tanah pelabuhan yang dikuasai dengan Staatsblad pada waktu itu.
10. Kurangnya pengawasan atas fisik tanah dan pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah yang ada dan kurangnya koordinasi pihak Perseroan dengan instansi BPN waktu itu, sehingga pihak instansi BPN menerbitkan sertifikat HGB atas tanah pelabuhan objek sewa tersebut.

b. Tanah pelabuhan sesuai Sertifikat HPL Nomor 1/1994 yang dimanfaatkan oleh PT Pertamina digugat pihak ketiga.

- **Dasar Hukum Kepemilikan Tanah PT Pelindo IV**

1. Staatsblad Nomor 173 Tahun 1922;
2. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1994/Kelurahan Ujung Tanah, tgl 20 Desember 1993, seluas 19,95 Ha.
3. Keputusan Bersama Mendagri-Menhub Nomor 191 Tahun 1969 dan SK No.83/0/1969, tanggal 27 Desember 1969.
4. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 85 Tahun 1999 tentang Batas-batas DLKR/DLKP Pelabuhan Makassar.

- **Kronologis permasalahan**

1. Sejak tahun 1970-an Adpel Makassar/PN Pelabuhan dan PN Pertamina menandatangani kontrak persewaan tanah dan peraian pelabuhan saling batal;
2. Pada tahun 1990 pihak PT Pertamina mengadakan kontrak perjanjian persewaan tanah milik Perum Pelabuhan IV sesuai kontrak Nomor : 8/AL.101/17/P.Mks-90 tanggal 10 Januari 1990, kemudian diperpanjang seterusnya;
3. Selanjutnya tahun 2007, menandatangani surat perjanjian Penggunaan Sebagian Tanah Pelabuhan Makassar Nomor 20/KB.305/4MS-2007 dan Nomor 211/F17000/2007-B1 tanggal 31 Mei 2007, seluas 60.669 m², dengan peruntukan bangunan Kantor, tangki minyak, tangki LPG, instalasi perminyakan (Perjanjian Penggunaan Tanah I);

4. Kemudian tahun 2009, menandatangani surat perjanjian Penggunaan Sebagian Tanah Pelabuhan Makassar Nomor 11/KB.305/6MS-2009 dan Nomor 608/F17000/2009-SO tanggal 12 Oktober 2009, seluas 6.192 m², dengan peruntukan tanah untuk Buffer Zone/daerah penyangga (selanjutnya disebut Perjanjian Penggunaan Tanah II);
5. Terhadap tanah yang menjadi objek Perjanjian Penggunaan Tanah I tersebut di atas, telah digugat beberapa kali oleh pihak ketiga baik perdata maupun Tata Usaha Negara;
6. Salah satu penggugat yaitu sdr. Ince Baharuddin dan Ince Rahmawati (ahli waris Ince Koemala, selanjutnya disebut Penggugat) telah mengajukan gugatan kepada PN Makassar sesuai register No.207/PDT.G/2006/PN.Mks tahun 2006, yang telah diputusdi tingkat Kasasi dengan putusan Nomor 2919/K/Pdt/2009 tanggal 16 Desember 2010 dengan amar putusan antara lain :
 - Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan menurut hukum Ince Koemala adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai persil Nomor 2 D.II Kohir Nomor 57 C.1 tahun 1942 seluas 60.699 m² an. Alm. Ince Koemala terletak di Kelurahan Ujung Tanah, Kecamatan Ujung Tanah, dikenal setempat “Lompok Bara’ Sapia” yang harus beralih kepada para penggugat/ahli warisnya.
 - Menyatakan perbuatan penerbitan Sertifikat HPL Nomor 1 /1994 atas nama Tergugat I (PT. Pelindo IV Cabang Makassar) yang dilakukan oleh Tergugat IV (Kantor BPN Makassar) tanpa

mengadakan pembebasan dan atau pembayaran ganti rugi terlebih dahulu adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat.

- Menyatakan Sertifikat HPL Nomor 1/1994 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat IV adalah cacat yuridis dengan berakibat hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat para Penggugat;
 - Menyatakan perbuatan Tergugat II (PT. Pertamina) menguasai tanah sengketa tanpa hak dan melawan hukum;
 - Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas tanah sengketa kepada para Penggugat sebesar Rp. 140.000.000.000,- (seratus empat puluh milyar rupiah) secara tunai.
7. PT Pertamina saat ini keberatan untuk membayar tarif jasa pemanfaatan tanah kepada PT Pelindo IV Cabang Makassar sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Penggunaan Tanah I.
 8. Alasannya, karena terdapat klausula dalam perjanjian bahwa, jika terdapat gugatan/tuntutan pihak lain terhadap kepemilikan tanah, gugatan dan atau tuntutan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PT Pelindo IV untuk menyelesaikannya.
 9. PT Pertamina akan membayar tarif pemanfaatan tanah kepada pihak yang berhak setelah adanya putusan MA yang telah *in krach* atas tanah tersebut.

- **Tanggapan Direksi PT Pelindo IV**

Sesuai hasil wawancara dengan Kepala Biro Hukum PT Pelindo IV⁶⁴ pada tanggal 26 Pebruari 2013 :

1. Perseroan telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali (PK) pada tanggal 3 November 2011 dan tindak lanjut pengajuan PK dikoordinasikan dengan Pertamina, Kantor BPN dan Jaksa Pengacara Negara.
2. Melakukan inventarisasi dokumen perjanjian/bukti kepemilikan dan fakta-fakta baru (novum) kemudian meminta petunjuk kepada Kementerian BUMN karena menyangkut aset Negara.

- **Tanggapan PT Pelindo IV Cabang Makassar**

Sesuai wawancara dengan Manager SDM dan Umum⁶⁵ serta Asisten Manager Hukum dan Humas⁶⁶ pada tanggal 14 dan 15 Pebruari 2013 mengatakan: “pihaknya telah meminta bantuan kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan selaku Jaksa Pengacara Negara pada tanggal 14 Mei 2012 untuk mewakili Perseroan, dan telah diadakan pertemuan pula oleh Biro Hukum Kementerian BUMN (selaku mediator) pada tanggal 1 Agustus 2012 untuk penyelesaian permasalahan tersebut”.

- **Tanggapan PT Pertamina**

Sesuai wawancara penulis dengan Legal Area Makassar PT Pertamina⁶⁷ pada tanggal 5 Maret 2013 mengatakan:

⁶⁴ Wawancara dengan Bpk. Riman S Duyo, SH.MH, Kepala Biro Hukum Kantor PT Pelindo IV.

⁶⁵ Wawancara Bpk. Abdul Rahman, Manager SDM dan Umum PT Pelindo IV Cab. Makassar.

⁶⁶ Wawancara Bpk. Akira , Asisten Manager Hukum dan Humas PT Pelindo IV Cab.Makassar.

⁶⁷ Wawancara dengan Bpk. Benedictus Dicky, S.H.MH, Legal.Area Makassar PT Pertamina Region VII.

1. Awalnya PT Pertamina keberatan membayar tarif atas pemanfaatan tanah tersebut karena adanya Putusan Kasasi MA yang memenangkan Penggugat;
2. Setelah ada kesepakatan antara Manajemen PT Pertamina dengan PT Pelindo IV, maka disepakati untuk tetap melanjutkan kontrak dan PT Pertamina tetap membayar tarif pemanfaatan tanah yang digunakan.

- **Solusi Penyelesaian Masalah:**

Dibuat Surat Perjanjian Penyelesaian Sengketa Pemanfaatan Sebagian Tanah Pelabuhan Makassar antara PT. Pertamina (Persero) dengan PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Nomor : 11/HK.301/6/Mks-2012 dan Nomor 069/F37200/2011-SO tanggal 12 Desember 2012 yang isinya antara lain :

- 1) Pihak Pertama diwakili oleh GM PT Pelindo IV Cabang Makassar dan Pihak Kedua diwakili oleh GM Fuel Retail Marketing Region VII PT Pertamina;
- 2) Maksud dan tujuan Perjanjian ini untuk mengantisipasi segala tindakan hukum yang diupayakan oleh pihak penggugat dan/atau pihak ketiga lainnya atau instansi yang berwenang yang akan mengakibatkan Perjanjian Penggunaan Tanah I dan II tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.
- 3) Pihak Pertama menyatakan dan menegaskan bahwa meskipun telah ada putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2919/K/Pdt/2009 tanggal 16 Desember 2010, namun karena para pihak saat ini sedang mengajukan

upaya hukum PK dan belum ada eksekusi atas putusan kasasi, maka tanah menjadi obyek perjanjian tetap masih milik Pihak Pertama.

- 4) Pihak Pertama bersedia untuk mengembalikan Jasa Penggunaan Tanah yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama apabila ada putusan PK atas putusan Kasasi Nomor 291/K/Pdt/2009 memutus dengan putusan yang salah satu isinya pada intinya :
 - a) Menguatkan putusan kasasi Nomor 291/K/Pdt/2009.
 - b) Menyatakan sertifikat HPL Nomor 1 Tahun 1993 atas nama PT Pelindo IV yang diterbitkan oleh BPN tanpa mengadakan pembebasan dan/atau pembayaran ganti rugi terlebih dahulu adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat dan/atau;
 - c) Menyatakan perbuatan PT Pertamina menguasai tanah sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum, dan/atau:
 - d) Menghukum pula PT Pertamina untuk membayar uang ganti rugi atas tanah sengketa kepada penggugat sebesar Rp.140.000.000.000,- (seratus empat puluh milyar) secara tunai.
- 5) Pengembalian biaya penggunaan tanah tersebut dilaksanakan melalui pemindahbukuan (transfer) ke rekening PT Pertamina (Persero) via Bank Mandiri Cabang Kartini Nomor rekening. 1520091018339.

• **Analisa Penulis :**

Menurut penulis, solusi penyelesaian masalah atas bagian tanah Hak Pengelolaan yang dimanfaatkan PT Pertamina sebagai bangunan kantor,

depo/bunker maupun instansi perminyakan Pertamina dengan jalan tetap mewajibkan pihak PT Pertamina membayar tarif jasa pemanfaatan tanahnya meskipun telah ada putusan kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 2919/K/Pdt/2009 tanggal 16 Desember 2010 adalah jalur penyelesaian terbaik, dan belum adanya eksekusi pelaksanaan putusan kasasi karena para pihak telah mengajukan upaya hukum PK, maka secara yuridis tanah yang menjadi obyek perjanjian tetap masih milik PT Pelindo Iv.

Dengan demikian para pihak dalam perjanjian masih dapat melakukan hak dan kewajiban masing-masing tanpa ada pihak yang dirugikan. Pihak PT Pertamina tetap berhak untuk memanfaatkan tanah objek perjanjian yang digunakan sebagai bangunan kantor, depo Pertamina dan PT Pelindo IV juga berhak menerima uang pemasukan atas tarif pemanfaatan tanahnya sampai adanya putusan PK yang telah *in kracht* dari Mahkamah Agung yang menetapkan siapa yang paling berhak atas tanah objek perjanjian tersebut.

Apabila nanti terbit putusan PK yang telah *in kracht* menyatakan bahwa PTV Pelindo IV tidak berhak atas tanah tersebut atau menyatakan sertifikat HPL No.1/1994 an. PT Pelindo IV tidak mempunyai kekuatan hukum, maka PT Pelindo IV bersedia mengembalikan tarif jasa pemanfaatan tanah sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh milyar) yang telah diterimanya dari PT Pertamina melalui transfer pemindahbukuan ke rekening PT Pertamina via Bank Mandiri sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Penyelesaian Sengketa tgl 17 Desember 2012 tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. PT Pelindo IV Cabang Makassar selaku pemegang Hak Pengelolaan tidak melaksanakan kewenangannya dalam menyerahkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga di lingkungan PT Pelindo IV Cabang Makassar sebagaimana ditetapkan dalam SK Kepala BPN No. 98/HPL/BPN/1993 maupun dalam Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 85 Tahun 1999, disebabkan oleh faktor internal dan eksternal Perseroan, sehingga dibuatlah Perjanjian Pemanfaatan Tanah Atas Bagian-bagian Hak Pengelolaan, akan tetapi perjanjian tersebut merupakan penyalahgunaan wewenang yang melekat pada Hak Pengelolaan dan juga bertentangan dengan asas hukum "*Nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*".
2. Pelaksanaan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Atas Bagian-bagian Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga di lingkungan PT Pelindo IV Cabang Makassar dibuat mengacu pada Peraturan Keputusan Direksi PT Pelindo IV Nomor PD 34 Tahun 2008, yaitu :
 - a. Peruntukan tanah untuk mendirikan bangunan pihak ketiga;
 - b. Jangka waktu perjanjian adalah jangka pendek (1 tahun), jangka menengah (5 tahun) dan jangka panjang (10-20 tahun).
 - c. Tarif dasar pemanfaatan tanah ditetapkan :
 - Untuk keperluan industri/usaha adalah sebesar 1,5 % dari NJOP tanah/m²/tahun + biaya PPN 10% dan biaya adm.

- Untuk kepentingan non industri/non usaha adalah sebesar 12,5 % dari tarif industri atau Rp.7.500,- s/d Rp.8.500,-/m²/th.

Perjanjian pemanfaatan tanah tersebut dipersonifikasikan sama dengan Perjanjian Sewa Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 44 UUPA, sehingga perjanjian cacat yuridis karena melanggar salah satu syarat objektif perjanjian (*causa yang halal*) yang berakibat perjanjian batal demi hukum karena tanah dengan status Hak Pengelolaan tidak boleh dipersewakan melainkan hanya dapat diberikan HGB/Hak Pakai kepada pihak ketiga sebagaimana ditetapkan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) atau bekerjasama dengan pihak ketiga dalam bentuk kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT).

B. Saran

1. Terhadap PT Pertamina, PT Eastern Flour Mills hendaknya diberikan HGB agar instansi tersebut secara yuridis mempunyai alas hak yang kuat atas status kepemilikan bangunannya karena keberadaan instansi ini telah berlangsung ± 30 tahun memanfaatkan bagian dari tanah Hak Pengelolaan pelabuhan, sementara saat ini Masterplan Pelabuhan (Makassar New Port 2013-2015) tidak mengganggu operasional bangunan/silo PT Eastern Flour Mills dan depo/bunker PT Pertamina, dengan terlebih dahulu dibuatkan perjanjian tertulis yang memuat syarat-syarat tertentu dari PT Pelindo IV yang telah disepakati kedua pihak.
2. Khusus terhadap instansi pemerintah di daerah lingkungan kerja PT Pelindo IV Cabang Makassar yang turut menunjang kegiatan operasional kepelabuhanan, seperti Kejaksaan Pelabuhan, Bea dan Cukai, Karantina Tumbuhan dan

Kesehatan Pelabuhan, hendaknya diberikan tanah dengan status Hak Pakai selama tanah tersebut masih dipergunakan sesuai peruntukan tanahnya, karena tanpa adanya keterlibatan instansi tersebut operasional kepelabuhanan tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya, sehingga tidak perlu lagi memperbaharui jangka waktu kontraknya setiap tahun.

3. Diperlukan tindak lanjut penegasan, penanganan dan pengawasan yang teliti dari Pemerintah terhadap instansi BUMN/BUMD yang menerima pelimpahan wewenang Hak Menguasai Negara atas Tanah sebagai pemegang Hak Pengelolaan, agar senantiasa patuh dan taat melaksanakan sebagian kewenangannya terutama dalam menyerahkan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga hakekat dan esensi yang melekat dari Hak Pengelolaan dapat diwujudkan demi terciptanya kepastian hukum atas penyerahan bagian-bagian hak pengelolaan kepada pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku/literature :

Apeldoorn, Van, **Pengantar Ilmu Hukum** (terjemahan Octarid Sadino), PT. Pradnja Paramita, Jakarta, 1978.

Erwiningsih Winahyu, **Hak Pengelolaan Atas Tanah**, Total Media, Yogyakarta, 2011.

Hadi Setia Tunggal, **Pendaftaran Tanah beserta Peraturan Pelaksanaannya**, Harvarindo, Jakarta, 2005.

Harsono, Boedi, (1) **Hukum Agraria Indonesia Jilid I**, Djambatan, Jakarta, 1991.

-----, (2) **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional**, Djambatan, Jakarta, 2008.

Hasim Abdul, Nurjamal Daeng, **Cara Mudah Menulis Artikel Koran**, Alfabeta, Bandung, 2012.

H.R. Ridwan, **Hukum Administrasi Negara**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.

Ilmar, Aminuddin, **Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Marzuki, Peter Mahmud, **Penelitian Hukum**, Fajar Interpratama Offset, Jakarta, 2011,

Miru, Ahmadi, (1) **Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak**, Rajawali Pers, Jakarta , 2011.

-----, (2) **Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW**, Rajawali Pers, Jakarta , 2011.

Mertokusumo, Sudikno, **Mengenal Hukum**, Liberty, Yogyakarta, 1986.

Nasution, Bahder Johan, **Metode Penelitian Hukum**, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008.

Parlindungan, A.P. (1) **Kapita Selektta Hukum Agraria**, Alumni, Bandung, 1990.

-----, (2) **Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA**, CV Mandar Maju, Bandung, 1989.

- Prodjodikoro, Wirawan, **Asas-Asas Hukum Perjanjian**, PT. Bale, Bandung, 1983.
- Saukani Imam, Thohari A. Ahsin, **Dasar-dasar Politik Hukum**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Salim, H.S. **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Santoso Urip, **Hukum Agraria Kajian Komprehensif**, Kencana Prenadya Group, Surabaya, 2012.
- Satrio, J, **Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya**, PT. Alumni, Bandung, 1999.
- Setiawan, R, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Bina Cipta, Bandung, 1983.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, **Terjemahan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975.
- Subekti, R (1), **Hukum Perjanjian**, PT. Intermasa, Jakarta, 2002.
- (2), **Aneka Perjanjian**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sutedi Adrian, **Sertifikat Hak Atas Tanah**. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Titik Triwulan, Ismu Gunadi Widodo, **Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia**, Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Rahardjo, Satjipto, **Pengantar Ilmu Hukum**, Alumni, Bandung, 1986.
- Zein, Ramli, **Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA**, Rineka Cipta, Jakarta, 1994.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang **Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria**. Pasal 2 ayat (1-4), Pasal 19, Pasal 44-45.
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang **Penguasaan Tanah-Tanah Negara**. Pasal 1-6.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**. Pasal 1 ayat (4), Pasal 3, Pasal 9 ayat (1).
- Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang **Kepelabuhanan**. Pasal 1 (1, 2, 16, 17, 18, 27), Pasal 30, Pasal 31.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang **Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Selanjutnya**. Pasal 2, Pasal 5-9.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 **tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan**. Pasal 1 (b).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang **Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah**. Pasal 12.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang **Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaannya serta Pendaftarannya**. Pasal 1-5, Pasal 7-11.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang **Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Negara dan Hak Pengelolaannya**. Pasal 1 (3, 8), Pasal 3-5, Pasal 67-75.

Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor 191 tahun 1969 dan Nomor SK. 83/01969 tentang **Batas-batas Daerah Lingkungn Kerja dan Lingkungan Kepentingan pelabuhan**. Pasal 1-8.

Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 85 tahun 1999 tentang **Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar**.