

**PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK ATAS
TANAH PADA TANAH HAK PENGELOLAAN YANG
DILAKUKAN PIHAK KETIGA
DI PELABUHAN BENOA**

Oleh :
I Kadek Arinata
I Made Sarjana
I Nyoman Darmadha

Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Right Management is the Right to Control of State the authority to exercise delegated to the holder, the authorization includes the right to use land for the purposes of its business and deliver parts of the land to third parties that are regulated in Law Number 21 Year 1997 regarding Customs Acquisition Rights land and Buildings. There are problems in the transition of land rights on land management rights and legal remedies to solve the problem of diversion of land. The method used is the method of juridical-empirical research, because there are objects of study examined directly in the community, with respect to the transition process of land rights. The approach used in this research approach Case (The Case Approach) and the Regulations (The Statue Approach). The case approach was done by conducting research on cases related to the issue at hand. Legislation approach taken by the study of law is linked to the existing problems in the field. The basis used by the parties is the transfer of the land use rights management port based on the Letter of Agreement No. HK.0512/34/BNA-2010. There are several factors that lead to the transitional problems of the lack of routine surveillance conducted by the field team Property Division of Pelindo III Group Branch Benoa and less of good communication between the two parties. Legal efforts to solve the problems of transition land management rights is by consensus.

Keywords: Transition, Violations, Rights Management, Land, Port.

ABSTRAK

Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, kewenangan tersebut meliputi kewenangan untuk

menggunakan tanah untuk keperluan usahanya dan menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Terdapat permasalahan dalam peralihan hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan serta upaya penyelesaian hukum untuk menyelesaikan permasalahan peralihan tanah. Metode penelitian yang digunakan penulisan adalah metode penelitian Yuridis-Empiris, dikarenakan objek kajian yang diteliti terdapat langsung di masyarakat, berkenaan dengan proses peralihan hak atas tanah. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Pendekatan Kasus (*The Case Approach*) dan pendekatan Perundang-undangan (*The Statue Approach*). Pendekatan Kasus dilakukan dengan cara melakukan penelitian terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi. Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dengan kajian terhadap undang-undang yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada di lapangan. Dasar yang digunakan oleh kedua pihak adalah Perjanjian penyerahan penggunaan bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : HK.0512/34/BNA-2010. Ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya masalah peralihan lahan yakni kurangnya pengawasan rutin dilapangan yang dilakukan oleh Tim Divisi Properti dari PT. Pelindo III Cabang Benoa dan kurang terjalin komunikasi yang baik antara kedua pihak. Upaya hukum yang dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan peralihan tanah hak pengelolaan adalah dengan cara musyawarah.

Kata Kunci : Peralihan, Pelanggaran, Hak Pengelolaan, Tanah, Pelabuhan.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menyebut Hak Pengelolaan, tetapi hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2, yaitu Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan 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-masing¹.

Menurut 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, di dalam Pasal 67 Ayat 1 (Satu) mengatur bahwa hak pengelolaan dapat diberikan kepada, Instansi pemerintahan termasuk Pemerintahan Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT. Persero, Badan Otorita, dan Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Badan Usaha Milik Negara berhak mendapatkan suatu Hak Pengelolaan atas Tanah Negara dan dapat melimpahkan kembali kepada Pihak Ketiga, Pihak Ketiga pada akhirnya juga akan dapat menggunakan tanah tersebut, namun dalam prakteknya banyak terjadi peralihan hak atas tanah pengelolaan yang dilakukan tanpa persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, hal tersebut tidak dapat dikatakan sah menurut hukum. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik menulis makalah dengan judul “Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tanah Hak Pengelolaan Yang Dilakukan Pihak Ketiga Di Pelabuhan Benoa”.

1.2 Rumusan Masalah dan Tujuan Penulisan.

1. Penjelasan Umum Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Adapun permasalahan yang diangkat dari judul tersebut adalah sebagai berikut :

1. Apakah peralihan Hak atas Tanah Pengelolaan HPL yang dilakukan tanpa persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan sah menurut hukum?
2. Bagaimana penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Pengelola HPL yang dalam hal ini adalah PT. Pelabuhan Indonesia III Cabang Benoa guna menyelesaikan pelanggaran pengalihan Hak Pengelolaan atas Tanah?

Adapun tujuan dari penulisan makalah ini adalah mengetahui apakah peralihan Hak atas Tanah Pengelolaan HPL yang dilakukan tanpa persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dapat dikatakan sah menurut hukum. Serta untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh PT. Pelabuhan Indonesia III Cabang Benoa dalam menyelesaikan masalah peralihan hak atas tanah pada tanah Hak Pengelolaan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang dalam hal ini adalah PT. Pasifik Laut Biru.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian Yuridis-Empiris, dikarenakan objek kajian yang diteliti terdapat langsung di masyarakat, berkenaan dengan proses peralihan hak atas tanah. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Pendekatan Kasus (*The Case Approach*) dan pendekatan

Perundang-undangan (*The Statue Approach*). Pendekatan Kasus dilakukan dengan cara melakukan penelitian terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi. Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dengan kajian terhadap undang-undang yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada di lapangan.

2.2 Hasil dan Analisis.

2.2.1 Hak Pengelolaan (HPL) atas Tanah.

Tanah Hak Pengelolaan yang semula sarat dengan pengertian “fungsi” sebagai *beheersrecht* yang lebih cenderung mengandung aspek publik yang bersifat “mengatur” sebab sejak semula dimaksudkan sebagai bagian dari Hak Menguasai Negara (HMN). Dalam perkembangannya, kemudian mengalami pergeseran, cenderung menjadi “hak” disejajarkan dengan hak atas tanah lain yang cenderung bersifat perdata.²

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dapat dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah, melainkan merupakan “gempilan” hak menguasai Negara atas tanah³. Dalam berbagai peraturan perundang-undangan disebutkan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Pemegang hak atas tanah yang berbentuk badan hukum dapat berupa badan hukum privat,

² Maria S.W. Sumardjono, 2003, *Eksistensi dan Prospek Hak Atas Tanah*, kerjasama Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) dengan DPD Real Estate Indonesia, Yogyakarta, h. 2.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 280.

badan hukum publik, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁴

2.2.2 Dasar Hukum Hak Pengelolaan (HPL) atas Tanah.

Hak Pengelolaan diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan antara lain :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas tanah Negara dan Ketentuan - Ketentuan tentang Kebijakanaksanaan Selanjutnya.
- e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian - Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 112.

2.2.3 Subyek Hukum Hak Pengelolaan (HPL) atas Tanah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, subyek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum. Ada dua macam subyek hukum :⁵ Pertama Orang dimana setiap manusia tanpa kecuali, selama hidupnya adalah subyek hukum. Sejak dilahirkan manusia memperoleh hak dan kewajiban. Apabila meninggal, hak dan kewajibannya akan beralih pada ahli waris. Kedua yakni Badan Hukum, Badan hukum merupakan organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyandang hak dan kewajiban.

Menurut 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, di dalam Pasal 67 Ayat 1 (Satu) mengatur bahwa hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Instansi pemerintahan termasuk Pemerintahan Daerah.
- b. Badan Usaha Milik Negara.
- c. Badan Usaha Milik Daerah.
- d. PT.Persero.
- e. Badan Otorita.
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

2.2.4 Proses dan Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan (HPL) Kepada PT. Pelindo III Cabang Benoa.

⁵ Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, h. 68.

Hak Pengelolaan ini lahir dan berkembang sesuai dengan terjadinya perkembangan suatu daerah. Suatu kenyataan yang tidak dapat dipungkiri bahwa banyak perkantoran yang terdapat di kota-kota besar mempergunakan tanah dengan Hak Pengelolaan.⁶ Sesuai dengan Pasal 68 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, PT. Pelindo III Cabang Benoa dalam proses pendaftarannya melengkapi :

- Permohonan Hak Pengelolaan secara tertulis yang meliputi, Keterangan mengenai pemohon yang diantaranya yaitu nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik yaitu Bukti pemilikan serta bukti perolehan tanah berupa sertifikat dan Letak, batas-batas dan luasnya.
- Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Menteri Agraria memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk Mencatat dalam formulir isian, Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah.

⁶ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 148.

- Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon.

2.2.5 Peralihan Penggunaan Hak Atas Tanah ditinjau Hak Pengelolaan (HPL) Kepada Pihak Ketiga.

Maria S.W. Sumardjono mengatakan bahwa Hak Pengelolaan merupakan “bagian” dari Hak Mengusai Negara (HMN) sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Oleh karena itu, Hak Pengelolaan merupakan fungsi/kewenangan publik sebagaimana Hak Mengusai Negara (HMN), dan tidak tepat untuk disamakan dengan “hak” sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) karena hak atas tanah hanya menyangkut aspek keperdataan.⁷

Dalam proses peralihan tanah, penyerahan hak kepada pihak ketiga terdapat prosedur pemberian hak guna bangunan dan hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan diatur dalam Pasal 3 ayat 1 (Satu) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Serta Pendaftarannya yang menentukan, “Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan

⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2003, *Eksistensi dan Prospek Hak Atas Tanah*, kerjasama Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) dengan DPD Real Estate Indonesia, Yogyakarta, h. 202.

pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan”.

Dalam hal ini PT. Pelindo III Cabang Benoa membuat Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Berjangka Waktu 6 (Enam) Tahun, dengan Pihak Ketiga yakni PT. Pacific Laut Biru. PT. Pacific Laut Biru sesuai dengan Pasal 3 perjanjian tersebut akan menggunakan tanah untuk keperluan *Processing dan Cold Storage* sesuai dengan Ijin Usaha yang telah diperoleh.

2.2.6 Terjadinya Pelanggaran Peralihan Hak atas Tanah di Tanah Hak Pengelolaan (HPL) yang dilakukan oleh Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan dari PT. Pelindo III Cabang Benoa.

Pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan dari pemberian Hak Pengelolaan adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Hal ini dimaksudkan juga untuk diberikan kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah Negara dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.⁸

Dalam penulisan makalah, dibahas mengenai sengketa peralihan hak atas tanah yang timbul diakibatkan karna dalam hal ini, Pihak Ketiga yakni PT. Pacific Laut Biru telah

⁸ Laksmi Harundani, 2009, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang Hak Atas Bersama Berada di atas Tanah Hak Pengelolaan*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, h. 20.

melakukan pelanggaran peralihan hak atas tanah pelabuhan, dimana PT. Pacific Laut Biru mengalihkan atau menyewakan kembali tanah yang disewanya dari PT. Pelindo III Cabang Benoa yang dalam hal ini selaku pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak lain secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak PT. Pelindo III Cabang Benoa.

PT. Pacific Laut Biru menyewakan kembali sebagian tanah yang disewanya dari PT. Pelindo III Cabang Benoa kepada Pihak Lain, dimana selanjutnya pihak lain juga telah membangun diatas tanah tersebut tanpa sepengetahuan dari PT. Pelindo III Cabang Benoa. Hal tersebut dapat menimbulkan masalah melihat bagaimana Surat Perjanjian yang sudah dibuat sebelumnya antara PT. Pelindo III Cabang Benoa dengan PT. Pacific Laut Biru, dengan Nomor Surat : *HK.0512/34/BN-2010*, tanggal *05 Mei 2010*, tentang *Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Berjangka Waktu 5 (Lima) Tahun*, Pasal 3 mengenai Penggunaan Tanah, dimana pihak Kedua yakni PT. Pacific Laut Biru akan membangun Processing dan Cold Storage di atas tanah tersebut.⁹

Dalam Pasal 11 mengenai Pengalihan, pada ayat 1 (Satu) disebutkan bahwa “Pengalihan penggunaan hak atas bagian-bagian tanah HPL hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah melunasi Uang Pemasukan Penggunaan Tanah”. Setelah perjanjian tersebut disepakati dan berjalan, dalam

⁹*Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Berjangka Waktu 5 (Lima) Tahun antara PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Benoa dengan PT. Pacific Laut Biru Denpasar, 2010, h. 3.*

perkembangannya, realita dilapangan berbeda dengan isi perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Telah ditemukan bahwa PT. Pacific Laut Biru menyewakan kembali setengah tanah yang disewanya dari PT. Pelindo III Cabang Bena kepada Pihak Lain tanpa persetujuan dari PT. Pelindo III Cabang Bena, dimana selanjutnya pihak lain juga telah membangun Ruko dan Gudang Fumigasi diatas tanah tersebut. Maka hal tersebut telah dianggap mencederai perjanjian yang dibuat sebelumnya.

2.2.7 Jalur Negosiasi Dalam Penyelesaian Masalah Peralihan Hak Atas Tanah di Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dengan Para Pihak.

Proses penyelesaian sengketa yang sudah dikenal sejak lama adalah melalui proses litigasi di pengadilan. Proses litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya yang *win-lose*, tidak responsif, dan *time consuming*. Selanjutnya untuk mengatasi hal tersebut serta seiring dengan perkembangan jaman, maka proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan pun ikut berkembang.¹⁰

Penyelesaian hukum di luar pengadilan atau Non-Litigasi dianggap lebih menguntungkan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, dalam kasus ini dengan telah ditemukannya pelanggaran yang dilakukan oleh PT. Pasific Laut Biru, maka dalam hal ini dilakukan upaya Negosiasi atau musyawarah mufakat antara PT. Pelindo III Cabang Bena

¹⁰ Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 9.

dengan PT. Pasific Laut Biru guna mencapai kesepakatan bersama untuk menyelesaikan perselisihan. Setelah kata sepakat dicapai maka dibutuhkan penguatan dalam bentuk surat kesepakatan perdamaian sebagai putusan Negosiasi atau Musyawarah yang didaftarkan dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri.

2.2.8 Hasil Kesepakatan Perdamaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di Tanah Hak Pengelolaan (HPL).

Dengan telah dilakukannya upaya Negosiasi antara PT. Pelindo III Cabang Benoa dengan PT. Pasific Laut Biru, maka telah disepakati bersama hal-hal sebagai berikut :

- a. Pihak Kedua yang dalam hal ini adalah PT. Pasific Laut Biru akan membayar biaya pengalihan kepada Pihak Pertama sebesar 20% dari uang pemasukan penggunaan tanah yang dihitung sesuai dengan tarif yang berlaku pada saat terjadinya pengalihan.
- b. Pihak Kedua akan segera membongkar Ruko dan Gudang Fumigasi serta mengosongkan Tanah HPL seluas 1.000 m² yang telah disewakan kepada Pihak Lain dengan semua biaya yang timbul akibat pengosongan menjadi beban Pihak Kedua.
- c. Pihak Kedua wajib memelihara tanah yang diserahkan dan menjaga dari penggunaan oleh Pihak Lain secara tidak resmi.
- d. Pihak Kedua wajib menjaga kebersihan dan kenyamanan lingkungan serta memelihara dengan baik bangunan yang didirikan dan fasilitas lainnya.

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan.

3.1.1 Peralihan Hak atas Tanah Pengelolaan HPL yang dilakukan tanpa persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan tersebut tidak dapat dikatakan sah menurut hukum, karena dalam Pasal 3 ayat 1 (Satu) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Serta Pendaftarannya telah ditentukan bahwa, “Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan”.

3.1.2 Upaya hukum yang dilakukan oleh PT. Pelabuhan Indonesia III Cabang Benoa untuk menyelesaikan permasalahan peralihan hak atas tanah di tanah Hak Pengelolaan di Pelabuhan Benoa yaitu dengan cara Negosiasi atau musyawarah mufakat bersama tanpa melibatkan pihak ketiga, untuk mencapai kesepakatan bersama antara kedua belah pihak saja yakni, PT. Pelindo III Cabang Benoa dengan PT. Pasific Laut Biru

- . Setelah kata sepakat dicapai maka dibutuhkan penguatan dalam bentuk Surat Kesepakatan Perdamaian.

3.2 Saran.

- 3.2.1** Perjanjian peralihan hak atas tanah di atas tanah pengelolaan merupakan suatu perjanjian yang harus benar-benar diteliti, perjanjian tersebut harus jelas peruntukan tanah/bangunan yang akan diwakakan, proses peralihan hak atas tanah harus lebih disesuaikan dengan prosedur dan ketentuan perundangan yang berlaku, harus mendapatkan izin atau persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan agar setiap peralihan Hak Pengelolaan atas Tanah dapat dikatakan sah menurut hukum.
- 3.2.2** Dalam proses penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan, sebaiknya memang pilihan pertama yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak adalah melalui jalur Negosiasi atau Musyawarah, karna dengan cara tersebut kita dapat menyelesaikan sengketa perkara dengan cepat serta menghemat biaya, disamping itu para pihak juga dapat menyelesaikan permasalahannya dengan ikhlas dan lapang dada karna telah mencapai kesepakatan bersama yang tidak akan menimbulkan dendam yang berkepanjangan diantara kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harundani, Laksmi, 2009, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang Hak Atas Bersama Berada di atas Tanah Hak Pengelolaan*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1986, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W, 2003, *Eksistensi dan Prospek Hak Atas Tanah*, kerjasama Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) dengan DPD Real Estate Indonesia, Yogyakarta.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Thalib, Hambali, 2009, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Media Grafika, Jakarta.
- Winarta, Frans Hendra, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan.

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 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.