



Surakarta, 12 Desember 2025

Page | 1

Nomor : 12.12/LO-PK/XII/2025

Lampiran : -

Perihal : **Pendapat Hukum (*Legal Opinion*) atas Berhentinya Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg Jo. No. : 13/Pdt/G/2020/PN.Rbg Jo. No : 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Nomor: 3055 K/Pdt/2021**

Kepada Yth :

Biro Hukum Pemerintah Kabupaten Rembang

Di –

R E M B A N G

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan Pemerintah Kabupaten Rembang sudah melaksanakan Tahapan Pelaksanaan Eksekusi No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN Rbg Jo. No.13/Pdt/G/2020/PN Rbg Jo. Nomor : 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Nomor : 3055 K/Pdt/2021 sesuai dengan kewenangannya, tetapi Pemenang Perkara PT. BRTK belum memberikan kepastian sehingga pemerintah Kabupaten Rembang tidak diberi kepastian terkait eksekusi putusan *a quo*, sehingga Pemerintah Kabupaten Rembang mewajibkan Bupati Rembang untuk melakukan upaya perlawanan hukum dalam rangka mempertahankan kepentingan hukumnya. Maka pada kesempatan ini kami sampaikan pendapat hukum dan langkah hukum untuk penyelesaian penanganan sengketa tersebut sebagai berikut :

A. KASUS POSISI

1. Bahwa sebagaimana diketahui pada saat ini, berdasarkan permasalahan hukum antara PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT. BRTK) dengan PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya (PT.RBSJ), Bupati Kab. Rembang dan Kantor

Pertanahan Nasional Kab. Rembang dan saat ini PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT. BRTK) telah mengajukan eksekusi dan akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Rembang, sebagaimana Penetapan Eksekusi Dalam Perkara No.4/Pdt. Eks/2022/PN.Rbg Jo. No.13/Pdt/G/2020/PN.Rbg Jo. Nomor: 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Nomor: 3055 K/Pdt/2021 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Page | 2

2. Bahwa sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Rembang dalam perkara perdata nomor : 13/Pdt.G/2020/Rbg, dengan amar sebagai berikut :

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan surat perjanjian bersama pelaksanaan reklamasi pelabuhan umum rembang di Kab. Rembang Provinsi Jawa Tengah nomor : 023/RBSJ-BRTK/PKS/VIII/2008 tanggal 11 Agustus 2008 antara PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT. BRTK) dengan PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya adalah sah menurut hukum.
3. Menghukum PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya /Tergugat I untuk melaksanakan isi perjanjian bersama pelaksanaan reklamasi pelabuhan umum rembang di Kab. Rembang Provinsi Jawa Tengah nomor : 023/RBSJ-BRTK/PKS/VIII/2008 tanggal 11 Agustus 2008 dengan menindaklanjuti permohonan status kepemilikan tanah kepada pemerintah kab. Rembang dan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan memberikan status hak guna bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Pemerintah Kab. Rembang kepada Penggugat / PT. Bumi Rejo Tirta Kencana sebagaimana isi dalam perjanjian dalam pasal 2 ayat (3).
4. Menyatakan tidak sah surat pernyataan tidak keberatan tertanggal 15 Juni 2011 yang dibuat oleh Tergugat I / PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya.

5. Menyatakan bahwa Penggugat / PT. Bumi Rejo Tirta Kencana telah selesai melakukan pengurugan / reklamasi lokasi pembangunan pelabuhan umum rembang seluas kurang lebih 40.000 M² yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas sebelah utara : Laut Jawa
 - Batas sebelah Timur : dahulu laut jawa sekarang PT. Amir Hajar Kilsa
 - Batas sebelah selatan : Jl. Raya Rembang-Tuban
 - Sebelah Barat : CV. Bangun Arta
6. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses penerbitan Hak Pengelolaan nomor : 00002 atas nama Tergugat II / Pemerintah Kab. Rembang.
7. Menyatakan sertifikat hak pengelolaan nomor : 00002 atas nama Pemerintah Kab. Rembang seluas 81.616 M² Mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
8. Menghukum Tergugat I / PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat / PT. Bumi Rejo Tirta Kencana sebesar Rp. 18.975.730.000,00 (delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) apabila Penggugat tidak mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Reklamasi.
9. Menolak gugatan Penggugatn untuk selain dan selebihnya.

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya.

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.689.000,- (satu juta enam ratus delapan puluh Sembilan ribu rupiah)
3. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Rembang dalam perkara nomor : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg tersebut telah dilakukan upaya hukum banding sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor :

123/Pdt/2021/PT.Smg yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rembang, dimana dalam putusan Banding tersebut pada pokoknya tidak ada hal yang baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang telah disampaikan dalam proses persidangan yang termuat dalam berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Rembang nomor : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg.

Page | 4

4. Bahwa atas putusan banding tersebut telah dilakukan upaya hukum Kasasi sebagaimana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor : 3055/K/Pdt/2021 tanggal 25 November 2021, yang amarnya pada pokoknya menyatakan menolak permohonan kasasi dari PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya /Tergugat I.
5. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Rembang dalam perkara No.13/Pdt/G/2020/PN Rbg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3055 K/Pdt/2021 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT. BRTK) telah mengajukan eksekusi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Rembang No. : 4/Pdt.Eks/ 2022/PN.Rbg
6. Bahwa atas permohonan eksekusi PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT. BRTK) sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Rembang No. : 4/Pdt.Eks/ 2022/PN.Rbg, PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya /Tergugat I dan Bupati Kab. Rembang / Tergugat II telah menerima relas panggilan teguran / Aanmaning.
7. Bahwa terhadap proses Aanmaning, baik Pihak Pemkab Rembang, PT. RBSJ dan PT. BRTK telah sepakat untuk memproses Peralihan Hak terhadap Obyek Sengketa in casu yaitu Tanah Reklamasi seluas 40.000 M2 (hasil prestasi kerja PT. BRTK), namun sebagai pelaksana Peralihan Hak adalah Kantor Pertanahan/ Agraria Rembang. Dimana PT. BRTK selaku pemenang perkara telah melakukan usulan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan No. : 00002/Sendangmulyo kepada Kantor Pertanahan Rembang. Skema penerbitan Sertifikat HGB atas tanah reklamasi, sebagai berikut :

- Pembatalan Sertifikat HP No. : 00002/Sendangmulyo a/n Pemerintah Kabupaten Rembang;
- Penerbitan Sertifikat HP yang baru a/n PT. BRTK;
- Peningkatan status HP in casu menjadi Hak Guna Bangunan;
- Penerbitan Sertifikat HGB a/n PT. BRTK;

8. Bahwa namun demikian, hingga 7 Agustus 2023 PT. BRTK belum memenuhi kelengkapan berkas yang diminta oleh Kantor Pertanahan Rembang, hingga Kantor Pertanahan Rembang membuat Surat No. : MP.02.02/646-33.1/VIII/2023 tanggal 15 Agustus 2023, Perihal : Laporan ke-IV Proses Permohonan Pembatalan Sertifikat HPL No. : 00002/Sendangmulyo a/n Pemerintah Kabupaten Rembang, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang, agar membantu memberitahukan kepada PT. BRTK;
9. Bahwa selanjutnya Kementrian ATR/Badan Pertanahan Nasional cq. Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, membuat Surat No. : PN.04.01/162-800/II/2024 tgl 6 Februari 2024, Hal : Penyampaian Kesimpulan Rapat Koordinasi Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan No. : 00002/Sendangmulyo, kepada Bupati Rembang, dimana pada intinya Hasil Rakor yang diselenggarakan pada tgl 17 Januari 2024 tidak terdapat kesepakatan atau PT. BRTK menolak tawaran perdamaian dari PT. RBSJ, selanjutnya akan melaksanakan Eksekusi Putusan Perkara No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg ..dst..;
10. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Rembang membuat Surat No. : 121/PAN/W-12-U30/HK2.4/VII/2024 tanggal 3 Juli 2024, Perihal : Pencocokan obyek perkara sebelum dilakukan peletakan sita, perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg ..dst.., kepada Direktur PT. RBSJ;
11. Bahwa selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Rembang membuat Surat No. : 142/PAN/W-12-U30/HK2.4/VII/2024 tanggal 17 Juli 2024, Perihal : Pemberitahuan Sita Persamaan atas obyek perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg ..dst.., kepada Direktur PT. RBSJ;

B. DOKUMEN – DOKUMEN YANG DIPELAJARI

1. Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
2. Kitab Undang – undang Hukum Acara Perdata (HIR);
3. Undang – undang Nomor 14 tahun 1985 jo. Undang - Undang No 5 tahun 2004 Tentang Makamah Agung;
4. Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Negara;
5. Undang–undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
6. Undang – undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;
7. Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
8. Undang – undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
13. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
14. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan
15. 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.
16. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
17. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.
18. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

19. Perjanjian bersama nomor : 023/RBSJ-BRTK/PKS/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 antara PT. Bumi Rejo Tirta Kencana dengan PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya.
20. Laporan hasil audit operasional atas keberadaan Pelabuhan Rembang Terminal Sluke Kab. Rembang Tahun 2007 – 2015 nomor : LHA-58/PW11/3/2016 tanggal 12 Februari 2016.
21. Surat Biro Hukum Kementerian Perhubungan nomor : UM.005/3/16 PBH 2016 Perihal Risalah Rapat Tindaklanjut Permohonan Konsesi BUP PT.PRK di Pelabuhan Terminal Sluke.
22. Surat Keputusan Menteri Perhubungan no. :kp 586 Tahun 2012 tanggal 24 Mei 2012 tentang izin usaha kepada PT. Pelabuhan Rembang Kencana Sebagai Badan Usaha Pelabuhan.
23. Putusan Pengadilan Negeri Rembang dalam perkara No.13/Pdt/G/2020/PN Rbg
24. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 123/Pdt/2021/PT.Smg
25. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3055 K/Pdt/2021
26. Relas Panggilan Teguran / Aanmaning Pengadilan Negeri Rembang perihal penetapan eksekusi nomor : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg.
27. Surat Pengadilan Negeri Rembang No. : 121/PAN.PN/W12-U30/HK2.4/VII/2024 tanggal 3 Juli 2024 Tentang Pencocokan obyek perkara sebelum dilakukan peletakan sita, Perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg Jo. No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg Jo. No. : 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. No. : 3055 K/Pdt/2021;
28. Surat Pengadilan Negeri Rembang No. : 142/PAN.PN/W12-U30/HK2.4/VII/2024 tanggal 17 Juli 2024 Tentang Pemberitahuan Sita Persamaan atas obyek Perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg Jo. No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg Jo. No. : 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. No. : 3055 K/Pdt/2021;

C. PERMASALAHAN HUKUM YANG DIBAHAS DALAM *LEGAL OPINI*

Bahwa dengan tiadanya Kepastian Hukum Pelaksanaan Eksekusi Pengadilan Negeri Rembang No. : 4/Pdt.Eks/ 2022/PN.Rbg Jo. Putusan Pengadilan Negeri

Rembang dalam perkara No.13/Pdt/G/2020/PN Rbg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3055 K/Pdt/2021 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut yang menjadi pertanyaan bersama adalah :

1. Bagaimana kajian hukum terhadap Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan dalam sebuah perkara perdata, mengingat Obyek Sengketa merupakan asset daerah yang sebenarnya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan Pemerintah Kabupaten Rembang sesuai peraturan perundangan berlaku ?

D. RESUME FAKTA HUKUM

1. Bahwa bentuk itikad baik Pemerintah Kabupaten Rembang dalam melaksanakan Penetapan Eksekusi No. : : 4/Pdt.Eks/ 2022/PN.Rbg, adalah selalu memberikan laporan perkembangan pelaksanaan eksekusi dalam perkara *a quo*, sebagai berikut :

1)	Tanggal 19 Juli 2022 No. 030/2775/2022 Bupati Rembang bersurat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang bermohon pembatalan HPL 00002/Sendangmulyo;	2022
2)	Pencocokan/Constatering oleh PN Rembang sebagaimana Berita Acara <i>Constatering</i> (Pencocokan) No. 4/Pdt.Eks/Constatering/2022/PN.Rbg tanggal 30 September 2022;	2022
3)	Penetapan Ketua PN Rembang tanggal 10 Oktober 2022 Nomor 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg yang intinya untuk melaksanakan Putusan;	2022
4)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 8 November 2022 Nomor 180/3762/2022 kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang	2022

	Kelas II, Perihal : Rencana Pelaksanaan Fasilitas Pengajuan Hak Guna Bangunan (HGB);	
5)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 15 November 2022 Nomor 045.2/3894/2022 kepada Kepala Kantor Kabupaten Rembang, Permohonan Pembatalan HPL No. 00002;	2022
6)	HPL No. 00002/Sendangmulyo dikuasai oleh Pemkab Rembang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 15 November 2022;	2022
7)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 9 Januari 2023 Nomor : 180/0097/2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal : Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap I;	2023
8)	Surat Dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah permohonan Pembatalan Sertipikat HPL Nomor 00002/ Sendangmulyo atas nama Pemerintah Kabupaten Rembang tanggal 7 Februari 2023;	2023
9)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 8 Maret 2023 Nomor : 180/0956/2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal : Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap II;	2023
10)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 18 April 2023 Nomor : 180/1371/2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap III;	2023
11)	Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Provinsi Jawa Tengah tanggal 26 Mei 2023 Nomor MP.02.02/417-33.17/V/2023 hal Penyampaian Permohonan Informasi Pembatalan HPL Nomor 00002;	2023
12)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 12 Juni 2023 Nomor : 180/3299/2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal : Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap IV;	2023

13)	Surat Direktur Penanganan Perkara Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang tanggal 25 Juli 2023 Nomor PN.04.02/486-800.39/VII/2023 hal Penyampaian Berita Acara Ekspos Hasil Penelitian;	2023
14)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal Agustus 2023 Nomor : 180//2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal : Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap V;	2023
15)	Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang kepada Direktur PT Bumi Rejo Tirta Kencana tanggal 01 Agustus 2023 Nomor MP.02.02/614-33.17/VII/2023 hal pemberitahuan melengkapi berkas;	2023
16)	Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, perihal Laporan Ke IV Proses Permohonan Pembatalan Sertipikat HPL Nomor 00002 / Sendangmulyo atas nama Pemerintah Kabupaten Rembang tanggal 15 Agustus 2023.	2023
17)	Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang kepada Direktur Penanganan Perkara Pertanahan tanggal 26 September 2023 Nomor MP.02.03/801-33.17/IX/2023 perihal Permohonan Pembatalan Hak Pengelolaan Nomor: 00002/Sendangmulyo, atas nama Pemerintah Kabupaten Rembang: - Surat Keterangan Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 14 September 2023 Nomor 180/0741/2023; - Surat Direktur Utama PT Bumi Rejo Tirta Kencana tanggal 18 September 2023 Nomor 31.18/PT.BRTK/IX/2023.	2023
18)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 23 Oktober 2023 Nomor : 180/5569/2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal : Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap VI;	2023
19)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 5 Desember 2023 Nomor : 100.3/13/2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal : Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap VII;	2023

20)	Surat Direktur Jenderal Penanganan Perkara dan Konflik Pertanahan tanggal 9 Januari 2024 Nomor PN.04.01/40-800/I/2024, hal penyampaian kesimpulan Rapat Koordinasi	2024
21)	Sekretaris Daerah Kabupaten Rembang tanggal 29 Januari 2024 Nomor : 100.3/0929/2023 kepada Pengadilan Negeri Rembang Kelas II, Perihal : Perkembangan Pelaksanaan Eksekusi Tahap VIII;	2024

| 11

2. Sikap dan Itikad Baik (**Good Faith**): Dengan delapan laporan yang telah disampaikan mengenai perkembangan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Rembang menunjukkan secara jelas bahwa Pemkab tidak terlibat dalam tindakan pembangkangan hukum (*contempt of court*). Upaya administratif ini mencerminkan komitmen Pemda untuk menyelesaikan sengketa sesuai dengan koridor hukum administrasi bidang pertanahan yang berlaku.
3. Bahwa berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang (1 Agustus 2023), proses pembatalan sertifikat membutuhkan kelengkapan berkas-berkas dan dokumen-dokumen penting sebagai pendukung administratif dari pihak pemohon/pemenang perkara (PT. BRTK). Namun demikian, hingga kajian ini dibuat PT. BRTK masih belum memberikan kepastian atau memenuhi syarat teknis yang diminta oleh Kementerian ATR/BPN, sehingga proses pembatalan sertifikat di Kanwil BPN Jawa Tengah menjadi terhambat, tidak hanya merugikan kepentingan hukum Pemohon Eksekusi, namun juga merugikan kepentingan hukum Termohon Eksekusi, yaitu PT. RBSJ dan Pemerintah Kabupaten Rembang baik secara materiil dan non materiil;
4. Bahwa akibat Pemerintah Kabupaten Rembang tidak dapat 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: 60.B/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).

Page | 12

5. Bahwa terhadap Penetapan Eksekusi No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg Jo. No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg Jo. No. : 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. No. : 3055 K/Pdt/2021; telah dilakukan proses Aanmaning, dimana baik Pihak Pemkab Rembang, PT. RBSJ dan PT. BRTK telah sepakat untuk memproses Peralihan Hak terhadap Obyek Sengketa *in casu* yaitu Tanah Reklamasi seluas 40.000 M2 (hasil prestasi kerja PT. BRTK), namun sebagai pelaksana Peralihan Hak adalah Kantor Pertanahan/ Agraria Rembang. Dimana PT. BRTK selaku pemenang perkara telah melakukan usulan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan No. : 00002/Sendangmulyo kepada Kantor Pertanahan Rembang. Skema penerbitan Sertifikat HGB atas tanah reklamasi, sebagai berikut :
 - Pembatalan Sertifikat HP No. : 00002/Sendangmulyo a/n Pemerintah Kabupaten Rembang;
 - Penerbitan Sertifikat HP yang baru a/n PT. BRTK;
 - Peningkatan status HP *in casu* menjadi Hak Guna Bangunan;
 - Penerbitan Sertifikat HGB a/n PT. BRTK;
3. Bahwa namun demikian, hingga 7 Agustus 2023 PT. BRTK belum memenuhi kelengkapan berkas yang diminta oleh Kantor Pertanahan Rembang, hingga Kantor Pertanahan Rembang membuat Surat No. : MP.02.02/646-33.1/VIII/2023 tanggal 15 Agustus 2023, Perihal : Laporan ke-IV Proses Permohonan Pembatalan Sertifikat HPL No. : 00002/Sendangmulyo a/n Pemerintah Kabupaten Rembang, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang, agar membantu memberitahukan kepada PT. BRTK;
4. Bahwa selanjutnya Kementrian ATR/Badan Pertanahan Nasional cq. Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, membuat Surat No. :

PN.04.01/162-800/II/2024 tgl 6 Februari 2024, Hal : Penyampaian Kesimpulan Rapat Koordinasi Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan No. : 00002/Sendangmulyo, kepada Bupati Rembang, dimana pada intinya Hasil Rakor yang diselenggarakan pada tgl 17 Januari 2024 tidak terdapat kesepakatan atau PT. BRTK menolak tawaran perdamaian dari PT. RBSJ, selanjutnya akan melaksanakan Eksekusi Putusan Perkara No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg ..dst..;

Page | 13

5. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Rembang membuat Surat No. : 121/PAN/W-12-U30/HK2.4/VII/2024 tanggal 3 Juli 2024, Perihal : Pencocokan obyek perkara sebelum dilakukan peletakan sita, perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg ..dst.., kepada Direktur PT. RBSJ;
6. Bahwa selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Rembang membuat Surat No. : 142/PAN/W-12-U30/HK2.4/VII/2024 tanggal 17 Juli 2024, Perihal : Pemberitahuan Sita Persamaan atas obyek perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg ..dst.., kepada Direktur PT. RBSJ;
7. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Rembang menyampaikan Surat Pengadilan Negeri Rembang No. : 142/PAN.PN/W12-U30/HK2.4/VII/2024 tanggal 17 Juli 2024 Tentang Pemberitahuan Sita Persamaan atas obyek Perkara No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg Jo. No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg Jo. No. : 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. No. : 3055 K/Pdt/2021, dimana pada pokoknya hendak meletakkan Sita Eksekusi terhadap asset-aset lain milik PT. RBSJ di luar Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*, sebagai berikut :
 - 1.) Pabrik Gula Mini di Ds Bangunrejo, Kec. Pamotan, Kab. Rembang;
 - 2.) SHM No. : 00310 Luas 6.663 M2;
 - 3.) SHM No. : 00308 Luas 3.349 M2;
 - 4.) SHM No. : 00312 Luas 823 M2 (lahan pertanian);
 - 5.) SHM No. : 00311 Luas 2.448 M2 (lahan pertanian);
 - 6.) SHM No. : 00309 Luas 3.085 M2 (lahan pertanian);
8. Pasal 50 Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara memang menyatakan bahwa harta kekayaan (uang dan/atau

barang) milik negara tidak bisa disita oleh pengadilan. Namun, Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung (Rakernas MA) 2010 menyatakan bahwa kekayaan negara yang sudah disertakan sebagai **Modal BUMN atau BUMD itu bisa disita karena kekayaan itu bukan lagi milik negara**, melainkan sudah menjadi harta milik BUMN atau BUMD. Akan tetapi, **barang milik negara yang dikelola oleh BUMN atau BUMD tidak dapat dilakukan sita jaminan atau sita eksekusi**.

Page | 14

E. PENDAPAT HUKUM

Analisis hukum ini merujuk pada ketentuan Hukum Acara Perdata (HIR, Rbg, RV) regulasi mengenai pertanahan, serta prinsip-prinsip Administrasi Pemerintahan sebagai berikut:

1. Hukum Acara Perdata (Pelaksanaan Eksekusi)

Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Pasal 195-Pasal 208: Mengatur mengenai prosedur pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Secara spesifik, Pasal 207 HIR menjadi dasar bagi Bupati untuk mengajukan Perlawanan (Bantahan) terhadap pelaksanaan eksekusi ketika terdapat penghalang nyata atau keterlibatan hak pihak lain yang Asas Putusan *Non-Executable*: Berdasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung, sebuah putusan dapat dinyatakan tidak dapat dieksekusi (*non-executable*) jika objek eksekusi tidak jelas, terjadi perubahan keadaan yang mendasar, atau adanya hambatan administratif yang mustahil dilampaui tanpa kerjasama pihak pemenang perkara (PT. BRTK).

- Bahwa Pasal 207 HIR mengatur tentang Perlawanan Pihak (*Partij Verzet*) terhadap sita eksekusi, yang bisa diajukan pihak yang merasa dirugikan (**debitur atau pihak ketiga**) karena merasa **sudah melunasi kewajiban atau ada kesalahan prosedur penyitaan**. Perlawanan ini diajukan secara lisan atau tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri dan pada prinsipnya tidak menangguhkan eksekusi, kecuali jika Ketua Pengadilan memerintahkan penangguhan.

- Bahwa terhadap Tindakan *Constatering* (Pencocokan Data) oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rembang terhadap asset-aset yang dikelola PT. RBSJ (Termohon Eksekusi), maka berdasarkan Pasal 50 UU RI No. : 1 Tahun 2004 Jo. Rakernas Mahkamah Agung RI Tahun 2010, terhadap aset-aset milik PT. RBSJ sebagai berikut :

- 1.) Pabrik Gula Mini di Ds Bangunrejo, Kec. Pamotan, Kab. Rembang;
- 2.) SHM No. : 00310 Luas 6.663 M2;
- 3.) SHM No. : 00308 Luas 3.349 M2;
- 4.) SHM No. : 00312 Luas 823 M2 (lahan pertanian);
- 5.) SHM No. : 00311 Luas 2.448 M2 (lahan pertanian);
- 6.) SHM No. : 00309 Luas 3.085 M2 (lahan pertanian);

Haruslah dipastikan apakah merupakan **Aset Modal baik Modal Tetap ataupun diikutsertakan (inbrenng), ataukah merupakan Aset Yang Dikelola oleh PT. RBSJ?** Dikarenakan berdasarkan Rakernas Mahkamah Agung RI Tahun 2010, masing-masing kategori aset mempunyai konsekuensi hukum yang berbeda;

- Bahwa dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung (Rakernas MA) 2010, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 50 UU RI No. : 1 Tahun 2004 Tentang Perbendahraan Negara, menyatakan bahwa kekayaan negara yang sudah disertakan sebagai **Modal BUMN atau BUMD itu bisa disita karena kekayaan itu bukan lagi milik negara**, melainkan sudah menjadi harta milik BUMN atau BUMD. Akan tetapi, **barang milik negara yang dikelola oleh BUMN atau BUMD tidak dapat dilakukan sita jaminan atau sita eksekusi.**
- Bahwa dengan demikian, jika **aset-aset Tidak Bergerak in casu merupakan Barang Milik Negara/Daerah yang dikelola oleh BUMN atauu BUMD**, maka **tidak dapat dilakukan Sita Jaminan atau Sita Eksekusi;**

- Bahwa Sita Persamaan atau *Vergelijkend Beslag*, diatur dalam Pasal 463 Rv sebagai berikut:

“Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv. Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama.”

- Bahwa ketentuan yang hampir serupa terdapat dalam Pasal 11 ayat (12) Undang-undang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Undang-undang Prp No. 49 Tahun 1960, sebagai berikut:

“Atas barang yang terlebih dahulu disita untuk orang lain yang berpiutang tidak dapat dilakukan penyitaan. Jika jurusita mendapatkan barang yang demikian, ia dapat memberikan salinan putusan Surat paksa sebelum tanggal penjualan tersebut kepada Hakim Pengadilan Negeri yang selanjutnya menentukan bahwa penyitaan yang dilakukan atas barang itu akan juga dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran hutang menurut Surat Paksa.”

- Bahwa Sita Persamaan yang diletakkan terhadap Aset-aset milik PT. RBSJ sebagai berikut :

1. Pabrik Gula Mini di Ds Bangunrejo, Kec. Pamotan, Kab. Rembang;
2. SHM No. : 00310 Luas 6.663 M2;
3. SHM No. : 00308 Luas 3.349 M2;
4. SHM No. : 00312 Luas 823 M2 (lahan pertanian);
5. SHM No. : 00311 Luas 2.448 M2 (lahan pertanian);

6. SHM No. : 00309 Luas 3.085 M2 (lahan pertanian);

Adalah cacat formil dan bertentangan dengan Pasal 463 Reglement op de Rechtsvordering (Rv), dikarenakan aset-aset *in casu* bukan merupakan

Page | 17

Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* dan atau bahkan telah diletakkan Sita Jaminan atau Sita Eksekusi sebelumnya oleh pihak lain, sebagaimana prosedur dan mekanisme peletakkan Sita Persamaan/ Sita Penyesuaian;

Bahwa Pemohon Eksekusi dalam hal ini PT. BRTK dan Ketua Pengadilan Negeri Rembang tidak boleh seenaknya sendiri menentukan aset-aset mana yang dipilih selanjutnya diletakkan Sita Eksekusi, dst, dalam hal memenuhi prestasi, hal tersebut **dapat menimbulkan Kekacauan Hukum dan Ketidakpastian Hukum**, juga mengarah kepada **Perbuatan Melawan Hukum oleh Negara (Onrechtmatige Overheid Daad)**;

- Bahwa seharusnya Ketua Pengadilan Negeri Rembang tetap konsisten mendasarkan diri pada Putusan Perkara No. :13/Pdt.G/2020/PN.Rbg sebagai titik dasar penyelesaian perkara *a quo*, termasuk Proses Eksekusi **Obyek Sengketa, yaitu berupa Tanah Reklamasi** lokasi pembangunan pelabuhan umum Rembang seluas **kurang lebih 40.000 M²** yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas sebelah utara : Laut Jawa
 - Batas sebelah Timur : dahulu laut jawa sekarang PT. Amir Hajar Kilsa
 - Batas sebelah selatan : Jl. Raya Rembang-Tuban
 - Sebelah Barat : CV. Bangun Arta
- Bahwa terdapat hal-hal urgen yang perlu disampaikan kepada Pengadilan Negeri Rembang, sebagai berikut :

1) Kepatuhan Hukum oleh Pemerintah Kabupaten Rembang

Berdasarkan bukti laporan perkembangan eksekusi (Tahap I s.d. VIII), Pemerintah Kabupaten Rembang telah menunjukkan tingkat Kepatuhan Hukum (*Legal Compliance*) yang maksimal.

- Analisis Prosedural: Merujuk pada PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pelaksanaan eksekusi atas HPL tidak dapat dilaksanakan secara langsung oleh Pengadilan, melainkan melalui proses pembatalan di Kementerian ATR/BPN.
- Tindakan Riil : Pemkab secara administrasi telah melepaskan penguasaan fisik secara administratif melalui Surat Pernyataan tertanggal 15 November 2022. Dengan demikian, dalam konteks hukum administrasi, **Pemkab Rembang telah melaksanakan "tugasnya" sesuai dengan amar putusan.**

2) Hambatan Eksekusi Akibat Ketidakpastian Pihak Pemohon Eksekusi, yakni PT. BRTK

Adapun masalah utama dalam perkara ini bukan berasal dari penolakan Pemkab Rembang, tetapi dari Ketidakmampuan Eksekusi secara Administratif (*Administrative Non-Executability*) yang disebabkan oleh itikad tidak baik Pemohon Eksekusi, yakni PT BRTK.

- Kelalaian Pihak Pemohon Eksekusi : Berdasarkan Surat dari Kantor Pertanahan pada tanggal 1 Agustus 2023, terdapat sayarat-sayarat dan dokumen-dokumen teknis yang harus dipenuhi oleh PT. BRTK sebagai pemohon atau pihak yang berkepentingan;
- Terhadap Penetapan Eksekusi No. : 4/Pdt.Eks/2022/PN.Rbg Jo. No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg Jo. No. : 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. No. : 3055 K/Pdt/2021; telah dilakukan proses Aanmaning, dimana baik Pihak Pemkab Rembang, PT. RBSJ dan PT. BRTK telah sepakat untuk memproses Peralihan Hak terhadap Obyek Sengketa *in casu* yaitu Tanah Reklamasi seluas 40.000 M2 (hasil prestasi kerja PT. BRTK), namun sebagai pelaksana Peralihan Hak adalah Kantor Pertanahan/ Agraria Rembang. Dimana PT. BRTK selaku pemenang perkara telah melakukan usulan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan No. : 00002/Sendangmulyo kepada Kantor Pertanahan Rembang. Skema penerbitan Sertifikat HGB atas tanah reklamasi, sebagai berikut :

- 1) Pembatalan Sertifikat HP No. : 00002/Sendangmulyo a/n Pemerintah Kabupaten Rembang;
- 2) Penerbitan Sertifikat HP yang baru a/n PT. BRTK;
- 3) Peningkatan status HP *in casu* menjadi Hak Guna Bangunan;
- 4) Penerbitan Sertifikat HGB a/n PT. BRTK;

- Namun demikian, hingga 7 Agustus 2023 PT. BRTK selaku Pemohon Eksekusi belum memenuhi kelengkapan berkas yang diminta oleh Kantor Pertanahan Rembang, hingga Kantor Pertanahan Rembang membuat Surat No. : MP.02.02/646-33.1/VIII/2023 tanggal 15 Agustus 2023, Perihal : Laporan ke-IV Proses Permohonan Pembatalan Sertifikat HPL No. : 00002/Sendangmulyo a/n Pemerintah Kabupaten Rembang, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang, agar membantu memberitahukan kepada PT. BRTK;
- Bahwa selanjutnya Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional cq. Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, membuat Surat No. : PN.04.01/162-800/II/2024 tgl 6 Februari 2024, Hal : Penyampaian Kesimpulan Rapat Koordinasi Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan No. : 00002/Sendangmulyo, kepada Bupati Rembang, dimana pada intinya **Hasil Rakor yang diselenggarakan pada tgl 17 Januari 2024 tidak terdapat kesepakatan atau PT. BRTK menolak tawaran perdamaian dari PT. RBSJ (Pembayaran Rp. 18.975.730.000,00 [delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah] sebagai ganti Sertifikat HGB), selanjutnya PT. BRTK akan melaksanakan Eksekusi Putusan Perkara No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg ..dst..;**
- Dampak Hukum: Apabila PT. BRTK selaku Pemohon Eksekusi tidak memberikan kepastian hukum atau tidak melengkapi dokumen-dokumen sebagai syarat Pengurusan Penerbitan HPL, maka proses di tingkat Kanwil BPN Jawa Tengah dan Kementerian ATR/BPN akan terhenti. Secara

hukum, Pemkab Rembang tidak dapat dipaksa untuk mengambil tindakan yang berada di luar kewenangan dan kendali administrasinya;

3) Perlindungan Aset Negara/Daerah dan Kepentingan Umum

Page | 20

Pelabuhan Rembang Terminal Sluke merupakan infrastruktur strategis. Ketidakpastian eksekusi ini menimbulkan situasi "**Status Quo yang Merugikan**".

- Resiko Hukum: Jika Pelaksanaan Eksekusi dilaksanakan secara paksa tanpa kejelasan mengenai siapa yang bertanggung jawab atas pengelolaan lahan setelah pembatalan HPL, maka akan terjadi kekosongan pengelolaan yang bertentangan dengan UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, karena Bupati berkewajiban untuk memastikan kelangsungan fungsi pelayanan publik dan aset daerah;
- Bahwa terhadap Tindakan Jurusita Pengadilan Negeri Rembang yang meletakkan Sita Persamaan/ Sita Penyesuaian terhadap aset-aset milik PT. RBSJ, sebagai berikut :
 - 1.) Pabrik Gula Mini di Ds Bangunrejo, Kec. Pamotan, Kab. Rembang;
 - 2.) SHM No. : 00310 Luas 6.663 M2;
 - 3.) SHM No. : 00308 Luas 3.349 M2;
 - 4.) SHM No. : 00312 Luas 823 M2 (lahan pertanian);
 - 5.) SHM No. : 00311 Luas 2.448 M2 (lahan pertanian);
 - 6.) SHM No. : 00309 Luas 3.085 M2 (lahan pertanian);

Adalah cacat formil dan bertentangan dengan Pasal 463 Reglement op de Rechtsvordering (Rv), dikarenakan aset-aset *in casu* bukan merupakan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* dan atau bahkan telah diletakkan Sita Jaminan atau Sita Eksekusi sebelumnya oleh pihak lain, sebagaimana prosedur dan mekanisme peletakkan Sita Persamaan/ Sita Penyesuaian;

Bahwa Pemohon Eksekusi dalam hal ini PT. BRTK dan Ketua Pengadilan Negeri Rembang tidak boleh seenaknya sendiri menentukan aset-aset mana

yang dipilih selanjutnya diletakkan Sita Eksekusi, dst, dalam hal memenuhi prestasi, hal tersebut **dapat menimbulkan Kekacauan Hukum dan Ketidakpastian Hukum**, juga mengarah kepada **Perbuatan Melawan Hukum oleh Negara (Onrechtmatige Overheid Daad)**;

Page | 21

Bahwa berdasarkan Pasal 207 HIR, Gugatan Perlawanan dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita, vide Pasal 197 HIR.

- Bahwa dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung (Rakernas MA) 2010, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 50 UU RI No. : 1 Tahun 2004 Tentang Perbendahraan Negara, menyatakan bahwa kekayaan negara yang sudah disertakan sebagai **Modal BUMN atau BUMD itu bisa disita karena kekayaan itu bukan lagi milik negara**, melainkan sudah menjadi harta milik BUMN atau BUMD. Akan tetapi, **barang milik negara yang dikelola oleh BUMN atau BUMD tidak dapat dilakukan sita jaminan atau sita eksekusi**.
- Bahwa dengan demikian, jika **aset-aset Tidak Bergerak *in casu*** merupakan Barang Milik Negara/Daerah yang dikelola oleh BUMN atauu BUMD, maka **tidak dapat dilakukan Sita Jaminan atau Sita Eksekusi**;
- Urgensi Upaya Hukum Perlawanan: Upaya Hukum Perlawanan (Bantahan) bukan bertujuan untuk menentang terhadap putusan hakim, melainkan **untuk memperoleh perlindungan hukum agar eksekusi ditangguhkan** hingga pihak PT. BRTK selaku Pemohon Eksekusi memberikan kepastian hukum dan memenuhi persyaratan administrasi ditetapkan oleh negara dan atau menerima Penawaran Pembayaran sebesar Rp. 18.975.730.000,00 (delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) sebagai ganti Sertifikat HGB, jika PT. BRTK tidak mendapatkan Sertifikat HGB, sesuai *Ammar* Putusan ;

2. Regulasi Pertanahan (Pembatalan Hak Pengelolaan Lahan)

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Lahan (HPL), Pasal 17:

"Menegaskan bahwa pembatalan Hak Pengelolaan karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) dilakukan melalui permohonan kepada Menteri ATR/BPN."

Page | 22

Dalam hal ini, Pemkab Rembang hanya berwenang mengajukan permohonan, sedangkan kewenangan membatalkan ada pada kementerian. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan:

"Mengatur tata cara eksekusi administratif atas putusan pengadilan. Ketentuan ini mensyaratkan adanya kelengkapan berkas fisik dan yuridis dari para pihak."

Dengan demikian Tindakan PT. BRTK yang tidak bersedia melengkapi berkas-berkas dan dokumen-dokumen persyaratan Penerbitan HPL (sebagaimana fakta dalam surat Kantor Pertanahan Rembang tgl 1 Agustus 2023) menjadi hambatan prosedural yang jelas dan nyata.

- Bahwa sebelum menjelaskan tentang status hak atas tanah hasil reklamasi maka perlu diketahui bahwa tanah reklamasi berdasarkan **Pasal 1 angka 23 UU 1/2014** sebagai berikut :

"Reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh Setiap Orang dalam rangka meningkatkan sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan pengurugan, pengeringan lahan, atau drainase."

Bahwa kepemilikan tanah yang berasal dari reklamasi, berdasarkan **Pasal 12 PP 16 Tahun 2004**, yang menjelaskan bahwa *"Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh Negara."*

- Bahwa menurut Pasal 17 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021, penguasaan atas tanah hasil reklamasi diwajibkan untuk dimulai dengan pemberian izin. Dalam Pasal 17 ayat (2), terdapat 2 ketentuan penting terkait hal ini yaitu :

- 1) Jika izin reklamasi diberikan kepada instansi pemerintah, BUMN, badan hukum negara, Bank Tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, hak atas tanah akan diberikan dengan mempertimbangkan syarat pemegang hak.
- 2) Jika izin diberikan kepada badan hukum atau individu, mereka akan memperoleh hak atas tanah dan/atau hak pengelolaan.

Bahwa dalam hal ini, pemegang izin reklamasi akan memiliki hak atas tanah sesuai izin tersebut, sementara pemerintah akan memberikan hak pengelolaan berdasarkan kesepakatan dengan penerima izin, dengan tetap memperhatikan ketentuan perencanaan ruang yang berlaku.

- Bahwa kemudian berkaitan dengan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dapat dimanfaatkan melalui mekanisme Perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT). perjanjian BOT adalah suatu kesepakatan antara dua pihak di mana satu pihak menyerahkan tanahnya untuk pembangunan oleh pihak ketiga, sementara pihak lainnya memiliki hak untuk mengoperasikan atau mengelola bangunan tersebut selama periode tertentu. Dalam perjanjian ini, pihak pertama mungkin menerima imbalan atau tidak, tetapi pada akhir periode, tanah beserta bangunan harus dikembalikan dalam kondisi siap pakai kepada pihak pertama.
- Bahwa dengan demikian, lahan Hasil Reklamasi Pelabuhan Rembang Terminal Sluke dilakukan oleh 3 (tiga) pihak, yaitu : PT. Bumi Rejo Tirta Kencana (PT. BRTK), CV. Bangun Arta dan PT. Bangun Arta Kencana (PT. BAK) sehingga total hasil lahan reklamasi yaitu seluas 81.616 M², dimana status lahan *in casu* sesuai **Pasal 12 PP 16 Tahun 2004** Tentang Penatagunaan Tanah, **status lahan hasil reklamasi adalah dikuasai langsung oleh negara**, dimana menurut M. Yahya Harahap *dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (BAB 12)

menjelaskan mengenai eksekusi yang tidak dapat dijalankan (*non-executable*) salah satu alasannya adalah Perubahan status tanah menjadi milik negara.

3. Pemerintahan Daerah dan Aset Negara

Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 65 ayat (1) huruf e:

"Memberikan wewenang kepada Bupati untuk mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan."

Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Pasal 50:

"Mengatur mengenai larangan penyitaan terhadap barang milik negara/daerah."

Meskipun substansi putusan adalah pembatalan HPL, segala tindakan yang menyerupai penyitaan atau pengosongan fisik yang dapat melumpuhkan fungsi pelayanan publik di Pelabuhan Sluke harus tunduk pada perlindungan aset negara.

Bahwa Pemerintah Daerah/ Pemerintah Kabupaten Rembang Cq. Bupati Rembang dapat melakukan upaya hukum sebagai perwujudan dan tugas Bupati untuk mempertahankan kepentingan daerah. Upaya Hukum tersebut sebagai bentuk Tindakan *Ultimum Remedium* (upaya paksa terakhir) terhadap proses pelaksanaan eksekusi yang tidak pasti dan jelas. **Upaya Hukum Keperdataan dapat dilakukan seperti melakukan Gugatan Konsinyasi (menitipkan uang ganti rugi melalui pengadilan), hingga Gugatan Perlawanan (Bantahan).**

- Dalam **Pasal 42 ayat (1) UU RI No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum** menyebutkannya secara eksplisit: *"Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat"*.

- Secara umum atau beberapa penulis sering menyebut penitipan uang ganti rugi ke pengadilan itu sebagai konsinyasi (*Belanda: consignatie; Inggris: consign, consignment; Perancis: depot vonte*). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) terbitan Pusat Bahasa (2015: 726), tema 'konsinyasi' mengandung lima pengertian:
 - 1) Larangan bagi tentara untuk meninggalkan kesatrian (dalam keadaan siaga);
 - 2) Larangan meninggalkan tempat kerja karena harus siap bertugas sewaktu-waktu atau harus menyelesaikan tugas yang mendesak;
 - 3) Berkumpulnya sejumlah petugas di suatu tempat untuk menggarap pekerjaan secara intensif serta tidak dibenarkan meninggalkan tempat kerja selama kegiatan berlangsung;
 - 4) **Penitipan uang ke pengadilan (misalnya apabila penagih utang menolak menerima pembayaran); atau**
 - 5) Penitipan barang dagangan kepada agen atau orang untuk dijualkan dengan pembayaran kemudian; jual titip.

- Pengertian keempat dalam kamus di atas berkaitan langsung dengan praktik hukum. Di sini, konsinyasi dipergunakan dalam konteks perjanjian utang piutang. Ketentuan konsinyasi diatur dalam Pasal 1404-1412 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini, penawaran pembayaran tunai yang diikuti penyimpanan atau konsinyasi terjadi jika dalam suatu perjanjian kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang diberikan debitur. Wanprestasi dari pihak kreditur itu disebut '*mora kreditoris*'.

- Putusan Pengadilan Negeri Rembang dalam perkara No.13/Pdt/G/2020/PN Rbg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3055 K/Pdt/2021, terdapat ammar bersifat *condemnatoir* (menghukum) secara *alternative* (pilihan), sebagai berikut :
 - 3) *Menghukum PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya /Tergugat I untuk melaksanakan isi perjanjian bersama pelaksanaan reklamasi pelabuhan umum rembang di Kab. Rembang Provinsi Jawa*

Tengah nomor : 023/RBSJ-BRTK/PKS/VIII/2008 tanggal 11 Agustus 2008 dengan menindaklanjuti permohonan status kepemilikan tanah kepada pemerintah kab. Rembang dan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan memberikan status hak guna bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Pemerintah Kab. Rembang kepada Penggugat / PT. Bumi Rejo Tirta Kencana sebagaimana isi dalam perjanjian dalam pasal 2 ayat 3.

4) Menghukum Tergugat I / PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat / PT. Bumi Rejo Tirta Kencana sebesar Rp. 18.975.730.000,00 (delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) apabila Penggugat tidak mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Reklamasi.

- Bahwa namun demikian, berdasarkan **Hasil Rakor** yang diselenggarakan pada tgl **17 Januari 2024 tidak terdapat kesepakatan atau PT. BRTK menolak tawaran perdamaian dari PT. RBSJ** (Pembayaran Rp. 18.975.730.000,00 [delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah] sebagai ganti Sertifikat HGB), selanjutnya PT. BRTK akan melaksanakan Eksekusi Putusan Perkara No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg ..dst.; sehingga Jurusita Pengadilan Negeri Rembang melakukan Tindakan *Constatering* (pencocokan data) terhadap 6 (enam) Harta Tidak Bergerak milik/ dikelola PT. RBSJ, diluar Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* yang hendak dieksekusi;
- Bahwa dengan demikian PT. RBSJ dapat melakukan Upaya Hukum Gugatan Konsinyasi terhadap PT. BRTK melalui Pengadilan Negeri Rembang, dengan menitipkan Pembayaran Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 18.975.730.000,00 (delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) sebagai ganti Sertifikat HGB oleh PT. BRTK sesuai *ammar* putusan perkara *a quo*;

- Bahwa landasan Upaya Hukum baik oleh PT. RBSJ maupun Pemerintah Kabupaten Rembang, sekali lagi bukan untuk menguji siapa menang-kalah, namun demi Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan, dimana Pemerintah Kabupaten Rembang telah beritikad baik dalam hal tingkat Kepatuhan Hukum (*Legal Compliance*) yang maksimal, namun Pemohon Eksekusi bertindak sebaliknya, yaitu tidak beritikad baik memenuhi syarat-syarat dan dokumen-dokumen untuk kepentingan eksekusi (*Administrative Non-Executability*). Upaya Hukum Perlawanan (Bantahan) juga dapat bertujuan untuk melakukan penundaan, hingga pembatalan sesuai syarat-syarat dan kondisi-kondisi Hukum Keperdataan;

F. LANGKAH HUKUM

Bahwa dengan tiadanya kepastian Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara No.4/Pdt. Eks/2022/PN.Rbg Jo. Putusan Pengadilan Negeri Rembang No.13/Pdt/G/2020/PN.Rbg Jo. Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 3055 K/Pdt/2021, dimana terakhir telah dilaksanakan Peletakkan Sita Persamaan terhadap 6 (enam) Harta Tidak Bergerak Milik/ Dikelola PT. RBSJ, diluar Obyek Sengketa perkara *a quo*, Maka perlu kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pemberian Teguran Resmi (Somasi) kepada PT. BRTK

Pemerintah Kabupaten Rembang perlu mengirimkan Surat Teguran resmi (Somasi) kepada PT. BRTK yang menjelaskan :

- a) Menegaskan bahwa Pemkab Rembang dengan itikad baik telah melaksanakan kewajiban memenuhi prosedur Pelaksanaan Eksekusi (Laporan Tahap I-VIII);
- b) Menuntut PT. BRTK segera melengkapi berkas persyaratan di Kementerian ATR/BPN sesuai dengan surat dari Kantor Pertanahan yang bertanggal 1 Agustus 2023;
- c) Surat ini akan berfungsi sebagai alat bukti penting di pengadilan bahwa hambatan dalam eksekusi murni berasal dari pihak PT. BRTK;

2. Koordinasi dan Perlindungan Hukum kepada Mahkamah Agung RI

- Kepada Mahkamah Agung: Mengajukan permohonan resmi untuk perlindungan hukum sekaligus fatwa terhadap polemik perkara *a quo*, serta menyampaikan laporan mengenai pelaksanaan putusan yang terhambat, agar menjadi atensi bagi Badan Pengawasan (Bawas) MA.
- Kepada Kementerian ATR/BPN: Memohon penjelasan tertulis secara resmi (*Legal Statement*) mengenai status terkini proses pembatalan SHPL No. 00002 dan segala tantangan yang menghambat di tingkat pusat.

Page | 28

3. Melakukan Gugatan Konsinyasi (menitipkan uang ganti rugi melalui pengadilan)

- Dalam **Pasal 42 ayat (1) UU RI No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum** menyebutkannya secara eksplisit: "*Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat*".
- Putusan Pengadilan Negeri Rembang dalam perkara No.13/Pdt/G/2020/PN Rbg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 123/Pdt/2021/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3055 K/Pdt/2021, terdapat ammar bersifat *condemnatoir* (menghukum) secara *alternative* (pilihan), sebagai berikut :
 - 3) "*Menghukum PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya /Tergugat I untuk melaksanakan isi perjanjian bersama pelaksanaan reklamasi pelabuhan umum rembang di Kab. Rembang Provinsi Jawa Tengah nomor : 023/RBSJ-BRTK/PKS/VIII/2008 tanggal 11 Agustus 2008 dengan menindaklanjuti permohonan status kepemilikan tanah kepada*

pemerintah kab. Rembang dan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan memberikan status hak guna bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Pemerintah Kab. Rembang kepada Penggugat / PT. Bumi Rejo Tirta Kencana sebagaimana isi dalam perjanjian dalam pasal 2 ayat 3.;"

Page | 29

4) "Menghukum Tergugat I / PT. Rembang Bangkit Sejahtera Jaya untuk membayar **kerugian materiil yang dialami Penggugat / PT. Bumi Rejo Tirta Kencana sebesar Rp. 18.975.730.000,00 (delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) apabila Penggugat tidak mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Reklamasi.**"

- Bahwa namun demikian, berdasarkan Hasil Rakor yang diselenggarakan pada tgl 17 Januari 2024 tidak terdapat kesepakatan atau **PT. BRTK menolak tawaran perdamaian dari PT. RBSJ** (Pembayaran Rp. 18.975.730.000,00 [delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah] sebagai ganti Sertifikat HGB), selanjutnya PT. BRTK akan melaksanakan Eksekusi Putusan Perkara No. : 13/Pdt.G/2020/PN.Rbg ..dst..; sehingga Jurusita Pengadilan Negeri Rembang melakukan Tindakan *Constatering* (pencocokan data) terhadap 6 (enam) Harta Tidak Bergerak milik/ dikelola PT. RBSJ, diluar Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* yang hendak dieksekusi;
- Bahwa dengan demikian PT. RBSJ dapat melakukan Upaya Hukum Gugatan Konsinyasi terhadap PT. BRTK melalui Pengadilan Negeri Rembang, dengan menitipkan Pembayaran Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 18.975.730.000,00 (delapan belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) sebagai ganti Sertifikat HGB oleh PT. BRTK sesuai *ammar* putusan perkara *a quo*;

4. Melakukan **Gugatan Perlawanan (Bantahan)**

- Bahwa Pelabuhan Rembang Terminal Sluke merupakan infrastruktur

strategis. Ketidakpastian eksekusi ini menimbulkan situasi "*Status Quo yang Merugikan*". Upaya hukum perlawanan (*Bantahan*) bukan bertujuan untuk menentang terhadap putusan hakim, melainkan untuk memperoleh perlindungan hukum agar eksekusi ditangguhkan hingga pihak PT. BRTK memberikan kepastian hukum dan memenuhi persyaratan administrasi ditetapkan oleh negara.

- *Het Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 195 - Pasal 208: Mengatur mengenai prosedur pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Secara spesifik, Pasal 207 HIR menjadi dasar bagi PT. RBSJ atau Pemerintah Kabupaten Rembang untuk mengajukan Perlawanan (*Bantahan*) terhadap pelaksanaan eksekusi ketika terdapat penghalang nyata atau keterlibatan hak pihak lain yang terganggu akibat proses eksekusi yang tidak pasti.
- Asas Putusan Non-Executable: Berdasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung, sebuah putusan dapat dinyatakan tidak dapat dieksekusi (*non-executable*), jika objek eksekusi tidak jelas (**batas-batas PT. BRTK, CV. Bangun Arta, PT. Bangun Arta Kencana, PT. Amir Hajar Kilsil**) , terjadi perubahan keadaan yang mendasar (**M. Yahya Harahap : Tanah yang dikuasai langsung negara tidak dapat dieksekusi**), (Vide : Pasal 50 UU RI No. : 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara Jo. Rakernas Mahkamah Agung RI Tahun 2010), atau adanya **hambatan administratif yang mustahil dilampaui tanpa kerjasama pihak Pemohon Eksekusi (PT BRTK)**.
- Bahwa Sita Persamaan yang diletakkan terhadap Aset-aset milik PT. RBSJ sebagai berikut :
 - 1) Pabrik Gula Mini di Ds Bangunrejo, Kec. Pamotan, Kab. Rembang;
 - 2) SHM No. : 00310 Luas 6.663 M2;
 - 3) SHM No. : 00308 Luas 3.349 M2;
 - 4) SHM No. : 00312 Luas 823 M2 (lahan pertanian);

- 5) SHM No. : 00311 Luas 2.448 M2 (lahan pertanian);
- 6) SHM No. : 00309 Luas 3.085 M2 (lahan pertanian);

Adalah cacat formil dan bertentangan dengan Pasal 463 Reglement op de Rechtsvordering (Rv), dikarenakan aset-aset *in casu* bukan merupakan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* dan atau bahkan telah diletakkan Sita Jaminan atau Sita Eksekusi sebelumnya oleh pihak lain, sebagaimana prosedur dan mekanisme peletakkan Sita Persamaan/ Sita Penyesuaian;

Bahwa Pemohon Eksekusi dalam hal ini PT. BRTK dan Ketua Pengadilan Negeri Rembang tidak boleh seenaknya sendiri menentukan aset-aset mana yang dipilih selanjutnya diletakkan Sita Eksekusi, dst, dalam hal memenuhi prestasi, hal tersebut **dapat menimbulkan Kekacauan Hukum dan Ketidakpastian Hukum**, juga mengarah kepada Perbuatan Melawan Hukum oleh Negara (Onrechtmatige Overheid Daad);

Demikian, pendapat hukum atas Perkara yang telah kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Hormat Kami,

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