

PENDAPAT HUKUM

(Legal Opinion)

Tentang

“Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Hak Guna Bangunan (HGB) Tanah Reklamasi Pelabuhan Rembang Terminal Sluke sesuai Peraturan Perundang-undangan”



Disusun oleh :

Sigit Nugroho Sudibyanto, S.H.,M.H.

Pemerintah Kabupaten Rembang

Provinsi Jawa Tengah

2022

PENDAPAT HUKUM

(Legal Opinion)

Tentang

"Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Hak Guna Bangunan (HGB) Tanah Reklamasi Pelabuhan Rembang Terminal Sluke sesuai Peraturan Perundang-undangan"



Disusun oleh :

Sigit Nugroho Sudibyanto, S.H.,M.H.

**Pemerintah Kabupaten Rembang
Provinsi Jawa Tengah**

2022



Surakarta, 14 Desember 2022

Nomor : 22.12/PBH.PK/XII/2022

Page | 1

Lampiran : -

Perihal : **Pendapat Hukum (*Legal Opinion*)**

**Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Hak Guna Bangunan
(HGB) Tanah Reklamasi Pelabuhan Rembang Terminal
Sluke sesuai Peraturan Perundang-undangan**

Kepada Yth :

Biro Hukum Pemerintah Kabupaten Rembang

Di –

Rembang

Dengan Hormat.

Sehubungan dengan adanya Perselisihan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan tanah reklamasi Pelabuhan Umum Rembang yang terletak di Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang antara PT. Rembang Bangkit sejahtera Jaya selaku pemegang izin reklamasi sebagaimana Keputusan Bupati Rembang Nomor 510.936/13149/2009 Tentang Pemberian izin reklamasi untuk Sockk Pile curah kering kepada PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya (RBSJ) di Desa Sendang Mulyo Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang Pada tanggal 11 april 2009 yang bekerja sama dengan PT Amir Hajar Kilsil (PT AHK), PT Bumi Rejo Tirta Kencana (PT BRTK), PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK) dan CV Bangun Arta (CV BA) selaku investor

dalam Reklamasi kepada Pemerintah Kabupaten Rembang dan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Rembang.

Bersama ini kami sampaikan pendapat hukum dan langkah hukum untuk penyelesaian penanganan sengketa tersebut sebagai berikut :

Page | 2

I. KASUS POSISI :

1. Bahwa berdasarkan duduk perkara terjadi permasalahan hukum antara PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT.BRTK), PT Amir Hajar Kilsa (AKH), PT. Pelabuhan Rembang Kencana (PRK) dan CV Bangun Arta (BA) selaku investor yang melaksanakan reklamasi di Pelabuhan Umum Rembang berdasar perjanjian kerjasama dengan PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya (PT.RBSJ) yang tidak memberikan rekomendasi Permohonan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi kepada Bupati Rembang dan Badan Pertanahan Nasional;
2. PT Bumi Rejo Tirta Kencana adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pemborongan pada umumnya (general Contractor) berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor: 21 Tanggal 30 April 1997 yang merupakan investor untuk melakukan reklamasi pada areal lingkungan pelabuhan umum rembang yang terletak di Desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian bersama Nomor 023/RBSJ-BRTK/PKS/VIII/2008;

3. PT Amir Hajar Kilsil adalah perusahaan badan hukum perdata sebagaimana dalam akta pendirian Nomor 73 tanggal 20 Januari 2005 yang merupakan investor untuk melaksanakan reklamasi di Pelabuhan Tanjung Bonang Sluke Rembang sebagaimana dituangkan perjanjian kerja sama dengan nomor 022/RBSJ/PKS/IX/2008 dan nomor 011/AHK.ext/IX/2008;

Page | 3

4. PT Pelabuhan Rembang Kencana selaku perusahaan yang didirikan oleh BUMD PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya dan PT Bangun Arta Kencana yang disiapkan sebagai Badan Usaha Pelabuhan (BUP) untuk mengusahakan jasa kepelabuhanan untuk mengusahakan jasa Pelabuhan di atas tanah pelabuhan hasil reklamasi yang telah dilaksanakan dan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Rembang yang menguasai lahan didasarkan atas Rekomendasi Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Bupati Rembang Nomor: 045.2/1031/2013 dan telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/IV-06/025/2015 di atas Hak Pengelolaan Lahan Nomor: 0002;

5. CV Bangun Arta adalah investor untuk melakukan reklamasi Pembangunan Pelabuhan Umum Kabupaten Rembang;

6. Bahwa, PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya yang sebelumnya bernama PT Rembang Sejahtera Mandiri sebagaimana Akta Nomor 79 tanggal 16 Desember 2006 merupakan Badan Usaha Milik Daerah Kabupaten Rembang berdasarkan Peraturan Daerah Rembang Nomor 4 Tahun 2006 dan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 14 tahun 2007. Serta, PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya merupakan pelaksana reklamasi Pelabuhan Umum Rembang sebagaimana

Keputusan Bupati Rembang Nomor 510.936/13149/2009 Tentang Pemberian Izin Reklamasi Untuk Stock Pile Curah Kering kepada PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya di Desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang;

Page | 4

7. Bahwa PT Bumi Rejo Tirta Kencana (PT BRTK), PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK), PT Amir Hajar Kilsa (PT AHK), CV Bangun Arta (CV BA) sebagai investor untuk melakukan reklamasi Pelabuhan Rembang. Maka, keempat perusahaan tersebut memiliki Hak untuk ikut berpartisipasi memiliki lahan dengan mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi di Pelabuhan Umum Rembang ke Badan Petanahan Nasional Kabupaten Rembang melalui rekomendasi dari PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya selaku pemegang izin reklamasi dari Pemerintah Kabupaten Rembang;
8. Bahwa, keempat Perusahaan tersebut setelah menyelesaikan melakukan reklamasi. Maka, selanjutnya berhak dan menjadi perusahaan prioritas untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Pemerintah Kabupaten Rembang. Namun, tidak bisa diproses karena tidak ada rekomendasi dari PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya selaku pemegang rekomendasi pembangunan Pelabuhan Umum Rembang;
9. Bahwa, justru terbit Surat Keputusan Kepala BPN RI No.1/HPL/BPN RI/2013 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kabupaten Rembang yang terletak di Desa Sendangmulyo, Kecamatan Sluke Kabupaten rembang. Surat Keputusan Kepala Badan Petanahan Nasional tersebut didasarkan atas Berita Serah

Terima Tanah Reklamasi dari Direktur PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya Tertanggal 15 Juni 2011. Bahwa Surat Keputusan Kepala BPN tersebut menjadi dasar Pemerintah Kabupaten Rembang mengajukan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan Kepada Badan Petanahan Nasional. Sehingga, Terbit Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor: 00002 Atas Nama Pemerintah Kabupaten Rembang. Sehingga, PT Pelabuhan Rembang Kencana selaku Badan Usaha Pelabuhan sebagaimana Surat Keputusan Menteri Perhubungan No: KP 586 Tahun 2012 Tentang Pemberian Izin Usaha Kepada PT Pelabuhan Rembang Kencana mengajukan permohonan Penerbitan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan kepada Bupati Rembang. Lalu, ditindak lanjuti oleh Bupati Rembang dengan surat persetujuan Bupati Rembang Nomor: 045.2/1031/2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Kepada PT Pelabuhan Rembang Kencana. Bahwa, hal tersebut menjadi permasalahan hukum yang berlanjut hingga sekarang.

II. Permasalahan hukum yang dibahas dalam legal opini adalah :

Mekanisme penyelesaian sengketa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan Nomor 0002 Atas Nama Pemerintah Kabupaten Rembang antara perusahaan investor yang melakukan reklamasi yaitu PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT BRTK), PT. Amir Hajar Kilsa (PT AHK), PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK), CV. Bangun Arta (CV BA) dengan PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya selaku Pemegang Izin Melakukan Reklamasi Pelabuhan Umum Rembang sebagaimana Keputusan Bupati Rembang Nomor 510.936/13149/2009 tentang pemberian izin reklamasi untuk stock pile curah kering kepada PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya di Desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang untuk menindaklanjuti Permohonan Hak Guna

Bangunan dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Rembang untuk penerbitan Hak Guna Bangunan Kepada Badan Petahanan Nasional.

III. Dokumen – dokumen yang dipelajari :

Page | 6

- a. Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b. Kitab Undang – undang Hukum Acara Perdata (HIR);
- c. Undang – undang Nomor 14 tahun 1985 jo. Undang - Undang No 5 tahun 2004 Tentang Makamah Agung;
- d. Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Negara;
- e. Undang–undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- f. Undang – undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;
- g. Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
- h. Undang – undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

- l. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- m. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- n. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan
- o. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- p. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- q. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

IV. Resume Fakta :

- a. Bahwa, awal mula adanya sengketa ini adalah sejak adanya perjanjian kerja sama antara keempat Perusahaan yaitu PT Bumi Rejo Tirta Kencana (PT BRTK), PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK), PT Amir Hajar Kilsa (PT AHK), CV Bangun Arta (CV BA) dengan PT. Rembang Bangkit sejahtera Jaya;

b. Bahwa, PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya adalah Badan Usaha Milik Daerah yang disiapkan sebagai pelaksana Reklamasi Pelabuhan umum Rembang Pemerintah Kabupaten Rembang selaku pemegang ijin reklamasi untuk stock file curah kering berdasarkan Keputusan Bupati Rembang No 510.936/1319/2009 tertanggal 11 April 2009;

Page | 8

c. Bahwa, PT Bumi Rejo Tirta Kencana (PT BRTK), PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK), PT Amir Hajar Kilsa (PT AHK), CV Bangun Arta (CV BA) adalah investor untuk melakukan reklamasi pada Areal Lingkungan Pelabuhan Umum Rembang yang terletak di kecamatan Sluke Kabupaten Rembang sebagaimana dalam surat perjanjian dengan PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya;

d. Bahwa, Berdasarkan perjanjian tersebut PT Bumi Rejo Tirta Kencana (PT BRTK), PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK), PT Amir Hajar Kilsa (PT AHK), CV Bangun Arta (CV BA) merupakan investor untuk melakukan reklamasi yang bekerja sama oleh PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya untuk melakukan Reklamasi pada areal Pelabuhan Umum Rembang yang Terletak di Kec. Sluke Kabupaten Rembang menjadi prioritas utama berpartisipasi dalam pengajuan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi;

e. Bahwa, PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya selaku pihak yang melakukan pengurusan izin untuk permohonan rekomendasi status kepemilikan tanah kepada Badan Pertanahan Nasional dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Rembang dengan status Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Lahan kepada keempat perusahaan yang melakukan Reklamasi tersebut.

- f. Bahwa, apabila hasil pengurangan/ reklamasi yang dilakukan oleh keempat perusahaan tersebut telah sesuai dengan perjanjian kerja sama dengan PT. Rembang Bangkit sejahtera Jaya. Maka PT. Rembang Bangkit Sejahtera menindaklanjuti dengan permohonan Pengelolaan Lahan dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Rembang kepada Badan Petanahan Nasional (BPN) dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL);
- g. Bahwa, hasil reklamasi yang dilakukan keempat perusahaan tersebut. Justru, diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Rembang dengan terbitnya HPL No. 0002 dan pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK) sebagaimana surat Nomor: 045.2/1031/2013 atas rekomendasi dari PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya kepada Badan Petanahan dengan berdasar pada Surat Pernyataan Tidak Keberatan Dan Berita Acara Serah Terima Tanah Reklamasi Pelabuhan Rembang dari Agung Rochmadi selaku Direktur PT.RBSJ kepada Bupati Rembang tertanggal 15 Juni 2011 tanpa keterlibatan keempat perusahaan;
- h. Bahwa, sengketa Hak Pengelolaan Lahan Reklamasi tersebut terjadilah permasalahan mengenai temuan hilangnya potensi pendapatan daerah dari Pelabuhan Umum Rembang yang menjadi temuan BPKP dan BPK Atas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Rembang sebagaimana Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) Badan Pemeriksa Keuangan RI Nomor 60B/LHP/XVIII.SMG/05/2019 dan Laporan Hasil Audit Operasional (LHAO) Atas Keberadaan Pelabuhan Rembang Terminal Sluke Kabupaten Rembang Tahun 2007-2015 Nomor LHA-58/PW11/3/2016 Tanggal 12 Februari 2016 Oleh Badan Pengawasan Keuangan Dan Pembangunan (BPKP) Provinsi Jawa Tengah;

- i. Bahwa akibat Pemerintah Kabupaten Rembang tidak menguasai pelabuhan secara fisik yang hanya sebatas penguasaan Surat Tanpa Penguasaan fisik tanah reklamasi tersebut hingga saat ini dikuasai dan dikelola oleh keempat perusahaan tersebut. Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) Badan Pemeriksa Keuangan RI Nomor: 60B/LHP/XVIII.SMG/05/2019 terdapat temuan hilangnya potensi pendapatan daerah karena penguasaan lahan pelabuhan oleh pihak ketiga sebesar 5.182.566.000 (Lima Milyar Seratus Delapan Puluh Dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah);
- j. Bahwa, muncul Surat hasil reklamasi tersebut dikelola oleh PT. Pelabuhan Rembang Kencana sebagaimana surat keputusan Menteri Perhubungan Nomor: KP 586 Tahun 2012 tanggal 24 Mei 2012 Tentang Pemberian Izin Usaha kepada PT. Pelabuhan Rembang Kencana Sebagai Badan Usaha Pelabuhan. Serta, Perusahaan yang mendapat rekomendasi Hak Guna Bangunan Oleh Bupati Rembang Nomor: 045.2/1031/2013

V. Pendapat Hukum :

- a. Bahwa, upaya hukum yang dilakukan pasca upaya hukum secara litigasi di Pengadilan Negeri secara perdata maupun Pengadilan Tata Usaha Negara adalah melaksanakan isi putusan. Tentu dengan mekanisme berdasar Peraturan Perundang-undangan yang ada dengan mempertimbangkan kelayakan perusahaan mengenai syarat-syarat seseorang atau badan hukum yang berhak mendapatkan status hak guna bangunan diatas hak pengelolaan lahan sebagai penunjang fasilitas Pelabuhan Umum Rembang. Maka, perlu diperjelas mengenai aspek yuridis untuk mendapat Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi untuk selanjutnya dijadikan acuan PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya untuk mengajukan Permohonan status Kepemilikan Tanah kepada perusahaan yang melakukan Reklamasi;

- b. Bahwa, bahwa upaya hukum litigasi di tingkat pertama sampai Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara terfokus pada perjanjian kerja bersama dengan mengesampingkan surat-surat mengenai segala bentuk perizinan dalam melakukan reklamasi Pelabuhan Umum Rembang yang mana inti dari reklamasi selain kerja sama tersebut adalah segala persyaratan mengenai layak atau tidaknya badan hukum melakukan reklamasi, kelayakan hasil reklamasi yang dilakukan oleh perusahaan yang melakukan reklamasi. Serta, kelengkapan dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Paling tidak dokumen tersebut memuat zona peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, jenis usaha dan pernyataan untuk melaksanakan pembangunan dan/atau

mengusahakan tanahnya sesuai dengan rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;

- c. Bahwa demi terciptanya iklim investasi yang kondusif dengan memberikan kemudahan izin usaha. Maka, PT RBSJ yang merupakan Badan Usaha Milik Daerah yang dibentuk Pemerintah Kabupaten Rembang sebagai pemegang izin reklamasi yang bekerjasama dengan investor wajib mengupayakan permohonan Hak Guna Bangunan bagi perusahaan yang melakukan reklamasi; Page | 12
- d. Bahwa, mengenai perselisihan hak yang tidak diterbitkan HGB kepada perusahaan yang sudah melakukan Reklamasi akan menambah kerugian Negara semakin besar sebagaimana temuan hilangnya potensi Pendapatan Daerah oleh Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) Nomor: 60B/LHP/XVIIIISMG/05/2019 dan Badan Pengawasan dan Keuangan Pembangunan Provinsi Jawa Tengah sebagaimana Laporan Hasil Audit No: LHA-58/PW11/3/2016. Maka, PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya segera melakukan pengurusan Hak guna usaha atau setidaknya mengupayakan Pemberin Izin Berusaha kepada Perusahaan yang melakukan Reklamasi;
- e. Bahwa, perselisihan Hak Guna Bangunan ini akibat dari kesalahpahaman PT RBSJ selaku pemegang izin melakukan reklamasi dari Pemerintah Kabupaten Rembang. Maka, PT RBSJ haruslah menginisiasi penyelesaian sengketa tersebut dengan mengupayakan Permohonan pemberian izin Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi ke Badan Petanahan Nasional (BPN) dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Rembang;

- f. Bahwa, Munculnya Surat Keputusan Kepala BPN RI No. 1/HPL/BPN RI/2013 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Rembang yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Rembang dan diterbitkan rekomendasi Bupati Rembang nomor: 045.2/1031/2013 kepada PT Pelabuhan Rembang Kencana tentang pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi didasari oleh kesalahpahaman PT RBSJ dalam memberikan rekomendasi penyerahan hasil tanah reklamasi;
- g. Bahwa PT RBSJ seharusnya memberikan rekomendasi kepada Perusahaan yang melakukan reklamasi sesuai dengan luasan reklamasi yang dilakukan oleh masing-masing perusahaan dengan mempertimbangkan kelayakan dan kemanfaatan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kementrian Agraria Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

VI. Langkah Hukum:

- a. Bahwa Para pihak sudah melakkan upaya hukum sampai pada tingkat kasasi dan sudah mendapat surat teguran dari Pengadilan Negeri Rembang untuk melaksanakan isi putusan. Maka, PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya segera mengupayakan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan diatas pengelolaan Lahan kepada perusahaan yang melndapatkan izin dan melakukan reklamsi dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Rembang.

- b. Bahwa, mengenai pembagian luasan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi disesuaikan dengan Perusahaan yang telah melakukan reklamasi sesuai dengan luas pengurangan dari masing-masing perusahaan yang melakukan reklamasi di pelabuhan Kabupaten Rembang. Mengingat, dalam **klausul perjanjian dengan investor reklamasi yang menyatakan Hasil reklamasi yang telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA akan ditindaklanjuti permohonan status kepemilikan tanah kepada Pemerintah Kabupaten Rembang dan pada Badan Petanahan Nasional (BPN) dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Pemerintah Kabupaten Rembang.**
- c. Bahwa perlu dilakukan pengukuran ulang luasan masing-masing perusahaan yang melakukan reklamasi karena masih terdapat perselisihan mengenai luasan perusahaan yang melakukan reklamasi dan melakukan administrasi ulang dalam pengajuan permohonan hak guna bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi
- d. Bahwa upaya yang dilakukan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah pada pasal 4 huruf b menyatakan Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi).
- e. Bahwa untuk memberikan rekomendasi Hak Guna Bangunana diatas Hak Pengelolaan Lahan kepada Perusahaan tersebut terlebih dahulu melakukan permohonan pencabutan Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh PT PRK oleh Bupati Rembang sebagaimana dalam Surat Persetujuan Bupati Rembang Nomor: 045.2/1031/2013 Tentang

Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Lahan dengan mengajukan keberatan dan banding oleh perusahaan yang melakukan reklamasi. Setelahnya membagi hak guna bangunan kepada empat perusahaan yang melakukan reklamasi sebagaimana diatur dalam Pasal 76 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Negara.

VII. Kesimpulan dan Saran :

1. Bahwa, PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya perlu menginventaris dokumen terkait reklamasi untuk mengurai permasalahan mengenai reklamasi secara yuridis. Maka, perlu **dilakukan validitas data penunjang mengenai kelayakan perusahaan dan memberikan persyaratan yang lengkap kepada perusahaan yang mengajukan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi di Pelabuhan Kabupaten Rembang** sesuai dengan luasan reklamasi yang dilakukan masing-masing Perusahaan.
2. Bahwa, PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya segera melakukan komunikasi dan koordinasi kepada Pemerintah Kabupaten Rembang, Badan Petanahan Nasional dalam rangka penyelesaian permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan oleh keempat perusahaan tersebut. Mengingat Hak Guna Bangunan tersebut hanya dimiliki oleh PT Pelabuhan Rembang Kencana sebagaimana Surat Persetujuan Bupati Rembang Nomor: 045.2/1031/2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Lahan kepada PT Pelabuhan Rembang Kencana yang menjadi dasar terbitnya Hak Guna Bangunan.

3. Bahwa, perlu berkoordinasi dengan keempat perusahaan tersebut mengenai persyaratan dan kelayakan perusahaan melakukan pengajuan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan di pelabuhan Kabupaten Rembang guna kegiatan usaha Pelabuhan Umum Rembang.

Page | 16

4. Bahwa, PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya melakukan petunjuk dan pelaksanaan teknis mengenai dokumen peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, jenis usaha dan pernyataan untuk melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Sehingga, Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan yang diajukan untuk kegiatan usaha pelabuhan umum rembang terhadap barang dan jasa dalam menunjang operasional pelabuhan dapat dioptimalkan dengan baik.

5. Bahwa mengenai pemegang **Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Tanah Reklamasi Tetap menjadi hak dari Pemerintah Daerah Kabupaten Rembang sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 5 Hurub b yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada Pemerintah Daerah.** Lebih lanjut, mengenai pemegang Hak Pengelolaan lahan diberi wewenang sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 7 untuk menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana Tata Ruang, menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan

Pihak lain dengan menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian. Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk **digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak Guna Bangunan.**

6. Bahwa berdasarkan **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah Pasal 85** : tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Sedangkan, dalam hal ini reklamasi dilakukan oleh **PT Rembang Bangkit Sejahtera Jaya (RBSJ)** selaku pemegang izin reklamasi yang bekerjasama dengan **PT Amir Hajar Kilsa (PT AHK), PT Bumi Rejo Tirta Kencana (PT BRTK), PT Pelabuhan Rembang Kencana (PT PRK) dan CV Bangun Arta (CV BA)**. Maka, keempat perusahaan tersebut diberikan **Prioritas pertama untuk mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak pengelolaan Lahan Tanah Reklamasi** sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama yang berbunyi : Hasil Reklamasi yang telah dilakukan akan ditindaklanjuti permohonan status kepemilikan tanah kepada Pemerintah Kabupaten Rembang dan pada Badan Petnahan Nasional status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan Pemerintah Kabupaten Rembang. Serta, sebagaimana dituangkan dalam surat edaran menteri Negara agraria kepala badan petanahan republik Indonesia Nomor 410-1293 tanggal 9 Mei 1996

Demikian, pendapat hukum atas Perkara Paerdata Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Hak Guna Bangunan (HGB) Tanah Reklamasi Pelabuhan Rembang Terminal Sluke sesuai Peraturan Perundang-undangan yang telah kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Page | 18



Hormat Kami,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sigit", written over the logo.

(Sigit Nugroho Sudibyanto, S.H.,M.H)

