



Keabsahan Dan Kewenangan PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya Terkait Konsesi Dalam Pengurusan Hak Pengelolaan Lahan Bagi Warga Masyarakat Sekitar

Moch. Syafiudin^{1*}, Sri Winarsih²

^{1,2}Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author: masdindin@yahoo.com

Info Artikel

Direvisi, 24/05/2024

Diterima, 03/07/2024

Dipublikasi, 09/07/2024

Kata Kunci:

Keabsahan;
Kewenangan; Konsesi;
Hak Pengelolaan

Abstrak

Pengaturan tentang pertanahan di Indonesia masih menimbulkan permasalahan hukum yang belum dapat terpecahkan, khususnya masalah hak atas tanah yang melibatkan PT. Pelindo Persero Regional III Surabaya selaku Badan Usaha Milik Negara yang menjadi operator di Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya sebagai subjek pemegang *Hak Pengelolaan* terhadap penduduk masyarakat sekitar Tanjung Perak Surabaya masih terdapat polemic terkait dengan *keabsahan* dan *kewenangan* PT. Pelindo Persero Regional III Surabaya dalam melakukan pengelolaan hak atas tanah. Bahwa terhadap penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dalam menemukan legal standing atas *Kewenangan* PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya Dalam Pengurusan *Hak Pengelolaan* Lahan dan *Keabsahan Konsesi* PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya Terkait *Hak Pengelolaan* Lahan Bagi Warga Masyarakat Sekitar.

Abstract

Land regulations in Indonesia still give rise to unresolved legal problems, especially land rights issues involving PT. Pelindo Persero Regional III Surabaya as the State-Owned Enterprise which is the operator of the Port of Tanjung Perak Surabaya as the subject holder of Management Rights to the residents of the community around Tanjung Perak Surabaya, there is still a polemic related to the legitimacy and authority of PT. Pelindo Persero Regional III Surabaya in managing land rights. That this research uses a statutory approach in finding the legal standing of PT's authority. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya in Managing Land Management Rights and Validity of PT Concessions. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya Regarding Land Management Rights for Residents of the Surrounding Community.

Keywords:

*Validity or Legitimacy;
Authority; Concession;
Management Rights*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Hampir setiap aspek kehidupan manusia akan senantiasa berhubungan dengan tanah, apakah sebagai tempat tinggal dan beraktifitas, maupun sebagai sumber ekonomi atas kekayaan alam yang berada di dalamnya. Mengingat pentingnya persoalan pertanahan ini, maka sudah menjadi kebutuhan utama bagi negara untuk memberikan aturan tentang pertanahan ini sehingga bisa memberikan kepastian hukum bagi warga negaranya. Secara umum dan dikalangan masyarakat umum lebih mengenal adanya Hak perseorangan atas tanah yang memiliki hak atas tanah bersifat tetap, sementara dan yang akan ditetapkan oleh Undang-undang; hak tanggungan; hak milik atas satuan rumah susun; dan wakaf hak tanah milik. Dalam hal tersebut juga disebutkan beberapa macam hak perseorangan atas tanah yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa Untuk Bangunan

(HSUB), dan Hak sewa atas tanah yang bersifat sementara yakni Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak sewa tanah Pertanian.

Hak Pengelolaan merupakan hak yang tidak diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), namun tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan sebagai salah satu bentuk konversi dari penguasaan tanah Negara yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 8 Tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah Negara.¹ Terhadap penguasaan hak pengelolaan, perlu diperhatikan terkait subjek hukum dalam penguasaan Hak Pengelolaan. Pemegang Hak Pengelolaan dinyatakan dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999. Hak Pengelolaan sebatas badan hukum pemerintah baik yang bergerak dalam bidang pelayanan publik atau bergerak dalam bidang bisnis sehingga swasta tidak dapat menjadi pemegang atau subjek Hak Pengelolaan.

Terkait dengan Indonesia sebagai negara hukum dan bukan sebagai negara kekuasaan, pengaturan tentang pertanahan di Indonesia masih menimbulkan permasalahan hukum yang belum dapat terpecahkan, khususnya masalah hak atas tanah yang melibatkan PT. Pelindo Persero Regional III Surabaya selaku Badan Usaha Milik Negara yang menjadi operator di Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya. Tentu tidak asing bagi semuanya, bahwa Pelabuhan Tanjung Perak memiliki arti penting dalam segi perekonomian di Surabaya yang memberikan dampak dari segi ekonomi, dan sosial. PT Pelindo Persero termasuk dalam salah satu yang berwenang sebagai subjek pemegang Hak Pengelolaan, dikarenakan PT Pelindo Persero termasuk perusahaan yang termasuk dalam PT Persero yang telah disebutkan dalam Pasal 67 huruf d Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999. Terlebih dengan semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. Pelindo Persero Regional III Surabaya berdasarkan Hak Pengelolaan dalam konsesi terhadap penduduk masyarakat sekitar Tanjung Perak Surabaya masih terdapat polemic terkait dengan keabsahan dan kewenangan PT. Pelindo Persero Regional III Surabaya dalam melakukan pengelolaan hak atas tanah.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini dilakukan menggunakan penelitian hukum yang digunakan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul. Oleh karena itulah, menurut Peter Mahmud Marzuki² penelitian hukum merupakan suatu penelitian di dalam kerangka *know-how* di dalam hukum, bukan sekedar *know about*. Hasil yang dicapai adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan. Dalam penulisan hukum ini, tidak cukup dilakukan penelitian dalam ruang lingkup dogmatik hukum, tetapi lebih mendalam lagi memasuki teori hukum. Apabila penelitian dalam ruang lingkup dogmatik hukum, isu hukum mengenai ketentuan hukum yang didalamnya mengenai ketentuan hukum yang di dalamnya mengandung pengertian hukum berkaitan dengan fakta hukum yang dihadapi, untuk penelitian pada tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum. Adapun dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

¹ Levina Azaria Winantyo, *Penguasaan Hak Atas Tanah Dengan Hak Pengelolaan Yang dikuasai Oleh PT. Pertamina (Studi Kasus: Sengketa Komplek Militer Antara TNI Dengan PT. Pertamina Di Kebon Jeruk)*, Jurist-Diction: Vol. 1 No. 2

² Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal. 83.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya Dalam Pengurusan Hak Pengelolaan Lahan

Tanah sebagai salah satu sumber daya agraria mempunyai peran yang sentral dalam kehidupan manusia, baik sebagai individu maupun dalam kehidupan berkelompok secara negara. Kebutuhan akan tanah berjalan seiring dengan pertambahan jumlah penduduk. Senyampang dengan hal tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA dijelaskan, bahwa Hak Menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah yang pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum public. Ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa pelaksanaan hak menguasai dari negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara dan perusahaan daerah dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan.

Wewenang yang melekat pada Hak Pengelolaan yang berasal dari Hak Menguasai Negara atas Tanah diberikan secara delegasi, sebab wewenang yang ada pada Hak Pengelolaan adalah wewenang yang berdasarkan undang-undang. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:³

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi;

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanahnya.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sebagaimana hal tersebut dipertegas pada Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

³ Soedikno Mertokusumo. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka. hal. 143.

(selanjutnya PM Agraria 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan), disebutkan subyek Hak Pengelolaan, antara lain:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah,
- b. Badan Usaha Milik Negara (BUMN),
- c. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD),
- d. PT Persero,
- e. Badan Otorita,
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Kewenangan Pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan ketentuan pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya PP 112/2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan), antara lain:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah,
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya,
- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pelindo Regional Jawa merupakan bagian dari Pelindo Regional 3 yang memiliki 10 pelabuhan yang terbagi atas wilayah di Jawa Tengah dan Timur dan salah satu pelabuhan utamanya berada di Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya. D.A Lasse mengemukakan pendapatnya berdasarkan peraturan perundang-undangan Indonesia yang menyatakan bahwa pelabuhan adalah tempat yang terdiri atas daratan dan atau perairan dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan pengusahaan yang di pergunakan sebagai tempat kapal bersandar, naik turun penumpang, dan atau bongkar muat barang, berupa terminal dan tempat berlabuh kapal yang di lengkapi dengan fasilitas keselamatan dan keamanan pelayaran dan kegiatan penunjang pelabuhan serta sebagai tempat perpindahan intra dan antarmoda transportasi.⁴

Apabila dicermati maka definisi pelabuhan mencakup sarana dan prasarana dalam sistem transportasi, yakni suatu lingkungan kerja yang memiliki area daratan dan perairan serta dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya. Pelabuhan merupakan sarana infrastruktur & transportasi yang memiliki peran penting terhadap sektor kemaritiman. Sampai dengan kini kegiatan perdagangan masih mengandalkan jalur laut dengan salah satu komponen yang penting adalah Pelabuhan. Pelindo Regional Jawa merupakan bagian dari Pelindo Regional 3 yang memiliki 10 pelabuhan yang terbagi atas wilayah di Jawa Tengah dan Timur dan salah satu pelabuhan utamanya berada di Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya. Pelabuhan Tanjung Perak memiliki andil dalam peran sebagai penyedia jasa kepelabuhanan yang prima. Apabila dicermati lagi negara Indonesia memiliki landasan konstitusional terkait pembentukan Politik dan Hukum Pertanahan, hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Hal ini dapat dikaitkan dengan lahan kepelabuhanan yang merupakan tanah milik negara. Pengelolaan yang dilakukan oleh kepelabuhan merupakan sebuah otoritas yang diberikan sebagaimana berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, menyatakan bahwa "*Otoritas Pelabuhan*

⁴ D.A Lasse. (2014). *Manajemen Kepelabuhanan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

dan Unit Penyelenggara Pelabuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) diberi hak pengelolaan atas tanah dan pemanfaatan perairan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Wilayah kepelabuhanan PT. Pelindo III Perak Surabaya dalam ini berdasarkan surat yang diterbitkan Kementerian Keuangan Nomor 1258/MK.13/1991 Perihal Penghapusan dan Penjualan Rumah Dinas Lain-Lain milik Perum Pelabuhan III sebagai wewenang dalam hal Port Authority. Adapun dasar PT. Pelindo III Perak Surabaya dalam melakukan pengelolaan adanya alas hak berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/K Kelurahan Perak Utara, Surat Ukur Nomor 5727 tanggal 22 September 1988 seluas 3.245.645 m² atas nama Perum Pelabuhan III. *Port Authority* memiliki tugas dan dan tanggungjawab terkait dengan kegiatan kepelabuhanan yang bersifat komersial, sebagaimana hak tersebut tercantum dalam Pasal 42 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan yang menyebutkan bahwa tugas dan tanggungjawab otoritas Pelabuhan adalah :

- a. menyediakan lahan di daratan dan di perairan pelabuhan;
- b. menyediakan dan memelihara penahan gelombang, kolam pelabuhan, alur-pelayaran, dan jaringan jalan;
- c. menyediakan dan memelihara Sarana Bantu Navigasi-Pelayaran;
- d. menjamin keamanan dan ketertiban di pelabuhan;
- e. menjamin dan memelihara kelestarian lingkungan di pelabuhan;
- f. menyusun Rencana Induk Pelabuhan serta Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan pelabuhan;
- g. mengusulkan tarif untuk ditetapkan Menteri, atas penggunaan perairan dan/atau daratan, dan fasilitas pelabuhan yang disediakan oleh Pemerintah serta jasa kepelabuhanan yang diselenggarakan oleh Otoritas Pelabuhan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- h. menjamin kelancaran arus barang.

Bahwa PT. Pelindo III Perak Surabaya berdasarkan alas hak atas tanah berupa Hak Pengelolaan memiliki kewenangan untuk menjual bangunan yang berdiri diatas tanah HPL kepada warga masyarakat sekitar dengan pengikatan Akta Jual Beli melalui notaris dengan Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan yang mewajibkan warga melakukan pembayaran sewa dengan jangka waktu yang ditetapkan kepada Bahwa PT. Pelindo III Perak Surabaya. Apabila dikaitkan dengan system kepelabuhanan di Indonesia mencerminkan istilah *Landlord Port*, yang memiliki makna bahwa hierarki tertinggi dalam hal kewenangan penyelenggaraan kepelabuhanan terdapat pada *Port Authority*. Sebagaimana hal tersebut mengacu pada bagian Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yang menyatakan bahwa “*Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukannya dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing- masing.*”

Demikian sejalan dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5

Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan jo. Pasal 1 dan 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya jo. Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1997 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, dapat ditarik bahwa terdapat suatu wewenang yang melekat pada pemegang Hak Pengelolaan yang dalam hal ini adalah PT. Pelindo III Perak Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan sebagai berikut :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota setempat;
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan/ atau usahanya. Adapun bentuk penggunaan disini misalnya fasilitas umum, perumahan, pabrik, perkantoran dan kawasan industri lainnya;
- c. Menyerahkan bagian- bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Keabsahan Konsesi PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya Terkait Hak Pengelolaan Lahan Bagi Warga Masyarakat Sekitar

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya UU 30/2014) mengatur 2 (dua) pasal mengenai izin. Berdasarkan Pasal 39 ayat (2) UU 30/2014, izin adalah keputusan Pejabat Pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Izin dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan “sebelum” suatu kegiatan dilaksanakan. Kegiatan yang akan dilaksanakan merupakan kegiatan yang memerlukan perhatian khusus dan/atau harus memenuhi ketentuan perundang-undangan. Merujuk pula pada Pasal 1 angka 20 UU 30/2014 dirumuskan pengertian konsesi adalah “*keputusan pejabat Pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan dari kesepakatan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam pengelolaan fasilitas umum dan/atau sumber daya alam dan pengelolaan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*”.

Konsesi dapat diartikan sebagai suatu izin untuk melaksanakan pekerjaan dalam skala besar terhadap kepentingan umum yang sebenarnya menjadi tanggung jawab pemerintah, namun pemerintah memberikan hak kepada pemegang izin/konsesi (konsesisionaris) untuk melaksanakan pekerjaan tersebut.⁵ H. D. Van Dijk mengemukakan pendapat mengenai konsesi bahwa “*de consessiefiguur wordt vooral gebruikt voor activiteiten van openbaar belang die de overheid niet zelf verricht maar overlaat aan particuliere ondernemingen,*”⁶ yang kemudian terjemahkan bahwa bentuk konsesi terutama digunakan untuk berbagai aktivitas yang menyangkut kepentingan umum, yang tidak mampu dijalankan sendiri oleh pemerintah, lalu diserahkan kepada perusahaan-perusahaan swasta.⁷ E. Utrecht mengemukakan perbedaan

⁵ Vera Rimbawani Sushanty. (2020). *Hukum Perijinan*. Surabaya: Ubhara Press - Universitas Bhayangkara Surabaya. hal. 3.

⁶ *Ibid.*

⁷ Surya Anggara. (2018). *Hukum Administrasi Negara*. Bandung: CV Pusaka Setia. hal. 221.

antara izin dan konsesi itu bersifat relative, pada hakikatnya izin dan konsesi itu tidak memiliki perbedaan yuridis.⁸

Direktorat Jenderal Perhubungan Laut Kementerian Perhubungan Republik Indonesiamengemukakan konsesi merupakan salah satu upaya pembangunan infrastruktur transportasi dimana pemerintah turut mengundang dan melibatkan sektor swasta dengan tujuan untuk memacu produktivitas, efisiensi dan kualitas pertumbuhan yang lebih sehat dan inklusif.⁹ Penyelenggaraan system pengelolaan Pelabuhan secara komersial mengacu pada Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran yang diselenggarakan oleh Badan Usaha Pelabuhan seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dalam hal ini adalah PT. Pelindo III Perak Surabaya melalui pemberian konsesi. Pemerintah dalam hal ini mendelegasikan kepada Otoritas Pelabuhan terbatas dengan kewenangan sebagai regulator, pengawas, Pembina, dan pengendali usaha kepelabuhanan.

Perjanjian konsesi dibuat secara tertulis yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam bentuk kerjasama kemitraan antara pemerintah dan badan usaha (*Public Private Partnership*). Apabila perjanjian konsesi tersebut dapat mengikat dan memiliki kekuatan hukum dalam pelaksanaannya, harus memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 BW, untuk terjadinya persetujuan yang sah harus dipenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut :

- 1) Sepakat;
- 2) Cakap;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal/tidak terlarang.

Karena konsesi terikat dalam bentuk kontrak atau perjanjian, dan pemerintah dalam hal ini Otoritas Pelabuhan adalah subjek hukum dari kontrak, maka konsesi ini digunakan sebagai sarana acuan pemerintah untuk bertindak hati-hati yang mengikat hak dan kewajiban para pihak. Adanya perjanjian konsesi juga menimbulkan privatisasi terkait dengan asset Pelabuhan yang dapat diprivatisasi oleh badan swasta maupun asing pada Badan Usaha Pelabuhan (BUP) miliki PT. Pelabuhan Indonesia. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, PT. Pelindo III Perak Surabaya bertanggungjawab untuk transisi penyelenggara Pelabuhan beralih ke operator terminal.

Bahwa diketahui PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) atau Pelindo III melakukan perjanjian konsesi dengan Kementerian Perhubungan (Kemenhub) dalam hal ini Kantor Otoritas Pelabuhan Utama Tanjung Perak terkait Pengusahaan terminal Multipurpose Teluk Lamong, Surabaya, Jawa Timur. Sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Konsesi tentang Kegiatan Pengusahaan Jasa Kepelabuhanan di Pelabuhan yang diusahakan oleh PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) tanggal 9 November 2015 Nomor : HK.107/01/12/OP.TPr-15 dan Nomor : HK.0501/700/P.III-2015, Pelabuhan Utama Tanjung Perak memberikan hak konsesi kepada PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) untuk melakukan kegiatan pengusahaan jasa kepelabuhanan di wilayah atau lokasi dimana terdapat terminal dan fasilitas pelabuhan

⁸ *Ibid.*

⁹ Direktorat Jenderal Perhubungan Laut. (2023). *Tingkatkan Pelayanan di Sektor Transportasi Laut, Kementerian Perhubungan Tandatangani Adendum Perjanjian Konsesi Pada Pelabuhan Eksisting dengan PT Pelindo*. Direktorat Jenderal Perhubungan Laut Kementerian Perhubungan Republik Indonesia.

eksisting milik PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) yang telah diusahakan oleh PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) untuk kegiatan perusahaan Jasa Kepelabuhanan.

Perjanjian konsesi ini dibuat untuk menjamin kepastian hukum mengenai kegiatan pelayanan kepelabuhanan perusahaan pelabuhan dalam hal ini PT. Pelindo III Perak Surabaya. Oleh karena adanya perjanjian konsesi *a quo*, *Port Authority* dapat meningkatkan kekuatan perusahaan pelayaran dan operator terminal sesuai dengan tujuan pelabuhan yang berorientasi public. Dari perspektif nasional, sebagian besar kepelabuhanan memiliki pemerintahan sendiri yang bertanggung jawab atas perencanaan dan pengembangannya sendiri, tergantung pada persetujuan untuk pekerjaan-pekerjaan besar seperti yang dibahas pada bagian sebelumnya. Sedangkan dari sudut pandang teoritis, pelabuhan memperoleh keuntungan dari kekayaan alam yang dimiliki negara dengan mempertahankan fungsi tuan tanah, atau dengan kata lain, untuk memastikan bahwa keuntungan supernormal tidak diperoleh pertama, sehingga memberikan layanan berbiaya lebih rendah kepada pengguna pelabuhan dan menguntungkan negara dengan cara tersebut. Penekanan pada PT. Pelindo III Perak Surabaya sebagai instrument bagi penduduk sekitar, tersirat bahwa *Port Authority* harus melakukan pengembangan dalam pengelolaan dengan tujuan yang lebih luas seperti pengadaan pekerjaan, menjadikan lingkungan sekitar daerah yang komersil, dan dalam bentuk lainnya hingga terkait dengan stabilitas keuangan, investasi, dan sejenisnya.

KESIMPULAN

Perjanjian Konsesi tentang Kegiatan Perusahaan Jasa Kepelabuhanan di Pelabuhan yang diusahakan oleh PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) tanggal 9 November 2015 Nomor: HK.107/01/12/OP.TPr-15 dan Nomor : HK.0501/700/P.III-2015, Pelabuhan Utama Tanjung Perak memberikan hak konsesi kepada PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) untuk melakukan kegiatan perusahaan jasa kepelabuhanan di wilayah atau lokasi dimana terdapat terminal dan fasilitas pelabuhan eksisting milik PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) yang telah diusahakan oleh PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) untuk kegiatan perusahaan Jasa Kepelabuhanan. Penyusunan perjanjian tersebut merujuk pada ketentuan sebagaimana pada Pasal 1320 BW mengenai syarat sah nya perjanjian, oleh karenanya PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya dalam pengelolaan lahan berdasarkan Hak Pengelolaan terhadap warga sekitar ialah sah dengan dasar adanya perjanjian konsesi tersebut.

PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya sebagai pemegang Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor: 1/K Kelurahan Perak Utara, Surat Ukur Nomor 5727 tanggal 22 September 1988 seluas 3.245.645 m² atas nama Perum Pelabuhan III. Port Authority memiliki tugas dan tanggungjawab terkait dengan kegiatan kepelabuhanan yang bersifat komersial, sebagaimana hak tersebut tercantum dalam Pasal 42 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan yang menyebutkan bahwa tugas dan tanggungjawab otoritas Pelabuhan adalah :

- a. Menyediakan lahan di daratan dan di perairan pelabuhan;
- b. Menyediakan dan memelihara penahan gelombang, kolam pelabuhan, alur-pelayaran, dan jaringan jalan;
- c. Menyediakan dan memelihara Sarana Bantu Navigasi-Pelayaran;
- d. Menjamin keamanan dan ketertiban di pelabuhan;
- e. Menjamin dan memelihara kelestarian lingkungan di pelabuhan;

- f. Menyusun Rencana Induk Pelabuhan serta Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan pelabuhan;
- g. Mengusulkan tarif untuk ditetapkan Menteri, atas penggunaan perairan dan/atau daratan, dan fasilitas pelabuhan yang disediakan oleh Pemerintah serta jasa kepelabuhanan yang diselenggarakan oleh Otoritas Pelabuhan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- h. Menjamin kelancaran arus barang.

Oleh karenanya PT. Pelindo Persero Regional 3 Surabaya memiliki wewenang yang melekat sebagai pemegang Hak Pengelolaan sebagai berikut :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota setempat;
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan/ atau usahanya. Adapun bentuk penggunaan disini misalnya fasilitas umum, perumahan, pabrik, perkantoran dan kawasan industri lainnya;
- c. Menyerahkan bagian- bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggara, Surya. (2018). *Hukum Administrasi Negara*. Bandung: CV Pusaka Setia.
- Debrie, J., Lavaud-Letilleul, V., & Parola, F. (2013). *Shaping port governance: The territorial trajectories of reform. Journal of Transport Geography*, 27, 56–65. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2012.07.007>
- Gultom, E. (2007). *Refungsionalisasi Pengaturan Pelabuhan Untuk Meningkatkan Ekonomi Nasional*. Surabaya: Raja Grafindo Persada.
- K. Cullinane dan MR. Brooks. (2007). *Devolution, port governance and port performance*. Elsevier.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Soedikno. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka.
- Monios, J. (2017). *Port governance in the UK: Planning without policy. Research in Transportation Business and Management*, 22, 78–88. <https://doi.org/10.1016/j.rtbm.2016.10.006>
- Sushanty, Vera Rimbawani. (2020). *Hukum Perijinan*. Surabaya: Ubhara Press.
- Winantyo, Levina Azaria. *Penguasaan Hak Atas Tanah Dengan Hak Pengelolaan Yang Dikuasai Oleh PT. Pertamina (Studi Kasus: Sengketa Komplek Militer Antara TNI Dengan PT. Pertamina Di Kebon Jeruk)*, Jurist-Diction: Vol. 1 No. 2
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Burgerlijk Wetboek (BW)
- Undang-Undang Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
- Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhan

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan