

**PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH PT. (PERSERO) PELABUHAN
INDONESIA II CABANG TELUK BAYUR DENGAN
PENDUDUK UNTUK TEMPAT TINGGAL**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

AULIA FALDI

BP : 02 940 039

**Program Kekhususan :
Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2008**

No. Reg : 94/PK II/VII/2008

**PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH PT. (PERSERO) PELABUHAN
INDONESIA II CABANG TELUK BAYUR DENGAN
PENDUDUK UNTUK TEMPAT TINGGAL**

(AULIA FALDI, BP 02.940.039, Fakultas Hukum Program Ekstensi Universitas
Andalas Padang, Tahun 2008, Jumlah Hal : 64)

ABSTRAK

Pelabuhan Teluk Bayur dikelola oleh PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II sebagai pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan di sini termasuk hak penguasaan atas tanah negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Landasan hukum dari hak pengelolaan hanya disinggung dalam Penjelasan Umum II angka (2) dan Pasal 2 ayat (2) UUPA sedangkan hukum materilnya terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977. Dalam kedudukannya sebagai pemegang hak pengelolaan diantaranya terdapat kewenangan untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditetapkan melalui perjanjian dengan ketentuan pemberian hak tersebut dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan. Hak yang dapat diberikan kepada pihak ketiga hanya berupa HGB dan hak pakai, bukan hak sewa seperti yang dilakukan oleh PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur. Artinya perjanjian yang dilakukan bukan perjanjian sewa menyewa tanah, karena objek perjanjian ini adalah tanah yang dikuasai negara. Dalam hal ini perlu diperhatikan pembatasan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1337 KUH Perdata. Berdasarkan uraian di atas, ada beberapa permasalahan yang menarik untuk dibahas dan dikaji, yaitu bagaimana proses terjadinya dan pelaksanaan perjanjian penggunaan tanah tersebut, serta status bangunan jika perjanjian berakhir. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penarikan sampel menggunakan teknik non probability sampling dengan memakai sistem purposive sampling. Data penulisan ini berupa data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara dan studi dokumen, selanjutnya data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Berdasarkan penelitian ini disimpulkan bahwa proses terjadinya perjanjian penggunaan tanah tersebut berasal dari kewenangan PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur sebagai pemegang hak pengelolaan atas tanah sesuai dengan aturan yang ada dalam SK Direksi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II No. HK. 56/1/2/PI.II-2000. Dalam prakteknya tidak ada sertifikat HGB maupun Hak Pakai. Pada saat perjanjian berakhir, PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur akan memberikan ganti rugi terhadap bangunan penduduk hanya apabila sewaktu-waktu terjadi pembatalan secara sepihak oleh PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur akan menggunakan tanah tersebut.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemerintahan yang sah dan berdaulat serta adanya wilayah dan rakyat yang mendiami wilayah tersebut merupakan syarat berdirinya suatu negara. Wilayah negara yang menjadi kekuasaan negara itu adalah daratan, lautan serta ruang udara. Wilayah laut suatu negara memegang peranan penting dalam perekonomian, di samping bidang pertahanan guna menjaga keutuhan integritas negara. Salah satu bahagian dari wilayah lautan tersebut adalah pelabuhan.

Dewasa ini fungsi dari sebuah pelabuhan telah jauh mengalami perkembangan. Artinya, pelabuhan tidak hanya berfungsi sebagai sarana pendistribusian barang berupa pengangkutan saja tetapi juga memiliki bidang usaha lain yang memanfaatkan areal lahan pelabuhan.

Indonesia memiliki banyak pelabuhan-pelabuhan laut yang tersebar dari Sabang sampai Merauke. Pelabuhan-pelabuhan laut tersebut dikelola oleh empat PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia, di antaranya adalah Pelabuhan Teluk Bayur Padang.

Pelabuhan Teluk Bayur Padang dikelola oleh sebuah badan usaha yang berbadan hukum, yaitu PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur. Perusahaan ini memiliki aktiva yang cukup besar nilainya dan diantaranya dalam bentuk tanah dan perairan. Di samping itu, aktiva tanah dan perairan mempunyai peranan penting dan strategis yang dapat menjamin kelangsungan usaha perusahaan sesuai dengan

peran dan fungsinya karena berlangsungnya kegiatan perusahaan mutlak dilaksanakan di atas lahan yang tersedia.

Dengan demikian, faktor tanah di dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting. Pada era pembangunan ini, arti penting tanah semakin disadari sebagai salah satu faktor penting yang akan menentukan keberhasilan pelaksanaan pembangunan.

Fakta tentang adanya hubungan antara manusia dengan tanah dapat dipandang sebagai fakta hukum, yaitu fakta atau kenyataan yang diatur dan diberi akibat oleh hukum sehingga dapat juga disebut dengan *Rechtsfeiten*. Hubungan antara manusia dengan tanah, tidak terkecuali di Indonesia, selalu diatur oleh hukum. Hukum yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah yang ada di Indonesia sebelum kemerdekaan, pada satu pihak diatur oleh hukum adat dan pada pihak lain diatur pula oleh hukum tanah kolonial Belanda yang berpangkal pada *Agrarische Wet Staatsblad 1870 No. 55*.¹ Semenjak kemerdekaan Republik Indonesia, hubungan antara manusia dengan tanah di Indonesia prinsip dasarnya ditetapkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 (UUD), "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Ketentuan tersebut semenjak tanggal 24 September 1960 dijabarkan lebih lanjut oleh Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal dengan UUPA. Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut menyatakan, "Atas dasar dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal yang sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh

¹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hal. 9.

rakyat". Ketentuan Pasal 2 ayat (1) tidak menempatkan negara sebagai pemilik, melainkan menetapkan hak menguasai dari negara. Dengan tidak ditematkannya negara sebagai pemilik, melainkan hanya memberikan hak menguasai pada negara, berarti asas domein yang dianut oleh hukum agraria kolonial Belanda telah ditinggalkan oleh hukum agraria nasional, karena bukan saja bertentangan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, melainkan juga tidak sesuai dengan keadaan masyarakat Indonesia.

Prinsip "Hak Menguasai Negara" yang ditetapkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat (1) UUPA di atas berisi kewenangan yang dijelaskan oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu:

Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- 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 kepada hak menguasai dari negara, ditentukan bermacam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lainnya.² Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dinyatakan, hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam pasal 53.

² Lihat Pasal 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses terjadinya perjanjian penggunaan tanah oleh PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur bersal dari kewenangan yang diperoleh oleh PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II sebagai pemegang hak pengelolaan atas pelabuhan. Kewenangan bagi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II sebagai pemegang hak pengelolaan atas tanah pelabuhan diantaranya berupa kewenangan untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditetapkan. Untuk keseragaman penerapannya di seluruh jajaran pelabuhan yang berada di lingkungan PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II maka diterbitkan SK Direksi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II No. HK.56/1/2/PI.II-2000 tanggal 3 Januari 2000.
2. Berdasarkan surat perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan ini, pada saat perjanjian berakhir pihak PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur tidak memberikan ganti rugi sedikitpun kepada pihak pengguna tanah. Namun dalam prakteknya, apabila sewaktu-waktu terjadi pembatalan secara sepihak oleh PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur akan menggunakan tanah tersebut, maka pihak PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Teluk Bayur akan memberikan ganti rugi kepada pihak pengguna tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Achmad Chomzah, Ali, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2003.
- Darus Badruzaman, Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, 1994.
- , dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2001.
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1983.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta 2004.
- Pahala Siahaan, Marihot, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Parlindungan, A. P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1989.
- , *Komentor Atas UUPA*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Projodikuro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung, 1986.
- Rahman, Hasanuddin, *Legal Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Rai Widjaya, I.G., *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2002.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita 1996.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2002.
- Zein, Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.