

ABSTRAKSI

Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya”. Pengertian ini dapat diartikan bahwa Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah, namun hanya merupakan pelimpahan hak menguasai dari Negara. PT. Pelindo III (Persero) adalah suatu Badan Usaha Milik Negara yang menguasai sekitar kurang lebih 500 Ha tanah dengan status HPL di Tanjung Perak Surabaya. Penggunaan Hak Pengelolaan PT. Pelindo III (Persero) bermacam-macam peruntukannya seperti Perkantoran, Pergudangan, Mess, Pelabuhan/dermaga, Terminal Peti Kemas/Kontainer, dan salah satunya digunakan untuk Rumah Negara TNI AL di Jl. Tanjung-Tanjung dan Jl. Teluk-Teluk.

Surat Perjanjian Sewa Tanah antara TNI AL dengan PT. Pelabuhan III pada tahun 1984 merupakan dasar yang dijadikan oleh TNI AL untuk memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan PT. Pelindo III (Persero) salah satunya adalah untuk Rumah Negara TNI AL. Menurut UUPA Surat Perjanjian Sewa tanah tersebut adalah cacat hukum karena tanah dengan Status Hak Pengelolaan tidak boleh disewakan atau dijual melainkan dimohonkan Hak Pakai/ Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dengan memberikan uang pemasukan kepada Negara dan kompensasi oleh TNI AL kepada PT. Pelindo III (Persero).

Proses pensertifikatan Hak Pakai/ Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ditempuh melalui prosedur dan tata cara yang diatur dalam Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 dengan cara terlebih dahulu TNI AL memohon kepada PT. Pelindo III (Persero) untuk dapat dibuatkan PPT (Perjanjian Penggunaan Tanah) dengan dasar tersebut diurus pensertifikatan tanah ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk perolehan Sertifikat Hak Pakai atau Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan. Uang pemasukan yang dimaksud besarnya disesuaikan dengan NJOP tahun berjalan yang kemudian disetorkan ke Rekening Umum Kas Negara sedangkan PT. Pelindo III (Persero) hanya memperoleh kompensasi sesuai kesepakatan bersama antara pihak TNI AL dengan pihak PT. Pelindo III (Persero).

Kata Kunci : Hak Pengelolaan, Perjanjian Penggunaan Tanah, Hak Pakai/ Hak Guna Bangunan