

SKRIPSI

**SEWA TANAH OLEH WARGA PERAK BARAT SURABAYA ATAS
TANAH HAK PENGELOLAAN PT PELABUHAN INDONESIA III**



OLEH

ASTARI CAHYANINGTYAS WINANTYO

NIM. 031611133176

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2019

**SEWA TANAH OLEH WARGA PERAK BARAT SURABAYA ATAS
TANAH HAK PENGELOLAAN PT PELABUHAN INDONESIA III**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Menyetujui,

Dosen Pembimbing



Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.

NIP : 196806031993032001

Penyusun



Astari Cahyaningtyas Winantyo

NIM: 031611133176

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2019

ii

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di Hadapan Tim Penguji

Hari Kamis, Tanggal 26 Desember 2019

Tim Penguji Skripsi :

Ketua : Dr. Agus Sekarmadji, S.H.,M.Hum.

Anggota : 1. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.

2. Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.

3. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn

4. Indrawati, S.H., LL.M.

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Astari Cahyaningtyas Winantyo

NIM : 031611133176

Bidang Minat : Hukum Bisnis

Judul Skripsi : Sewa Tanah Oleh Warga Perak Barat Surabaya Atas
Tanah Hak Pengelolaan PT Pelabuhan Indonesia III

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 26 Desember 2019

Yang membuat pernyataan,

ASTARI CAHYANINGTYAS WINANTYO

NIM. 031611133176

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis hadiratkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunianya, sehingga skripsi yang berjudul “Sewa Tanah Oleh Warga Perak Barat Surabaya Atas Tanah Hak Pengelolaan PT Pelabuhan Indonesia III” ini dapat diselesaikan. Perkenankan penulis untuk mengucapkan terimakasih kepada:

1. Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberi kesempatan untuk menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga
2. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan bimbingan, masukan, arahan, serta telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis selama penyusunan skripsi
3. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H., Oemar Moechthar, S.H., M.Kn., dan Indrawati S.H., LL.M. selaku dosen penguji yang memberikan tanggapan, saran, dan masukan yang membangun demi mencapai hasil skripsi yang baik
4. Kedua orang tua penulis, atas segala dukungan tak terhingga yang telah diberikan kepada penulis sejak kecil hingga penulis telah sampai pada tahap ini.
5. Saudara – saudara penulis, Mbak Nia, Mbak Caca, Mas Fadhil, Danis, dan keponakan penulis, Fafa yang selalu memberikan semangat agar penulis segera dapat menyelesaikan skripsi, serta keluarga besar penulis yang tidak dapat disebutkan satu satu atas segala dukungannya

6. Bapak Haidar Adam, S.H., LL.M. selaku dosen wali yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segenap karyawan FH Unair yang telah membantu
8. Sahabat baik penulis, Vidya Annisa Pebriastika, Dinar Karunia, Galuh Nur Pratiwi, serta sahabat lain yang tidak dapat disebutkan penulis atas segala semangat dan kesediaan untuk selalu mendengarkan dan membantu penulis setiap saat.
9. Sahabat penulis di masa perkuliahan. Ferna Lukmia Sutra, Intan Nurmahani, Nanda Ilma Afivie, Novita Wahyu, Ulfa Septian Dika, Clara Renny, terimakasih untuk waktu yang telah diluangkan untuk menemani penulis semasa perkuliahan. Semoga akan terus berlanjut hingga kelak.
10. Semua yang telah menyemangati, mendoakan, dan mendukung penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak sempurna, dan membutuhkan penyempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Desember 2019

Penulis

ABSTRAK

Hak Pengelolaan merupakan salah satu hak menguasai negara atas tanah yang kerap kali menjadi objek sengketa. Sebagai contoh adalah sengketa antara warga Perak Barat Surabaya dengan pemegang Hak Pengelolaan yakni PT Pelindo III. Kedua belah pihak pada mulanya melakukan perjanjian penggunaan bagian tanah dimana warga membayar sewa setiap tahunnya, namun pada tahun 2016 warga menolak melakukan pembayaran sehingga berakibat berakhirnya perjanjian namun warga menolak untuk meninggalkan tanah tersebut. Terjadi perbedaan pendapat mengenai kepemilikan dan kewenangan atas tanah tersebut. Warga merasa tanah merupakan tanah yang telah dikuasai secara fisik terlebih dahulu oleh mereka, dan merasa sewa atas tanah Hak Pengelolaan tersebut bukan termasuk kewenangan dari PT Pelindo III. PT Pelindo III ternyata memiliki penguasaan secara yuridis dibuktikan dengan sertipikat Hak Pengelolaan yang terbukti memenuhi syarat sah keabsahan yakni baik dilihat melalui wewenang, substansi, maupun prosedurnya. Terkait kewenangan PT Pelindo III dalam menyewakan tanah Hak Pengelolaan dikenal adanya istilah kerja sama atas barang milik negara.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan, keabsahan sertipikat, kerja sama, sewa menyewa

ABSTRACT

Right to Manage is one of the rights for the state to control which is often to be the object of disputes. An example is the dispute between residents of Perak Barat Surabaya and the holder of State Land, namely PT Pelindo III. The two sides initially entered into an agreement to use a portion of land where residents pay rent every year, but in 2016 residents refused to make payments resulting in the termination of the agreement but residents refused to leave the land. There were differences of opinion regarding ownership and authority over the land. Residents feel that land is land that has been physically controlled in advance by them, and feel the lease on the land of Management Rights is not included in the authority in the authority of PT Pelindo III. PT Pelindo III turned out to have a judicial mastery evidenced by a certificate of Management Rights that was proven to meet the legal requirements of legitimacy, that is, both viewed through authority, substance, and procedures. Related to the authority of PT Pelindo III in leasing land for Management Rights, it is known that there is a term of cooperation on state property.

Keywords: *Right to Manage, certificate validity, cooperation, leasing*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1. Tipe Penelitian Hukum	9
1.5.2. Pendekatan Masalah	10
1.5.3. Bahan Hukum	11
1.5.4. Analisis Bahan Hukum	12
1.6. Pertanggungjawaban Sistematis	13
BAB II KEABSAHAN PEROLEHAN HAK PENGELOLAAN PT PELINDO III YANG TELAH DIKUASAI SECARA FISIK OLEH WARGA PERAK BARAT SURABAYA	15
2.1. Konsep Penguasaan Tanah dalam Undang Undang Pokok Agraria	15
2.2. Persyaratan Keabsahan Perolehan Hak Pengelolaan Hak atas Tanah	21
2.2.1. Keabsahan Wewenang dalam Penguasaan Hak Pengelolaan Yang Dilakukan Oleh Pihak PT Pelindo III	25
2.2.2. Keabsahan Substansi dalam Penguasaan Hak Pengelolaan Yang Dilakukan Oleh Pihak PT Pelindo III	33

2.2.3. Keabsahan Prosedur dalam Penguasaan Hak Pengelolaan Yang Dilakukan Oleh Pihak PT Pelindo III	36
---	----

BAB III KONSEP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH HAK PENGELOLAAN PT PELINDO III OLEH WARGA PERAK SURABAYA DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN 42

3.1. Konsep Perjanjian Sewa Menyewa	42
3.2. Konsep <i>Bestuur-Handeling</i> dalam Tindakan Hukum Administrasi	44
3.3. Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Pengelolaan PT Pelindo III dalam Konteks Hukum Agraria	48

BAB IV KESIMPULAN 63

4.1. Kesimpulan	62
4.2. Saran	64

DAFTAR BACAAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Skema Tindakan Pemerintah 46