

**PELAKSANAAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH
PADA PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO)
CABANG BELAWAN**

TESIS

OLEH:

SWANDI HUTASOIT

077005135/HK



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA**

MEDAN

2009

**PELAKSANAAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH PADA
PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO) CABANG BELAWAN**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Humaniora
Dalam Program Studi Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**

OLEH:

SWANDI HUTASOIT

077005135/HK

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SUMATERA UTARA

MEDAN

2009

Judul Tesis : **PELAKSANAAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH
PADA PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO)
CABANG BELAWAN**

Nama Mahasiswa : **SWANDI HUTASOIT**
Nomor Pokok : **077005135/HK**
Program Studi : **Ilmu Hukum**

Menyetujui:
Komisi Pembimbing

Prof. Dr. Bismar Nasution, SH,MH

Ketua

Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH,MS,CN

Anggota

Dr. Sunarmi, SH.M.Hum

Anggota

Ketua Program Studi S2 Ilmu Hukum

Dekan

Prof. Dr. Bismar Nasution, SH, MH

Prof. Dr. Runtung, SH.M.Hum

Tanggal Lulus : 28 Desember 2009

**Telah diuji pada
Tanggal 28 Desember 2009**

PANITIA UJIAN TESIS

KETUA : Prof. Dr. Bismar Nasution, SH., M.Hum
ANGGOTA : Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN
Dr. Sunarmi, SH, M.Hum
Pror. Dr. Suhaidi, SH, MH
Prof. Dr. Budiman, SH, M.Hum

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi adanya permasalahan yang timbul dalam penyerahan penggunaan hak atas tanah yang merupakan bagian Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan kepada Pihak Ketiga seperti jenis hak, bentuk penyerahan penggunaannya, pengurusan hak dan jangka waktu penyerahannya. Permasalahan-permasalahan itu dianggap penting untuk diketahui mengingat bahwa Hak Pengelolaan yang akan diteliti menyangkut sektor kepelabuhanan yang berperan penting dalam usaha untuk meningkatkan roda perekonomian suatu daerah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kewenangan yang dimiliki oleh PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan sebagai pemegang Hak Pengelolaan, prosedur dan persyaratan yang dilakukan oleh pihak ketiga untuk memperoleh hak atas tanah bagian Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan serta hal-hal yang perlu dilakukan.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum yuridis normatif dan sifat penelitian deskriptif, analitis. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang berasal dari literature kepustakaan, laporan-laporan dan dokumen-dokumen yang ada pada PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan yang didukung oleh informan dalam lingkungan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan dimana penelitian ini dilakukan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan telah memberikan rekomendasi dalam bentuk surat perjanjian penyerahan penggunaan tanah bagian Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga sebanyak \pm 144 subjek hukum yang terdiri dari Instansi Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) lainnya, Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) dan Perorangan dengan status hak pakai/hak guna bangunan yang merupakan bagian Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan. Prosedur dan persyaratan yang harus dilalui oleh pihak ketiga untuk memperoleh Hak Pakai/Hak Guna Bangunan tetap berpedoman pada ketentuan Hak Pakai/Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku. Selain itu ditemukan beberapa hal yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan Hak Pengelolaan atas tanah yang diserahkan penggunaannya kepada Pihak Ketiga.

Untuk mengatasinya disarankan kepada PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan agar dalam penyerahan penggunaan tanah bagian Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan kepada Pihak Ketiga dilakukan dengan jangka waktu minimal 10 tahun dan wajib didaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan setempat. Selain itu penyerahan penggunaan tanah bagian Hak Pengelolaan kepada BUMN lainnya dan Instansi

Pemerintah agar dikurangi dari luas Hak Pengelolaan dengan terlebih dahulu ada penghapusan asset dari Pemegang Saham.

Kata Kunci : Hak Pengelolaan, Penyerahan Penggunaan Bagian Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga, Hambatan Pelaksanaan Penggunaan Bagian Hak Pengelolaan yang diserahkan kepada Pihak Ketiga.

ABSTRACT

The background of this research was the problem resulting from ceding of land use right as part of management rights of PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan to third party such as type of Right and the period of ceding. The problem were important to know by remembering that the management Right to observe includes the sector of seaport playing Important role to improve the economic cycle of certain region.

The objectives of research would be to know the authority of PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan as holder of Management Right, procedure of requirements taken by third party to get the right on land as part of management Right PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan and another condition to meet.

The method of research used was judicial and normative law research and this was descriptive and analytical research. The type of data used was secondary data gained from library research, literatures, reports and documents deposited in PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan area, Branch of Belawan in which the research was conducted.

The result of research indicated that PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan has given some recommendation in the form of agreement on right-on-land-use ceding to third party, about 144 law subjects, consisting of Publics Instances, State-Owned Corporation, Private Corporation and Individual as status of use right/property as part of Management Right of PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan. The procedure of and requirements to take by third party Right as regulated in the applicable statute. In addition, there were some obstacles in implementation of right-on-land management ceded to third party.

To overcome the problem, it is suggested for PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan to determine minimum 10 years of ceding the land use as part of Management Right of PT. Indonesian Seaport I (Persero) Branch of Belawan for third party and the Right should be registered to local land office. And then the ceding of use right to State-Owned Corporation and to public Instance should be decreased from the with of Management Rights through writing of some assets of the Shareholders.

Key Words: The Management Right, The ceding of land use right to third party, The obstacles in implementation of Management Right Use ceded to third party

KATA PENGANTAR

Pertama dan paling utama penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa berkat dan kasih sayang, perlindungan dan pertolongan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan Tesis yang berjudul: “PELAKSANAAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH PADA PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO) CABANG BELAWAN”. Hal ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan perkuliahan di Program Studi S2 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa penyelesaian tesis ini dapat diselesaikan adalah atas berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak dan oleh karena itu penulis pada kesempatan ini mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat dan sumbangan pemikiran yang sangat berharga semenjak perkuliahan sampai penyelesaian tesis ini kepada Bapak Prof. Dr. Bismar Nasution, SH.MH, selaku Ketua Komisi Pembimbing sekaligus Ketua Program Studi S2 Ilmu Hukum dan Ibu Dr. Sunarmi, SH.M.Hum selaku Anggota Komisi Pembimbing sekaligus Sekretaris Jurusan Program Studi S2 Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara dan Bapak Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS,CN selaku Anggota Komisi Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, saran dan petunjuk sejak awal penyusunan proposal sampai dengan penulisan tesis ini.

Selanjutnya ucapan terimakasih disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Chairuddin P. Lubis, DTM & H, Sp.Ak selaku Rektor Universitas Sumatera Utara, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk dapat mengikuti

- dan menyelesaikan pendidikan program magister pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
2. Prof. Dr. Runtung Sitepu, SH.M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menjadi mahasiswa Program Studi S2 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
 3. Prof. Dr. Suhaidi, SH.MH dan Prof. Dr. Budiman Ginting, SH.M.Hum, selaku Dosen Penguji, atas segala masukan dan saran yang diberikan sejak kolokium sampai dengan penyusunan tesis ini.
 4. Bapak-Bapak dan Ibu-Ibu, Para Guru Besar dan Staf Pengajar pada Program Studi S2 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
 5. Rekan-rekan penulis pada Kantor PT. Pelaabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan yang telah banyak memberikan motivasi kepada penulis untuk dapat melanjutkan dan menyelesaikan pendidikan program magister di Universitas Sumatera Utara.
 6. Rekan-rekan mahasiswa dari Program Studi S2 Ilmu Hukum angkatan 2007 Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang telah banyak memberikan dorongan moril kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini dan kepada staf Sekretariat Program Studi S2 Ilmu Hukum yaitu Mbak Fika, Juli, Fitri dan lain-lain, penulis mengucapkan terimakasih atas bantuannya selama ini, dan penulis berharap agar tetap memberikan pelayanan yang terbaik kepada mahasiswa yang lain.
 7. Kel. Rony Hasudungan Purba, ST.MSCE/S.Boru Pasaribu, SE.MM, Ellis J.Purba, ST, Kel. Marsal Siregar, ST/E. Boru Purba, SKM dan Kel. Erwin J.Purba, ST/E. Boru Simanjuntak, SE, (Bapak Kembar) dr. Elida Purba saudara-saudariku dari keluarga Purba serta mertua St. Drs. B. Purba/br. Pasaribu (Op.ni Gratia) atas dukungan doa dan motivasi

sejak melanjutkan studi program magister pada Program Studi S2 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

8. Kel. Tohom Hutasoit/boru Lumbantobing, Kel. Harto Hutasoit, Amd/boru Purba, Kel. Sardi Hutasoit/boru Hutagalung, Kel. Gokman Hutasoit, Amd/boru Pangaribuan, ST, Maruarar Hutasoit, ST, Mangasi Hutasoit, Nurcahaya Hutasoit, Nainci Hutasoit saudara-saudariku dari keluarga Hutasoit serta orang tua penulis S.Hutasoit/R.boru Simamora (op.Feby) atas dukungan doa dan memohon kepada Tuhan Yang Maha Kuasa untuk dapat melanjutkan dan menyelesaikan perkuliahan pada Program Studi S2 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
9. Secara khusus dan istimewa kepada istri tercinta Jenni Helena Purba, S.Si yang telah setia membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan dan penulisan tesis ini baik dukungan materi, dan doa serta anak-anakku Gratia Rebekka Hutasoit, Reinhard Jeremia Hutasoit atas kasih dan pengertiannya terhadap kesibukan penulis dalam menyelesaikan pendidikan program magister S2 ilmu hukum dengan segala harapan perjuangan penulis dalam menyelesaikan pendidikan untuk mencapai gelar Magister Humaniora ini dapat memberikan contoh, dorongan dan motivasi kepada anak-anakku dalam menuntut ilmu nantinya.

Akhir kata, penulis mengucapkan semoga segala bantuan dan bimbingan yang penulis terima dibalas oleh Tuhan Yang Maha Pengasih. Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, teruma bagi penulis dan pihak-pihak yang memerlukan dan mengembangkannya, namun selaku manusia biasa, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, dan oleh sebab itu penulis terbuka atas masukan dan kritikan serta saran yang baik dari semua pihak yang membaca tesis ini.

Medan, Desember 2009

Penulis

(Swandi Hutasoit)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Swandi Hutasoit

Tempat/Tgl Lahir : L.Pangkirapan/24 Juli 1975

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Agama : Kristen Protestan

Status : Menikah

Istri : Jenni Helena Purba, S.Si

Anak-Anak : Gratia Rebekka Hutasoit

Reinhard Jeremia Hutasoit

Alamat : Jalan Belibis I No. 20 Perumnas Mandala

Pendidikan :- SD Negeri Inpres Hutasoit Taput (1982 – 1988)

- SMP Negeri Silaban Margu Taput (1988 – 1991)

- SMU Negeri Simamora Nabolak Taput (1991 – 1994)

- Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (1994 – 2000)

- Strata Dua (S2) Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2007 – 2009)

Riwayat Pekerjaan:- Pengacara Praktek di Kantor Konsultan Hukum Posman Associates (2002 – 2003)

Staf Hukum & Humas PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan (2003 – saat ini).

C.	Pihak-Pihak Yang Mengelola Bagian Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan.....	47
----	--	----

BAB III PELAKSANAAN HAK PENGELOLAAN PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO) CABANG BELAWAN YANG DISERAHKAN KEPADA PIHAK KETIGA.....			62
A.	Pengalihan Penyerahan Bagian Tanah Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan.....	62	
B.	Prosedur & Tata Cara Penyerahan Bagian Tanah Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan Kepada Pihak Ketiga.....	69	
C.	Permasalahan Dilapangan Atas Penyerahan Penggunaan Bagian HPL.....	75	
D.	Analisis Terhadap Masalah Atas Penyerahan Bagian Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan.....	77	

BAB IV HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENYERAHAN PENGGUNAAN BAGIAN HAK PENGELOLAAN PT. PELABUHAN INDONESIA I (PERSERO) CABANG BELAWAN KEPADA PIHAK KETIGA.....			80
A.	Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan Kepada Pihak Ketiga.....	80	
B.	Penyerahan Peggunan Tanah Bagian Hak Pengelolaan Dilaksanakan Secara Berkelanjutan.....	85	
C.	Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan Yang Telah Diserahkan Kepada Pihak Ketiga.....	86	

BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	89
A.	Kesimpulan.....	89
B.	Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA		94
LAMPIRAN		