

## **BAB II**

# **PERATURAN TENTANG PENYERAHAN TANAH BAGIAN HAK PENGELOLAAN PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO) CABANG BELAWAN YANG DISERAHKAN KEPADA PIHAK KETIGA**

### **A. Dasar Hukum Penyerahan Bagian Hak Pengelolaan**

#### **1. Pengertian Hak Pengelolaan**

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1997 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya pada Bab I tentang pengertian Hak Pengelolaan menyebutkan “Yang dimaksud dengan “Hak Pengelolaan” adalah: Hak Pengelolaan yang berisi wewenang untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menyebutkan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.<sup>36</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan menyebutkan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.<sup>37</sup>

## **2. Lahirnya Hak Pengelolaan**

Hak Pengelolaan berasal dari Bahasa Belanda yaitu *Beheersrecht* yang diterjemahkan dengan Hak Penguasaan. Pada PP 8/53 istilah yang semula adalah Hak Penguasaan yang berisikan:

- a. Merencanakan, peruntukan, penggunaan tanah tersebut.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan atau uang wajib tahunan.

---

<sup>36</sup> Pasal 1 point 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

<sup>37</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan

Pada pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1965 dinyatakan hak penguasaan yang dipergunakan untuk keperluan sendiri dari Departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah Swatantra dikonversi menjadi Hak Pakai.

Pasal 2 ditetapkan bahwa selain untuk instansi sendiri tanah tersebut juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada Pihak Ketiga, maka Hak Penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dan berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 1967 tentang Pemberian Tugas dan Wewenang Agraria, dan dalam ketentuan nomor IV ditetapkan sebagai berikut, yaitu Menteri Dalam Negeri atau Direktur Jenderal Agraria:

1. Memberikan keputusan mengenai permohonan tanah Negara dengan Hak Pengelolaan oleh badan swatantra dan badan-badan pemerintahan lainnya yang berisikan wewenang, selain untuk mempergunakan sendiri sebagian tanah yang bersangkutan, juga untuk memberikannya kepada pihak-pihak lain dengan hak pakai menurut ketentuan khusus.
2. Memberikan keputusan mengenai permohonan untuk memperpanjang jangka waktu atau melepaskan Hak Pengelolaan tersebut.<sup>38</sup>

### **3. Pengalihan Hak Pengelolaan**

Secara umum pengalihan Hak Pengelolaan ini, jauh sebelum terbitnya hak pengelolaan sudah diatur dasar pengalihan bagian Hak Pengelolaan, sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan

---

<sup>38</sup>Parlindungan, A.P. *Op. Cit.* hal. 6-7

Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya yaitu :

1. Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 5 di atas memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
  - c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun.
2. Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga sebagai dimaksud dalam Pasal 1 huruf c di atas terbatas pada:
  - a. tanah yang luasnya maksimum 1.000M<sup>2</sup> (seribu meter persegi);
  - b. hanya kepada warganegara Indonesia dan badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - c. pemberian hak untuk pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.

**B. Kebijakan Yang Dilakukan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan Terkait Penyerahan Hak Penggunaan Bagian Hak Pengelolaan**

Sebagaimana disebutkan pada Bab I bahwa Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan menjalani proses yang cukup panjang yaitu mulai dari staatsblad No.

99 tahun 1919 tentang Batas Pelabuhan Sumatera Timur. Selanjutnya dikuatkan dengan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan No. 191 tahun 1969 dan No. SK.83/0/1969 tanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Pelabuhan. Selanjutnya direvisi dengan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan No. 14 tahun 1982 dan No. KM.70/101/PHB.82 tanggal 14 Januari 1982 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Belawan.

Diktum KETIGA Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan No. 14 tahun 1982 dan No. KM.70/101/PHB.82 tanggal 14 Januari 1982 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Belawan menyatakan bahwa:

1. Areal tanah sebagaimana disebut dalam Diktum PERTAMA, ditetapkan sebagai daerah lingkungan kerja pelabuhan.
2. Areal tanah yang merupakan daerah lingkungan kerja pelabuhan diberikan dengan Hak Pengelolaan kepada Departemen Perhubungan atau instansi yang ditunjuk oleh Menteri Perhubungan. Untuk pemberian Hak Pengelolaan sampai dengan perolehan sertifikatnya akan diselesaikan menurut tata cara berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Hak Pengelolaan tersebut diatas memberi wewenang kepada Menteri Perhubungan 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 Menteri Perhubungan atau pejabat yang ditunjuk, yang meliputi segi-segi peruntukan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga tersebut

dilakukan oleh pejabat Agraria yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

- d. Memberikan izin bangunan kepada pihak ketiga dengan memperhatikan saran dari Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan.

Berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor: DPP 30/4/19 tanggal 23 Nopember 1981 tentang Pelimpahan Wewenang Untuk Mengurus Hak Pengelolaan Atas Tanah Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Diwilayah Usaha Badan Pengusahaan Pelabuhan I pada Diktum PERTAMA menyatakan: Menunjuk Administrator Pelabuhan Belawan selaku Direksi P.N. Pelabuhan Daerah I untuk bertindak atas nama Direktorat Jenderal Perhubungan laut Departemen Perhubungan mengurus Hak Pengelolaan atas tanah daerah lingkungan kerja Pelabuhan Belawan dengan Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri baik pada tingkat Kantor Agraria Kotamadya/Kabupaten dan Direktorat Agraria Propinsi maupun tingkat Pusat.

Selanjutnya pada Diktum KETIGA menyatakan:

Permohonan Hak Pengelolaan dilakukan secara bertahap:

- a. Tahap pertama meliputi areal tanah Negara dalam daerah lingkungan kerja pelabuhan yang telah dikelola oleh pelabuhan atas dasar:
  - 1) peraturan perundang-undangan yang telah ada sebelum ditetapkannya batas-batas pelabuhan dengan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan;
  - 2) pembebasan tanah dengan pembayaran ganti rugi;
  - 3) pembentukan areal tanah baru hasil pekerjaan reklamasi atas perairan;

- 4) pembentukan areal tanah yang diakibatkan oleh pengandapan tanah lumpur/pasir secara alamiah;
  - 5) pemberian/penyerahan tanah Negara oleh Pemerintah Daerah atau Badan-Badan lain.
- b. Tahap selanjutnya meliputi areal tanah hak dalam daerah lingkungan kerja pelabuhan yang kemudian dibebaskan melalui acara pelepasan dan penyerahan hak atas tanah untuk keperluan Negara c.q. Pelabuhan dengan pembayaran ganti rugi, sehingga selanjutnya status areal tanah tersebut adalah tanah Negara yang dikelola pelabuhan.<sup>39</sup>

Pasal 7 ayat 3 Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan menyatakan bahwa dalam menetapkan lokasi perusahaan maka:

- a) Sejauh mungkin harus dihindarkan pengurangan areal tanah pertanian yang subur;
- b) Sedapat mungkin dimanfaatkan tanah yang semula tidak/atau kurang produktif;
- c) Dihindarkan pemindahan produk dari tempat kediamannya;
- d) Diperhatikan persyaratan untuk mencegah terjadinya pengotoran/ pencemaran bagi daerah lingkungan yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah No. 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan menyatakan :

- (1) Untuk kepentingan penyelenggaraan pelabuhan umum, Penyelenggara Pelabuhan wajib menyusun rencana induk pelabuhan pada lokasi yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1).
- (2) Rencana induk pelabuhan disusun dengan memperhatikan

---

<sup>39</sup> Diktum KETIGA Surat Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor: DPP 30/4/19 tanggal 23 Nopember 1981 tentang Pelimpahan Wewenang Untuk Mengurus Hak Pengelolaan Atas Tanah Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Diwilayah Usaha Badan Pengusahaan Pelabuhan I

- a. Tatanan Kepelabuhanan Nasional;
  - b. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota dan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi;
  - c. Keamanan dan keselamatan pelayaran;
  - d. Keserasian dan keseimbangan dengan kegiatan lain terkait dilokasi pelabuhan;
  - e. Kelayakan teknis, ekonomis dan lingkungan; dan
  - f. Perizinan terkait yang telah diperoleh.
- (3) Rencana induk pelabuhan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
- a. Rencana peruntukan lahan; dan
  - b. Rencana peruntukan perairan.
- (4) Rencana peruntukan lahan dan perairan pelabuhan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) untuk kegiatan operasional pelabuhan meliputi:
- a. Kegiatan jasa kepelabuhanan;
  - b. Kegiatan pemerintahan;
  - c. Kegiatan jasa kawasan;
  - d. Kegiatan penunjang kepelabuhanan.
- (5) Rencana peruntukan lahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf a, untuk penyediaan kegiatan ;
- 1) fasilitas pokok, antara lain:
    - a) dermaga;
    - b) gudang lini 1;
    - c) lapangan penumpukan lini 1;
    - d) terminal penumpang;



- e) terminal peti kemas;
  - f) terminal ro-ro
  - g) fasilitas penampungan dan pengolahan limbah;
  - h) fasilitas bunker;
  - i) fasilitas pemadam kebakaran;
  - j) fasilitas gudang untuk bahan/barang berbahaya dan beracun;
  - k) fasilitas pemeliharaan dan perbaikan peralatan dan Sarana Bantu Navigasi Pelayaran (SBNP).
- 2) fasilitas penunjang, antara lain:
- a) kawasan perkantoran;
  - b) fasilitas pos dan telekomunikasi;
  - c) fasilitas pariwisata dan perhotelan;
  - d) instalasi air bersih, listrik dan telekomunikasi;
  - e) jaringan jalan dan rel kereta api;
  - f) jaringan air limbah, drainase dan sampah;
  - g) areal pengembangan pelabuhan;
  - h) tempat tunggu kendaraan bermotor;
  - i) kawasan perdagangan;
  - j) kawasan industri;
  - k) fasilitas umum lainnya (peribadatan, taman, tempat rekreasi olahraga, jalur hijau dan kesehatan).

Dari berbagai peraturan yang telah dibuat pemerintah tersebut jelas diketahui bahwa pesatnya perekonomian diusahakan sejauh mungkin menghindari padatnya kegiatan pelabuhan.

Sebagai jalan keluar dari persoalan ini pemerintah melalui pengelola pelabuhan laut untuk siap menyediakan fasilitas yang dibutuhkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka berkembanglah pemikiran untuk pengembangan areal Pelabuhan Belawan dengan beralasan kota Medan sebagai kota utama di pulau Sumatera dengan laju pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi tentu memerlukan kawasan pelabuhan yang diharapkan dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi yang secara tidak langsung dapat menaikkan tingkat ekonomi masyarakat Sumatera Utara pada khususnya.

Kemudian berdasarkan Surat Gubernur Sumatera Utara Nomor 28/ II/ GSU tahun 1979 tertanggal 15 Januari 1979 dibentuk Team Penataan Batas Lingkungan Kerja Pelabuhan Belawan yang susunannya terdiri dari<sup>40</sup>:

- 1) Asisten Bidang Pemerintahan sebagai Ketua;
- 2) Kepala Direktorat Agraria Tk I Propinsi Sumatera Utara sebagai Sekretaris
- 3) Administrator Pelabuhan Belawan, Sekretaris Kotamadya/Daerah Tingkat II Medan, Sekretaris Wilayah/Daerah Tk II Deli Serdang, Kepala Biro Hukum dan Organisasi & Tatalaksana Kantor Gubernur KDH Tk I Sumatera Utara, Syahbandar Pelabuhan Belawan, Camat Medan Belawan dan Kepala Bagian Pengembangan Perkotaan Biro Pemerintahan Kantor Gubernur KDH Tk I Sumatera Utara masing-masing sebagai anggota.

Selanjutnya dibentuk Panitia Pembebasan Tanah Kotamadya Daerah Tk. II Medan bertugas:

---

<sup>40</sup> Berita Acara Penaksiran Panitia Pembebasan Tanah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor. 016/4/PPT/1978 tanggal 26 April 1978.

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman tumbuh- tumbuhan dan bangunan- bangunan;
- b. Mengadakan perundingan dengan cara peegang hak atas tanah dan bangunan/ tanaman;
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak;
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/ pertimbangannya;
- e. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/ bangunan tersebut.

Terhitung dalam jangka waktu sejak mulai dibentuknya Panitia Pembebasan Tanah tersebut hingga saat ini berkat kerja keras yang dilakukan berhasil pembebasan lahan untuk pengembangan pelabuhan Belawan ada yang dengan ganti rugi, ada yang berasal dari tanah milik masyarakat (Sertifikat Hak Milik), tanah garapan masyarakat, tanah reklamasi serta tanah yang sebelumnya memang sudah diusahai oleh pengelola pelabuhan. Mayoritas tanah yang berhasil dibebaskan tersebut adalah garapan masyarakat.<sup>41</sup>

Setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah tersebut maka tanah- tanah itu akan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Terhadap tanah-tanah seperti ini Negara dapat memberikan sesuatu hak atas tanah kepada yang memerlukan menurut peraturan perundangan yang berlaku.

Khusus mengenai penyediaan dan pembelian tanah untuk keperluan perusahaan maka dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan- Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan ditetapkan bahwa salah satu hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perusahaan yang berbentuk badan hukum adalah Hak Pengelolaan.

---

<sup>41</sup> Dokumen-dokumen yang diberikan oleh PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan

Menurut Pasal 68 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatasan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, permohonan hak pengelolaan diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan pendaftaran ini dilakukan setelah pemohon memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan pemberian haknya. Pendaftaran ini sebagai syarat lahirnya Hak Pengelolaan tersebut. Terhadap hak- hak yang timbul dari Hak Pengelolaan juga harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagai syarat lahirnya hak- hak atas tanah tersebut.

Kemudian dalam hubungannya dengan subjek Hak Pengelolaan sebagaimana tercantum Dalam 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 yaitu Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah, maka hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Pengelolaan. Pemberian Hak Pengelolaan dimaksudkan sebagai pendelegasian kewenangan yang bersumber dari Hak Menguasai Negara untuk memacu perkembangan sektor industri di daerahnya masing- masing.

Adapun Hak Pengelolaan yang diberikan kepada PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan adalah telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada sebagaimana disebutkan diatas. Dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional telah dikeluarkan sebanyak 4 (empat) buah sertifikat Hak Pengelolaan, sebagaimana yang dapat dilihat dalam Tabel dibawah ini.

## HAK PENGELOLAAN

### PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO) CABANG BELAWAN

No.	Nomor Hak	Nomor SK Ka. BPN	Letak Tanah	Luas
1.	No. 1 Belawan I tanggal 3 Maret 1993	41/HPL/BPN/91	Kelurahan Belawan I	278,15 ha
2.	No. 2 Belawan Sicanang tanggal 3 Maret 1993	41/HPL/BPN/91	Kel. Belawan Sicanang	9,36 ha
3.	No. 1 Belawan Bahagia tanggal 3 Maret 1993	41/HPL/BPN/91	Kelurahan Bahagia	0,49 ha
4.	No. 1 Belawan Sicanang tanggal 3 Maret 1993	41/HPL/BPN/91	Kel. Belawan Sicanang	1,36 ha

Sumber: PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan

Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan sebagaimana tersebut diatas keseluruhannya ada yang berasal dari pelepasan hak dengan pembayaran ganti rugi yang diperoleh dari tanah-tanah bekas garapan dan Hak Milik yang terletak di kota Medan dan terlebih dahulu dilakukan pembebasan dengan pemberian ganti rugi dan sebagian adalah tanah yang sebelumnya sudah diusahai sejak pelabuhan itu berdiri. Sedangkan penetapan harga ganti rugi dilakukan oleh Panitia Penaksir Harga yang dibentuk khusus untuk itu.

Dalam perolehan Hak Pengelolaan tersebut, disamping membayar uang ganti rugi sebagaimana disebutkan diatas PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) juga diwajibkan untuk

terlebih dahulu membayar uang pemasukan kepada Negara yang besarnya bervariasi sesuai dengan luas tanah yang dimohonkan<sup>42</sup>.

Sehubungan dengan hal tersebut maka kebijakan yang dilakukan oleh PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) terkait penyerahan penggunaan tanah bagian Hak Pengelolaan tanah diatur dalam satu Keputusan Direksi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia I Nomor: US.15/1/5/P.I-02 tanggal 08 Maret 2002 tentang Pedoman Pengelolaan Tanah dan Perairan di Lingkungan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia I yaitu terlebih dahulu mengajukan permohonan penggunaan tanah sekurang-kurangnya berisi keterangan yaitu untuk pemohon badan hukum swasta dan koperasi wajib melampirkan:<sup>43</sup>

- a. Akte pedirian/Anggaran Dasar beserta akte perubahannya yang disahkan oleh Menteri Kehakiman;
- b. Surat Keputusan Pengangkatan dalam Jabatan untuk pimpinan yang bersangkutan yang dilengkapi dengan identitas yang akan menandatangani perjanjian dan jika dikuasakan wajib dilampirkan surat kuasa dan jika diwakilkan kepada cabang perusahaan wajib melampirkan surat penunjukan/pengangkatan sebagai Kepala Cabang;
- c. Surat ijin usaha dari instansi yang berwenang;
- d. Nomor pokok wajib pokok;
- e. Referensi Bank;
- f. Persyaratan lain yang diperlukan;
- g. Lay out bangunan dan schedule pembangunannya;

---

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Diah Darmawidiana Asmen Hukum & Humas PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan tanggal 5 Oktober 2009.

<sup>43</sup> Pasal 9 Keputusan Direksi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia I Nomor: US.15/1/5/P.I-02 tanggal 08 Maret 2002 Pedoman Pengelolaan Tanah dan Perairan di Lingkungan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia I

- h. Persyaratan lain yang diperlukan;
- i. Surat pernyataan bermeterai untuk tunduk dan taat terhadap peraturan/ketentuan yang telah dikeluarkan oleh Pelabuhan I

Sedangkan pemohon untuk perorangan dalam menyampaikan permohonannya wajib melampirkan identitas yang bersangkutan meliputi nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, pekerjaan dan Kartu Tanda Penduduk dan dalam hal pemohon adalah instansi pemerintah, BUMN, BUMD wajib melampirkan Surat Keputusan pengangkatan dalam jabatan untuk pimpinan instansi pemerintah, BUMN, BUMD yang mengajukan permohonan.

Prosedur permohonan penggunaan tanah, pemohon terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis kepada General Manager Cabang Pelabuhan Belawan dengan menggunakan bentuk permohonan yang telah disiapkan oleh PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) dengan melampiri dokumen-dokumen seperti disebutkan diatas. Kemudian ditetapkan Tim Terpadu untuk melakukan evaluasi yang terdiri dari unsur operasional, perusahaan, teknik, keuangan, dan hukum/administrasi yang dikoordinir oleh Divisi Komersial.

Tim Terpadu tingkat cabang tersebut meneliti dan mengevaluasi dimaksud yang meliputi:

- a. Aspek legalitas, menyangkut kelengkapan syarat-syarat administrasi permohonan dan kebenaran dokumen-dokumen.
- b. Aspek teknis, yang meliputi :
  - 1. Luas dan letak tanah yang dibutuhkan;
  - 2. Peruntukan tanah;
  - 3. Rencana penggunaan tanah dan skedule pembangunan serta kegiatan usaha pemohon yang dikaitkan dengan kegiatan pelabuhan

4. kesesuaian peruntukan dan penggunaan tanah dengan rencana induk pengembangan pelabuhan.
- c. Aspek operasional, yang berkaitan dengan kegiatan operasional pelabuhan serta nilai tambah yang akan diperoleh terhadap kegiatan operasional berupa lalu lintas barang.
- d. Aspek finansial dan komersial menyangkut kelayakan proyek yang diusulkan pemohon, yang meliputi:
  1. Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV) dan Pay Back Period.
  2. Nilai tambah terhadap pendapatan yang akan diperoleh oleh Pelabuhan I dengan keberadaan proyek tersebut;
  3. Prospek masa depan yang berkaitan dengan kegiatan kepentingan kepelabuhanan.<sup>44</sup>

### **C. Pihak-Pihak Yang Mengelola Bagian Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan**

Dalam hukum tanah Nasional, hak penguasaan atas tanah memberi wewenang untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA: “hak- hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 1 ayat ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tanah bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas- batas menurut undang- undang ini dan peraturan- peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

---

<sup>44</sup> Pasal 10 Keputusan Direksi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia I Nomor: US.15/1/5/P.I-02 tanggal 08 Maret 2002 Pedoman Pengelolaan Tanah dan Perairan di Lingkungan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia I



Didalam uraian Pasal 4 ayat 1 UUPA tersebut dapat diketahui dalam hak atas tanah terdapat kekuasaan yang dijamin dan dilindungi hukum yakni kewenangan untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dikuasai dengan suatu hak atas tanah. Penguasaannya bisa dalam bentuk penguasaan fisik dan bisa pula dalam bentuk penguasaan yuridis. “Seorang pemilik tanah yang mengusahakan sendiri tanahnya, menguasai tanah tersebut secara legal, adalah bentuk penguasaan secara fisik.”<sup>45</sup>

Berdasarkan pengertian diatas, penguasaan tanah secara fisik dan yuridis oleh subjek pemegang hak dijamin dan dilindungi oleh hukum. Subjek pemegang hak mempunyai wewenang untuk mengusahakan dan menggunakan tanahnya guna memenuhi kebutuhannya sesuai dengan sifat dan maksud pemberian haknya. Kewenangan penguasaan untuk mengusahakan dan menggunakan tanah tersebut dibatasi untuk sekedar diperlukan bagi kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu (Pasal 4 ayat 2 UUPA).

Selanjutnya dalam Pasal 6 UUPA disebutkan “ semua tanah mempunyai fungsi sosial”. Pengertian fungsi sosial tersebut mengandung arti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata- mata untuk kentingan pribadinya, apabila kalau hak itu menimbulkan kerugian pada masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum atau masyarakat (Penjelasan Umum II Angka 4 UUPA).

---

<sup>45</sup> Oloan Sitorus dan Nomadyawati, *Hak Atas Tanah dan Kondomanium, Suatu Tinjauan Hukum*, (Jakarta : Dasa Media Utama, 1995), hal. 12.

Selain pembatasan kewenangan penguasaan untuk mengusahakan dan menggunakan tanahnya, terdapat kewajiban- kewajiban yang harus dipenuhi oleh subjek pemegang hak atas tanah antara lain:

1. Kewajiban yang bersifat umum, berlaku bagi setiap hak atas tanah misalnya: semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Psal 6 UUPA), kewajiban untuk memelihara tanah (Psal 15 UUPA), dan kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri bagi yang mempunyai tanah pertanian (Pasal 10 UUPA). Disamping itu ada kewajiban yang bersifat khusus, yaitu kewajiban yang dibebankan untuk menghadapi kasus- kasus kongkrit. Kewajiban ini secara khusus dicantumkan dalam surat keputusan pemberian hak atau dalam perjanjiannya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>46</sup>
2. Kewajiban menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadinya kerusakan sehingga lebih berdaya guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat.<sup>47</sup>
3. Pemegang hak atas tanah atau pihak yang memperoleh penguasaan atas tanah wajib menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan dari haknya atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku. Sementara tanah tersebut belum digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan dari haknya, tanah tersebut tidak boleh dibiarkan kosong dan wajib dimanfaatkan dengan menanaminya dengan tanaman pangan, dengan memperhatikan kesesuaian dan kemampuan tanah yang bersangkutan serta aspek perlindungan dan pemeliharaan lingkungan hidup.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Budi Harsono, *Aspek Pertanahan dan Tata Ruang Dalam Pembangunan, Pokok – Pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: Seri IV, BPN Proyek P2HT), hal. 26

<sup>47</sup> Konsideran huruf a, Peraturan Pemerintah No. 26 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

<sup>48</sup> Pasal 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1998.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 disebutkan bahwa penguasaan atas tanah dapat diserahkan kepada suatu kementerian atau jawatan atau suatu daerah swatantra. UUPA menjelaskan lebih lanjut bahwa subjek hak pengelolaan adalah badan penguasa yang berupa Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan umum II angka 2.

Kemudian dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan- ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, Pasal 29 disebutkan bahwa Hak Pengelolaan diberikan kepada:

1. Departemen dan Jawatan Pemerintah
2. Badan- badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah

Namun saat ini Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara;
3. Badan Usaha Milik Daerah;
4. PT Persero;
5. Badan Otorita;
6. Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.<sup>49</sup>

Sedangkan Pasal 1 butir d Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menyebutkan Pemegang Hak Pengelolaan adalah Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau badan lain yang diberi pelimpahan

---

<sup>49</sup> <http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id15.htm>, hal. 3

kewenangan pelaksanaan sebagian hak menguasai dari Negara atas tanah Negara dengan pemberian Hak Pengelolaan.

Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk keperluan perusahaan menyebutkan bahwa:

1. Jika perusahaanya berbentuk badan hukum diberiakan Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
2. Jika perusahanya meruapakan perorangan dan pengusaha berkewarganegaran Indonesia diberikan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak Pakai.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Pengelolaan serta pendaftarannya menyebutkan subjek Hak Pengelolaan itu pada pasal 2,5,7 yaitu Pemda, lembaga, instansi dan atau badan- badan hukum (milik) pemerintah atau pemda untuk pembangunan dan pengembangan wilayah pemukiman, wilayah industri dan pariwisata. Pada Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 disebutkan pula subjek Hak Pengelolaan itu adalah lembaga, instansi pemerintah, atau badan- badan hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah atau pemerintah daerah yang bergerak dalam kegiatan- kegiatan usaha sejenis dengan perusahaan industri dan pelabuhan.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), hal. 66

Berkaitan dengan hal tersebut, maka AP. Parlindungan menyebutkan bahwa subjek Hak Pengelolaan adalah:<sup>51</sup>

1. Pemerintah daerah, daerah otonom seperti kotamadya;
2. Lembaga pemerintah, daerah pelabuhan, Departemen Transmigrasi untuk tanah- tanah transmigrasi, departemen pertanian untuk daerah proyek PIR, Departemen Pertambangan untuk daerah pertambangan, Departemen Kehutanan untuk daerah hutan kesepakatan, Lembaga Otorita Batam dan sebagainya;
3. Lembaga pemerintah yang bergerak dibidang industrial estate dan sebagainya;
4. Perum Perumnas.

Sedangkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 menyebutkan subjek dari Hak Pengelolaan adalah badan-badan hukum yaitu :

1. bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian;
3. badan-badan keagamaan; dan
4. badan-badan sosial.

Sedangkan yang menjadi subjek dari Hak Pengelolaan secara tersirat dari penjelasan umum angka (2) UUPA diketahui bahwa seperti juga dengan hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, objek dari hak pengelolaan adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yang kewenangan pemberiannya sebagaimana disebutkan diatas.

Oleh karena itu jelas bahwa pemegang hak pengelolaan diberi wewenang untuk merencanakan penggunaan dan peruntukannya sesuai dengan tugas dan lapangan kerjanya sekaligus mempunyai kekuasaan untuk mengatur penggunaan tanah tersebut dengan bebas.

---

<sup>51</sup> A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Op.Cit hal. 28.

Kemudian dalam pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah disebutkan bahwa hak pengelolaan memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk :

- a) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- b) Menggunkan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka 6 Tahun.
- d) Menerima uang pemasukan dan atau uang wajib tahunan.

Pada 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 pada Bab III tentang Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan yaitu syarat-syarat permohonan Hak Pengelolaan :

(1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Swasta;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan-Badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

(2) Badan-Badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuaidengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.<sup>52</sup>

Selanjutnya permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis dengan memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon;

Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

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

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

c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)

d. Rencana penggunaan tanah;

e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara)

3. Lain-lain

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

b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

---

<sup>52</sup> Pasal 67 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

Menurut pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan, hak pengelolaan memberikan wewenang untuk:

- a) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Untuk perusahaan industrial estate yang mempunyai hak pengelolaan, maka tanah-tanah bagian Hak Pengelolaan itu dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan hak seperti yang dinyatakan oleh pasal 6 ayat (6) huruf (a) tentang tanah-tanah yang dikuasai industrial estate yang bersangkutan dengan hak pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat yang berwenang yang dimaksudkan dalam pasal 3 dapat diberikan kepada pengusaha industri/pihak-pihak yang memerlukannya dengan hak guna bangunan atau hak pakai menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku.<sup>53</sup>

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas bagian-bagian tanah pengelolaan serta pendaftarannya, menyatakan wewenang yang terkandung dalam hak pengelolaan adalah :

---

<sup>53</sup> Ramli Zein, opcit, halaman 89.



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

Walaupun demikian, hak dari kawasan industri yang diberikan hak pengelolaan dalam menggunakan kewenangan-kewenangan yang bersumber dari hak pengelolaan tetap dibatasi dalam hal-hal sebagai berikut:

- a) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, seperti misalnya pembangunan prasarana fisik ataupun bangunan-bangunan industri, penetapan lokasi bangunan-bangunan, pengadaan jaringan komunikasi, air dan lain-lain.
- b) Mempergunakan bagian-bagian dari tanah tersebut untuk keperluan usahanya.
- c) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut baik dengan atau tanpa bangunan pada pihak-pihak yang memerlukan untuk dipergunakan dalam jangka waktu tertentu, dengan memungut uang pemasukan sebagai pendapatan dari perusahaan kawasan industri tersebut.<sup>54</sup>

Sedangkan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang dipunyai oleh pemerintah daerah, lembaga atau instansi, badan-badan hukum Indonesia yang bukan untuk pengembangan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada menteri dalam negeri atau gubernur kepala daerah yang

---

<sup>54</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta,:Djambatan, 1992), hal. 12.

bersangkutan untuk diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah disiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.<sup>55</sup>

Mengenai pemberian tanah untuk perusahaan kawasan industri di dalam Pasal 9 Keputusan Presiden Nomor 53 tahun 1989 dikatakan :

- a) Untuk menjalankan kegiatan perusahaan kawasan industri, perusahaan kawasan industri diberikan Hak Guna Bangunan.
- b) Tata cara pemberian Hak Guna Bangunan untuk kawasan industri diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kemudian berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, maka hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pihak ketiga diatas Hak pengelolaan adalah hak guna bangunan dan hak pakai.

Kemudian jika dihubungkan dengan subjek hak pengelolaan sebagaimana disebut dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996 yang meliputi sektor swasta nasional dan sektor swasta asing disamping badan usah milik pemerintah dan pemerintah daerah, maka membawa konsekwensi dalam pemberian hak-hak atas tanah bentuk penguasaannya tidal lagi hak pengelolaan, tetapi hanya bentuk penguasaan tanah dengan Hak Guna Bangunan.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, sampai saat ini PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan sesuai dengan kewenangannya untuk menyerahkan bagian-bagian tanah hak

---

<sup>55</sup> Pasal 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

pengelolaan kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditetapkannya yang meliputi segi-segi peruntukan, jangka waktu dan keuangannya, telah melakukan penyerahan terhadap sejumlah tanah yang merupakan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang dapat berupa perorangan maupun badan hukum swasta/BUMN serta Instansi Pemerintah. Sedangkan luas tanah yang telah diserahkan sampai dengan Juni tahun 2009 dapat dilihat dalam table berikut ini:

NO	PENYEWA	JLH PENYEWA	LUAS	JANGKA WAKTU	KETERANGAN
1	Instansi Pemerintah	16	± 38 Ha	1 s.d 5 tahun	Setiap instansi jangka waktu perjanjian bervariasi
2	BUMN	29	± 31 Ha	2 s.d 5 tahun	Setiap BUMN jangka waktu perjanjian bervariasi
3	Swasta	60	±53 Ha	2 s.d 20 tahun	Setiap Badan Usaha Swasta jangka waktu perjanjian bervariasi
4	Perorangan	39	± 13 Ha	2 s.d 5 tahun	Setiap penduduk jangka waktu perjanjian bervariasi

Sumber: PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan

Terhadap tanah-tanah yang telah diserahkan sebagaimana yang disebutkan diatas sampai saat ini belum diterbitkan hak guna bangunan/hak pakai oleh kantor pertanahan setempat. Di dalam surat perjanjian tersebut telah ditentukan bahwa tanah yang akan diserahkan oleh PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan adalah tetap merupakan bagian dari Hak

pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) dan diberikan dengan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu tertentu sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian, dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Sedangkan mengenai besaran tarif penggunaan tanah adalah tetap mengacu kebijaksanaan Direksi perusahaan. tarif penggunaan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 7 surat perjanjian penggunaan tanah dan pembayarannya biasanya dapat dicicil pertahun (jangka waktu) pembayaran atau tunai.

Untuk mendukung surat perjanjian penggunaan tanah tersebut, PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan juga mewajibkan kepada semua perusahaan yang berada dalam areal PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan untuk mentaati tata tertib PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan antara lain:

- Membayar uang pemasukan atas penggunaan tanah;
- Mematuhi semua ketentuan umum yang dikeluarkan oleh PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan;
- Menyetujui dan melaksanakan pekerjaan-pekerjaan yang oleh PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan dianggap perlu diatas tanah dimaksud untuk kepentingan umum atau PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan;
- Memelihara dengan baik lingkungan, bangunan yang didirikan, fasilitas lainnya serta menyediakan peralatan mengatasi bahaya kebakaran;
- Membayar biaya-biaya yang diperlukan dalam rangka pengurusan sertifikat Hak Pakai;
- Mengajukan permohonan rekomendasi IMB (Izin Mendirikan Bangunan) kepada PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan apabila akan mendirikan bangunan

baru atau tambahan dari bangunan yang ada sebelumnya dan dapat membangun apabila telah mendapat IMB dari Instansi yang berwenang;

- Dan lain-lain sesuai dengan jenis peruntukan tanah oleh Pihak Ketiga.

Setiap pengalihan tanah kepada pihak lain harus terlebih dahulu mendapat izin tertulis dari PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan. Pengalihan hak atas tanah dari Pihak Penyewa Tanah kepada pihak lain apabila terhadap perusahaannya Pihak Penyewa melakukan tindakan peleburan, penggabungan perusahaan, pengambilalihan saham dan mengganti nama perusahaan menjadi badan hukum baru.<sup>56</sup>

Terhadap setiap pelanggaran atas ketentuan tata tertib tersebut akan diberikan sanksi antara lain berupa pembatalan surat perjanjian penggunaan tanah industri ataupun sanksi lainnya sesuai hasil keputusan Direksi PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero). Pembatalan surat perjanjian tersebut akan membawa konsekuensi hukum terhadap berakhirnya jangka waktu hak pakai/ hak guna bangunan yang telah diterbitkan. Akan tetapi sampai saat ini belum dijumpai pihak ketiga yang dinilai telah melakukan pelanggaran terhadap surat perjanjian, pelanggaran yang saat ini terjadi biasanya dapat diselesaikan secara damai.

Sampai dengan saat ini berdasarkan informasi yang diperoleh dari PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan, terhadap tanah-tanah yang merupakan bagian dari hak pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero), masih banyak digarap oleh masyarakat.<sup>57</sup>

Selanjutnya mengenai pendaftaran tanah atas penyerahan bagian hak pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero), bahwa berdasarkan informasi dari PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan, baru 2 dari keseluruhan luas hak pengelolaan tersebut yang telah

---

<sup>56</sup> Pasal 7, 10 ayat (1) , 12 dan 13 Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Bagian Dari Hak Pengelolaan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia I

<sup>57</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Diah Darmawidiana sebagai Asmen Hukum & Humas PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan tanggal 5 Oktober 2009

diterbitkan hak pakai sedangkan Hak Guna Bangunan atas penyerahan kepada Pihak Ketiga (Pengguna Tanah) di atasnya belum ada sebagaimana dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

HAK PAKAI/HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN PT.

PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO) CABANG BELAWAN

Letak HPL	HGB/Hak Pakai Yang Telah Diterbitkan	Pemegang HGB/Hak Pakai	Keterangan
Belawan I	2	1. POLRI 2. Bank BNI	Hak Pakai 10 Tahun