

TESIS

**PENGGUNAAN BAGIAN-BAGIAN ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
DILINGKUNGAN KERJA PT. (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA III**

kk
THB 12/02
Pro
P



MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

Oleh :

**Subandi Pranoto, SH.
N.I.M. : 03001008 M**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
MINAT STUDI HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002**

**PENGUNAAN BAGIAN-BAGIAN ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
DILINGKUNGAN KERJA PT. (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA III**

T E S I S

Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Studi Magister Hukum
Minat Studi Hukum Bisnis Pada
Fakultas Hukum Universitas Airlangga

**M I L I K
P E R P U S T A K A A N
U N I V E R S I T A S A I R L A N G G A
S U R A B A Y A**

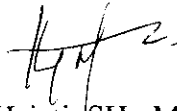
Oleh :

**Subandi Pranoto, SH.
N.I.M. : 03001008 M**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
MINAT STUDI HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
S U R A B A Y A
2 0 0 2**

LEMBARAN PENGESAHAN

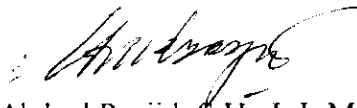
Oleh
Pembimbing



Hj. Sri Hajati, SH., MS.
NIP. 130517146

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Hukum
Minat Studi Hukum Bisnis dan Hukum Pemerintahan
Fakultas Hukum Universitas



Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H., L.L.M.
NIP.130.350.732

Tesis ini telah diuji pada

Tanggal 4 Juli 2002.

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

Anggota : 1. Hj. Sri Hajati, S.H., MS.

2. Dr. H. Abdoel Rasjid, SH., LL.M.

UCAPAN TERIMA KASIH.

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Tuhan. Yang Maha Esa atas karunianya. Hanya karena taufiq serta hidayahnya, serta junjungan kepada Nabi Muhammad SAW, semoga Allah memberikan sholawat dan salam kepadanya, ahli dan para sahabat. Dengan memperoleh petunjuk dan pertolongan serta kekuatan olehnya kepada penulis dapat menyelesaikan tesis penggunaan bagian-bagian atas tanah hak pengelolaan dilingkungan kerja PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III.

Dalam penelitian keberadaan HGB diatas tanah HPLP merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diharapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan, karena sebelum menjelaskan dalam penelitian hukum normatif secara lebih terinci, perlu disajikan garis besar ilmu hukum terlebih dahulu. Yang artinya disiplin hukum meyeroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan maupun sebagai realitas. Hukum yang dirumuskan didalam bentuk ketentuan-ketentuan pelbagai Kitab Undang Undang BW, seperti Undang-Undang Pokok Agraria Nomor : 5 Tahun

1960, Undang-Undang Nomor : 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, RUU, merupakan hukum yang dicita-citakan atau hukum dalam arti norma atau kaidah. Hukum Adat misalnya merupakan hukum kebiasaan yang hidup, akan tetapi tidak dengan sendirinya senantiasa " Adil " merupakan kenyataan realitas hukum.

Dalam penelitian dan penulis ini diarahkan untuk menjelaskan bagi pemohon HGB diatas tanah HPLP tentang ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku digunakan sebagai dasar hukum untuk melakukan penegakan hukum kasus-kasus bagi pemegang HGB yang melakukan pelanggaran terhadap surat perjanjian/wanpretasi.

Bahwa pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua yang telah membantu dalam pelaksanaan Teksis dan dukungan baik moril maupun materiil kepada penulis dari penyusunan hingga dapat terselesainya tesis ini diantaranya :

1. Rektor Universitas Airlangga Sebagai Pelindung.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Sebagai Penanggung/
Jawab Program Studi Magister Hukum Minat Studi Hukum Bisnis
dan Hukum Pemerintahan
3. Bapak Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H., LL.M., sebagai Ketua Program
Magister Studi Ilmu Hukum.
4. Ibu Hj. Sri Hajati, S.H., MS. Selaku pembimbing Tesis dengan sabar
dan Bijaksana telah meluangkan waktunya untuk memberikan

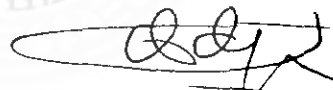
bimbingan dengan perhatian kepada penulis.

5. Bapak Prof, Dr, H, Moch. Isnaeni, S.H, MS., Ibu Hj. Sri Hajati, S.H., MS. Bapak Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H., LL.M. selaku tim penguji yang telah memberikan saran dan petunjuk bagi penyempurnaan Tesis.
6. Seluruh Dosen Program Studi Magister Hukum Minat Studi Hukum Bisnis dan Hukum Pemerintahan yang memberikan bekal ilmu.

Semoga amal baik budi Bapak dan Ibu sekalian mendapatkan pahala dari Allah SAW.

Surabaya, 4 Juli 2002.

Penulis



SUBADI PRANOTO, S.H.

RINGKASAN

Didalam penelitian ini tergolong jenis penelitian normatif pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dalam arti mengkaji peraturan perundangan yang terkait dengan masalah keberadaan hak pengelolaan dalam hubungannya dengan hak atas tanah, khususnya HGB yang diberikan diatas tanah hak pengelolaa pelabuhan dan merupakan salah satu upaya untuk memberikan wawasan dan pemahaman yang benar mengenai HGB diatas tanah hak pengelolaan pelabuhan jangan sampai pemegang hak pengelolaa pelabuhan merasa dirugikan.

Melalui penelitian ini diharapkan yang akan datang bermanfaat untuk meningkatkan pengetahuan dan kesadaran hukum bagi pemegang Sertifikat HGB diatas tanah hak pengelolaan pelabuhan.

Hasil penelitian dapat mewujudkan salah satu bentuk penelitian hukum sehingga mampu memantapkan dan mengamankan hasil pembangunan dan mudah-mudahan didalam penulisan dapat memberikan kontribusi bagi penyusunan Rancangan Undang-undang dibidang Pertanahan.

Bahwa hak pengelolaan setelah dikaji secara yuridis kedudukan hukumnya semakin kuat yang diperjelaskan didalam UU. Nomor : 16 tahun 1985 tentang Runah Susun pasal 7.

Pemegang Sertipikat HGB diaatas tanah HPLP yang melakukan wanprestasi bahwa tanah tersebut harus dikembalikan dalam keadaan kosong kepada pemegang hak pengelolaan sejalan PPRI Nomor : 40 tahun 1996 pasal 38

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	iii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	v
RINGKASAN.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Tujuan dan Manfaat Penelitian	14
3. Kajian Pustaka	14
4. Metode Penelitian	18
5. Pertanggung Jawab Sistematika	19
BAB II PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PT (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA III MEMAKAI TANAH TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA.....	20
2.1. Kedudukan Hak Pengelolaan Dalam UUPA	20
2.2. Dasar Hukum Hak Pengelolaan Yang Dimiliki PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III	32
2.3. Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Pihak III Melakukan Wanprestasi Oleh Pemegang HGB	41

BAB III PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PT (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA III TIDAK MEMANFAATKAN TANAHNYA/MELANTARKAN	62
3.1. Penggunaan Tanah Yang Terlantar	62
3.2. Akibat Hukum Apabila Pemegang HGB Melantarkan Tanah	65
3.3. Peralihan HGB Dalam Ikatan Perjanjian Jual-Beli	75
BAB IV PENUTUP	79
4.1. Kesimpulan	79
4.2. Saran	79
DAFTAR BACAAN	81

BAB I
PENDAHULUAN



1. Latar Belakang Permasalahan

Pasal 33 (UUD) 45 ayat 3 memberikan pedoman hubungan antara negara dan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan seluas-luasnya bagi kemakmuran masyarakat. mengacu UUPA Nomor : 5 tahun 1960 berbeda dengan yang diatur dalam Agrarisch besluit Stb.1870 nomor 118. Berdasarkan ketentuan Agrarisch Besluit, hubungan anantara negara dengan tanahnya merupakan hubungan kepemilikan. Bahwa cara semacam ini dikukuhkan dalam " Domein verklaring " pada tahun 1870 bahwa prinsipnya menyatakan bahwa tanah - tanah tidak dapat dibuktikan kepemilikannya akan menjadi milik negara. Setelah dikaji secara yuridis dapat merugikan hak atas tanah yang dipunyai rakyat sebagai perseorangan serta hak ulayat yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat, karena berbeda dengan tanah-tanah hak Barat/ Eropa, di atas tanah - tanah hak adat pada umumnya tidak ada alat bukti haknya.

Domein verklaring ini terutama ditujukan terhadap tanah - tanah yang dikuasai oleh hukum adat yang bukti kemilikannya tidak dapat dibuktikan secara tertulis. Dengan demikian Pemerintah Hindia Belanda mempunyai alasan segi yuridisnya untuk menguasai dan memiliki tanah - tanah yang berasal dari yang telah diatur oleh hukum adat. Berdasarkan

Undang-undang Pokok Agraria antara tanah negara dengan tanahnya tidak lagi merupakan hubungan kepemilikan tetapi merupakan hubungan penguasaan. Peraturan yang ada pada pasal 33 ayat 3 (UUD) 1945 ini dijabarkan dalam pasal 2 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara. Melihat isi dari pasal 2 ayat 1 UUPA nampak berbeda dengan isi pasal 33 ayat 3 (UUD) 1945, yaitu pada UUPA mencantumkan kata ruang angkasa, sedangkan dalam UUD 1945 tidak menyebutkan kata ruang angkasa. Perbedaan ini menimbulkan kesan seolah-olah bahwa pasal 2 ayat 1 UUPA ini mengubah isi pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dengan menambah kata ruang angkasa. Menurut Perlidungan yang ada dalam pasal 2 ayat 1 UUPA sekedar bersifat deklaratif dan bukan konstitutif. UUPA tidak mengurangi atau memberikan pengertian yang baru terhadap isi dari UUD1945 tapi sekedar menegaskan apa yang diatur dalam UUD 1945. Hal ini dapat pada unsur kehidupan yang terdiri dari tanah, air dan tentunya ruang udara/angkasa.

Hubungan antara negara dengan tanahnya yang bersifat penguasaan ini memberi kewenangan pada negara yang diatur didalam pasal 2 ayat 2 UUPA Negara dalam hal ini bertindak selaku Badan Penguasaan, karena " dikuasai " bukan berarti " dimiliki " berarti negara diberi kewenangan

yang meliputi 3 (tiga) hal antara lain :

- 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 dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa¹

Bahwa didalam pelaksanaan kewenangan tersebut diatas, khususnya huruf b pasal 2 ayat 2 UUPA, negara dapat memberikan hak atas tanah pada orang - orang baik sendiri atau bersama - sama dengan orang lain atau badan - badan hukum, sesuai dengan bunyi UUPA pasal 4 ayat 1. Berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dibedakan macamnya seperti yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 UUPA antara lain sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah yang keberadaannya tetap diakui dan tidak akan di hapuskan. Yang termasuk dalam hak atas tanah yang bersifat tetap ini hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang keberadaannya pada waktu tertentu akan dihapus, mengingat dalam hak tersebut mengandung unsur pemerasan. Hak semacam ini dapat dilihat dalam pasal 53 UUPA, yaitu usaha bagi hasil, gadai tanah pertanian, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.
- c. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang - undang. Mengatur semacam ini memberikan peluang bagi munculnya hak atas tanah yang cukup diatur dalam peraturan tersendiri, tanpa mengubah UUPA, Misal, lahirnya hak pengelolaan²

Hak pengelolaan untuk kepentingan pelabuhan mengacu pada

¹ Budi Harsono *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah Penerbitan Djambatan, 2000, h 6.*

² Eman Ramelan *Peranan Hukum Bisnis Dalam Menyongsong Era Pasar Bebas.*

Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor : 191 tahun 1969/SK.83/0/1969 pada tanggal 27 Desember 1969 tentang penyediaan dan penggunaan tanah untuk keperluan Pelabuhan. Peraturan ini merupakan peraturan khusus bila dibanding dengan peraturan lain yang mengatur tentang hak pengelolaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965.

Bahwa kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya.. Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya. Contoh hak yang dapat diberikan diatas tanah negara menurut penjelasan umum UUPA adalah hak milik, Hak Guna Usaha (selanjutnya disingkat HGU), Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat HGB), pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan atau daerah swatantra) untuk dipergunakan guna pelaksanaan tugasnya masing-masing. Istilah pengelolaan dalam penjelasan umum UUPA ini yang kemudian mengilhami lahirnya hak pengelolaan. Dasar keberadaan hak pengelolaan bisa dijumpai didalam pasal 2 ayat 4 UUPA yang menyatakan bahwa dari menguasai dari negara pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah - daerah swatantra dan masyarakat - masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya dalam Penjelasan umum angka II 2 UUPA menyebutkan bahwa dengan

berpedoman pada hak menguasai dari negara atas tanah, maka negara dapat memberikan tanah kepada seorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikannya dalam hak pengelolaan kepada (Departemen, Jawatan, Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugas masing - masing. Berdasarkan ketentuan - ketentuan Peraturan Pemerintah dalam UUPA tidak dikenal istilah Hak Pengelolaan, namun lembaga serupa telah dikenal jauh sebelum UUPA diundangkan. Hak atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, yang tercantum didalam Peraturan Pemerintah Nomor : 8 tahun 1953.

Didalam perkembangan penguasaan tanah - tanah negara yang diatur dalam PP.Nomor : 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara. Peraturan - Pemerintah ini terbit sebelum lahirnya UUPA Nomor : 5 tahun 1960. Penguasaan tanah negara diletakkan satu tangan dan instansi yang disertai tugas tersebut adalah Menteri dalam negeri. Sebagai konsekuensinya, maka tanah-tanah negara yang tidak diperlukan lagi atau tidak dipergunakan lagi oleh suatu instansi sesuai tugas masing-masing harus diserahkan kembali kepada kepada Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Dalam Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian berarti, bahwa penyerahan tanah-tanah negara tidak boleh dilakukan oleh masing-masing instansi secara individual.

Diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor : 8 tahun 1953 untuk memenuhi tuntutan dari daerah - daerah guna menjalankan tugasnya.

Namun terkendala oleh kebijaksanaan Pemerintah pada waktu itu yang menghentikan untuk sementara waktu pemberian hak Eigendom berhubung karena masa transisi pemerintah ingin mengadakan kajian terhadap hak-hak yang berasal dari Burgelijke Wetboek (Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, untuk selanjutnya disebut BW). Peraturan Pemerintah memberikan keleluasaan kepada pemerintah Daerah untuk membeli tanah-tanah dari rakyat sehingga memberikan kelapangan pemerintah dalam mengembangkan roda pemerintahannya. Kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor : 8 tahun 1953 kepada daerah yaitu merencanakan peruntukan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan sendiri, memperuntukan bagi pihak lain dengan memperoleh uang wajib atau uang pemasukan bagi kas daerah.

Dengan Peraturan Menteri Dalam Agraria Nomor : 9 tahun 1965 yang menyatakan bahwa Hak Penguasaan yang yang dipergunakan untuk kepentingan instansi - instansi itu sendiri dari departemen-departemen, direktorat - direktorat dan daerah swatantra dikonversi menjadi Hak Pakai (pasal 1). Sedangkan jika selain untuk keperluan instansi sendiri tanah juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dan berlangsung selama tanah dipergunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan mengacu Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 pasal 2. harus didaftar menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 pasal 6.

Setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, semua hak pengelolaan seperti dimaksud Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 harus didaftar menurut ketentuan - ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 (pasal 6). Kewajiban pendaftaran hak pengelolaan juga ditegaskan dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997. Bahwa kewenangan pemegang hak pengelolaan selain menggunakan tanah itu keperluan sendiri juga dapat menyerahkan bagian - bagiannya untuk kepentingan pihak ke 3 dengan hak atas tanah dimaksud. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 tahun 1977 setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak pihak ke 3 wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan. Berdasarkan Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977 menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibagikan kepada pihak 3 tersebut adalah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai. Peraturan ini agak berbeda dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 Tahun 1965 dengan menentukan dalam penyerahan bagian - bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ke 3 dengan pihak pakai . Pemberian kewenangan hak atas tanah bagian - bagian tanah hak pengelolaan bukan berarti pemegang hak pengelolaan dapat ditetapkan dan mengeluarkan serta memberikan hak atas tanah tersebut diatas secara sendiri, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 tahun 1977 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5

tahun 1974 menentukan bahwa kewenangan untuk itu harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang perundangan yang berlaku dalam hal ini Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 6 Tahun 1972 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973. Berarti bahwa dari segi prosedur yang berwenang untuk memberikan dan mengeluarkan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari bagian tanah hak pengelolaan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah diusulkan dengan dari pemegang hak pengelolaan. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977 bahwa setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, diharuskan para pihak untuk membuat surat perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga. Pada saat ini Hak Pengelolaan banyak diberikan kepada pemerintah daerah, pelabuhan, badan - badan usaha yang modalnya dari pemerintah seperti perumnas, PT. SIER.

Bahwa dalam penelitian yang dilakukan oleh AP. Perlindungan masih banyak lembaga pemerintah yang diberikan hak pengelolaan belum melaksanakan pendaftaran sehingga sebenarnya belum boleh menerbitkan suatu hak.³ Bahwa Hak Pengelolaan semakin hari besar peranannya terutama karena diatas Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan dengan suatu hak (Hak Sewa sesuai dengan pasal 44, HGB pasal 35, Hak Pakai pasal 41)

kepada pihak ketiga yang membutuhkannya. Agar supaya hak pihak ketiga yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan benar - benar memiliki kekuatan hukum keberadaan Hak Pengelolaan semakin mapan setelah dipayungi bebarapa peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seperti diketahui istilah Hak Pengelolaan tidak diatur didalam UUPA, seperti halnya atas tanah lainnya. Namun demikian bukan berarti beradaan hak pengelolaan terlepas sama sekali dari UUPA. Dasar keberadaan hak pengelolaan bisa dijumpai dalam pasal 2 ayat 4 UUPA. Hak Pengelolaan yang diberikan pada PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III yang sudah ditetapkan peruntukan dan penggunaan tanahnya berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Nomor : KEP.53/PJ.2.01/P.III-95 Tanggal 14 Nopember 1995 Tentang Ketentuan - ketentuan Bagian - bagian Tanah Hak Pengelolaan Perairan, dan Ruang/Bangunan di Lingkungan Kerja PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III yang tercantum didalam pasal 2 ayat 3 penyerahan penggunaan bagian - bagian tanah HPL yang sudah berserfikat Hak Pengelolaan dan sudah ditetapkan peruntukan dan penggunaan tanahnya dilakukan dengan cara :

- a. Terhadap penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tanahnya ;
 - 1). Diberikan berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat dimohonkan Hak Guna Bangunan ke Badan Pertanahan Nasional ;
 - 2). Diberikan berjangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun.
- b. Terhadap penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan dan peruntukan dan penggunaannya diberikan paling lama 3 (tiga) tahun.

³ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP24 Tahun 1997 dan dilengkapi Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP.37 Tahun 1998 Penerbit CV. Mandar Maju, Jakarta 1999, h.44.*

Pemberian Hak sewa, hak pakai, HGB diatas tanah Hak Pengelolaan terjadi dalam praktek. Setiap penyerahan penggunaan tanah HGB dilakukan terlebih dahulu membuat surat perjanjian antara perusahaan dengan pengguna, didalam pengurusan Sertifikat HGB dari instansi yang berwenang harus memenuhi terlebih dahulu syarat - syarat dalam perjanjian bagian tanah hak pengelolaan bagi pengguna yang melunasi kewajiban - kewajiban antara lain uang pemasukan barulah pemegang Hak Pengelolaan bersedia mengeluarkan rekomendasi untuk pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan yang diatur dalam surat perjanjian penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan adalah mengenai batas waktu mulai dan berakhirnya perjanjian, biasanya berlangsung 20 tahun sesuai masa berlakunya HGB.⁴

Masalah yang timbul dalam praktek, tantang penggunaan bagian - bagian tanah HPL setelah surat perjanjian penyerahan penggunaan tanah pelabuhan sejak ditandatangani bersama dan apabila penggunaan telah melunasi seluruh uang pemasukan penggunaan tanahnya, dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat. Hal ini dilakukan atas rekomendasi dari pemegang hak yaitu Kepala Cabang PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III. Setelah mendapat persetujuan dari Direksi PELINDO III kepada Badan Pertanahan Nasional setempat dan dilakukan dan didalam pengurusan Sertifikat HGB itu juga memakan waktu berbulan - bulan maka pihak pengguna dalam pengurusannya tidak cukup dalam waktu dua hari. Maka ketika sertifikat HGB itu keluar sesuai dengan perjanjian penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan dengan mengacu PP RI Nomor 40 Tahun 1996 yang diatur didalam pasal 26. Pada saat berakhirnya HGB / sesuai dengan surat perjanjian, maka bangunan yang

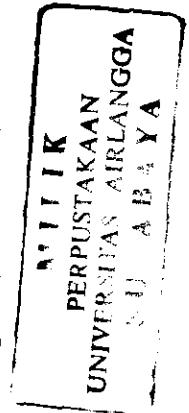
⁴ Frans R. Masengi Keputusan Direksi PT.(PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Nomor : Kep.53/PJ/PJ.2.01/P.III-95 Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Penyerahan Penggunaan Bagian -

terdapat diatas tanah harus berada dalam keadaan bebas/kosong dari segala macam bentuk ikatan jaminan kredit atau sitaan, bagi pengguna yang tidak memperpanjang lagi kontraknya pengguna wajib menyerahkan tanah kepada perusahaan/pemegang hak, tetapi dalam praktek pengguna tidak semudah apa yang dituangkan didalam isi surat perjanjian tidak selalu ditaati oleh pengguna pada hal pihak PELINDO III sudah berupaya menegur dengan surat kepada pihak pengguna sebanyak 3 kali yang isinya diberi batas waktu selama 3 (tiga) dasar hukumnya mengacu surat perjanjian dan tanah dimaksud harus diserahkan kepada perusahaan tetapi pihak pengguna tetap bersisi keras tidak mau menyerahkan kepada perusahaan, maka perusahaan melaksanakan pengosongan dengan ketentuan semua biaya yang timbul akibat pengosongan tersebut menjadi beban pengguna dan segala sesuatu yang dibangun diatas tanah HPL/Pelabuhan tersebut dan atau segala sesuatu yang ada didalam ruang/bangunan menjadi milik perusahaan. Pihak perusahaan membuat surat kepada BPN untuk membatalkan pihak pengguna terhadap sertifikat HGB yang jangka waktunya sudah berakhir hak yang timbul atas hak pengelolaan tidak berlaku lagi.

Apabila pemegang HGB diatas tanah Hak Pengelolaan yang ingin mengalihkan haknya kepada pihak lain harus mendapat persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan (PP Nomor : 40 Tahun 1996 pasal 34 ayat 7). Dalam praktek, untuk mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak

Pengelolaan tersebut tidak mudah karena harus mengeluarkan biaya besar dan waktunya cukup lama, bisa sampai berbulan - bulan. Maka dalam praktek disiasati dengan berbagai macam cara agar peralihan HGB diatas tanah hak pengelolaan tetap dapat berlangsung tanpa persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, antara lain dengan bantuan notaris dibuat akte jual -beli yang obyeknya ada 2 kemungkinan HGB berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya atau hanya bangunan yang berdiri diatas tanah HGB yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan itu saja yang dialihkan kemilikannya .

Bagi pengguna yang akan menjual bangunan/mengalihkan kepada pihak lain harus mengajukan permohonan kepada pihak hak adalah PELINDO III, apabila perusahaan memberi persetujuan tertulis kepada pengguna untuk mengalihkan hak atas tanah HPLP/bangunan kepada pihak lain dalam masa berlakunya surat perjanjian, pihak pengguna harus dibuat surat perjanjian baru sesuai dengan ketentuan dan tarif yang berlaku pada saat terjadi peralihan, dengan masa berlaku sesuai dengan sisa jangka waktu perjanjian yang lama, dan pengguna setelah mendapat persetujuan langsung dibuat akta jual-beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya diajukan permohonan balik nama HGB kepada Badan Pertanahan Nasional. Bagi pengguna yang melanggar hukum wanprestasi dalam menjual bangunan diatas tanah HPL tanpa ijin yang memegang hak setelah terjadi sertipikat HGB, pihak pemegang hak dapat mengajukan permohonan pembatalan HGB diatas tanah Hak Pengelolaannya karena



adanya perbuatan peralihan hak yang merugikan perusahaan seperti cara - cara tersebut diatas.

Peraturan perundang - undangan yang ada tidak mengatur cara yang dapat ditempuh oleh pemegang HGB bila mengalami kesulitan mendapat izin atau persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan untuk mengalihkan HGB atau membebaninya dengan hak tanggungan. Karena mengalami jalan buntu maka pemegang HGB terpaksa melakukan siasat atau terobosan seperti tersebut di muka yang sebenarnya belum tentu aman dari segi yuridis bahkan bisa merugikan dirinya sendiri. Oleh karena itu perlu dicari jalan keluar yang dapat melindungi kepentingan dan kewenangan pemegang HGB menghadapi pemegang Hak Pengelolaan yang arogan karena mempersulit atau menetapkan syarat - syarat yang berat sehingga sulit dipenuhi oleh pemegang HGB yang membutuhkan izin atau persetujuan peralihan HGB dengan segi yuridis sebelum pengguna menanda tangani surat perjanjian, dari pemegang hak sudah dibacakan pasal demi pasal tetapi banyak pengguna yang wanprestasi.

Dari latar belakang sebagaimana tersebut di atas, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah akibat hukumnya apabila pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah HPL PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III tidak sesuai peruntukannya ?

- b. Bagaimanakah akibat hukumnya apabila pemegang HGB diatas tanah HPL PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III tidak dimanfaatkan tanahnya/ menlantarkan tanahnya ?

2. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.

Tulisan ini merupakan salah satu upaya untuk memberikan wawasan yang benar mengenai HGB diatas tanah Hak Pengelolaan. Tanpa pemahaman yang benar dapat terjadi penyimpangan-penyimpangan yang justru dapat merupakan merugikan kepentingan pemegang sertipikat HGB sendiri atau masyarakat yang memperoleh hak darinya. Melalui tulisan ini diharapkan yang akan datang manfaat yaitu meningkatkan pengetahuan dan kesadaran hukum bagi masyarakat khususnya mengenai pemegang sertifikat HGB diatas tanah Hak Pengelolaan.

Tulisan ini adalah mau mewujudkan salah satu bentuk penelitian hukum. Bahwa melalui penelitian hukum akan didapat dasar ilmiah yang akurat sesuai dengan rasa keadilan masyarakat sehingga nantinya pasti lahir undang- undang yang bukan saja rasa keadilan hukum masyarakat tetapi mampu memantapkan dan mengamankan hasil pembangunan. Mudah -mudahan tulisan ini juga dapat memberikan kontribusi bagi penyusunan RUU bidang Pertanahan.

3. Kajian Pustaka.

Hak Pengelolaan tidak diatur secara jelas didalam UUPA sehingga menimbulkan keraguan akan keberadaannya Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 Tahun 1965 mengatur tanah negara selain

dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak lain penguasaan tersebut menjadi hak pengelolaan.

Pengukuhan keberadaan hak pengelolaan melalui Undang - undang baru terjadi sejak diundang - undang UU Nomor : 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Disusul kemudian melalui Undang-undang Nomor : 21 Tahun 1997 tentang Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan terakhir ada perubahan Undang - undang Nomor : 20 Tahun 2000 pasal 2 ayat 3 huruf.

Sekalipun keberadaannya sebagai suatu hak diakui dalam berbagai Undang - undang, namun keberadaannya sebagai suatu hak masih menimbulkan silang pendapat. Ada pendapat yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan itu adalah suatu hak atas tanah berdasarkan adanya persamaan ciri kewenangan yang terdapat dalam hak pengelolaan dan hak - hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat 2 UUPA yaitu berisi hak untuk mempergunakan tanah permukaan bumi.

Sebaliknya ada pendapat yang menyatakan bahwa hak pengelolaan itu bukan merupakan hak atas tanah didasarkan pada pengertian hak pengelolaan yang diatur dalam PP Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai atau tanah negara dan PP Nomor : 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, UU Nomor : 21 Tahun 1997 Penjelasan pasal 1 ayat 3 huruf f tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan PP Nomor : 36 Tahun 1997 tentang pengenaan BPHT karena

hak pengelolaan dan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menurut ketentuan tersebut, hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaan sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 Tahun 1999 secara tegas dan jelas telah menentukan kedudukan hukum (legal standing) dari hak pengelolaan yang tidak menempatkan sebagai hak atas tanah melainkan sebagai hak menguasai dari negara⁵

Tujuan pemberian hak pengelolaan adalah agar pemegang hak pengelolaan dapat menggunakan tanah untuk keperluan sendiri, menyerahkan bagian - bagian ketiga (pasal 1 ayat 1 PMDN Nomor : 1 Tahun 1977) penjelasan pasal 3 ayat 1 Penyerahan bagian -bagian tanah untuk keperluan pihak ketiga. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977 yang mengatur tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya.

Bagian - bagian tanah hak pengelolaan yang diserahkan kepada Pihak ketiga dapat diberikan dengan hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau hak pakai, sesuai rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan (pasal 2 PMDN 1/1977). Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan Penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak pengguna

⁵ Boedi Harsono *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah Penerbitan Djambatan 2000 h.366.*

wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan megacu (pasal 3 ayat 1 PMDN 1/1977).

Ketentuan mengenai cara terjadinya hak-hak pihak ketiga diatas tanah Hak Pengelolaan, jangka waktunya, kewajiban pihak ketiga sebagai pemegang hak, pembebanan dan peralihan HGB, hapusnya HGB, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Gunan Bangunan dan hak pakai atas tanah. Sebagai pelaksanaan dari PP Nomor : 40 Tahun 1996 telah dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah dan Hak Pengelolaan. Peraturan Menteri Agraria ini merupakan pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 dan juga mencabut PMDN Nomor : 1 Tahun 1977.

Pasal 35 PP Nomor : 40 Tahun 1996 menyebutkan HGB hapus karena dibatalkan oleh pemegang hak pengelolaan sebelum jangka waktunya berakhir akibat tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tentang dalam Perjanjian Penggunaan tanah Hak Pengelolaan. " Di dalam kita mengenal ajaran kebatalan yaitu mutlak dan kebatalan nisbi ". Kebatalan nisbi terbagi menjadi 2 macam yaitu batal atas kekuatan sendiri dan dapat dibatalkan.

Sedangkan mengenai pejabat yang berwenang memberi keputusan tentang pemberian hak termasuk hak pihak ketiga diatas tanah hak pengelolaan

dan pembatalannya diatur Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1999 sebagai pengganti Nomor : 6 tahun 1972.

4. Metode Penelitian

a. Pendekatan masalah

Penelitian ini tergolong jenis penelitian hukum normatif pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dalam arti keberadaan hak pengelolaan dalam hubungannya dengan hak - hak atas tanah, khusus HGB, yang diberikan diatas tanah hak pengelolaan. Bahan Hukum Penelitian dengan kajian yuridis normatif ini menggunakan bahan hukum yang bersumber pada kepustakaan atau literatur dan bahan dokumen, yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

b. Sumber Bahan Hukum.

Bahan hukum utama atau primer adalah undang - undang Pokok Agraria (Undang - undang Nomor : 5 tahun 1960) dan peraturan pelaksanaannya. Bahan hukum sekunder adalah RUU tentang Pertanahan, Akta Notaris (Ikatan Jual-Beli), Akta PPAT (Akta Jual - Beli) Perjanjian Penggunaan Bagian - bagian Tanah Hak Pengelolaan, buku atau literatur yang dipergunakan serta terbitkan media massa.

c. Tehnik Pengumpulan Dan Pengeloaan Bahan Hukum.

Bahan-bahan hukum dalam penelitian yuridis normatif ini diperoleh melalui studi dokumen atau bahan pusaka dengan menginventaris peraturan-peraturan perundang, rancangan undang-undang, Akte Notaris/

PPAT, dokumen perjanjian, buku/leteratur untuk memperoleh bahan hukum yang sesuai obyek penelitian, kemudian disusun secara sistematis berdasarkan pokok pembahasan dalam penelitian. Buku yang sudah diperoleh melalui invastarisasi peraturan -peraturan perundang - undangan dan kajian perpustakaan oleh studi dokumen atau lainnya, dianalisis dengan menggunakan bahan hukum yang telah tersedia selanjutnya didiskripsikan.

5. Pertanggung Jawab Sistematika

Awal tulisan ini didahului oleh Pendahuluan yang berusaha memberi gambaran tentang latar belakang permasalahan secara umum yang kemudian disimpulkan menjadi beberapa pokok masalah. Setiap masalah memerlukan cara pendekatan dan metode kajian untuk menganalisis masalah dalam bab - bab berikutnya.

Hak pengelolaan menjadi landasan HGB pihak ketiga maka pangkal tolak pembahasan dalam Bab II dimulai dengan pembahasan tentang Pemegang hak guna bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan PT.(PERSERO) Pelabuhan Indonesia III melakukan wanprestasi. Sesudah memperoleh gambarannya pembahasan selanjutnya. Pemegang hak guna bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III yang tidak memanfaatkan tanahnya/diuraikan pada bab III diatur dengan bab III . Bagian akhir tulisan adalah bab IV Penutup 1. Kesimpulan 2. Saran.

BAB II

PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PT (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA III PEMAKAI TANAH TIDAK SESUAI PERUNTUKAN

2.1 Kedudukan Hak Pengelolaan Dalam UUPA

Kekuatan pemegang hak pengelolaan berbagai ketentuan yang mengayomi mengalami perkembangan. Dasar Keberadaan Hak Pengelolaan dapat dijumpai pada Undang - undang Nomor : 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok Agraria Lembaran Negara tahun 1960 Nomor : 104 yang diatur dalam pasal 2 ayat 4 yang menyatakan bahwa dari hak menguasai dari negara pelaksanaannya bisa dikuasakan kepada daerah - daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan - ketentuan Peraturan Pemerintah Untuk selanjutnya dalam penjelasan Umum angka II 2 UUPA yang menyatakan bahwa berpedoman pada hak menguasai dari negara atas tanah, maka negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, contohnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikan dalam hak pengelolaan kepada suatu badan penguasaan (Departemen, Jawatan, Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugas masing-masing.

Berdasarkan PP Nomor : 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah negara, hak penguasaan berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan, penggunaan tersebut ;

- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya ;
- c. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan atau uang wajib tahunan.

Mempedomani PP Nomor : 8 Tahun 1953 suatu departemen jawatan atau daerah swatantra dapat deserahi tanah negara untuk dikelola guna keperluan tugasnya.

Dari obyek PP Nomor : 8 Tahun 1953 tersebut kita melihat ada 3 unsurnya yaitu selain untuk merencanakan peruntukan penggunaan tanah tersebut juga untuk mempergunakan sendiri tanah tersebut dan kemudian bisa juga memperuntukan bagi lain atau memanfaatkan dan dari padanya Pemda memperoleh sejumlah uang baik sebagai uang wajib ataupun uang pemasukan untuk kas daerah⁶

Dasar Hukumnya Hak Pengelolaan semakin kuat setelah keluarnya beberapa peraturan, diantaranya :

- Peraturan Pemerintah Nomor : 8 Tahun 1953 Tentang Pengusaan Tanah Negara ;
- Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya ;
- Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan ;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 tahun 1973 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya ;

⁶ *A.P. Parlindungan, CV. Mandar Maju, Bandung, 1998. h.268*

- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 tahun 1974 tentang Ketentuan - ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian - bagian Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Mempedomani Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 yang diatur pasal 4 dan pasal 7 bahwa subyek pemegang hak pengelolaan antara lain :

- a. Departemen, Direktorat dan Daerah Swatantra ;
- b. Badan lain yang untuk pelaksanaan tugasnya memerlukan tanah - tanah Negara.

Mempedomani PMA Nomor : 9 tahun 1965 bahwa hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen, Direktorat dan Daerah Swatantra yang diatur pasal 4 dan Badan - badan lain yang untuk pelaksanaan tugasnya memerlukan tanah negara yang dituangkan dalam pasal 7

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 tahun 1974 tentang Ketentuan - ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan bahwa hak pengelolaan dapat diberikan badan hukum yang bergerak didalam bidang Perumahan dan Industrial Estate dengan syarat badan hukum yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah. Badan hukum swasta tidak ada peluang untuk berperan subyek pemegang hak pengelolaan.

Bisa dilihat PMDN Nomor : 5 tahun 1974 suatu hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

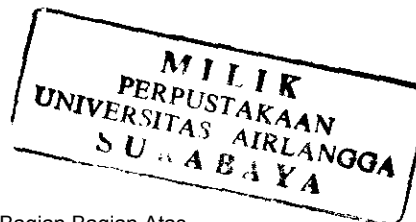
- a. Pemerintah daerah, daerah otonom, Kotamadya yang modalnya dari pemerintah pasal 5 ayat 3 ;
- b. Badan - badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan atau Lembaga Pemerintah daerah Pelabuhan , Departemen Transmigrasi untuk tanah-tanah transmigrasi, Departemen Pertambangannya. Departemen untuk daerah kehutanan dan lain-lain pasal 6 ayat 2,3,4,5.

Pengakuan lembaga hak pengelolaan penguasaan yang diatur UU.Nomor : 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sesuai penjelasan pasal 7 ayat 1

Hak Pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor : 8 Tahun 1953 yis Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977, Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan - badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.

Berdasarkan Undang - undang Nomor : 16 tahun 1985 tentang Rumah susun menegaskan bahwa hak pengelolaan yang modalnya dari Pemerintah. Setelah lahirnya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 9 tahun 1999 yang diatur pasal 67 ditegaskan hak pengelolaan dapat diberikan kepada

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah ;
- b. Badan Usaha Milik Negara ;
- c. Badan Usaha Milik Daerah ;
- d. PT Persero ;



- e. Badan
- f. Otorita ;
- g. Badan-badan hukum Pemerintah lain yang ditunjuk Pemerintah.

Badan-badan hukum yang disebutkan diatas dapat diberikan hak pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Hak Pengelolaan selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat - masyarakat hukum adat, pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Negara tersebut dapat juga dilakukan kepada apa yang disebut Badan Otoritar, perusahaan Negara dan perusahaan-perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah - tanah yang dikenal dengan sebutan Hak Pengelolaan.⁸

Bahwa Hak Pengelolaan dalam sistem hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah. Pemegang hak pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang hakiki bagi keperluan usahanya, dengan tujuan utamanya bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara, berdasarkan pasal 2 UUPA.

Schubungan dengan itu Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan hak atas tanah, melainkan merupakan " gempilan " Hak Menguasai dari Negara.⁹

⁸ *Boedi Harsono Djambatan Jakarta Edisi Revisi 1999,h.266.*

⁹ *Boedi Harsono Djambatan, Jakarta Edisi Evisi 1999.h.268.*

Bisa dilihat didalam PP.40 Tahun 1996 pasal 2 ayat 2 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan pemberian dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan. Sebagaimana halnya dengan tanah Negara, selama dibebani hak-hak atas tanah. Hak Pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung. Setelah jangka waktu HGB atau Hak Pakai yang dibebankan itu berakhir, tanah tersebut harus dikembalikan kedalam penguasaan penuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan dasar hukumnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor :1 Tahun 1977 yang diatur pasal 10.

Bagi perusahaan swasta kalau kita cermati peraturan yang ada tidak mendapat peluang untuk berperan sebagai subyek atau pemegang hak pengelolaan.

Mempedomani Undang - undang Nomor : 16 Tahun 1985 bahwa keberadaanya telah diakui oleh hak pengelolaan, berdasarkan pasal 7 dapat diberikan kepada pihak ketiga berupa hak guna bangunan atas rumah susun diatas tanah hak pengelolaan.

Untuk perkembangan hak pengelolaan selanjutnya dipayungi beberapa peraturan antara lain :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai ;

- b. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- c. Undang-undang Nomor : 21 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah ;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor : 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- e. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang - undang Nomor : 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Bahwa keberadaan Hak Pengelolaan kedepan akan ada perubahan/penggantian RUU.tentang Pertanahan dan disyahkan menjadi Undang-undang yang diatur dalam pasal 28 RUU Pertanahan, untuk hak pengelolaan akan diganti hak pakai publik diberikan kepada instansi pemerintah, Badan usaha milik daerah dan badan hukum pemerintah lain yang ditunjuk seluruhnya modalnya dimiliki oleh Pemerintah.

Bahwa Hak Pakai Publik mempunyai kewenangan seperti kewenangan hak pengelolaan yang diatur didalam pasal 28Ayat2 RUU Pertahan kewenangan hak pakai publik sebagai berikut :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan bidang tanah yang dikuasainya sesuai dengan tujuan pemberian haknya ,
- b. menggunakan bagian - bagian bidang tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian - bagian bidang tanah tersebut kepada pihak - pihak lain memerlukan bagi pelaksanaan usaha atau kebutuhannya.

Kalau Undang-undang tersebut tidak dipergunakan lagi dimasa depan, bahwa RUU Pertanahan yang sudah diesyahkan berlaku menjadi UU Pertanahan tanpa ada merubah pasal 28, terhadap hak pengelolaan yang sampai pada saat ini tetap diakui dalam pasal 72 ayat 3 hak pengelolaan tidak ada suatu pasal harus dikonversi menjadi hak pakai publik / hak lainnya.

Berdasarkan Hak Pengelolaan diberi kewenangan semacam ada kemiripan pada hak menguasai negara yang tertuang dalam pasal 2 ayat 2 UUPA antara lain

- 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 dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan batalan keputusan hak atas pemberian hak atas negara, yang menyebutkan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Bahwa sebagian dari pelaksanaan hak menguasai tanah dari negara dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Didalam penjelasnya tidak ada tentang apa saja bagian yang dilimpahkan dan bagian yang tidak dilimpahkan.

Kalau kita kaji dibandingkan yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan yang dituangkan dalam PMDN Nomor : 1 Tahun 1977 dan kewenangan

hak menguasai tanah dari negara pelaksanaan yang diatur dalam pasal 2 ayat 2 UUPA maka dari itu sebagian kewenangan negara yang dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan adalah menyangkut kewenangan peruntukan dan penggunaan bumi khususnya tanah yang tidak termasuk ditanam di bumi yang dikuasai HPH dan ditubuh bumi dapat dikelola mengacu kuasa Pertambangan tidak termasuk peruntukan.

Bahwa berdasarkan UUPA kedudukan hak pengelolaan tidak jelas maka berupaya mencari hubungan yuridis antara hak pengelolaan dari UUPA menghasilkan dua pendapat yang berbeda antara lain :

1. Ada pendapat yang menyampaikan hak pengelolaan sebenarnya tidak lain ialah hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaan kepada Daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sejalan apa yang dirumuskan pada UUPA diatur didalam pasal 2 ayat 4 dan sekedar dibuat acuan yang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, berdasarkan Peraturan Pemerintah.

Berbagai ketentuan - ketentuan yang telah lahir kemudian memperlihatkan tentang pedoman pengertian hak pengelolaan ciri khusus kewenangan yang diatur didalam pasal 2 ayat 4 UUPA dan kemudian yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian - bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya.

2. Bahwa pendapat lain menyampaikan hak pengelolaan adalah hak atas tanah.

Berdasarkan UUPA dalam memutuskan macam-macam hak atas tanah tidak tertutup yang artinya UUPA membuka kesempatan kalau akan disempurnakan adanya perubahan penambahan hak atas tanah selain yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 huruf 4 UUPA yang berbunyi akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara bertahap.

Bahwa lahirnya Undang - undang Nomor : 16 tahun 1985 tentang rumah susun, dalam salah satu pasal berbunyi rumah susun bisa dibangun diatas tanah dengan status hak pengelolaan ada yang menafsirkan secara langsung undang - undang rumah susun menyatakan bahwa hak pengelolaan semula diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri. " Berarti Hak Pengelolaan itu Eksistensinya sudah diesahkan oleh Undang. Akibatnya jika dikaitkan dengan pasal 16 ayat 1 UUPA huruf h. pendapat penulis hak Pengelolaan sudah diesahkan oleh undang - undang ".

Hak Pengelolaan berarti semakin mapan telah dipayungi dan diesahkan oleh UU. Jika dikaitkan dengan UUPA Nomor : 5 tahun 1960 yang tercantum dalam pasal 16 ayat 1 huruf h.

Pendapat penulis hak pengelolaan semakin mapan dipayungi oleh Undang-undang

Bahwa kedudukan hak pengelolaan untuk menghilangkan keraguan - keraguan, berdasarkan Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan pada tanggal 110-591 tanggal 19 Pebruari 1999 perihal penyampaian Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan pembarian dan pembatalan keputusan

pemberian hak atas tanah Negara, untuk menegaskan bahwa hak pengelolaan bukanlah hak atas tanah berdasarkan pasal 4 dan pasal 16 UUPA.

Menyangkut hak pengelolaan karena hak pengelolaan bukan atas tanah yang diatur pasal 2 ayat 3 bahwa Peraturan Agraria/Kepala BPN tidak menegaskan ditentukan secara khusus yang diatur dalam pasal atau ayat maka pelimpahan wewenang yang diputuskan ketentuan ini hanya merupakan kewenangan mengenai hak atas tanah diatas tanah negara yang sebagian kewenangan menguasai dari negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan hak pengelolaan.

Dengan adanya lahirnya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan hak atas tanah negara. Hak Pengelolaan secara khusus terpisah dan bahwa pengelolaan tidak tergolong hak atas tanah.

Bahwa RUU Pertanahan HGU dan HGB pada saat berlakunya Undang-undang berubah menjadi hak pakai sisa waktu berlakunya berjangkian HGU dan HGB. Perlu diketahui bahwa pakai versi RUU Pertanahan dengan jangka waktu 50 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun yang diatur pasal 24 ayat 2 bagi pihak Bank, Badan Keagamaan dan sosial yang selama ini memiliki hak milik begitu juga hak pakai publik, diberikan hak pakai publik berjangka waktu tanah tersebut masih diperlukan.

Kembali dengan persoalan penempatan hak pakai publik hak atas tanah akan terjadi pergeseran yang semula merupakan kewenangan publik yang bersumber dari hak penguasaan Negara diatur pasal 2 ayat 4 UUPA,

benda-benda yang berkaitan dengan tanah, UU Nomor : 21 Tahun 1997 jo UU Nomor : 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan akibatnya akan ada perubahan hak atau harus menyelipkan hak pakai publik sebagai hak baru ke dalam UU .

2.2. Dasar Hukum Pengelolaan yang Dimiliki PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III.

Bahwa Hak Pengelolaan Pelabuhan dengan dasar hukumnya berdasarkan Staatsblad Van Nederlandsch-Indie Nomor : 464 tahun 1917 tertanggal 30 Juli 1917 dan SKB Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor : 191 tahun 1969/SK.83/0/1969 tertanggal 27 Desember 1969 ada perubahan mengacu berdasarkan Peraturan Nomor : 58 Tahun 1991 ada perubahan menjadi Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO).

Hak Pengelolaan di daerah lingkungan kerja dan lingkungan kepentingan pelabuhan tidak diatur didalam Undang - undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Perturan Dasar Pokok - pokok Agraria (disebut UUPA). Semacam halnya hak atas tanah lainnya. Bahwa keberadaan hak pengelolaan tidak terpisah sama sekali dengan UUPA. Suatu hak pengelolaan dapat dilihat yang diatur didalam pasal 2 ayat 4 UUPA yang berbunyi hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah - daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, tidak dipergunakan yang bertentangan dengan kepentingan Nasional,

berdasarkan ketentuan - ketentuan Peraturan Pemerintah, untuk selanjutnya didalam penjelasan Umum pasal 4 ayat 1 UUPA menyebutkan bahwa dengan mengacu pada penguasai dari negara atas tanah, secara yuridis negara dapat memberikan tanah tersebut kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak berdasarkan peruntukan dan yang diperlukan oleh instansi yang bersangkutan. Seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau diberikan pengelolaan terhadap suatu badan penguasaan (Departemen, Jawatan, Daerah Swatantra) bahwa dapat dipergunakan dalam pelaksanaannya tugasnya sesuai dengan tugas masing - masing.

Hak Pengelolaan merupakan bentuk khusus dan hak yang disebut beheer/hak penguasaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor : 8 Tahun 1953 dan peraturan ini tetap berlaku terhadap hak pengelolaan setelah disesuaikan dengan asas -asas UUPA, hak pengelolaan terjadi karena penetapan pemerintah dan diberikan selama tanah tersebut diperlukan (jangka waktu tidak ditentukan).

Bahwa tanah-tanah yang berada dalam beheer mereka itu ada yang dipergunakan sendiri ada pula yang seluruhnya atau sebagian diserahkan penguasaannya (penggunaannya) kepada pihak ketiga, biasanya dalam hubungan sewa-menyewa (perusahaan tanah kota praja, jawatan pelabuhan dan lain-lain). Ada pula Kotapraja menguasai tanah-tanah dalam wilayahnya untuk keperluan itu dengan hak eigendom.

Setelah berlakunya UUPA maka Kotapraja tidak lagi memungkinkan menguasai tanah sebagai pemilik. Demikian pula hubungan beheer dengan

Peraturan Menteri Dalam Agraria Nomor : 9 Tahun 1965 menjadi dipertegas, yaitu jika tanah yang bersangkutan dipergunakan sendiri hubungan hukumnya menjadi hak pakai.

Jika seluruhnya atau sebagian akan diserahkan pengurusannya dan penggunaannya kepada pihak ke tiga dengan beheer tersebut diberi bentuk yang disebut Hak Pengelolaan Juga hubungan Kotapraja dengan tanah-tanah yang semula menjadi hak eigendom diubah menjadi berbentuk hak pengelolaan.

Hak ini dapat dipergunakan sebagai landasan untuk penyelenggaraan industrial eatate. Hak Pengelolaan termasuk hak yang didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah, demikian juga hak pakai yang diberikan kepada pihak ketiga. Pemberian tanah-tanah Negara yang berada dalam hak pengelolaan itu dengan hak lain contohnya hak guna bangunan.

Berdasarkan PP. Nomor : 8 tahun 1953 tentang penguasaan negara sejalan dengan Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri Dan Menteri Perhubungan Nomor : 191 tahun 1969 tentang Penyediaan dan SK83/0/1969 Penggunaan tanah untuk keperluan Pelabuhan.

Suatu hak pengelolaan Pelabuhan diberi kewenangan antara lain :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah - tanah yang bersangkutan dan memperhatikan rencana tata - guna tanah ;
- b. menggunakan tanah - tanah itu untuk keperluan pelaksanaan tugas instansi yang pengurus pelabuhan yang bersangkutan.

- c. Memberikan tanah - tanah itu dengan hak pakai yang diatur pasal 41 sampai dengan pasal 43 UUPA¹⁰

Berdasarkan ketentuan di atas yang dipakai pada tahun 1969 dan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 hanya meyantumkan hak pakai yang dapat diberikan kepada pihak ketiga, Namun setelah lahirnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977 bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga kemungkinan dapat diberikan berupa hak pakai, hak bangunan, hak milik. Dengan keluarnya Peraturan Dalam Negeri Nomor : 6 tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentunya seperti SKB Menteri Dalam Negeri dan Menteri Menteri Perhubungan Nomor : 191 tahun 1969/SK.83/0/1969 pada tanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk keperluan Pelabuhan.

Yang dimaksud dengan konversi yaitu suatu perubahan bentuk, sifat dan nama dari suatu hak yang lama menjadi hak baru dengan kesimpulan bahwa konversi dalam UUPA ini alat untuk mencapai keseragaman hak-hak atas tanah menurut UUPA¹¹

Hak penguasaan tanah yang lahirnya suatu Hak Pengelolaan. Yang Diatur Menteri Dalam Agraria Nomor : 9 tahun 1965 dalam penguasaan yang telah memenuhi syarat yang dituangkan didalam pasal 2 dikonversi menjadi Hak Pengelolaan karena ada unsur kewenangan yang terdapat dalam penguasaan juga terdapat didalam hak pengelolaan.

¹⁰ R, Atang Ranoemiharjo, Tarsinto, Bandung 1982, h.17

¹¹ Boedi Harsono Hukum Agraria Indonesia Penerbit Djambatan Edisi Revisi 1999, h.55

Mempedomani Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Pengelolaan adalah :

- a. Merencanakan peruntukan dan perencanaan tanah tersebut ;
- b. Merencanakan 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 atau wajib tahunan

Bahwa kewenangan ada 3 unsur dari hak pengusaan juga merupakan dari hak pengelolaan walaupun peraturan tersebut ada perubahan 3 unsur tetap masih tetap dicantumkan. Bisa dilihat Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 tahun 1974 tentang ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan. Yang diatur dalam PMDN Nomor : 5 tahun 1974 berbunyi bahwa Dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan konversi atas tanah negara dan ketentuan - ketentuan tentang kebijakan selanjutnya " Hak Pengelolaan sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 1 huruf a berisikan 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 ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi - segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan pemberian hak atas tanah

pengelolaan serta pendatarannya merupakan penggantian segala ketentuan yang mengatur hak pengelolaan yang ada. Didalam tiga macam tersebut ciri khas hak pengelolaan masih ada dan tidak mengalami perubahan sebab PMDN Nomor : 1 tahun 1977 bahwa sebenarnya ketentuan tersebut untuk pelaksanaan sesuai dengan pasal 3 PMDN Nomor : 5 tahun 1974 kepada pihak ketiga.

Tanah yang terletak daerah lingkungan kerja Pelabuhan diberikan dengan Sertifika Hak Pengelolaan kepada Departemen Perhubungan adalah Kantor Cabang PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Tanjung Perak Surabaya dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya antara lain :

a. Nomor : 1/K Kelurahan Perak Utara

Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 3.245.654 m²

b. Nomor : 1/K Kelurahan Perak Barat

Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 1.857.445 m²

c. Nomor : 1/K Kelurahan Krembangan Selatan

Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 37.550 m²

d. Nomor : 2 Kelurahan Perak Barat

Tanggal 26 Mei 1994 dengan luas 21.760 m²

e. Nomor : 3 Kelurahan Perak Barat

Tanggal 26 Mei 1994 dengan luas 14.000 m²

Tanah yang terletak daerah lingkungan kerja Pelabuhan yang dikuasai seluas \pm 5.176.400 m² dan diserahkan dengan pihak ketiga Pengelolaan yang dikuasai 5.176.400 m² terdiri dari :

pengelolaan serta pendatarannya merupakan penggantian segala ketentuan yang mengatur hak pengelolaan yang ada. Didalam tiga macam tersebut ciri khas hak pengelolaan masih ada dan tidak mengalami perubahan sebab PMDN Nomor : 1 tahun 1977 bahwa sebenarnya ketentuan tersebut untuk pelaksanaan sesuai dengan pasal 3 PMDN Nomor : 5 tahun 1974 kepada pihak ketiga.

Tanah yang terletak daerah lingkungan kerja Pelabuhan diberikan dengan Sertifika Hak Pengelolaan kepada Departemen Perhubungan adalah Kantor Cabang PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Tanjung Perak Surabaya dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya antara lain :

a. Nomor : 1/K Kelurahan Perak Utara

Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 3.245.654 m²

b. Nomor : 1/K Kelurahan Perak Barat

Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 1.857.445 m²

c. Nomor : 1/K Kelurahan Krembangan Selatan

Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 37.550 m²

d. Nomor : 2 Kelurahan Perak Barat

Tanggal 26 Mei 1994 dengan luas 21.760 m²

e. Nomor : 3 Kelurahan Perak Barat

Tanggal 26 Mei 1994 dengan luas 14.000 m²

Tanah yang terletak daerah lingkungan kerja Pelabuhan yang dikuasai seluas \pm 5.176.400 m² dan diserahkan dengan pihak ketiga Pengelolaan yang dikuasai 5.176.400 m² terdiri dari :

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Yang dipergunakan instansi sendiri seluas | ± 1.283.628 m ² |
| 2. Sisa disewakan | ± 2.423.479 m ² |
| 3. Sertifikat HGB | ± 542.952 m ² |
| 4. Fasilitas | ± 1.122.719 m ² |
| 5. Fasilitas sosial | ± 22.300 m ² |
| 6. PJKA | ± 324.274 m ² |

Bahwa peruntukan dan penggunaan tanah sangat menentukan mengenai jangka waktu yang bisa diberikan kepada pihak ketiga karena peraturan tentang peruntukan dan penggunaan tanah Pengelolaan dilingkungan kerja PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III yang telah diatur dalam Keputusan Direksi Perusahaan Umum Pelabuhan III Nomor : 873/KPTS.FP.025/P.III-91 wajib diperhatikan oleh pemohon penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan terdapat beberapa Zona peruntukan didalam daerah lingkungan kerja pelabuhan III zona fasilitas pokok pelabuhan didalam pasal 2 , zona industri tertuang dalam pasal 3, zona perdagangan pasal 4, zona Port Industri pasal 5, zona perkantoran pasal 6 batas - batas lokasi setiap zona juga disebutkan dalam ketentuan tersebut. Terhadap penggunaan bagian - bagian tanah hak pengelolaan PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III secara teknis yang diberikan kepada oleh pihak ketiga pelaksanaannya melalui prosedur antara lain :

- I. Bahwa pemohon mengajukan surat permohonan secara tertulis kepada Kepala Cabang PT (PERSERO) Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya yang dilampiri dokumen - dokumen yang disyaratkan ;

2. Secara terpadu dan koordinasi menurut fungsinya oleh Kepala Cabang dalam hal ini oleh Divisi Jasa / Dinas Usaha, Divisi / Dinas Tehnik dan Bagian Umum melakukan penelitian dan penilaian, selambat - lambatnya dalam waktu 30 hari ;
3. Berdasarkan hasil penelitian selambat - lambatnya dalam dua bulan setelah permohonan diterima kepala cabang dapat menyetujui atau menolak, atau memberikan rekomendasi kepada Direksi sesuai dengan kewenangan yang diatur didalam pasal 6
4. Bahwa kewenangan Direksi PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III maka Direksi memberikan persetujuan atau menolak permohonan pemohon dan untuk selanjutnya berdasarkan surat rekomendasi atau penolakan yang disampaikan Direksi, Kepala Cabang mengeluarkan surat persetujuan atau penolakan kepada pemohon sesuai isi surat kepurusan Diraksi ;
5. Selambat - lambatnya 2 bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkan surat persetujuan harus segera dibuatkan dan ditanda tangani Surat Perjanjian Penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan / Perairan Pelabuhan ;
6. Sebelum Surat Perjanjian ditandatangani, pemohon diwajibkan pembayar biaya administrsi sebesar 1 % dari uang pemasukan Hak Pengelolaan Pelabuhan atau sekurang - kurangnya Rp.50.000,-, untuk pelabuhan kelas Utama dan kelas 1, Rp.25.000,-, untuk pelabuhan kelas II dan Rp.15.000,-, untuk pelabuhan III dan IV ;

7. Surat persetujuan disampaikan kepada pemohon setelah pemohon menyelesaikan uang pemasukan penggunaan bagian - bagian tanah ;
8. Bagi pemohon yang menggunakan bagian - bagian tanah hak pengelolaan berjangka waktu 20 tahun dan telah menyelesaikan kewajiban pembayaran uang pemasukan dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan melalui kepala Cabang.
9. Bahwa Direksi setelah meneliti permohonan yang sudah memenuhi syarat , Direksi memberikan rekomendasi persetujuan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat.

2.3. Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Pihak III Melakukan Wanprestasi oleh Pemegang HGB

Setiap penyerahan penggunaan bagian - bagian tanah HPL yang sudah bersertifikat Hak Pengelolaan dan sudah ditetapkan peruntukan dengan penggunaan tanahnya yang diberikan kepada pihak ke tiga yang memerlukan tanah harus diwujudkan dengan membuat perjanjian tertulis dengan pemegang hak pengelolaan dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan ;
- b. Letak, batas dan luas tanah Pelabuhan ;
- c. Jenis penggunaannya ;
- d. Hak atas tanah, pelabuhan yang dimintakan untuk diberikan kepada pengguna dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuknya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya ;

- e. Jenir bangunan yang akan didirikan diatasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan pada saat berakhirnya hak tanah yang diberikan ;
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
- g. Syarat-syarat lain yang dianggap perlu.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanjian kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa tertulis

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan ada sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang jadi, ada perikatan yang lahirnya dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang.

Didalam Penyerahan penggunaan bagian-bagian tanah HPLP yang sudah sertifikat Hak Pengelolaan dilakukan dengan cara

- a. Diberikan berjangka waktu selama 20 tahun dan dapat dimohonkan Hak Guna Bangunan ke Badan Pertanahan Nasional ;
- b. Diberikan berjangka waktu 10 tahun ;

- c. Terhadap penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan dan penggunaan diberikan 3 tahun.¹²

Bahwa pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut baik dengan atau tanpa bangunan kepada pihak ketiga dengan memungut uang pemasukan sebagai pendapat dari pada pemegang hak pengelolaan.

Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai sesuai dengan rencana penggunaan tanahnya dapat diajukan/diusulkan oleh pemegang hak pengelolaan kepada pejabat yang berwenang untuk diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga

Untuk selanjutnya bagi pengguna dapat mengajukan permohonan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Di dalam praktek tidak setiap penggunaan bagian - bagian tanah hak pengelolaan yang sudah diikat surat perjanjian dengan jangka waktu 20 tahun yang diajukan kepada Kantor Badan Pertanahan untuk mendapat sertifikat HGB, untuk memperoleh HGB, pengguna diharuskan membayar bea perolehan Hak atas tanah. Yang tertuang dalam pasal 2 UU Nomor : 21 tahun 1977 jo pasal 2 UU Nomor : 2000 bahwa perolehan hak atas tanah ayat 3 yang termasuk HGB menjadi obyek yang dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

¹² Frans.R.Masengi Keputusan Direksi Pt(PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Nomor KEP.53/PJ.2.01/P.III-95 tanggal 14 Nopember 1995,h.6

Hak Guna Bangunan pengertian hukumnya selalu disebut dalam pasal 16 ayat 1 UUPA, sebagai salah satu hak atas tanah seperti halnya hak milik dan hak guna usaha maka hak guna bangunanpun secara khusus diatur oleh UUPA dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 dan kemudian disebut-sebut juga dalam pasal 50 dan pasal 52 UUPA. Hak Guna Bangunan pengertian hukum Barat sebelum dikonversi berasal dari opstal yang diatur dalam pasal 711BW

Bahwa yang diatur didalam UUPA merupakan peraturan pokok saja, yang terlihat dalam pasal 50 ayat 2 bahwa peraturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan akan diatur dengan peraturan perundangan, baik berupa peraturan maupun peraturan Menteri. Pasal 35 ayat 1.

Karena hak guna bangunan merupakan suatu hak atas tanah, maka memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atasnya yang diatur dalam penjelasan pasal 35 UUPA .

Bagi yang mengajukan permohonan penggunaan bagian - bagian tanah hak pengelolaan dapat perorangan maupun badan hukum. Bahwa badan hukum bisa mengajukan permohonan penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dipakai sendiri maupun untuk membangun suatu kompleks pertokoan atau perkantoran yang dibuat berpetak - petak /dikapling siap untuk dijual. Biasanya yang menangani adalah badan hukum yang mekukan bergerak dibidang properti /investor.

Terhadap investor yang mengajukan permohonan dapat disetujui oleh pemegang Hak Pengelolaan akan diteruskan membuat surat perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan.

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian pihak investor dapat mengajukan permohonan HGB kepada Kantor Badan Pertanahan dengan melampirkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Pada umumnya bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh investor , sesuai dengan surat perjanjian penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan, dengan sertifikat HGB. Dengan tujuan supaya untuk meningkatkan daya tarik bagi pembeli. Sebetulnya pihak investor tanpa sertifikat HGB bisa mengalihkan kepada pihak lain atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan, pihak pengguna dengan mempedomani surat perjanjian ada salah satu pasal mengatur syarat peralihan.

Dalam penyerahan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dengan sertifikat HGB ternyata kalau dialihkan kepada pihak lain nilai jualnya agak tinggi karena HGB dapat digunakan untuk jaminan utang di Bank (dianggunkan) biasanya kreditnya dapat diberikan yang lebih besar yang dijaminakan adalah hak atas tanah bangunan yang berdiri diatasnya. Berbeda sekali dengan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan yang tidak bersertifikat HGB, bila dijadikan jaminan utang ke Bank, kridit yang dikeluarkan oleh pihak bank sangat rendah, sebab yang dibuat jaminan adalah Bangunan beserta ijin penggunaan tanah Hak Pengelolaan. Kalau pihak pengguna terjadi wanprestasi dengan pihak Bank yang dilelang

eksekusi barang jaminan maka bagian tanah Hak Pengelolaan yang sudah sertifikat HGB lebih mudah dan lebih tinggi nilai jualnya.

Bahwa investor membangun bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan yang dikavling - kavling, dengan tujuan untuk dijual kepada pihak lain, bagi investor diharuskan mengajukan permohonan tertulis untuk pemecahan surat perjanjian penggunaan tanah yang dimiliki, menjadi berapa surat perjanjian penggunaan tanah sesuai dengan banyak kavling yang dibangun. Investor berkuawajiban mengajukan permohonan rekomendasi jual - beli bangunan dan sekaligus peralihan hak atas tanah. Kalau surat permohonan dapat disetujui, maka Kepala Cabang mengeluarkan surat dengan menetapkan syarat - syarat yang harus dipenuhi. Diantara lain, jual - beli bangunan wajib dilaksanakan didepan Notaris atau pejabat yang berwenang, bahwa penggunaan tanah untuk selanjutnya tetap mengacu surat perjanjian atas Nama investor, dengan kewajiban membayar biaya peralihan, dalam waktu dekat setelah terjadinya jual beli dilaksanakan pembeli kavlingan segera menghubungi Kantor PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III, dengan tujuan dibuatkan surat perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan masing - masing pembeli kavling.

Yang dijelaskan tersebut diatas tentang sistem dan prosedur pemberian dan peralihan hak kepada pihak ketiga diatas tanah Hak Pengelolaan, telah diketahui surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan kedudukan sebagai sentral sebab menjadi

hubungan kedua belah pihak (pihak ketiga atau pemohon dan Pelindo III /pemegang Hak Pengelolaan). Tertuang didalam isi surat perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah hak pengelolaan sudah diatur hak dan kewajiban masing atau larangannya, sistem proesdur, peralihan, pembatalan dan sanksi.

Terhadap Surat Perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan mendapat payung beberapa peraturan antara lain :

- a. Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dengan pendirian bangunan di atasnya wajib dilakukan membuat surat perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak pengguna mempedomani Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977 pasal 3 jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 tahun 1999 sesuai pasal 4 ayat 2
- b. Bahwa sertifikat HGB pelaksanaan harus tunduk syarat - syarat khusus yang tercantum dalam surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan yang diatur PMDN Nomor : 1 tahun 1977 pasal 9 jo PP.Nomor : 40 tahun 1996.

Mempedomani surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dapat dibedakan antara lain :

1. Bahwa Surat Perjanjian penggunaan tanah yang berjangka pendek dengan masa berlakunya 3 tahun dan menengah 10 tahun tidak bisa diajukan permohonan sertifikat hak atas dengan HGB ;

2. Berdasarkan Surat Perjanjian penggunaan tanah dengan jangka waktu 20 tahun dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan.¹³

Bahwa ada pendapat yang menghubungkan dengan kewenangan pemegang Hak Pengelolaan memberikan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dengan peraturan PMDN Nomor : 1 tahun 1977 tentang Tatacara permohonan dan penyelesaian pemberian bagian-bagian tanah hak penglolaan serta pendaftaran mempedomani peraturan PMDN Nomor : 1 tahun 1977 pasal 1 bagi pemegang Hak Pengelolaan punya kewenangan untuk menyerahkan bagian - bagian Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dengan perturan pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga itu dilaksanakan oleh pejabat yang diberi keweangan oleh UU. Berdasarkan peraturan pasal 2 ada yang berpendapat bahwa pemberian hak kepada pihak ketiga diatas tanah Hak Penglolaan wajib dilaksanakan dengan suatu hak atas tanah (Hak Milik, HGB, Hak Pakai).

Mengacu pendapat ini bahwa pemegang hak pengelolaan tidak bisa diperkenankan memberikan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dengan hak - hak lain hak atas tanah. Kalau mengikuti pendapat ini bahwa berarti surat perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan berjangka pendek dan berjangka menengah yang tidak dapat dimohonkan hak atas tanah dianggap tidak sesuai dianggap melanggar yang tercatat

¹³ Frans.R.Masengi Surat Keputusan Direksi PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Nomor : KEP.53/PJ.2.01/P.III-95 Tanggal 14 Nopember 1995,h.29

dalam PMDN Nomor :1 Tahun 1977 . Didalam pemahaman beberapa pendapat ini sulit untuk dipertahankan karena dianggap peraturan PMDN Nomor : 1 tahun 1977 tidak berlaku lagi dan diganti oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1999 dan ada peraturan yang lebih tinggi lagi adalah UU.Nomor : 21 tahun 1997 jo UU Nomor : 20 tahun 2000 yang menegaskan Pemegang Hak Pengelolaan dapat menyerahkan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga.

Bagi pengguna yang mendapatkan sertifikat HGB telah terjadi atas usulan dari pemegang hak pengelolaan mempedomani PP.Nomor : 40 tahun 1996 yang diatur pasal 22. Secara yuridis penyerahan penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada pihak ketiga tanpa suatu hak atas tanah. Sebab tidak ada persetujuan/mengusulkan dari pemegang hak Pengelolaan.

Mengacu lahirnya surat perjanjian penggunaan bagian - bagian diatas tanah HPLP bagi pengguna yang sudah menandatangani kedua belah dengan berjangka waktu 20 tahun mempedomani UUHukum Perdata (BW) pasal 1338 dan telah menyelesaikan kewajiban pembayaran uang pemasukan dan dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak guna bangunan melalui Kepala Cabang untuk dimintakan rekomendasi dari Direksi PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III dalam rangka pengurusan sertifikat HGB di Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pelanggaran perjanjian (wanprestasi/ingkar janji) pada dasar para pihak harus melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Jika

salah satu pihak gagal melaksanakan kewajibannya, maka ia telah lalai dan karenanya bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena kelalaiannya.

Pelanggaran perjanjian oleh salah satu pihak dapat disebabkan oleh hal-hal antara lain :

- a. Bahwa pihak tersebut tidak memenuhi kewajibannya ;
- b. Pihak tersebut tidak memenuhi sebagian kewajibannya ;
- c. Pihak tersebut terlambat memenuhi kewajibannya ;
- d. Pihak tersebut berbuat sesuatu yang bertentangan dengan perjanjian.

Ada beberapa hal kegagalan melaksanakan kewajiban tidak dengan sendirinya merupakan keadaan lalai. Pihak yang lalai terbilah dahulu diberi peringatan atau yang sejenis. Hal ini dimaksudkan untuk memberi tenggang waktu agar si lalai dapat memenuhi kewajibannya akan tetapi jika suatu perjanjian mensyaratkan pelaksanaan kewajiban dalam tenggang waktu yang sudah ditentukan dan terhadapnya telah terjadi pelanggaran, maka surat peringatan khusus tidak lagi diperlukan.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3 tahun 1963, pasal 1238 BW tidak diberlakukan lagi sebagai hukum acara perdata di pengadilan negeri. Pengadilan harus memberikan kesempatan kepada pihak yang lalai untuk memenuhi kewajibannya jika si lalai menghendaknya. Berbagai upaya hukum telah disediakan oleh KUH.BW untuk memberi ganti rugi, atau memberi ganti kehilangan yang diakibatkan oleh keadaan lalai.

1. Pelaksanaan kewajiban secara garis besar suatu pihak dari perjanjian berhak menuntut pelaksanaan kewajiban jika pelaksanaan demikian masih mungkin dilakukan.
2. Ganti rugi pihak kepada siapa pelanggaran kewajiban dilakukan berhak :
 - a. Ia dapat menuntut ganti rugi ;
 - b. Ia dapat menuntut pelaksanaan kewajiban serta ganti rugi ;
 - c. Dalam perjanjian timbal balik ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi.

Undang-undang memberikan pembatasan tentang macam biaya, kerugian dan bunga yang dapat dituntut antara lain :

1. Biaya rugi dan bunga yang dapat diperkirakan atau diharapkan pada waktu perjanjian dibuat ;
2. Biaya rugi dan bunga yang merupakan akibat langsung dari pelanggaran perjanjian.
3. Dalam hal pelaksanaan perjanjian termasuk bunga sebesar 6 % per tahun sejak saat diajukannya gugatan ke Pengadilan negeri setempat berdasarkan UU yang dimuat dalam lembaran negara tahun 1848 Nomor : 22.

Berdasarkan Kitab Undang Hukum BW menurut pasal 1381 suatu perjanjian dapat berakhir dengan alasan-alasan antara lain :

1. Pembayaran ;

2. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyalangan atau konsiyasi ;
3. Pembaruan utang ;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi ;
5. Percampuran utang ;
6. Pembesian utang ;
7. Musnahnya barang yang terutang ;
8. Kebatalan atau pembatalan ;
9. Berlakunya suatu syarat batal ;
10. Lewatnya waktu (daluarsa)

Mengenai pengakhiran perjanjian pasal 1266 BW menetapkan bahwa pengakhiran atas dasar tidak dipenuhinya kewajiban memerlukan izin dari pengadilan. Akan tetapi dapat disampingkan oleh para pihak dalam perjanjian.

Terhadap pengguna yang melakukan wanprestasi apa yang dijanjikan/ pelanggaran isi dari surat perjanjian penggunaan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan pelabuhan, ia alpa atau lalai atau ingkar janji, bila melakukan atau berbuat sesuatu tidak boleh dilakukan yang berarti prestasi buruk, apabila orang itu melakukannya berarti melanggar perjanjian ada suatu pasal yang mengatur selambat - lambatnya 6 bulan terhitung sejak keluarnya persetujuan mendirikan bangunan, pihak kedua harus memulai membangun dan menyatakan tertulis kepada pihak pertama bahwa tanah tersebut sudah digunakan dan selambat - lambatnya 2 tahun setelah

membangun fisik selesai pihak kedua harus sudah mengoperasikan peruhannya. Kenyataannya didalam praktek bagi pengguna tidak semudah apa yang diatur surat perjanjian atau ketentuan perundang - undangan yang berlaku.

Sesuai dengan surat perjanjian pihak pengguna yang tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka ia melakukan wanprestasi ia alpa atau inkarjanji atau melanggar, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan, maka pihak pertama beritikad baik untuk memberikan somasi/teguran terhadap pihak pengguna yang menyimpang dari isi perjanjian ini tidak mengindahkan peringatan - peringatan yang telah diberikan sebanyak 3 kali secara tertulis oleh pihak pertama untuk menepati dan isi perjanjian dan langkah selanjutnya pihak pertama dapat membatalkan surat perjanjian ini tanpa melalui prosedur pengadilan. Pihak pertama tidak memberikan ganti rugi untuk selanjutnya pihak kedua harus menyerahkan sebagian tanah hak pengelolaan kepada Pihak pertama maka pihak pertama mengajukan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Instansi yang berwenang dan hak yang ditimbulkan atas hak pengelolaan tidak berlaku lagi dan Pihak Pertama yang memegang hak pengelolaan adalah suatu pejabat yang diberi kewenangan bagi pengguna tidak memenuhinya syarat-syarat atau kewajiban - kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak hak milik atau perjanjian pengelolaan sejalan

Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tanah yang diatur pasal 35.

Mengacu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977 bahwa cara penyerahan penggunaan bagian-bagian tanah hak pengelolaan antara lain, Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai. Berdasarkan 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 yang diatur pasal 2, sebagai pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977, bahwa hak - hak diatas tanah yang dapat diberikan atas bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dimaksud semacam yang terdapat didalam PMDN Nomor : 1 Tahun 1977.

Contohnya ada kasus pihak pengguna yang diikat perjanjian penggunaan tanah dengan jangka waktu 20 tahun terhitung tanggal 01 Juli 1991 s/d 2011 dan selama menguasai tanah \pm 8 tahun tidak melaksanakan pembangunan pada hal yang seharusnya mengacu isi surat perjanjian pasal 12 huruf d harus membangun selesai 2 tahun dan dalam 1 tahun perusahaan harus operasi tetapi dalam pelaksanaan tidak dapat melaksanakan pembangunanya apa yang tertuang dalam perjanjian.

- Kepala Cabang PT (PERSERO) Pelabuhan Indoneisia III Tanjung Perak Surabaya berupaya untuk somasi/teguran tertulis sebanyak 3 kali berturut - turut diberi batas waktu 3 bulan .
- Surat dibalas olah pihak pengguna dengan alasan krisis moneter.

- Kepala Cabang PT (PERSERO) Pelabuhan Indomesia III terpaksa memberi pembatalan kepada pihak pengguna.

Secara yuridis hak guna bangunan hapus karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :

- a. tidak dipenuhi kewajiban - kewajiban memegang hak dan atau pasal 30 ;
- b. tidak dipenuhinya syarat - syarat atau kewajiban - kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan ;
- c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Secara yuridis dengan pembatalan surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan, maka tanah tersebut dalam keadaan kosong harus dikembalikan kepada pihak pertama adalah pemegang hak pengelolaan. Tetapi dalam praktek pihak pengguna tetap mempertahankan tidak mau menyerahkan dengan alasan bermacam dan pihak pertama berupaya untuk mengadakan pendekatan dengan pihak kedua tetapi hasilnya tidak mau menyerahkan kepada pihak kesatu.

Pelanggaran Perjanjian Wanprestasi (kelaian atau kealpaan)

- Membayar kerugian yang diderita.
- Membayar biaya perkara kalau sampai di Pengadilan.

Didalam menghadapi dan menyelesaikan kasus-kasus terhadap perjanjian yang diadakan para pihak yang merupakan hubungan hukum yang bersangkutan yang diatur berdasarkan pasal 1338 BW. Tetapi ada

pembatasannya, yaitu, khusus di bidang Hukum Tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan UUPA. Contohnya tidak boleh diadakan perjanjian yang mengandung unsur pemerasan, karena akan melanggar pasal 10 dan ditegaskan didalam pasal 44 ayat 3 dengan kata-kata Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Atau seorang pemilik tanah yang memberikan Hak Guna Bangunan kepada pihak lain dengan jangka waktu melampui 30 tahun, akan melanggar ketentuan pasal 35¹⁴

Berdasarkan PPRI Nomor : 40 tahun 1996 yang diatur dalam pasal 35 huruf b Hak Guna Bangunan dapat ditalkan oleh pemegang Hak Pengelolaan dan tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemegang hak secara yuridis bahwa hak guna bangunan hapus atas tanah hak pengelolaan harus dikembalikan kepada pemegang hak sejalan pasal 36 ayat 2. Tetapi dalam praktek di Pengadilan Hakim dalam almar keputusan menyampingkan peraturan yang masih berlaku.

Bahwa pihak pengguna rata - rata tidak mematuhi isi perjanjian.

Bahwa keberadaan hak pengelolaan semakin mapan setelah dikeluarkan beberapa ketentuan antara lain :

1. Peraturan Pemerintah Nomor : 8 tahun 1953 tanggal 24 Januari 1953 tentang Pengusaan Tanah - tanah Negara ;

¹⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta 1999,h.257

2. Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak pengusaan atas tanah negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya ;
3. Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 tahun 1966 tentang pendataran.
4. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor : 191 tahun 1969/SK.83/0/1969 tertanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelabuhan.
5. Didalam Surat Keputusan Bersama ini telah ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan.
 - b. Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan.
 - c. Tanah - tanah yang terletak dalam Lingkungan Kerja Pelabuhan diserahkan dengan Hak Pengelolaan.
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah ;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 tahun 1973 tentang Tata Cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas tanah bagian - bagian tanah hak pengelolaan serta pendataran ;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 tahun 1974 tentang Ketentuan - ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan.

9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 tahun 1977 tentang Tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas tanah bagian - bagian hak pengelolaan serta pendatarannya ;
10. Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor : 93 tahun 1981 KM.110/AL.106/Phb-81 tanggal 29 April 1981 Tentang Batas - batas daerah lingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya. Telah diputuskan daerah lingkungan kerja Pelabuhan dengan status Hak Pengelolaan ;
11. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 38/HPL/DA/87 tanggal 01 Oktober 1987 tentang pemberian hak pengelolaan atas Nama PERUM Pelabuhan III Surabaya. Dari Badan Pertanahan Nasional Pusat diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan kepada Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya antara lain :
 - a. Nomor : 1/K Kelurahan Perak Utara
Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 3.245.654 m²
 - b. Nomor : 1/K Kelurahan Perak Barat
Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 1.857.445 m²
 - c. Nomor : 1/K Kelurahan Krembangan Selatan
Tanggal 23 September 1988 dengan luas \pm 37.550 m²
12. Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 36/HPL/BPN/94 tanggal 20 April 1994 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas Nama di Kotamadya Surabaya. Ditundak lanjuti dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor

- Agraria Kotamadya Surabaya Nomor : 3/K Kelurahan Perak Barat tanggal 26 Mei 1994 seluas \pm 21.760 M2
13. Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 37/HPL/BPN94 tanggal 20 April 1984.
 14. Tentang pemberian Hak Pengelolaan atas Nama PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III di Kotamadya Surabaya, diterbitkan Sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Surabaya Nomor : 3/K Kelurahan Perak Barat pada tanggal 20 April 1994 dengan \pm 14.00 m2.
 15. Keputusan Direksi Perusahaan Umum Pelabuhan Indonesia III Nomor : 873/KPTS.025/P.III-91 tanggal 23 Juli 1991 tentang penyempurnaan peruntukan dilingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya.
 16. Undang-undang Nomor : 21 tahun 1992 tanggal 17 September 1992 tentang Pelayaran.
 17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 70 tahun 1996 tanggal 4 Desember 1996 tentang Kepelabuhan sebagai pelaksanaan dari Undang-undang Nomor : 21 tahun 1992 yang diatur didalam pasal 12 ayat 1 yang disebutkan untuk pelabuhan Umum diberikan Hak Pengelolaan atas tanah didaerah lingkungan kerja pelabuhan. Daerah lingkungan kerja pelabuhan adalah wilayah perairan dan daratan pada pelabuhan umum yang dipergunakan secara langsung untuk kegiatan pelabuhan.

Dasar Hukumnya pemanfaatan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pihak ketiga di lingkungan kerja PT (PERSERO) pelabuhan III antara lain :

1. Berdasarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum Pelabuhan Indonesia III Nomor : 873/KPTS.FP.025/P.III-91 tentang penyempurnaan peruntukan dan penggunaan tanah hak pengelolaan di lingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya ;
2. Berdasarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum Pelabuhan Indonesia III Nomor : 874/KPTS.FP.025/P.III-91 tentang penyuaian tarip uang pemasukan penyerahan penggunaan bagian tanah hak pengelolaan dan permukaan perairan di Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya ;
3. Berdasarkan Keputusan PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Nomor : KEP.70 tanggal 27 Nopember 1998 tetang Tarip Pedoman Penggunaan Bagian - Bagian Tanah Hak Pengelolaan dan Perairan Pelabuhan serta Ruangan atau Bangunan di Lingkungan PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III ;
4. Berdasarkan Keputusan Direksi PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III KEP.53/PJ.2.01/P.III-95 tanggal 14 Nopember 1995 tentang Ketentuan dan Tatacara Penyerahan Penggunaan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Perairan dan Ruangan atau Bangunan di Lingkungan Kerja PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III.
5. Berdasarkan Keputusan Direksi PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Nomor : KEP.08/PJ.1.06/P.III-96 tanggal 29 Januari 1996 tentang Peraturan Mendirikan Bangunan Di Dalam Daerah

Lingkungan Kerja Pelabuhan Di Wilayah PT (PERSERO) Pelabuhan
Indonesia III.



BAB III

PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK

PENGELOLAAN PT (PERSERO) PELABUHAN

INDONESIA III TIDAK MEMANFAATKAN TANAHNYA/MELANTARKAN

3.1. Penggunaan Tanah Yang terlantar.

Akhir-akhir ini tanah yang tidak dipergunakan/ diterlantarkan dikuasai oleh penduduk lebih kurang 25 tahun, secara yuridis bahwa tanah tersebut seharusnya hapus berdasarkan UUPA Nomor :5 Tahun 1960 yang dimaksud penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik.

Bahwa dalam pembuktian pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon penguasaan yang dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.¹⁵

Dalam Penguasaan secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum diberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, selama 20 tahun siapa yang mau meganggu gugat adalah gugur demi hukum karena sudah kedaluwarso berdasarkan pasal

¹⁵ AP. *Parlindungan, Mandar Maju 1999 Bandung ,h.107*

1964 BW¹⁶ kenyataan dilapangan dalam praktek menggambarkan dalam akses perolehan dan manfaat tanah tergolong kurang menguntungkan melihat kenyataan bahwa tanah-tanah itu belum seluruhnya dimanfaatkan sesuai tujuan semula. Di samping itu, tanah-tanah yang kemudian dikuasai itu sebagian terbesar berasal dari tanah pertanian yang dialihfungsikan dan proses perolehannya diwarnai berbagai pemaksaan kehendak dan diahkiri dengan pemberian ganti kerugian yang dirasakan tidak adil oleh para bekas pemegang hak.

Ketidakadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah itu, ditambah semakin sulitnya memperoleh lapangan kerja dimasa krisis moneter yang berkepanjangan, tindakan sepihak berupa penduduk tanah. Dalam hal ini dapat dipahami tetapi tidak dapat dibenarkan menurut kacamata hukum.

Dalam rangka mengatasi ekses-ekses yang mungkin timbul dengan semakin merebaknya kasus pendudukan tanah itu, perlu diupayakan titik temu kebutuhan masyarakat untuk meyambung hidup dan mendorong pemanfaat tanah secara optimal. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 tahun 1998 dimaksud untuk memadukan dua kepentingan tersebut

Ketentuan ini menegaskan, setiap orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, atau yang menguasai tanah tetapi belum

¹⁶ R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio UUHPerdata (BW) Pradnya Paramita Jl. Kebon Sirih 46 Jakarta Pusat, h.433.

memperoleh hak atas tanahnya, demikian pula instansi pemerintah atau badan-badan yang memegang Hak Pengelolaan, wajib menami bidang tanah yang belum dimanfaatkan dapat dinyatakan sebagai tanah ditelantarkan, apabila tanah tersebut sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik sebagai pelaksanaan asas fungsi sosial, dengan dipenuhinya kewajiban pemegang hak atas tanah maka pemanfaatan tanah secara optimal dapat terwujud. Demikian besarnya mamfaat yang diharapkan, maka apabila kewajiban itu tidak dilaksanakan, pemegang hak atas tanah dikenai sanksi berjenjang, pertama pemegang hak wajib mengizinkan pihak lain untuk memanfaatkan tanah melalui perjanjian yang diatur oleh Pemerintah Daerah atau instansi pemerintah lain, apa bila tetap diabaikan maka tanahnya akan segera diproses sebagai tanah terlantar berdasarkan PP.Nomor : 36 tahun 1998.¹⁷

Bahwa pengakuan Negara terhadap hak atas tanah seseorang atau masyarakat hukum adat, maka negara wajib memberikan jaminan hukum terhadap hak atas tanah tersebut sehingga lebih mudah bagi seorang untuk memepertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain. Karena dalam kenyataannya sampai dengan saat ini baru lebih dua puluh persen bidang tanah yang terdaftar, seyogjanya tetap dipertahankan asas bahwa ketiadaan alat bukti tak tertulis tidak menjadi penghalang bagi seseorang yang mempunyai alas hak yang sah untuk membuktikan hak atas tanahnya

¹⁷*Boedi Harsono Op Cit,h464*

melalui tata cara pengakuan hak berdasarkan penguasaan secara fisik dan diperkuat dengan kesaksian masyarakat¹⁸

Karena dalam pendayagunaan tanah kosong itu terkait dua pihak, maka perlu adanya perlindungan hukum yang seimbang yang menjamin pemanfaatan tanah dalam jangka waktu tertentu dan menjamin dengan berakhirnya perjanjian tanah dikembalikan kepada pemegang hak dalam keadaan baik/terpelihara.

Untuk mendukung hal itu, seyogianya pihak yang melaksanakan penanaman berupa kelompok masyarakat dan substansi perjanjiannya, obyeknya, jangka waktunya, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya perjanjian, dan cara penyelesaian perselisihan.

- Bahwa secara yuridis tanah yang tidak dimanfaatkan/diterlantarkan berdasarkan UUPA tanah tersebut adalah hapus harus kembali kepada pegang hak, kalau tanah belum dimohonkan termasuk tanah negara, siapa yang menguasai tanah dengan itikad baik berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 5 tahun secara terbuka yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono *Kompas Jakarta*, 2001, h. 160

kesaksian orang yang dapat dipercaya dan tanah tersebut telah lewat waktu adalah hapus.¹⁹ Kalau HGB diatas tanah HPL harus dikembalikan dalam keadaan tanah kosong oleh pengguna kepada pemegang hak pengelolaan. Secara yuridis bahwa yang menguasai tanah dapat mengajukan permohonan sertifikat Hak Milik kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya

3.2. Akibat Hukum Apabila Pemegang HGB melantarkan Tanah

Bahwa didalam sertifikat HGB yang diserahkan diatas tanah Hak Pengelolaan tidak ada catatan bahwa peralihan haknya memerlukan izin kepada pemegang Hak Pengelolaan semacam yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 dimaksud pasal 138 dan didalam sertifikat HGB ada catatan pemberitahuan bahwa Hak Guna Bangunan Bangunan berdiri diatas tanah Hak Pengeloaan Nomor : I/K Kelurahan Perak Utara Surabaya.

Terhadap Notaris / PPAT bahwa adanya suatu catatan pemberitahuan sangat berguna untuk memudahkan pengecekannya syarat - syarat yang diperlukan dalam peralihan suatu hak dan perlu ditegaskan dalam peralihan harus ada persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, bagi masyarakat umum mudah untuk memehami contohnya di PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III bahwa ada sertifikat HGB dalam peralihannya tidak mendapatkan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan tetapi sudah dipindahkan atas Nama orang lain.

¹⁹ A.P Parlindungan *Mandar Maju Tahun1999, Bandung, h.120*

Bahwa pembeli Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan yang kesulitannya nanti kalau pihak pengguna dengan jangka waktunya sudah berakhir akan memperpanjang pasti berhubungan dengan pemegang Hak Pengelolaan Pelabuhan dan pembeli kalau ingin mengagunkan HGBnya. Mengacu berdasarkan PP.40 tahun1996 yang diatur dengan pasal 33 jo UU.Nomor : 4 tahun 1996 pasal 4 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Untuk HGB dapat dibuatkan jaminan dengan bebani dengan Hak Tanggungan. Bahwa pembenan sertifikat HGB diatas tanah Hak Pengelolaan dengan tanggungan wajib mendapatkan rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan Surat Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 630.1-3433 perihal Agunan sertifikat diatas tanah Hak Pengelolaan tanggal 17 September 1998.

Dalam pengajuan permohonan izin pembebanan hak tanggungan atas tanah HGB kepada pemegang Hak Pengelolaan, pihak pembeli HGB harus melengkapi perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan atas Nama sendiri. Bagi pemegang sertifikat HGB yang mendapat persetujuan peralihan dari pemegang Hak Pengelolaan biasanya surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dengan pemegang Hak Pengelolaan serta pembeli HGB harus diperbaruhi.

Setelah terjadi dengan peralihan HGB yang belum memdapat rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan maka otomatis pihak pembeli tidak dapat menunjukan surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah

Hak Pengelolaan atas Nama pembeli sendiri. Terhadap pengguna bila mengajukan permohonan izin hak Tanggungan HGB diatas tanah Hak Pengelolaan pasti akan ditolak oleh pemegang Hak Pengelolaan Pelabuhan.

Terhadap pembeli akibatnya akan mengalami kesulitan kalau akan memperpanjang perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan yang telah habis masa jangka waktu. Mengacu PP.Nomor : 40 tahun 1996 yang dituangkan dalam pasal 26 bahwa HGB diatas tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan dapat diperpanjang/diperbaruhi atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Hak Pengelolaan Pelabuhan. Untuk mendapatkan persetujuan perpanjangan HGB itu dari pemegang Hak Pengelolaan, bahwa pembeli harus menujuk surat perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan atas nama pembeli sendiri. Bila terjadi hal - hal yang diminta tidak dapat memenuhi oleh pembeli oleh maka perpanjang perpanjangan HGB diatas tanah Hak Pengeloan akan ditolak.

Terhadap peralihan HGB diatas tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan tanpa ada bersetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan Pelabuhan, akan menemui resiko yang sangat tinggi membatalkan surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan antara pemegang Hak Pengelolaan serta pemegang Hak HGB, dengan akibat pembatalan perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan itu merupakan suatu alasan bagi pemegang Hak Penglolaan untuk mengajukan permohonan pembatalan HGB kepada Kantor Badan

Pertanahan Nasional yang punya kewenangan. Bahwa tidak berlakunya HGB karena ada upaya dari pemegang Hak Pengelolaan untuk dibatalkan dengan alasan tidak terpenuhi syarat - syarat atau kewajiban yang dituangkan dalam isi surat perjanjian penggunaan bagian - bagian Hak Pelabuhan sejalan dengan PP.Nomor : 40 tahun 1996 pasal 35

Pihak pemegang Hak Pengelolaan Pelabuhan melakukan pembatalan sepihak, secara yuridis mengacu pada surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaa Pelabuhan sebagai contoh perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan yang diatur sesuai pasal 12 tentang pembatalan dan sanksi yang disebutkan antara lain :

- a). Secara sepihak pihak pertama berhak membatalkan perjanjian dengan dengan mengesampingkan pasal 1266 BW :
 1. Pihak KEDUA telah menyimpang dari isi perjanjian ini dan tidak mengindahkan peringatan - peringatan yang telah diberikan sebanyak tiga kali secara tertulis oleh pihak pertama untuk menepati dan memenuhi isi perjanjian.
 2. PIHAK KEDUA tidak mengindahkan teguran sebanyak 3 kali oleh PIHAK PERTAMA berturut - turut maka PIHAK PERTAMA dapat memtalkan surat perjanjian ini tanpa melalui Prosedur peradilan.

3. 6 (enam) bulan setelah persetujuan mendirikan bangunan dan pelaksanaan pembangunannya disetujui pihak pertama, pihak kedua tidak melaksanakan pembangunan tersebut.
 4. 2 (dua) tahun setelah pihak kedua melaksanakan pembangunannya. Pihak kedua dapat menyelesaikan pembangunannya secara keseluruhan.
 5. Dalam waktu 1 tahun setelah selesai pembangunannya, Perusahaan pihak kedua tidak beroperasi / produksi.
 6. Pihak Kedua tidak melunasi uang pemasukan beserta denda yang dikenakan karena kelambatan membayar dalam tempo 12 bulan setelah waktu kewajiban untuk membayar sebagaimana pasal 6 ayat 2. Surat Perjanjian ini, dan pihak pertama telah memberikan peringatan tertulis 3 (tiga) kali, namun kewajiban membayar tidak juga dilaksanakan (Bila diangsur 3 tahun).
- b). Pembatalan akan dilakukan 3 (tiga) bulan setelah hak tersebut ayat diberitahukan kepada pihak kedua secara pihak kedua secara tertulis, dengan ketentuan kewajiban pihak kedua terhadap pihak pertama sampai dengan pembatalan tetap melunasi, dan pihak pertama tidak akan memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun kepada pihak kedua atas kerugian akibat pembatalan tersebut.
- c). Dengan batalnya perjanjian sebagaimana dimaksud pada pasal ayat 1, maka tanah yang telah diserahkan kepada pihak kedua hak atas tanahnya kembali kepada pihak pertama.

- d) Hal - hal mengenai pelaksanaan pengosongan tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 2 karena pembatalan perjanjian ini, berlaku ketentuan dalam pasal 14.
- e) Dalam hal pembatalan perjanjian terjadi setelah sertifikat HGB diterbitkan maka pihak - pihak pertama mengajukan pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Instansi yang berwenang dan hak yang ditimbulkan atas hak pengelolaan tidak berlaku lagi

Memedomani ketentuan yang diatur dalam pasal 1266 BW menegaskan bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lainnya dapat minta pembatalan perjanjian. Dalam arti bahwa perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus melalui pengadilan, bahwa sekalipun didalam surat perjanjian ada salah satu pasal yang mengatur tentang hak dan kewajiban tidak memenuhi syarat, kerana pembatalan harus lewat pengadilan.

Pada dasarnya pembatalan ialah suatu perbuatan yang memutuskan, menghentikan atau mengakhiri dengan akibat hukum. Bahwa dipelajari hukum dikenal ajaran kebatalan dengan dapat dibedakan antara lain :

1. Kebatalan mutlak dari perbuatan atau juga disebut kebatalan demi hukum, yaitu suatu perbuatan harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh sesuatu pihak atau perlu dituntut secara tegas.

2. Kebatalan nisbi, adalah suatu kebatalan perbuatan yang terjadi apabila diminta oleh orang tertentu. Jadi ada syarat bagi orang tersebut untuk memohon / menuntut secara tegas.
3. Biasanya tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak karena cacat hukum (paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain - lain).

Pembatalan nisbi ini terbagi menjadi 2 macam

- a. Batas atas kekuatan sendiri dimana kepada hakim dimintakan agar menyatakan batal Misalnya perbuatan tersebut dikemudian hari ternyata mengandung cacat.
- b. Dapat dibatalkan dimana hakim akan membatalkan. Apabila terbukti perbuatan tersebut mengandung hal - hal yang menyebabkan batal. Misalnya, paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain - lain.²¹

Suatu perjanjian batal demi hukum (tanpa diajukan atau dimintakan kepada hakim) bila syarat obyektif tidak dipenuhi. Jika syarat subyektif yang tidak dipenuhi hanya berakibat perjanjiannya dapat dimintakan pembatalan kepada hakim. Syarat obyektif menyangkut apa yang dijanjikan oleh masing - masing pihak merupakan isi perjanjian harus cukup jelas sehingga dapat menetapkan kewajiban masing - masing dan tidak bertentangan dengan undang - undang ketertiban umum, dan kesusilaan.

²¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumm, Bandung 1991*, h.29

Cacat pada syarat - syarat obyektif ini dapat menjadi alasan pembatalan (batal demi hukum) suatu perikatan. Syarat subyektif dalam sebuah perjanjian adalah menyangkut (a). adanya sepakat yang menjadi dasar untuk mengikatkan diri. (b). orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum dan adanya sepakat yang menjadi dasar yang harus dicapai atas dasar kebasan menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekilafan atau penipuan).

Dengan alasan suatu pembatalan yang terdapat dalam pasal 12 perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dilingkungan kerja Pelabuhan Indonesia III adalah pihak kedua yang memegang izin penggunaan tanah telah menyimpang dari isi perjanjian, dalam hal ini termasuk pelanggaran terhadap syarat yang obyektif dapat menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Yang termasuk bagian dari isi surat perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diatur pasal 9 huruf g yang melarang pihak kedua yang melakukan menggadaikan atau menjual, mengalihkan hak atas tanah, kecuali pihak pertama sudah menyetujui / pemegang hak pengelolaan, tindakan selaku pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan dan mendapatkan izin sesuai dengan surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan dengan sengaja mengalihkan kepada pihak lain berdasarkan Akte jua - beli yang telah dibuatkan dihadapan Notaris dapat batal demi hukum karena

dalam isi surat perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan larangan memindahkan kepada pihak lain kecuali sudah mendapatkan persetujuan peralihan kepada pemegang hak pengelolaan. Bahwa perjanjian penggunaan bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan dapat dibatalkan, atas pengajuan permohonan pemegang Hak Pengelolaan kepada Kantor Pertanahan Nasional untuk dihapuskan sertifikat HGB sebab perjanjian bagian - bagian tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan sudah tidak berlaku lagi berdasarkan UUPA Nomor : 5 Tahun 1960 pasal 40

Bahwa pihak pengguna yang berstatus sertifikat HGB menguasai tanah tersebut tidak dimanfaatkan/diterlantarkan selama 8 tahun kalau berpedoman perjanjian dapat dibatalkan bahwa tanah tersebut termasuk tanah diterlantarkan apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya atau tidak dipelihara dengan baik berdasarkan UUPA Nomor : 5 tahun 1960 pasal 40 sudah dijelaskan Hapusnya Hak Guna Bangunan karena diterlantarkana apabila tanah tersebut tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik dan PPRI Nomor : 40 tahun 1996 yang diatur pasal 35 ayat 1 huruf b dan huruf e dan PP.RI Nomor : 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar pasal 3.

Bahwa uraian diatas cukup jelas pengguna yang bersertifikat HGB yang diterlantarkan/tidak dimanfaatkan tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan 36 ayat 2

Ada Contoh Kasus

Pihak pengguna melakukan wanprestasi/tanah diterlantarkan dan pihak pertama menegur dengan surat sebanyak 3 kali diberi jangka waktu 3 bulan mengacu surat perjanjian pasal 12 pembatalan dan sanksi kemudian pihak pengguna membalas surat dengan alasan kondisi saat ini masisi krisis moneter, lantas pihak pertama berupaya pembatalan surat perjanjian, kemudian dengan pihak kedua digugat lewat Pengadilan Negeri Surabaya. Dalam keputusan pengadilan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya menyatakan tergugat I adalah Direksi Pelabuhan Indonesia III dan tergugat II adalah Kepala Cabang Tanjung Perak Surabaya. Melakukan perbuatan wanpretasi (ingkar janji).

Menyatakan Surat Perjanjian antara Penggugat dan tergugat II yang bertindak untuk atas nama tergugat I yaitu :

- a. Tanggal 13 Juni 1991 Nomor : 326/JS.VI/IP/91
- b. Tanggal 01 Juli 1991 Nomor : 333/JS.VI/IP/91

Tetap berlaku sampai dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan.

- a. 30 Juni 2011
- b. 31 Desember 2010

Menghukum tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar onkos perkara sebesar Rp. 105.000- (seratur ribu rupiah).

Setelah kita kaji secara yuridis didalam praktek di Pengadilan Negeri belum sepenuhnya Hakim mengetrapkan hukum yang masih berlaku dalam arti menyampingkan semua peraturan yang ada, maka penulis berpendapat supaya penegak hukum betul-betul meluruskan peraturan peraturan, harus ada pengawas melekat terhadap Hakim yang melanggar tidak mengetrapkan peraturan yang ada harus ditindak tegas dan mempedomani Peraturan yang masih berlaku.

3.3 Peralihan HGB Dalam Ikatan Perjanjian Jual-Beli.

Pada dasarnya Semua hak atas tanah bisa dialihkan kepada pihak lain, baik melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar dan lain-lainya. Jenis hak atas tanah memerlukan izin peralihan dari pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya atau dari pemegang hak pengelolaan. Yang diatur dalam pasal 135 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 9 Tahun 1999 disebutkan hak atas tanah yang memerlukan izin peralihan dari pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya yaitu Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian diatas tanah negara dan hak lain yang didalam sertifikatnya dicatat memerlukan izin. Diluar itu hak atas tanah Hak Pengelolaan yang diatur pasal 34 ayat7 dan pasal 54 ayat 9 PP Nomor : 40 Tahun 1996.

Ada perbedaan yang memberikan izin peralihan untuk HGB dan Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan adalah pemegang Hak

Pengelolaan walaupun asalnya, baik hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 134 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 9 Tahun 1999 maupun HGB diatas tanah Hak Pengelolaan, sama-sama diberikan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Izin peralihan HGB diatas tanah Hak Pengelolaan berasal dari pemegang Hak Pengelolaan, erat kaitan dengan wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak pengelolaan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan dalam perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan.

Syarat-syarat untuk mendapatkan izin peralihan diatur dalam perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dan peraturan perusahaan pemegang hak pengelolaan. Syarat-syarat mendapatkan izin peralihan sebagai Contoh, dal perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah Hak Pengeloaan di lingkungan Pelindo III adalah pihak kedua/pemohon/pemegang HGB berkewajiban membayar biaya peralihan kepada pihak kesatu /pemegang Hak Pengelolaan / Pelindo III. Besarnya biaya peralihan sebesar 15 % dari uang pemasukan yang dihitung sesuai dengan tarif yang berlaku terhadap sisa tahun yang masih didalam masa perjanjian. Mempedomani SK.Direksi PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III Nomor :KEP.53/PJ.2.01/P.III-95 Penggunaan Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan dan Perairan Pelabuhan serta

Ruangan/Bangunan di lingkungan PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia

III.

Salah satu hambatan untuk mendapatkan izin pengalihan adalah tingginya biaya peralihan yang ditetapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan. Hal ini yang menyebabkan pemegang HGB yang berniat mengalihkan HGBnya diatas tanah hak pengelolaan agar dapat mengalihkan HGBnya sekalipun tanpa rekomendasi atau izin dari pemegang hak pengelolaan.

Salah satu upaya pemegang HGB adalah mengalihkan haknya kepada pihak lain melalui perjanjian ikatan juaan-beli yang dibuat dihadapan Notaris Hakekat perjanjian semacam ini adalah suatu perjanjian pendahuluan sementara yang akan diikuti oleh perjanjian tetap yaitu perjanjian jual-beli Hak atas tanah yang akan dibuat dihapn Pejabat Pembuatan Akte Tanah (PPAT).

Dengan dilakukan jual-beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan , biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya, Oleh karena itu, biarpun mengenai tanah, ketentuan hukum mengenai jual-beli tersebut bukan merupakan ketentuan hukum tanah, melainkan ketentuan hukum tanah, melainkan ketentuan hukum perdata, tidak ada bedanya jual-beli benda-benda bukan tanah. Biasanya jual-belinya dilakukan dihadapan Notaris, yang membuat aktanya.²³

²³ Boedi Hasrsono Hukum Agraria Indonesia Penerbitan Djambatan, 1999, h.28.

Karena sifatnya sementara atau merupakan perjanjian pendahuluan maka perjanjian ikatan jual-beli selalu diikuti oleh kuasa penuh kepada pembeli untuk dan atas nama mengalihkan hak atas tanah (HGB) itu baik kepada dari sendiri (pembeli) maupun kepada orang lain dengan suatu akta peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT.

Berdasarkan perjanjian ikatan jual-beli belum menimbulkan akibat hukum berpindahan hak atas tanah Hak Guna Bangunan dan penjual kepada pembeli, karena belum memerlukan izin peralihan hak dan pemegang Hak Pengelolaan.



BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Bahwa didalam pemberian Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan, diikat perjanjian penggunaan bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan mempunyai kedudukan yang strategis yaitu keberadaannya menjadi syarat mutlak bagi pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan, bagi pengguna harus tunduk pada syarat-syarat yang diatur dalam surat perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan tersebut Masa berlakunya HGB sudah berakhir kalau pengguna tidak memperpanjang tanah tersebut dalam keadaan kosong harus dikembalikan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
- b. Terhadap perjanjian ikatan jual beli bukan merupakan perjanjian mengenai tanah karena itu tidak dapat mengakibatkan terjadinya perpindahan atau peralihan hak sehingga keberadaannya tidak memerlukan izin peralihan hak dari pemegang Hak Pengelolaan. Peralihan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan melalui akta PPAT tanpa mendapat rekomendasi/izin dari pemegang Hak Pengelolaan melanggar syarat obyektif dalam perjanjian penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan dan berakibat batal demi hukum, dengan demikian HGBnya atas permohonan dari pemegang Hak Pengelolaan kepada Kantor Pertanahan yang menerbitkan surat keputusan pemberian HGB-nya).

2. Saran

- a. Pengertiannya hak pengelolaan harus tetap dipertahankan biarpun ada UU pertanahan yang terbaru sebagai pelaksanaan UU pokok agraria antara lain :
- Pengertian tersebut mempunyai hubungan kronologis tersendiri dengan istilah pengelolaan didalam penjelasan UUPA ;
 - Bahwa istilah tersebut sudah banyak digunakan dalam berbagai perundang - undangan sehingga untuk mengubahnya di butuhkan banyak waktu dan biaya.
- b. Ketentuan Hak Pengelolaan di dalam suatu peraturan sejajar dengan UU masih diperlukan antara lain :
- Ketentuan yang mengatur hak pengelolaan pada saat ini hanya setingkat ketentuan dari menteri dipandang belum sejajar dengan ketentuan yang mengatur suatu hak atas tanah, hak milik, HGB, yang tercantum didalam UUPA yang dapat diberikan diatas tanah hak pengelolaan ;
 - Dapat menjadi rujukan setara dengan UU atau ketentuan yang lain yang berkaitan dengan tanah hak pengelolaan. Pada saat ini keberadaan hak pengelolaan bergabung pada UU lain, semacam UU No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun, UU No. 21 tahun 1997 tentang Bea perolehan hak atas tanah, UU No. 20 tahun 2000 tentang perubahan atas UU No. 21 tahun 1997.

DAFTAR BACAAN

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang - undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 1999.

Eddy Ruchiyat Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlaku UUPA Bandung. 1984

Mariam Darus Badruzaman, KUH BW Buku III (Hukum Perikat dengan Penjelasan), Alumni, Bandung, 1986.

Perlindungan A. P, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998), Mandar Maju, Jakarta, 1999.

R. Atang Ranoenuhardja, Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Tarsito, Bandung, 1982.

Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum, Alumni, Bandung, 1991.

Subekti, Aspek - aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1986.

Subekti Hukum Perjanjian Penerbit PT Intermedia, Jakarta, 1999

Yuridika Volume 5 Nomor 1 Tahun 2000.

Yuridika Volume 15 Nomor 3 Tahun 2000.

Peraturan Perundang - undangan :

- Undang - undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria.
- Undang - undang No. 16 Tahun 1985 tentang Undang - undang Rumah Susun.
- Undang - undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda - benda Yang Ada di Atasnya.
- Undang - undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Undang - undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang - undang Nomor : 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan..

- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 58 Tahun 1991 tentang Peralihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Pelabuhan Indonesia III Menjadi Perusahaan (PERSERO).
- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Menteri Perhubungan Nomor : 191 Tahun 1969/SK.83 / 0 / 1969 tentang Penyediaan Dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Pelabuhan.
- Surat Perjanjian Kerja Sama Direktur Jenderal Perhubungan Laut Dan Dengan Direktur Jenderal Agraria Nomor : DPP.30/1/20/SPK.21/IV/1983 tentang Penetapan Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan - Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan tanah - tanah Negara.
- Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan - ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.
- Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan - ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor : 6 Tahun 1972 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Tatacara Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tatacara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian - bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

