

4-6-07
Fak. Hukum
lexp
Habib
742

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP
PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI
OLEH PT. BARATAGUNA INDOGANESHA
DI KOTA MAKASSAR**

OLEH

**REUNIKA HASYAR
B111 02 837 - 1**

SKRIPSI

PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM KEAGRARIAAN

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2007**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN REKLAMASI
PANTAI OLEH PT. BARATAGUNA INDOGANESHA
DI KOTA MAKASSAR**

Oleh :

**REUNIKA HASYAR
B11102837-1**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi Sarjana
Dalam Program Kekhususan Hukum Keagrariaan
Program Studi Ilmu Hukum

Pada

**PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM KEAGRARIAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR
2007**

PENGESAHAN SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI OLEH PT. BARATAGUNA INDOGANESHA DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh :

REUNIKA HASYAR

B 111 02 837-1

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam Rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Kekhususan
Hukum Keagrariaan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin
Pada hari Rabu tanggal 16 Mei 2007
Dan dinyatakan diterima

Panitia Ujian

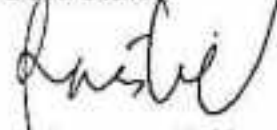
Ketua



Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.

NIP. 131 661 819

Sekretaris



Rastiawaty, S.H.

NIP. 132 300 774

A.n Dekan

~~Pembantu Dekan I,~~



Dr. H.A. Rengerang Moenta, S.H. M.H. DFM

NIP. 131 661 823

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Reunika Hasyar
No. Pokok : B 111 02 337 -1
P. Kekhususan : Hukum Keagrariaan
Fakultas : Hukum Universitas Hasanuddin
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan
Reklaması Pantai Oleh PT. Barataguna
Indoganesha di Kota Makassar.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Makassar, Mei 2007

Pembimbing I



Farida Patitingi, S.H., M.H
NIP. 131 961 602

Pembimbing II



Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 131 876 816

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

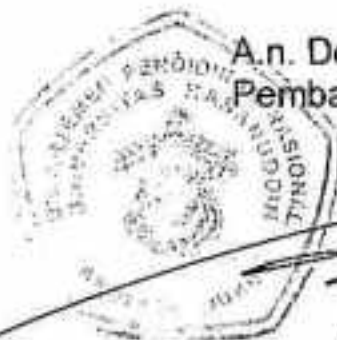
Nama : Reunika Hasyar
No. Pokok : B 111 02 837 -1
P. Kekhususan : Hukum Keagrariaan
Fakultas : Hukum Universitas Hasanuddin
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Reklamasi
Pantai Oleh PT. Barataguna Indoganesha Di Kota
Makassar.

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Makassar,

Mei 2007

A.n. Dekan
Pembantu Dekan I,



Dr. A. Pangerang Moenta, SH., M.H. DFM
NIP. 131 661 823

ABSTRAK

REUNIKA HASYAR, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Reklamasi Pantai Oleh PT. Barataguna Indoganesha Di Kota Makassar*, dibimbing oleh **Farida Patitingi dan Sri Susyanti Nur**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur hukum pelaksanaan reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar dan status hukum hak atas tanah hasil reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar.

Responden penelitian adalah PT. Barataguna Indoganesha, PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Makassar, Dinas Tata Ruang dan Wilayah Pemerintah Kota Makassar, Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar, dan instansi lain yang terkait materi penelitian. Data terdiri atas data primer yang diperoleh melalui penelitian langsung di lapangan serta wawancara dan data sekunder yang diperoleh melalui tinjauan pustaka dari literatur-literatur serta aturan perundang-undangan yang berkaitan materi penelitian. Analisis data adalah analisis deskriptif kualitatif melalui penelitian langsung terhadap fakta-fakta di lapangan kemudian dikaitkan dengan penelitian kepustakaan serta aturan perundang-undangan yang berhubungan dengan materi penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembangunan reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar telah memenuhi prosedur hukum dan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan konsep Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota Makassar. Status hak atas tanah hasil reklamasi pantai bagi PT. Barataguna Indoganesha adalah Hak Sewa dalam bentuk Persewaan Tanah Pelabuhan. Sedangkan status hak atas bangunan yang ada di atas hasil reklamasi pantai adalah Hak Guna Bangunan.

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Wr,Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan Rahmat dan Hidayat-Nya sehingga skripsi ini dapat penulis rampungkan seperti adanya. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Pendidikan Strata-1 (S-1) Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.

Segala kemampuan telah penulis curahkan demi rampungnya skripsi ini, namun demikian tidak menutup kemungkinan masih ditemukan kekurangan dan kelemahan. Untuk itu, segala masukan dalam bentuk kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa penulis terima dengan senang hati dan lapang dada.

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Orang Tua penulis ibunda Hj. A. Syarkiah, S. Pd dan Ayahanda Drs. H. Hamsin Tamsah, M.Si atas segala pengorbanan, kasih sayang, serta jerih payahnya membesarkan dan mendidik penulis, dimana doa yang senantiasa dipanjatkan hanya semata-mata mengharapkan keberhasilan penulis. Terima kasih juga kepada saudara-saudara penulis: Hj. Nurikhzan Hasyar S.E., S.IP, Siswaty Hasyar dan A. Rizky Arbaim Hasyar atas segala bantuannya baik materiil maupun imateriil kepada penulis

sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini penulis banyak menemukan kendala. Namun pada akhirnya dapat teratasi berkat bantuan yang tulus dan peran besar dari berbagai pihak. Olehnya itu melalui kesempatan ini, penulis ingin menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dekan Fakultas Hukum UNHAS, Prof.Dr. Syamsul Bachri,S.H.,M.H.
2. Ibu Farida Patitingi, S.H.,M.H. selaku Pembimbing I dan sebagai DPL sewaktu penulis melaksanakan KKN,terima kasih atas bimbingan dan perhatiannya, dan Ibu Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H. selaku Pembimbing II beserta para dosen penguji yang telah meluangkan waktu untuk memberi bimbingan kepada penulis.
3. Bapak Dr.H.Arfin Hamid, S.H.,M.H. dan Bapak Kaisaruddin K,S.H., selaku ketua dan sekretaris program reguler sore Fakultas Hukum UNHAS.
4. Bapak/Ibu Dosen dan Civitas Akademika Fakultas Hukum UNHAS yang telah membekali pengetahuan kepada penulis selama menempuh pendidikan.
5. Bapak IPTU. Rocky Marpaung, S.H., sebagai MPL sewaktu penulis melaksanakan KKN, terima kasih atas bimbingan dan masukannya.
6. Bapak/Ibu Direktur beserta seluruh karyawan PT. Barataguna Indoganesha, Pimpinan dan seluruh karyawan PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cab.Makassar, Kepala Dinas beserta staf kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Bapak/Ibu kepala bagian hukum

beserta staf Pemerintah Kota Makassar dan Kepala Dinas beserta seluruh staf Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

7. Buat Yhuli, Isma, Hj.Irma, Riswan, kakak Iwan dan Keluarga besar "IPMAH BULUKUMBA" terima kasih atas segala dukungan kalian.
8. Keluarga besar posko Ujung Pandang (Putra, Hadi, Pak Asnada, Jamil, Johan, Haris, Asho, Herdi, Anto, Hj.Riri, Widya, Myko dan Reni).
9. Buat Ichsan Aman, S.Kom yang selalu menemani dan memberi semangat.
10. Buat teman-teman di Fakultas Hukum Reguler Sore Universitas Hasanuddin yang tidak sempat penulis sebut satu persatu.

Keberadaan skripsi ini merupakan sebuah symbol keberhasilan tersendiri bagi penulis. Meskipun terwujudkan dalam format yang sangat sederhana dan penuh keterbatasan ,penulis tetap berharap agar skripsi ini menjadi sebuah titipan Allah SWT yang melalui tangan penulis ini dapat memberikan faedah kepada kita semua.

Akhirnya tiada lain yang dapat penulis lakukan selain memohon maaf atas segala kekhilafan dan keterbatasan yang ada, sekaligus menyerahkan kepada Allah SWT semoga segala sumbangsih yang begitu tulus dari semua pihak mendapatkan pahala yang berlipat ganda, Amin.

Makassar, Mei 2007

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Kegunaan.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Pantai.....	4
B. Pengertian Reklamasi Pantai.....	7
C. Pengembangan Lahan Pantai.....	11
D. Tata Ruang.....	13
E. Perizinan.....	19
F. Hak Atas Tanah.....	22

BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Lokasi Penelitian.....	26
	B. Responden Penelitian.....	26
	C. Jenis dan Sumber Data.....	26
	D. Teknik Pengumpulan Data.....	27
	E. Analisis Data.....	28
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Prosedur Hukum Pelaksanaan Reklamasi Pantai.....	29
	B. Hak Pengelolaan.....	39
	C. Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai.....	45
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	52
	B. Saran.....	52
	DAFTAR PUSTAKA.....	54
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Teks
1	Denah Lokasi PT. Barataguna Indoganesha
2	Lokasi Pengembangan Usaha Pertokoan PT. Barataguna Indoganesha
3	Persetujuan Reklamasi Pantai (Persewaan Perairan untuk Pembangunan Pertokoan)
4	Perpanjangan Penggunaan Perairan Pelabuhan Makassar
5	Persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) Pengembangan Usaha Pertokoan PT. Barataguna Indoganesha
6	Keterangan Peruntukan Lahan Pengembangan Usaha Pertokoan (Toko Barata) Makassar
7	Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Barataguna Indoganesha
8	Surat Izin tempat Usaha (SITU) PT. Barataguna Indoganesha
9	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
10	Keterangan Pendaftaran Pembukaan Kantor Cabang PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar
11	Surat Perjanjian Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar dengan PT. Barataguna Indoganesha
12	Keterangan Penelitian dari PT. Barataguna Indoganesha (Toko Barat)
13	Keterangan Penelitian dari PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Cabang Makassar
14	Keterangan Penelitian dari Kantor Pemerintah Kota Makassar

- 15 Keterangan Penelitian dari Kantor Dinas Tata Ruang dan Wilayah Pemerintah Kota Makassar
- 16 Keterangan Penelitian dari Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar
- 17 Struktur Organisasi Toko Barata Makassar

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Daerah perkotaan merupakan pusat aktifitas dari berbagai aspek hidup manusia, mulai dari aspek sosial, ekonomi, pendidikan, politik serta pemerintahan. Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap pesatnya pertumbuhan dan perkembangan wilayah perkotaan, dimana dinamika perkembangannya akan mempengaruhi perkembangan masyarakatnya, dan demikian pula sebaliknya, masyarakat akan mempengaruhi perkembangan perkotaan. Dengan kata lain kota dibangun oleh manusia, dan manusia juga dibangun oleh kota. Kota ikut membangun masyarakat kota, ia ikut menentukan eksistensi konkrit dari manusia yang berdian di kota (Daldjoeni, 1997 : 198).

Dinamika perkembangan kota memberikan banyak implikasi, baik dalam dimensi fisik-parsial demografi dan perkembangan sosial ekonomi, sosial budaya, serta mempengaruhi persebaran dan pergerakan penduduknya dalam menempati ruang-ruang perkotaan. Urbanisasi penduduk terus meningkat dari tahun ke tahun akibat tuntutan lapangan kerja dan anggapan masyarakat bahwa mencari lapangan kerja di kota jauh lebih mudah. Kemajuan dunia pendidikan yang menempatkan daerah perkotaan berada di atas kualitas rata-rata mutu pendidikan dibanding di daerah pedesaan serta tidak tersedianya lembaga jenjang pendidikan tinggi yang memadai di daerah

pedesaan ikut pula memacu makin pesatnya mobilitas penduduk ke daerah-daerah perkotaan. Hal ini memberikan implikasi yang sangat besar bagi perkembangan dan penataan kota terutama tuntutan akan adanya lahan, ruang dan berbagai fasilitas sarana prasarana lainnya.

Tuntutan akan perluasan lahan akibat pertumbuhan daerah perkotaan di tengah terbatasnya lahan daratan menyebabkan terjadinya pemanfaatan lahan sampai ke wilayah pesisir atau tepian pantai. Seperti halnya yang dilakukan oleh PT. Barataguna Indoganesha yang mengelola pertokoan Toko Barata di Jalan Pasar Ikan Nomor 26-28 Makassar. Dalam rangka mengembangkan usahanya PT. Barataguna Indoganesha melakukan penambahan luas dari bangunan toko yang telah ada sebelumnya dengan melakukan reklamasi pantai di belakang bangunan pertokoan tersebut.

Kegiatan reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha dapat berpotensi menimbulkan dampak terhadap kondisi lingkungan sekitarnya, sehingga diperlukan studi lingkungan terhadap pengembangan Toko Barata. Hal ini diperlukan untuk dapat meminimalisir dampak negatif dan meningkatkan dampak positif dari kegiatan pengembangan usaha pertokoan (Toko Barata).

Disamping itu, persyaratan pembangunan reklamasi pantai memiliki produk hukum tertentu dalam bentuk aturan dan perundang-undangan serta perizinan yang merupakan suatu rangkaian prosedur hukum yang harus dipenuhi.

Sehubungan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang reklamasi pantai dengan judul **"Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Reklamasi Pantai Oleh PT. Barataguna Indoganesha Di Kota Makassar"**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang telah dikemukakan, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah prosedur hukum atas pelaksanaan reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar ?
2. Bagaimanakah status hukum hak atas tanah hasil reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar ?

C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan dan kegunaan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur hukum pelaksanaan reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui status hukum hak atas tanah hasil reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pantai

Negara kita dikenal dengan istilah "Negara Kepulauan" karena wilayahnya terdiri atas gugusan pulau yang tersebar di antara lautan yang luas. Kondisi seperti ini mempengaruhi keberadaan beberapa wilayah, baik di daerah-daerah pedesaan maupun daerah perkotaan yang memiliki kawasan pesisir pantai yang potensial untuk dikembangkan, seperti; Jawa, Bali, NTB, NTT, Sulawesi Utara termasuk di antaranya Sulawesi Selatan yang tidak jarang menjadi ajang perebutan untuk kepentingan lahan bisnis oleh kalangan investor.

Pemanfaatan kawasan pesisir pantai di daerah pedesaan pada umumnya digunakan untuk keperluan usaha di bidang perikanan seperti; tambak, kolam dan bentuk usaha perikanan darat lainnya, sedangkan pemanfaatan kawasan tepian pantai di daerah perkotaan pada umumnya diperuntukkan bagi kepentingan dunia wisata dengan menyediakan berbagai fasilitas rekreasi pantai, sebagian pula di antaranya menjadi kawasan bisnis dan perumahan.

Berkembangnya wilayah pesisir menjadi suatu kawasan perkotaan disebabkan karena daerah tersebut memiliki aksesibilitas dan mobilitas yang tinggi sehingga mudah dicapai serta merupakan wilayah yang sangat produktif karena memiliki keanekaragaman sumberdaya alam.

Hervanto (2003 : 18) mengemukakan definisi pantai sebagai kawasan yang terletak di sepanjang pesisir tepi laut dan berbatasan langsung dengan laut..

Definisi lain tentang pantai dikutip dari Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004, tentang Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir dan Pelabuhan Tahun 2004, disebutkan, bahwa pantai adalah kawasan yang terletak di sepanjang pantai di mana kawasan darat berbatasan langsung dengan laut. Berkaitan dengan itu terdapat pula pengertian sempadan pantai yakni; kawasan tertentu yang sepanjang pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai.

Dalam pengertian luas yang berhubungan dengan batas wilayah Makassar seperti dikutip dari Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 disebutkan :

"Wilayah pesisir adalah daerah yang terletak di selat Makassar yang merupakan pertemuan antara darat dan laut, dengan batas ke arah darat meliputi bagian daratan baik kering maupun terendam air yang masih mendapat pengaruh sifat-sifat laut seperti; angin laut, pasang surut, perembesan air laut yang dicirikan oleh jenis vegetasinya yang khas. Sedangkan batas pesisir ke arah laut mencakup bagian atau batas terluar paparan benua (*continental shelf*), dengan ciri-ciri perairan ini masih dipengaruhi oleh proses alami yang terdapat di darat seperti sedimentasi dan aliran air tawar maupun proses yang disebabkan oleh kegiatan manusia di darat seperti penggundulan hutan dan pencemaran"

Dari beberapa definisi tentang pantai yang dikemukakan oleh beberapa ilmuwan dan dari literatur yang berbeda pada dasarnya mengemukakan pendapat yang sama dengan kedua definisi yang dikemukakan di atas,

sehingga dua definisi tersebut di atas sudah cukup memberi pemahaman tentang pantai.

Dapat ditarik kesimpulan singkat bahwa pantai adalah kawasan yang terletak di sepanjang pesisir pantai yang berbatasan langsung dengan laut. Pengkajian yang lebih penting adalah bagaimana mengelola sumberdaya yang ada di pantai agar tidak bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan serta dapat bernilai ekonomi tanpa merusak kelestarian lingkungannya dan merugikan kepentingan masyarakat umum.

Pantai adalah sumberdaya milik bersama yang bebas dinikmati oleh semua orang dan tidak ada larangan bagi siapa saja untuk datang dan memanfaatkan daya tarik pantai. Pantai dapat berperan sebagai penyejuk, di mana pemandangan lepas pantai yang mempesona, panorama sunset dan keindahan cakrawala mampu menarik minat untuk datang menikmatinya. Secara fisik dan emosional, kehadiran pantai merupakan substansi yang unik dan sangat bermanfaat bagi kehidupan manusia.

Mengingat potensi kawasan tepian pantai yang memiliki keunggulan spesifik dan sangat menguntungkan untuk pengembangan usaha yang sekaligus bisa mendatangkan kerugian, seperti resiko kerusakan lingkungan, maka dalam pengelolaan pantai yang efektif harus dapat mempertimbangkan berbagai aspek kehidupan. Manfaat yang diperoleh dari pembangunan pantai harus diprioritaskan bagi kepentingan peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya penduduk yang berada di sekitar wilayah tersebut dan mereka yang berekonomi lemah, tanpa harus merusak keserasian fisik lingkungan dan

keutuhan ekosistem pantai maupun tatanan sosial ekonomi dan sosial budaya masyarakat yang tinggal di pesisir pantai.

Sehubungan hal tersebut di atas, dalam rangka pengkajian pengaruh lingkungan yang diakibatkan oleh pengelolaan kawasan pantai, Catanese dan Snyder (1996 : 341) merumuskan 5 (lima) point yang perlu mendapat perhatian, yaitu :

"1) memilih variabel atau faktor yang berhubungan dengan masalah dampak lingkungan itu dan mengidenifikasikan saling keterkaitan antara satu dengan lainnya, 2) merumuskan langkah atau kebijakan alternatif, 3) meramalkan efek (dampak) dari berbagai kebijakan alternatif tersebut, 4) menentukan perbedaan antar kebijakan alternatif tadi, yaitu menentukan besarnya keuntungan dan kerugian dari pemilihan suatu kebijakan alternatif terhadap pemilihan kebijakan alternatif lainnya, 5) mengevaluasi, memilih, dan menetapkan peringkat kebijakan alternatif tersebut"

Laporan yang disusun berdasarkan pengkajian tersebut di atas disebut dengan Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL). Laporan ini selain memuat dampak yang menguntungkan dari suatu kebijakan juga harus memuat identifikasi dampak merugikan yang tidak dapat dihindari dari suatu usulan kebijakan, bahkan ANDAL juga harus mencakup alternatif untuk tidak mengambil kebijakan dengan tetap mempertimbangkan melalui analisis dan evaluasi.

B. Pengertian Reklamasi Pantai

Kota-kota pantai di Indonesia asal mulanya juga terbentuk dari tepian air. Dari wilayah ini inovasi-inovasi sosial ekonomi dan budaya tumbuh dan berkembang dalam bentuk kegiatan bermasyarakat, berpolitik, berdagang,

berbudaya dan akhirnya dapat terbentuk pemerintahan. Dalam perkembangan dan pertumbuhannya, daerah pantai cenderung menjadi ibukota, kota industri, kota pelabuhan, kota pariwisata dan untuk pengembangan olah raga air, bahkan daerah pantai dapat menjadi lebih berkembang dibanding daerah-daerah daratan perkotaan.

Kawasan pesisir dan tepian pantai merupakan daerah yang dapat menyimpan potensi ekonomi, baik tepian pantai yang berada di daerah perkotaan, maupun tepian pantai di daerah-daerah pedesaan. Pemanfaatan pantai di daerah pedesaan umumnya dijadikan sebagai tempat kunjungan wisata dengan memanfaatkan pemandangan yang alami. Sedangkan pantai yang terletak di daerah perkotaan selain dapat menjadi daerah kunjungan wisata, juga dapat menjadi tempat berdirinya bangunan untuk kegiatan usaha lainnya setelah mengalami pengembangan perluasan melalui reklamasi pantai.

Clark dalam Lumain (2003 : 17) mengemukakan :

"reklamasi pantai sebagai menimbun kawasan pantai baik daerah pasang surut maupun rawa-rawa dengan material tertentu untuk menaikkan elevasi tanah agar diperoleh lahan kering serta melindungi agar tidak tergenang air"

Sementara itu, Suhud (1998 : 114) dari kacamata keteknikan menyatakan, bahwa reklamasi berarti menciptakan lahan bangunan dari tanah di bawah air (laut, danau, sungai, selat, rawa-rawa), tanah rendah yang rawan genangan, bekas galian tambak dan lain-lain.

Dua defenisi tersebut di atas memberikan pemahaman yang cukup

kelas tentang reklamasi sebagai suatu kegiatan penimbunan dengan memasukkan sejumlah material terhadap areal pantai, sungai, danau, rawa-rawa serta daerah-daerah rendah yang secara terus menerus tergenang air dengan tujuan untuk mendapatkan lahan kering yang di atasnya dapat didirikan bangunan.

Pendapat lain yang agak berbeda dari kedua pendapat tersebut di atas dimuat dalam Webster's New World Dictionary dalam Modaso (2002 : 18) sebagai suatu kegiatan perbaikan terhadap tanah kosong, padang pasir dan sebagainya dengan cara membuang, mengisi atau pun mengairinya .

Sedangkan dalam Ensiklopedia Nasional Indonesia (1990 : 53) reklamasi didefinisikan sebagai berikut :

"reklamasi pantai adalah suatu kegiatan atau proses memperbaiki daerah atau areal yang tidak terpakai atau tidak berguna menjadi daerah yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan manusia antara lain untuk lahan pertanian, perumahan, tempat rekreasi dan industri "

Kedua definisi tersebut di atas memiliki kesamaan pandangan terhadap reklamasi pantai yang menganggap bahwa reklamasi merupakan kegiatan pemanfaatan lahan yang tidak terpakai. Tidak hanya sebagai suatu kegiatan penimbunan kawasan pantai, danau atau rawa dengan memasukkan berbagai macam bahan material untuk mendapatkan areal yang padat sebagai tempat mendirikan bangunan, akan tetapi juga dalam bentuk kegiatan yang membuang sebahagian kawasan darat kemudian mengisinya dengan air atau mengairinya untuk keperluan hidup manusia.

Sidarta (1998 : 174) mengemukakan tujuan dilakukannya reklamasi dengan menekankan kaitan antara reklamasi pantai dengan kepentingan sosial. Dikatakan bahwa tujuan reklamasi pantai adalah :

"1) menyediakan lahan baru untuk membuka lapangan pekerjaan dan lapangan usaha baru, 2) merekayasa kawasan pantai untuk pemanfaatan yang lebih baik, 3) perbaikan lingkungan pantai, 4) menyediakan kawasan pantai yang dapat digunakan untuk umum, dan 5) menyediakan perumahan bagi seluruh lapisan pendapatan".

Sedangkan Suhud (1998 :251) menekankan tujuan reklamasi pantai yang lebih mengacu pada kepentingan perbaikan ekonomi. Dikatakan bahwa tujuan dilaksanakannya suatu kegiatan reklamasi pantai adalah :

"1) diperolehnya lahan baru yang dapat mengurangi tekanan atas kebutuhan lahan di bagian kota yang sudah padat, 2) kemungkinan menghidupkan kembali transportasi air sehingga beban transportasi darat berkurang, 3) membuka peluang pembangunan nilai tinggi (*high value development*), 4) meningkatkan pariwisata bahari, 5) peningkatan pendapatan pemerintah, 6) peningkatan pertumbuhan ekonomi masyarakat di sekitar kawasan pantai maupun ekonomi perkotaan, dan 7) meningkatkan sosial ekonomi masyarakat".

Dari uraian tentang tujuan dilakukannya reklamasi seperti tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa reklamasi pantai dapat saja dilakukan sepanjang akan memberi manfaat kepada semua pihak. Reklamasi pantai dapat dilakukan apabila lahan daratan yang tersedia sudah terbatas di tengah tuntutan masyarakat akan tambahan lahan untuk kepentingan umum khususnya terhadap perbaikan di bidang ekonomi yang dapat menyentuh peningkatan kesejahteraan hidup masyarakat di sekitarnya.

C. Pengembangan Lahan Pantai

Manajemen perkotaan termasuk di antara manajemen pemanfaatan lahan merupakan sektor manajemen perkotaan yang sangat rumit dan kompleks. Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat ditambah arus urbanisasi yang dari tahun ke tahun terus bertambah jelas akan membutuhkan tersedianya sarana dan prasarana sosial khususnya rumah tempat tinggal. Belum lagi dari dampak penambahan penduduk yang cukup tinggi tersebut menuntut tersedianya sarana dan prasarana sosial lainnya (pendidikan, rumah sakit, panti-panti dll), sarana dan prasarana ekonomi dan pemerintahan yang kesemuanya membutuhkan ketersediaan akan lahan di daerah perkotaan. Akibatnya, perluasan pembangunan di wilayah daratan yang terus meningkat tidak mampu lagi diimbangi dengan ketersediaan lahan, sehingga pembangunan khususnya di kawasan pusat kota mencari alternatif lain ke kawasan pantai. Dalam kenyataan seperti ini telah terjadi perubahan pemanfaatan atas lahan daerah perkotaan yang sebelumnya tidak pernah memperhitungkan pemanfaatan kawasan pantai untuk didirikan bangunan. Untuk itu, maka pengembangan yang menyebabkan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan harus dapat memperhitungkan berbagai aspek hidup.

Zulkaidi (58 : 1999) mengemukakan 4 (empat) tahapan dalam suatu proses perubahan fungsi kawasan sebagai berikut :

1. Penetrasi, terjadi penerobosan fungsi baru ke dalam suatu fungsi yang homogen dan mempengaruhi bentuk-bentuk penggunaan lahan perkotaan.
2. Invasi, terjadinya sebuah fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi tetapi belum memdominasi fungsi lama.



3. Dominasi, yaitu terjadinya perubahan dominasi proporsi fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
4. Suksesi, adalah terjadinya pergantian sama sekali dari suatu fungsi ke fungsi yang baru"

Apabila ditinjau dari segi nilai lahan, maka menangani perubahan pemanfaatan lahan, perencana harus berurusan dengan 3 (tiga) jenis nilai lahan yang amat kuat, yaitu :

- *1. Nilai sosial lahan, memandang pemanfaatan lahan sebagai fasilitator pola kegiatan dan aspirasi sosial yang diinginkan.
2. Nilai pasar lahan, memandang pemanfaatan lahan sebagai media keuntungan bagi pengembang.
3. Nilai ekologi, memandang pemanfaatan lahan sebagai suatu ancaman potensial terhadap lingkungan yang harus dikurangi", Zahn (1999 : 94).

Ketiga jenis penilaian di atas harus mendapatkan perhatian pokok dari kalangan perencana dalam merancang suatu perubahan pemanfaatan lahan agar tidak mendatangkan kendala dalam pelaksanaannya dan tidak merugikan kepentingan aspirasi masyarakat dari berbagai golongan.

Pengembangan lahan pantai yang diatur dalam Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 Tentang Pedoman Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan Bab II Pasal 3 disebutkan :

- *1. Pemanfaatan dan pengembangan tanah pantai harus disesuaikan pada kebijakan pemanfaatan yang berencana dan berkelanjutan.
2. Penetapan Garis Sempadan Pantai dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, pengembangan, penggunaan dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada daerah pantai dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.
3. Penetapan garis sempadan pantai bertujuan :
 - a. Agar fungsi pantai tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang.

- b. Agar kegiatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di pesisir pantai dapat memberikan hasil yang optimal yang sekaligus menjaga kelestarian fungsi pantai.
- c. Agar daya rusak terhadap pantai dan lingkungannya dapat diatasi

D. Tata Ruang

Pada saat ini perhatian pemerintah terhadap perkembangan dan pengembangan kota semakin besar, baik di negara-negara maju maupun negara-negara sedang berkembang karena kompleksnya permasalahan di dalamnya. Perkembangan kota yang seolah-olah tidak terkendali itu merupakan pemicu munculnya berbagai permasalahan lingkungan, baik lingkungan ekonomi, sosial budaya dan politik dan pada masa-masa yang akan datang dapat dipastikan perkembangan tersebut akan makin pesat yang pada gilirannya akan semakin memunculkan berbagai macam permasalahan. Salah satu permasalahan di kota-kota yang akhir-akhir ini makin mencuat di permukaan adalah kebutuhan akan lahan, sehingga ke depan hal tersebut memerlukan perhatian serius dari pemerintah khususnya menyangkut perencanaan pemanfaatan lahan yang tersedia.

Membahas tentang tata ruang suatu wilayah atau daerah tidak terlepas dari pembahasan tentang pemanfaatan lahan yang tersedia pada wilayah atau daerah tersebut, dengan kata lain membahas tentang tata ruang berarti membahas tentang tata guna lahan. Oleh karena itu, istilah tata ruang sering diistilahkan pula dengan tata guna lahan.

Catanese dan Snyder (1996 : 267) mengemukakan bahwa :

"Suatu rencana tata guna lahan merupakan ekspresi kehendak lingkungan masyarakat mengenai bagaimana seharusnya pola tata guna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang. Dalam rencana itu ditentukan daerah-daerah yang akan digunakan bagi berbagai jenis, kepadatan dan intensitas kategori penggunaan, misalnya penggunaan untuk pemukiman, perdagangan, industri dan berbagai kebutuhan umum. Di dalam uraiannya terkandung berbagai kebijaksanaan, sedangkan peta-peta menggambarkan penerapan rencana pada ruang yang tersedia, baik secara umum maupun secara terperinci dengan menetapkan jenis penggunaan tertentu untuk daerah-daerah tertentu pula"

Dari uraian tersebut di atas diperoleh pemahaman bahwa suatu rencana tata guna lahan merupakan bagian dari suatu rencana yang menyeluruh terhadap berbagai aspek hidup yang bersifat fisik. Sifat rencana tata guna lahan bisa berlainan antara suatu wilayah dengan wilayah lainnya bergantung jenis dan kondisi lingkungan, struktur pemerintahan serta peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah wilayah setempat yang mengatur soal pemanfaatan lahan.

Oleh karena suatu perencanaan perkotaan bersifat menyeluruh dan integral, maka suatu rencana tata guna lahan perkotaan harus dilengkapi dengan unsur fungsional dan hasil-hasil penelitian untuk mendukung suatu proses menyeluruh. Walaupun merupakan suatu rencana yang menyeluruh, tata guna lahan harus dapat melatakan kerangka dasar dan mencantumkan semua segi secara terperinci seperti; transportasi, listrik, air bersih, gas, fasilitas dan pelayanan masyarakat, rekreasi dan ruang terbuka, perumahan, industri, perdagangan, peribadatan termasuk di antaranya pelestarian tempat-tempat dan benda-benda bersejarah.

Berkaitan jadwal pelaksanaan, maka rencana tata guna lahan tidak perlu ada penjadwalan pasti, akan tetapi bergantung pada kebutuhan yang dianggap mendesak serta hasil penelitian dan unsur-unsur rencana mana yang sudah tersedia, kemampuan untuk melaksanakan (tersedia tenaga, anggaran dan peralatan), serta kemampuan mengatasi kendala-kendala yang ada. Dengan melakukan penelitian terhadap hal-hal yang dianggap sangat mendesak serta kemampuan untuk melaksanakan, maka suatu program pemenuhan kebutuhan berdasarkan dalam rencana tata guna lahan dapat diwujudkan.

Penelitian yang dibutuhkan dalam rangka penyusunan suatu rencana tata guna lahan seperti dikatakan Catanese dan Snyder (1996 : 270) meliputi 4 (empat) unsur, yaitu; "penelitian kependudukan, penelitian ekonomi, penelitian lingkungan dan identifikasi masalah-masalah, sasaran-sasaran dan tujuan-tujuan masyarakat".

Perencanaan dalam rangka tata ruang wilayah negara kita yang mencakup tingkat nasional, provinsi dan kabupaten/kota mendapat perhatian yang sangat serius dari pemerintah. Hal tersebut dibuktikan dengan terbitnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Perencanaan tata ruang amat penting peranannya mengingat bahwa sumber daya alam yang beraneka ragam, baik yang ada di darat, laut dan udara yang membutuhkan pola pemanfaatan yang terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan demi kalangsungan

pembangunan negara yang berkelanjutan. Disamping itu, disadari sepenuhnya bahwa ketersediaan ruang itu sendiri bersifat tidak tak terbatas, bila pemanfaatan ruang tidak diatur dengan baik kemungkinan besar akan terjadi pemborosan manfaat ruang yang pada akhirnya menyebabkan penurunan kualitas ruang. Oleh karena itu, diperlukan penataan ruang untuk mengatur pemanfaatannya berdasarkan besaran kegiatan, jenis kegiatan, fungsi lokasi, kualitas ruang dan estetika lingkungan.

Dalam UU RI Nomor 24 Tahun 1992 Bab I Pasal 1, beberapa definisi berkaitan dengan tata ruang adalah sebagai berikut :

♦ Ayat 1 :

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai suatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

♦ Ayat 2 :

Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.

♦ Ayat 3 :

Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

♦ Ayat 4 :

Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.

♦ Ayat 5 :

Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan atau aspek fungsional".

Tata ruang seperti dimaksud di atas mengandung pengertian sebagai pola pemanfaatan ruang yang tersedia dalam suatu wilayah secara terstruktur di mana pemanfaatan ruang tersebut dapat direncanakan ataupun tidak direncanakan. Akan tetapi untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang efisien

dan efektif, maka perlu disusun suatu penataan ruang dalam bentuk rencana tata ruang.

Dalam menyusun perencanaan tata ruang harus memperhatikan asas dan tujuan. Dalam UU RI Nomor 24 Tahun 1992 Bab II tentang asas dan tujuan penataan ruang dikatakan :

- ◆ Pasal 2, penataan ruang berasaskan :
 - a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan
 - b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum
- ◆ Pasal 3, penataan ruang bertujuan :
 - a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional.
 - b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya.
 - c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

Asas dan tujuan penataan ruang seperti dimaksud di atas menunjukkan bahwa pemataan ruang bagi suatu wilayah harus memperhitungkan aspek kepentingan kepada semua pihak secara adil melalui pemanfaatan ruang yang berkualitas dengan tetap menjaga kelestarian kawasan-kawasan tertentu yang dilindungi.

Dalam kaitannya dengan tata ruang, dalam Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 disebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang disingkat RTRW, yaitu :

"penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah Kota Makassar yang menjadi pedoman untuk penataan ruang yang lebih rinci dan merupakan dasar dalam pengawasan terhadap perizinan lokasi pembangunan".

Dalam rangka menata kawasan yang berada di bawah pemerintah kota

Makassar termasuk kawasan pantai, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang disahkan oleh Presiden Republik Indonesia, pemerintah kota Makassar selanjutnya membuat peraturan yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir dan Pelabuhan.

Dalam Perda Kota Makassar No. 16 Tahun 2004 dikatakan :

"bahwa dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah dan masyarakat, maka penataan kawasan pulau, pantai, pesisir dan pelabuhan merupakan arahan lokasi investasi pembangunan kegiatan eksplorasi, eksplotasi, konservasi dan pengelolaan kawasan"

Selanjutnya dalam Perda Kota Makassar No. 16 Tahun 2004 Bab II

Pasal 3 Ayat 2 dikatakan :

"Penataan kawasan dilaksanakan oleh unsur dinas terkait bekerjasama dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota dan Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Kota melalui sistem, prosedur pengawasan dan pengendalian sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Dari uraian di atas diperoleh pemahaman bahwa kawasan pantai dapat dijadikan sebagai lokasi inventasi sesuai penataan kawasan oleh dinas terkait dengan tetap mempertimbangkan dampak lingkungan serta peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Berkaitan dengan ini, masalah yang sering terjadi adalah perbedaan antara konsep yang telah disusun dan diterapkan oleh dinas terkait dengan pelaksanaannya di lapangan. Seperti dikatakan Yunus (2 : 2005) :

"Perkembangan kota yang tidak terkendali bukan karena kota dan daerah sekitarnya tidak mempunyai konsep tata ruang, akan tetapi kenyataan di lapangan yang seringkali merumuskan konsep tersendiri tanpa berkonsultasi dengan rumusan konsep yang telah ada. Hal ini disebabkan karena formulasi tata ruang dan aplikasinya yang kalah cepat berpacu dengan proses perubahan di lapangan serta aplikasi peraturan yang tidak dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen".

Selain karena konsep dan aplikasi tata ruang suatu daerah perkotaan yang seringkali kalah cepat dari pergerakan perubahan ke arah perkembangan kota yang makin maju dan tak terkendali, ternyata peraturan yang tidak dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen seringkali menjadi penyebab timbulnya permasalahan penataan ruang di wilayah perkotaan.

E. Perizinan

Dalam rangka menunjang efektifitas pelaksanaan konsep tata ruang yang telah disusun oleh pemerintah, maka setiap kegiatan fisik di lapangan harus mendapat izin atau persetujuan dari pihak yang berwenang. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya pembangunan pada suatu kawasan yang melanggar aturan yang telah ditetapkan dan demi tertibnya penataan ruang wilayah sesuai konsep yang telah ditetapkan.

Perizinan untuk mendirikan bangunan termasuk di antaranya kegiatan reklamasi pantai harus memperhitungkan aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang dikenal dengan garis sempadan pantai. Kawasan sempadan pantai adalah kawasan yang tidak dapat ditempati untuk mendirikan bangunan dengan alasan untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai. Sebagaimana disebutkan dalam Bab I Pasal 1 Keputusan Gubernur Sulawesi

Selatan Nomor 71 Tahun 2002 tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan, bahwa "garis sempadan pantai adalah kawasan tertentu sepanjang pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai".

Selanjutnya dalam Keputusan tersebut Bab II, Pasal 6, Ayat 1 dikatakan :

"a)garis sempadan pantai bertanggung di luar kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 20 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul, b)garis sempadan pantai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 15 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul"

Selanjutnya dalam Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 Bab III

Pasal 10 disebutkan :

"Pada kawasan pedesaan dan perkotaan yang berada di wilayah pulau, pantai dan pesisir perlu dicegah pertumbuhan pemukiman dan kegiatan lain yang mengarah pada terjadinya pergeseran garis pantai agar kegiatan pembangunan yang dilaksanakan tersebut tidak menimbulkan perubahan arah air laut sehingga tidak terjadi abrasi pantai ataupun pengendapan sedimen yang merugikan kepentingan umum".

Namun demikian, pembangunan di kawasan pantai dapat saja dilakukan sepanjang telah memperoleh izin dari pemerintah setempat. Hal tersebut sesuai dengan bunyi Bab II, pasal 8, ayat 1 dan 2 Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 sebagai berikut :

"Pemanfaatan tanah di daerah sempadan pantai dapat dilakukan oleh masyarakat setelah memperoleh izin pemanfaatan terlebih dahulu dari Bupati/Walikota setelah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan"

Pernyataan tersebut di atas didukung pula dengan bunyi Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004, Bab III, Pasal 9 Ayat 2 sebagai berikut :

"Pengendalian dan pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan pantai

dilakukan melalui proses perizinan oleh Walikota untuk menghindari terjadinya konflik kepentingan antar sektor kegiatan”

Proses perizinan untuk mendapatkan izin reklamasi pantai berlaku sama seperti perizinan untuk bangunan fisik lainnya yakni mendapat izin dari instansi yang berwenang, kemudian persyaratan tambahan adanya rekomendasi tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dari Badan Pengendalian Dampak Lingkungan, sesuai bunyi Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 Bab III, Pasal 9, Ayat 1 sebagai berikut :

“Untuk keperluan ruang pembangunan dan perluasan kota, maka dapat dilakukan reklamasi pantai setelah memenuhi ketentuan sebagaimana berikut :

- a. Memperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. Menyusun dokumen AMDAL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Secara umum beberapa aturan dan perundang-undangan yang perlu ditinjau berkaitan dengan proses perizinan reklamasi pantai terdiri atas :

1. Keputusan Walikota Makassar Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tatacara Pemberian Izin Dalam Wilayah Kota Makassar;
2. Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir dan Pelabuhan;
3. Perda Nomor 24 Tahun 2005 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang Kota Makassar;
4. Perda Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 3 tahun 2005 tentang Garis Sempadan Jalan;

5. Peraturan Walikota Makassar Nomor 32 Tahun 2005 tentang Kewajiban Untuk Membuat Dokumen Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Usaha Kelola Lingkungan (UKL)/Usaha Pengelolaan Lingkungan (UPL) bagi setiap usaha dan atau kegiatan yang berdampak terhadap lingkungan daerah Kota Makassar;
6. Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 tentang Pedoman Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan.

F. Hak Atas Tanah

Dewasa ini, sejalan dengan pesatnya pembangunan di berbagai bidang khususnya di wilayah-wilayah perkotaan menyebabkan ketersediaan tanah semakin terbatas. Konsekuensi dari itu adalah permasalahan di bidang pertanahan akhir-akhir makin sering terjadi. Sengketa tanah karena soal kepemilikan antara dua pihak baik perorangan maupun badan hukum, aksi penolakan dari pemilik tanah atas rencana pembangunan proyek pemerintah serta keluhan dan pembangkangan karena pencabutan atau pembebasan atas hak penguasaan tanah merupakan persoalan-persoalan di bidang pertanahan yang sering terjadi.

Sehubungan dengan itu, masalah status hak atas tanah perlu mendapat perhatian serius dari pihak-pihak yang berkompetan agar tidak menimbulkan benturan dan pertentangan dalam lingkungan masyarakat.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa :

"atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, di mana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas memenuhi UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi" , (Kartasapoetra, 1 : 1992)

Status hak atas tanah menurut Kartasapoetra (3 : 1992) terbagi atas :

1. Hak milik, adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat hak milik bukan berarti hak itu adalah hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Apabila pemerintah sangat membutuhkan tanah hak milik untuk kepentingan masyarakat umum, maka hak kepemilikannya bisa dicabut. Apabila pihak pemilik melakukan penolakan, maka pemerintah dapat melakukan paksaan secara hukum, baik berdasarkan pengertian-pengertian tentang hak kepemilikan dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun berdasarkan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan benda yang ada di atasnya, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973

tentang Acara Pemberian Ganti Rugi sehubungan dengan pencabutan atas hak-hak tanah serta aturan dan perundang-undangan lainnya.

2. Hak Guna Usaha (HGU), adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara (bukan tanah milik sendiri) baik bagi usaha di bidang pertanian, perikanan ataupun peternakan. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain, baik perorangan maupun badan hukum, dalam hal ini harus warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan di Indonesia dan menurut hukum Indonesia, kecuali badan-badan hukum yang bermodal asing dan berkedudukan di Indonesia serta didirikan berdasarkan hukum Indonesia.

Hak guna usaha dapat dialihkan atau dilepaskan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- (a) karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - (b) karena jangka waktunya yang puluhan tahun telah berakhir;
 - (c) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu yang tidak terpenuhi;
 - (d) dicabut untuk kepentingan umum;
 - (e) diterlantarkan, tanahnya musnah dan lain sebagainya.
3. Hak Guna Bangunan (HGB), adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan

keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian, karena itu hak guna bangunan selain atas tanah yang dikuasai oleh negara dapat pula diberlakukan atas tanah milik seseorang.

4. Hak pakai, adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan UUPA.

Pengalihan hak pakai dapat dilakukan melalui izin pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika memungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan dengan pemilik tanahnya.

5. Hak sewa, adalah merupakan hak pakai yang mempunyai sifat khusus, sehingga diberi ketentuan tersendiri. Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila yang bersangkutan berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Sehubungan dengan itu, dalam prosedurnya sebaiknya perjanjian sewa dibuat di muka Notaris atau Camat setempat agar memiliki kekuatan hukum.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Makassar, tepatnya di jalan Pasar Ikan nomor 26-28, Kelurahan Baru, Kecamatan Ujung Pandang, di mana di lokasi tersebut terdapat kegiatan reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha, yaitu pengembangan bangunan toko Barata. Disamping itu, penelitian dilaksanakan juga pada Kantor PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Makassar, Kantor Pemerintah Kota Makassar, Kantor Dinas Tata Ruang dan Wilayah Pemerintah Kota Makassar serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

B. Responden Penelitian

Responden penelitian adalah pihak yang terkait dengan pelaksanaan reklamasi pantai, seperti; PT. Barataguna Indoganesha, PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Makassar, Pemerintah Kota Makassar, Dinas Tata Ruang dan Wilayah Pemerintah Kota Makassar, serta Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar..

C. Jenis dan Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak PT. Barataguna Indoganesha, PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Makassar, Pemerintah Kota Makassar, Dinas Tata

Ruang dan Wilayah Pemerintah Kota Makassar, serta Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar

- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi pustaka terhadap literatur-literatur tentang hukum dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek penelitian

D. Teknik Pengumpulan Data

Responden ditentukan melalui *Teknik Purposive Sampling* dengan pertimbangan bahwa responden yang akan dipilih adalah yang membidangi langsung kegiatan yang berkaitan dengan materi penelitian. Untuk itu, dipilih 10 (orang) responden yang terdiri atas 2 (dua) orang responden setiap instansi tempat penelitian dan yang dipilih adalah masing-masing 1 (satu) orang pejabat/pimpinan unit kerja terkecil beserta 1 (satu) orang pelaksana yang keduanya membidangi langsung kegiatan yang berhubungan dengan materi penelitian. Hasilnya terdistribusi sebagai berikut :

No	Instansi/lembaga	Pejabat/Pimpinan Unit Kerja (Org)	Pelaksana (Org)	Jumlah (Org)
1	PT. Barataguna Indoganessa	1	1	2
2	PT. Persero Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Makassar	1	1	2
3	Pemerintah Kota Makassar	1	1	2
4	Dinas Tata Ruang dan Wilayah Kota Makassar	1	1	2
5	Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar	1	1	2
	Jumlah	5	5	10

Selanjutnya untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian, maka dilakukan wawancara langsung dengan responden penelitian.

E. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu mendeskripsikan data-data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung di lapangan. Dari data-data atau fakta-fakta yang diperoleh di lapangan kemudian dilakukan penelitian kepustakaan melalui tinjauan hukum dalam hal ini kajian terhadap beberapa aturan perizinan yang berhubungan dengan penelitian.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Hukum Pelaksanaan Reklamasi Pantai

Lokasi Pembangunan reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha adalah lokasi yang berada di belakang Toko Barata yang terletak di Jalan Pasar Ikan Nomor 26-28 Makassar. Laut di lokasi ini agak menjorok ke dalam (ke pantai) di mana pantai sebelah selatan telah direklamasi oleh PT. Makassar Golden Hotel dan pada bagian sebelah utara terdapat dermaga perahu dan juga terdapat Hotel Pantai Gapura yang juga telah melakukan pengembangan usaha melalui reklamasi pantai, sehingga dari segi estetika adanya perairan yang menjorok ke arah daratan sudah tidak cocok karena sudah merupakan tempat dimana sampah-sampah yang berasal dari aktifitas masyarakat sekitarnya banyak berserakan di lokasi ini. Dengan adanya reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha untuk mengembangkan usahanya dengan cara melakukan reklamasi pantai bagian laut yang menjorok ke pantai serta disejajarkan dengan garis pantai yang telah direklamasi oleh PT. Makassar Golden Hotel, akan menambah estetika di lokasi tersebut, terutama apabila bangunan yang dibangun PT. Barataguna Indoganesha menghadap ke laut.

Lahan yang direklamasi PT. Barataguna Indoganesha berdasarkan hasil penelitian lapang dan wawancara langsung penulis dengan pelaksana proyek, adalah seluas 20 x 15 m² dengan ketebalan bervariasi dari 1,5 – 3

meter atau rata-rata setebal 2 meter dengan melakukan pengurugan/penimbunan laut. Lebih lanjut, dari hasil wawancara dengan pelaksana proyek diketahui bahwa pelaksanaan pembangunan reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha melalui 3 tahap, yaitu :

1. Tahap Pra-konstruksi

Kegiatan pada tahap ini meliputi; penentuan batas lokasi dan luas lahan yang akan direklamasi , pembebasan lahan serta perizinan.

2. Tahap Konstruksi

Kegiatan pada tahap ini meliputi; mobilisasi tenaga kerja, pengangkutan material dan bahan, pengurugan/penimbunan serta pelaksanaan pembangunan struktur.

3. Tahap Pasca-Konstruksi

Kegiatan pada tahap ini adalah operasional kegiatan usaha dan pemeliharaan gedung.

Tahap-tahap pekerjaan tersebut disusun dalam suatu kerangka program kerja administrasi dan fisik dengan tujuan agar dalam pelaksanaannya dapat berjalan secara terstruktur, terarah dan terorganisir.

Tahap Pra-konstruksi merupakan tahap awal dari kegiatan reklamasi pantai dan merupakan tahap yang sangat menentukan bisa tidaknya pembangunan reklamasi pantai dilaksanakan, karena pada tahap ini produk hukum baik dalam bentuk peraturan perundangan-undangan maupun perizinan yang mendasari rencana pelaksanaan reklamasi pantai harus ditempuh dalam suatu rangkaian prosedur.

Berkaitan hal tersebut dan sebelum membahas rangkaian prosedur hukum yang harus ditempuh untuk pelaksanaan reklamasi pantai, maka terlebih dahulu akan ditinjau beberapa produk hukum dalam bentuk aturan dan perundang-undangan yang mengikat dalam rangka pelaksanaan reklamasi pantai adalah :

1. Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2003, tentang Pedoman Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan, Bab III, Pasal 9 :

- (1) Untuk keperluan ruang pembangunan dan perluasan kota, maka dapat dilakukan reklamasi pantai setelah memenuhi ketentuan sebagaimana berikut :
 - a. Memperoleh izin dari instansi yang berwenang.
 - b. Menyusun dokumen AMDAL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Tanah yang diperoleh sebagai akibat reklamasi pantai sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diberikan hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bunyi Pasal 9 Keputusan Gubernur di atas mengisyaratkan bahwa reklamasi pantai dalam rangka pembangunan dan perluasan kota dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang serta ditunjang dengan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang diakibatkan oleh kegiatan reklamasi pantai.

2. Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004, tentang Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir, dan Pelabuhan, menimbang :

- a. Bahwa dengan telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang memberi kewenangan kepada Pemerintah Kota untuk melaksanakan otonomi daerah khususnya dalam eksplorasi, konservasi dan pengelolaan wilayah laut sejauh 1/3 dari batas laut daerah

Provinsi, dipandang perlu untuk disusun suatu penataan kawasan Pulau, Pantai, Pesisir dan Pelabuhan”

- b. “Bahwa dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah dan masyarakat, maka Penataan Kawasan Pulau, Pantai Pesisir dan Pelabuhan merupakan arahan lokasi investasi pembangunan, kegiatan eksplorasi, eksploitasi, konservasi dan dan pengelolaan kawasan”.

Bunyi Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 tersebut di atas menunjukkan kewenangan Pemerintah Kota untuk melaksanakan otonomi daerah, termasuk di antaranya pengelolaan kawasan pantai dan pesisir. Dalam rangka mewujudkan pembangunan antar sektor, maka kawasan pantai dan pesisir merupakan arahan lokasi investasi pembangunan

Selanjutnya dalam kaitannya dengan kegiatan reklamasi pantai, baik oleh pihak pemerintah, Badan Usaha Milik Negara maupun pihak swasta dalam Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004, tentang Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir, dan Pelabuhan, dinyatakan melalui Pasal 19, Ayat-Ayat :

- (2) Kegiatan reklamasi pantai oleh pihak swasta, pemerintah, Badan Usaha Milik Negara maupun pihak lain, hanya dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan dari Walikota”
- (3) Tanah hasil kegiatan reklamasi pantai yang dilaksanakan baik oleh pihak swasta, pemerintah, Badan Usaha Milik Negara maupun pihak lain yang peruntukannya untuk umum, kepelabuhanan, kawasan industri dan kawasan pengembangan ekonomi terpadu, hak pengelolaannya atas nama Pemerintah Kota”
- (4) Kepada pihak yang melaksanakan reklamasi pantai dapat diberikan kesempatan untuk mendapatkan hak atas tanah hasil reklamasi dimaksud atas dasar rekomendasi Walikota yang telah mendapat persetujuan dari DPRD”

Dalam Pasal 19, Ayat 2, 3 dan 4, Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 dijelaskan bahwa, sesuai dengan kewenangan Pemerintah Kota, maka kegiatan reklamasi pantai harus mendapatkan persetujuan dari Walikota. Pembangunan reklamasi pantai harus memperhitungkan kepentingan umum dan pengelolaannya atas nama pemerintah kota, kecuali apabila pelaksana reklamasi pantai telah mendapatkan rekomendasi dari Walikota atas persetujuan DPRD tentang hak atas tanah hasil reklamasi pantai.

3. Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota Makassar, yang memuat pembagian wilayah Kota Makassar dalam beberapa bagian Lokasi Rencana Usaha berdasarkan kriteria fungsi utama dan fungsi penunjang.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan serta Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor : KM. 85 tahun 1999 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar

Berkaitan dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Makassar selaku penyelenggara Daerah Lingkungan Kerja Perairan yang kemudian dikonfirmasi dengan hasil wawancara penulis dengan pihak Dinas Tata Ruang dan Wilayah Kota Makassar, prosedur hukum pelaksanaan reklamasi pantai adalah :

1. Pihak pengelola reklamasi pantai mengajukan permohonan persetujuan reklamasi (persewaan perairan) kepada pihak yang memegang hak

pengelolaan terhadap wilayah yang reklamasi, dalam hal ini PT. (Persero) Pelindo IV Makassar. Hal ini didasarkan atas Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor : KM 85 Tahun 1999, tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja dan Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar.

Atas dasar tersebut di atas, berdasarkan hasil penelitian penulis, pihak PT. Barataguna Indoganesha telah memiliki surat persetujuan reklamasi pantai dari PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar dengan Nomor : AL003/56/07/Adpl.Mks-03, tanggal 29 Juli 2003, Perihal Persetujuan Reklamasi (Persewaan Perairan untuk Pengembangan Pertokoan) yang ditandatangani oleh Administrator Pelabuhan Makassar.

2. Setelah persetujuan reklamasi (persewaan perairan) dari pemegang hak pengelola wilayah yang direklamasi, dalam hal ini PT. (Persero) Pelindo IV Makassar keluar, maka pihak pengelola reklamasi menyusun Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), selanjutnya diajukan ke Pemerintah, dalam hal ini Dinas yang membidangi Pengelolaan Lingkungan Hidup untuk diteliti sekaligus mendapatkan persetujuan.

Atas dasar kepentingan di atas, berdasarkan hasil penelitian penulis, dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) yang diajukan oleh PT. Barataguna Indoganesha telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Kota Makassar, dalam hal ini Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan

Keindahan. Persetujuan tersebut tertuang dalam Keputusan Kepala Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar Nomor : 669/910/DPLHK/VIII/2000, tanggal 09 Agustus 2006 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar.

3. Berkaitan dengan konsep Tata Ruang Kota, maka pembangunan reklamasi pantai harus mengacu pada Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota, dalam arti bahwa peruntukan kegiatan usaha sehubungan reklamasi pantai tersebut tidak boleh bertentangan dengan Tata Ruang Kota sesuai kriteria wilayah yang telah ditetapkan.

Terhadap hal tersebut di atas, berdasarkan hasil penelitian penulis pada Kantor Dinas Tata Ruang Kota Makassar menunjukkan wilayah tempat reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha, yaitu Kecamatan Ujung Pandang masuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) berdasarkan RUTR dengan fungsi utama Pusat Perdagangan dan pusat jasa pelayanan social. Dengan demikian, lokasi pembangunan PT. Barataguna Indoganesha telah sesuai dengan RUTR Kota Makassar. Hal ini telah diperkuat pula dengan terbitnya Surat Keterangan Peruntukan Lahan dari Walikota Makassar untuk PT. Barataguna Indoganesha yang peruntukkannya adalah Pengembangan Usaha Pertokoan (Toko Barata) yang Terletak Di Jalan Pasar Ikan Nomor 26-28 Makassar dengan Nomor : 644.1/24/DTRD, tanggal 4 April 2004 yang ditandatangani Walikota Makassar.

4. Dokumen pendukung lainnya yang berkaitan eksistensi perusahaan pelaksana reklamasi pantai, seperti; Akta Pendirian Perusahaan, SITU, SIUP, dan kelengkapan-kelengkapan lainnya.

Terhadap dokumen pendukung dalam rangka pembangunan reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha di Makassar, berdasarkan hasil penelitian penulis pada kantor PT. Barataguna Indoganesha Makassar telah memenuhi syarat yang telah ditetapkan, dan hal itu diperkuat pula dengan keterangan pihak PT. (Persero) Pelindo IV Makassar melalui wawancara penulis. Kelengkapan dokumen pendukung reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha meliputi :

- a. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia, u.b. Direktur Perdata Nomor : C2-11224.HT.01.01.T.1'96, tanggal 20 Desember 2006, tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan terbatas PT. Barataguna Indoganesha.
- b. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang, Surat Izin tempat Usaha (SITU) No. 503/344.4/SITU-P/PESAT/XI/99, tanggal 5 Nopember 1999 untuk PT. Barataguna Indoganesha, berlaku selama 5 tahun. SITU baru sementara pengurusan dan mengalami keterlambatan karena adanya pengembangan lokasi pertokoan
- c. Keterangan Pendaftaran Pembukaan Kantor Cabang PT. Barataguna Indoganesha di Makassar dari Kantor Departemen Perindustrian dan Perdagangan Kota Makassar Nomor : 026/20-23/USDAP/X/2000 tanggal 13 Oktober 2000 berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan

(SIUP) PT. Barataguna Indoganesha Nomor SIUP : 595/09-01/P6/X/96, tanggal 30 Oktober 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah Departemen Perindustrian dan Perdagangan Daerah Khusus Ibukota Jakarta

5. Berdasarkan kelengkapan dokumen yang terdiri dari Persetujuan Reklamasi Pantai, pengesahan dokumen UKL dan UPL, Keterangan Peruntukan Lahan serta dokumen pendukung lainnya, selanjutnya pihak pelaksana reklamasi pantai bersama dengan pemegang hak pengelola wilayah yang direklamasi, dalam hal ini PT. (Persero) Pelindo IV Makassar yang memegang hak kuasa terhadap daerah lingkungan perairan membuat Surat Perjanjian Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar, Antara PT. (Persero) Pelindo IV Makassar dengan Pelaksana Reklamasi Pantai.

Berkaitan hal tersebut di atas, telah terbit Surat Perjanjian Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar Antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar, dalam hal ini Sdr. Wasis Subiyanto sebagai General Manager yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan Sdr. Darmawan Halim, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Sdr. Robert Tumewu sebagai pemilik perusahaan PT. Barataguna Indoganesha selanjutnya disebut PIHAK KEDUA, dengan Nomor : 14/KB/010/2/MS-2003, tanggal 03 Juni 2003.

Berhubung Surat Perjanjian tersebut di atas memiliki jangka waktu berlaku 1 tahun, dilain pihak pelaksanaan pembangunan reklamasi pantai

berlangsung selama kurang lebih 4 tahun, sehingga muncul Addendum Surat Perjanjian sebanyak tiga kali (terakhir Addendum III) yang memuat perubahan dalam bentuk perpanjangan jangka waktu Surat Perjanjian tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian dan kajian penulis terhadap peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dan pedoman pelaksanaan reklamasi pantai, maka dapat diketahui bahwa pelaksanaan reklamasi pantai pembangunan pertokoan Toko Barata Makassar yang dilaksanakan oleh PT. Barataguna Indoganesha tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap prosedur hukum dalam bentuk aturan kelengkapan dokumen perizinan pelaksanaan pembangunan reklamasi pantai pertokoan Toko Barata Makassar yang dilaksanakan oleh PT. Barataguna Indoganesha didukung pula dengan hasil wawancara penulis dengan pihak-pihak yang terkait pembangunan reklamasi pantai, maka dapat diketahui bahwa pelaksanaan reklamasi pantai pembangunan pertokoan Toko Barata Makassar yang dilaksanakan oleh PT. Barataguna Indoganesha telah memenuhi prosedur hukum dalam bentuk aturan kelengkapan dokumen perizinan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Perlu pula diperjelas bahwa pihak yang berhak mengeluarkan rekomendasi persetujuan reklamasi pantai (persewaan perairan) adalah pihak yang memiliki hak pengelolaan terhadap wilayah atau kawasan yang akan direklamasi. Terhadap pelaksanaan reklamasi pantai pembangunan

pertokoan Toko Barata oleh PT. Barataguna Indoganesha, karena wilayah atau kawasan yang direklamasi masuk dalam wilayah hak pengelolaan PT. (Persero) Pelindo IV Makassar sesuai Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor : KM 85 Tahun 1999, tentang Batas-Batas daerah Lingkungan Kerja dan daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar serta Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor : KM 54 Tahun 2002, tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut, maka yang berhak mengeluarkan rekomendasi persetujuan reklamasi pantai (persewaan perairan) adalah PT. (Persero) Pelindo IV Makassar.

B. Hak Pengelolaan

Berdasarkan PP No. 36/1997 Pasal 1 didefinisikan bahwa hak Hak Pengelolaan adalah merupakan hak atas tanah yang diberikan kepada lembaga atau instansi pemerintah atau badan hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah dan atau pemerintah daerah. Hak pengelolaan pada hakekatnya bukanlah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 jo pasal 16 UUPA, melainkan merupakan pemberian pelimpahan sebahagian kewenangan untuk melaksanakan hak menguasai Negara kepada pemegang Hak Pengelolaan dimaksud dalam pasal 2 UUPA. Dalam penjelasan UUPA Anga II butir 2 dinyatakan :

"Negara dapat memberikan tanah yang dikuasai oleh Negara kepada orang atau badan hokum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan (Departemen, Jawatan atau Daerah Swantara)" Anonom (2002).

1. Subjek dan Kewenangan Hak Pengelolaan

Yang dapat mempunyai hak pengelolaan adalah :

- a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah dan atau pemerintah daerah.
- b. Lembaga atau instansi pemerintah lainnya yang ditunjuk yang tugas dan fungsinya mengelola tanah.

Berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 / 1999 Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara
- c. Badan Usaha Milik Daerah
- d. PT. (Persero)
- e. Badan Otorita
- f. Badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah

Hak pengelolaan adalah hak yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan

keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Makassar masuk dalam ruang lingkup pemberian hak pengelolaan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 70 Tahun 1996 (Pasal 12) tentang Kepelabuhanan dimana disebutkan bahwa " tanah-tanah di lingkungan kerja pelabuhan diberikan dengan Hak Pengelolaan", Anonim (2002).

2. Tata Cara Permohonan Hak Pengelolaan

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 19 Pebruari 1999 No. 110 – 591 perihal penyampaian peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3/1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara ditegaskan bahwa keputusan untuk memberikan Hak Pengelolaan tetap menjadi kewenangan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9/1999, tata cara pemberian Hak Pengelolaan adalah :

- a. Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis
- b. Permohonan Hak Pengelolaan tersebut dilampiri dengan :

- Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang
 - Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin percadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
 - Bukti pemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik atau bukti perolehan tanah lainnya
 - Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait, apabila diperlukan
 - Surat ukur apabila ada
 - Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah
- c. Permohonan Hak Pengelolaan dimaksud diajukan kepada Menteri melalui Kepala badan Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Anonim (2002).
- d. Keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak pengelolaan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

3. Pemberian Hak Di Atas Hak Pengelolaan

Bagian-bagian dari pada hak pengelolaan yang diserahkan kepada pihak ketiga dapat diberikan dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Kewenangan pemberian hak di atas hak pengelolaan adalah tetap mengacu pada peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, tidak diatur secara khusus/rinci mengenai tata cara penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan, hanya dalam ketentuan umum pasal 4 disebutkan bahwa " dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah hak pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan", Anonom, (2002).

Namun demikian, Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 sebenarnya dimaksudkan sebagai pengganti Keputusan Presiden yang merupakan amanat dari Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, yang di dalam beberapa ketentuan pasal-pasal nya dinyatakan akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden, termasuk mengenai ketentuan pasal 22 ayat (3) dan pasal 42 ayat (3) yang menyatakan bahwa " ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna

Bangunan/Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden", Anonim, (2002)

Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, terdapat beberapa pasal yang mengatur mengenai masalah yang berkaitan dengan pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, antara lain bahwa " tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai adalah Tanah Hak Pengelolaan", Anonim, (2002).

Sampai saat ini hak pengelolaan yang diterbitkan atas penguasaan tanah-tanah pemerintah/pemerintah daerah yang bagian-bagian tanahnya diberikan hak-hak kepada pihak lain adalah :

- a. Hak pengelolaan atas nama pemerintah
- b. Hak pengelolaan atas nama Departemen Transmigrasi, Departemen Pertanian Cq. Direktorat Jenderal Perikanan
- c. Hak pengelolaan atas nama BUMN/D (Perum Perumnas, Perumka, PT. (Persero) Kereta Api, PT. (Persero) Angkasa Pura, PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia, PT. (Persero) Perusahaan Listrik Negara dan PT. (Persero) Telekomunikasi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka jelas bahwa PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia (Pelindo IV) Makassar memiliki kewenangan hak pengelolaan terhadap kawasan-kawasan yang telah ditetapkan sesuai dengan aturan dan perundang-undangan. Selanjutnya PT. (Persero) Pelindo IV Makassar sebagai pemegang hak pengelolaan

memiliki kewenangan menyerahkan sebagian dari wilayah hak pengelolaannya untuk diserahkan kepada pihak ketiga dengan status Hak Guna Bangunan / Hak Pakai.

C. Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai

Lembaga-lembaga yang berada di bawah naungan pemerintah ataupun negara, baik dalam wadah organisasi Departemen maupun non Departemen, termasuk Badan Usaha Milik Negara dapat saja mempunyai hak penguasaan atas suatu objek tanah yang masuk dalam kategori tanah Negara. Hal ini diterangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Pasal 1 yang diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966, tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya (Harsono : 2004), di mana disebutkan :

"Hak penguasaan atas tanah Negara sebagaimana yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan daerah-daerah Swantara sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan"

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut di atas, jelas bahwa Departemen dalam lingkup pemerintahan Negara memiliki hak penguasaan terhadap tanah-tanah Negara yang selanjutnya dikonversi menjadi hak pakai sepanjang tanah-tanah Negara tersebut dipergunakan untuk instansi yang bersangkutan.

Atas dasar ini, berdasarkan hasil penelitian penulis, Departemen Perhubungan, dalam hal ini PT. (Persero) Pelindo IV Makassar atas nama pemerintah memiliki hak pakai terhadap kawasan perairan yang ada di wilayah kekuasaannya sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Selanjutnya, dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dikatakan :

"Jika tanah negara sebagai dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan"

Dalam Pasal 5 disebutkan :

"Apabila tanah-tanah Negara selain dipergunakan oleh instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh menteri agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan hak pengelolaan"

Dalam Pasal 6 disebutkan :

- *1. Hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam Pasal 2 dan 5 di atas memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk :
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (tahun)
 - d. menerima uang pemasukan ganti rugi atau uang wajib tahunan.
2. Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga sebagai dimaksud dalam ayat 1 huruf c di atas terbatas pada :
 - a. tanah yang maksimum luasnya 1.000 m² (seribu meter persegi);
 - b. hanya kepada warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c. pemberian hak untuk yang pertama kali saja dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut

akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.

Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut di atas, diperoleh pengertian bahwa instansi-instansi pemerintah yang menguasai tanah Negara selain dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan instansi sendiri, dapat juga diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga dengan syarat pihak ketiga tersebut adalah warga Negara Indonesia atau badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Status hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga adalah status hak pakai dan status hak lainnya diatur sesuai kebutuhan kecuali dalam bentuk hak kepemilikan, dengan syarat membebani pihak ketiga uang ganti rugi, uang sewa atau uang wajib tahunan semacamnya.

Atas dasar tersebut di atas, pihak PT. (Persero) Pelindo IV Makassar yang memiliki hak pengelolaan terhadap sebahagian wilayah di sekitar pantai Makassar, termasuk tanah hasil reklamasi pantai berhak mengalihkan sebagian dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, seperti yang dilakukan terhadap PT. Barataguna Indoganesha selaku pelaksana reklamasi pantai.

PT. Barataguna Indoganesha selaku pelaksana reklamasi pantai berhak mengajukan permintaan pengesahan status hak atas tanah yang direklamasi dengan dasar :

1. Keputusan Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 71 Tahun 2002, tentang Pedoman Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan, Pasal 9, Ayat (2), yang menyatakan

bahwa tanah yang diperoleh sebagai akibat reklamasi pantai dapat diberikan hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004, tentang Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir, dan Pelabuhan, Pasal 19, Ayat (3), bahwa tanah hasil reklamasi pantai hak pengelolaannya atas nama pemerintah kota. Kecuali apabila pihak yang melaksanakan reklamasi pantai menghendaki untuk mendapatkan hak atas tanah hasil reklamasi pantai, maka dapat diberikan atas dasar rekomendasi Walikota yang telah mendapat persetujuan DPRD (Pasal 19, Ayat 4).

Sehubungan lokasi pelaksanaan reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha berada di daerah lingkungan kerja dan daerah lingkungan kepentingan Pelabuhan Makassar, maka untuk memperoleh status hak atas tanah hasil reklamasi pantai, pihak PT. Barataguna Indoganesha harus mendapatkan persetujuan dari PT. (Persero) Pelindo IV Makassar.

Untuk maksud tersebut di atas, PT. Barataguna Indoganesha dan PT. (Persero) Pelindo IV Makassar membuat Perjanjian yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar Antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar, yang dalam hal ini Sdr. Ir. Wasis Subiyanto selaku General Manager dengan Darmawan Halim, yang bertindak untuk dan atas nama Sdr. Robert Tumewu (pemilik PT. Barataguna Indoganesha) dengan Nomor : 14/KB.010/2/MS-2003, tanggal 3 Juni 2003. Karena pembangunan reklamasi pantai yang mengalami keterlambatan sesuai jangka waktu yang ditetapkan, disisi lain Surat

Perjanjian persewaan perairan memiliki masa berlaku 1 tahun, maka telah diperpanjang (melalui addendum) sebanyak 3 kali dan addendum III berlaku sampai tanggal 31 Mei 2007.

Berhubungan dengan status hak PT. Barataguna Indoganesha atas tanah hasil reklamasi pantai, disebutkan dalam Surat Perjanjian Aturan Tambahan Pasal 13, Ayat-Ayat :

- (5) Bila pelaksanaan reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) perjanjian ini telah selesai dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pengurusan sertifikasi Hak Pengelolaan (HPL) tentang tanah hasil reklamasi pantai dimaksud atas nama PIHAK PERTAMA.
- (6) Dengan selesainya sertifikat HPL atas nama PIHAK PERTAMA, maka KEDUA BELAH PIHAK sepakat untuk merubah objek perjanjian persewaan perairan menjadi persewaan tanah pelabuhan Makassar untuk jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun.
- (7) Apabila sudah dilakukan penandatanganan persewaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pasal ini, maka atas permohonan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA dapat memberikan rekomendasi untuk pengurusan Hak Guna Bangunan atas nama PIHAK KEDUA di atas tanah yang menjadi objek perjanjian.

Berdasarkan Surat Perjanjian antara PT. Barataguna Indoganesha dengan PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar serta hasil wawancara penulis dengan pihak PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar, maka diketahui bahwa status hak atas tanah dan bangunan hasil reklamasi pantai bagi PT. Barataguna Indoganesha (Toko Barata) adalah sebagai berikut :

1. Selama tahap pelaksanaan pembangunan reklamasi pantai, tanah reklamasi pantai adalah status hak sewa dalam jangka waktu 1 (satu)

tahun dengan bentuk persewaan perairan yang dikuatkan dengan Surat Perjanjian Persewaan Perairan.

2. Setelah selesainya pembangunan reklamasi pantai, PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar melakukan pengurusan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) terhadap lokasi reklamasi pantai atas nama PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar. Setelah sertifikat HPL terbit, maka status hak sewa dalam bentuk persewaan perairan dengan jangka waktu 1-(satu) tahun berubah menjadi status hak sewa dalam bentuk persewaan tanah pelabuhan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
3. Status hak terhadap bangunan di atas tanah hasil reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha adalah Status Hak Guna Bangunan atas rekomendasi dari PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar.

Dari hasil penelitian dan wawancara yang dilakukan oleh penulis pada kantor PT. (Persero) Pelindo IV Makassar diperoleh keterangan bahwa sampai saat ini pihak PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar belum melakukan pengurusan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) terhadap lokasi hasil reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha karena perjanjian hak sewa perairan belum berakhir (berlaku sampai tanggal 31 Mei 2007). Pengakuan tersebut diperkuat dengan hasil penelitian dan wawancara penulis dengan pihak Badan Pertanahan Kota Makassar yang menyatakan bahwa sampai saat ini belum ada permohonan penerbitan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dari pihak PT. (Persero) Pelindo IV Makassar terhadap tanah hasil reklamasi pantai oleh PT. Barataguna Indoganesha.

Berkaitan pula dengan pelaksanaan reklamasi pantai pertokoan Toko Barata oleh PT. Barataguna Indoganesha, pihak PT. Barataguna Indoganesha memberikan perhatian kepada masyarakat melalui penyediaan fasilitas dermaga perahu, dimana untuk menunjang kelancaran aktifitas masyarakat yang menggunakan dermaga perahu kegiatan antar pulau pihak PT. Barataguna Indoganesha memprakarsai penambahan dermaga yang semula panjangnya hanya 20 meter dengan lebar 2 meter menjadi panjang 30 meter dan lebar 4 meter ditambah pula fasilitas dermaga yang melintang sepanjang 10 meter dan lebar 4 meter. Penambahan luas dermaga tersebut dikerjakan langsung oleh masyarakat pengguna dermaga perahu yang pendanaannya disiapkan oleh PT. Barataguna Indoganesha.

Penambahan luas dermaga perahu antar pulau tersebut memberikan manfaat sangat besar kepada masyarakat pengguna dermaga perahu, karena tidak lagi menyebabkan antrian yang panjang dan lama bagi perahu yang akan merapat di dermaga seperti yang selalu terjadi sebelum ada penambahan luas sehingga waktu mereka tidak banyak terbuang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses hukum dalam bentuk dokumen kelengkapan² perizinan pelaksanaan reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha di Kota Makassar telah memenuhi aturan dan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan Konsep Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota Makassar, di mana daerah tersebut merupakan kawasan Pusat Perdagangan.
2. Status hak atas tanah hasil reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha adalah status hak sewa dalam bentuk persewaan tanah pelabuhan berdasarkan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dengan jangka waktu selama 20 tahun. Sedangkan status hak terhadap bangunan di atas tanah hasil reklamasi pantai PT. Barataguna Indoganesha adalah status Hak Guna Bangunan atas rekomendasi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL).

B. Saran

1. Agar pemerintah lebih teliti dalam mengkaji dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) yang diajukan untuk keperluan reklamasi pantai agar³ dapat meminimalisir dampak yang ditimbulkan, khususnya terhadap masyarakat sekitar.

2. Mengingat kawasan di sepanjang garis pantai di sekitar lokasi penelitian memiliki nilai estetika dan merupakan daerah lingkungan kepentingan pelabuhan. Disisi lain telah ada beberapa bangunan berdiri di atas tanah hasil reklamasi pantai, maka disarankan pada pihak yang berkompeten untuk membatasi pelaksanaan reklamasi pantai di wilayah tersebut.
3. Disarankan agar peruntukan kegiatan pembangunan yang memanfaatkan reklamasi pantai tidak terlalu mengarah ke tujuan bisnis dan komersil, akan tetapi lebih mengutamakan kepentingan pelayanan jasa untuk masyarakat umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Bisri, Ilhami, 2005. *Sistem Hukum Indonesia*. PT. Rajagrafindo Perkasa, Jakarta
- Catanese, J. Anthony dan Snyder C. James, 1996. *Perencanaan Kota*. Erlangga, Jakarta.
- Daldjoeni, N, 1997. *Seluk Beluk Masyarakat Kota (Pusparagam Sosiologi Kota dan Ekologi Sosial)*. Alimni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2004. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djembatan, Jakarta
- Heryanto, B, 2003. *Paradigma Neo-Urbanisasi Dalam Manajemen Tata Ruang Wilayah Tepian Air*. Makalah Diskusi Panel Manajemen Kota Pantai Berkelanjutan di Unhas pada tanggal 18 Januari 2003.
- Kartasapoetra, G, 1992. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Lumain Hendrik Johan, 2003. *Dampak Reklamasi Pantai Terhadap Perubahan Sosial Ekonomi dan Sosial Budaya Penduduk di Kota Manado, (Studi Kasus di Kelurahan Bahu Kecamatan Malalayang)*. Tesis PPP Unhas, Makassar.
- Masriani, Yulies Tiena, 2004. *Pengantar Hukum Indonesia*. Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Modaso, S, R, 2002. *Perubahan Sosial Ekonomi Masyarakat Nelayan Akibat Reklamasi Pantai Di Kota Manado*. Tesis PPS Unhas, Makassar.
- Sidarta, M, 1998. *Reklamasi ? Tidak Reklamasi ? Prosiding Konperensi Nasional I Pengelolaan Sumberdaya Pesisir dan Lautan Indonesia*. PKSPL IPB – CRC – University Of Rhode Island.
- Suhud, A, R, 1998. *Penanggulangan Reklamasi yang Telah Berjalan*. Prosiding Konperensi Nasional I Pengelolaan Sumberdaya Pesisir dan Lautan Indonesia. PKSPL IPB – CRC – University Of Rhode Island.
- Yunus, Hadi Sabari, 2005. *Manajemen Kota, Perspektif Spasial*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Zahn, M, 1999. *Perencanaan Kota Secara Terpadu*. Kanisius, Yogyakarta.

Zulkaidi, D, 1999. *Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota Sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penanganannya*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota.

Hukum Tata Ruang. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2006.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 Tentang *Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir dan Pelabuhan*. Pemerintah Kota Makassar, 2004.

Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 Tentang *Pedoman Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan*. Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, 2002.

Modul, 2002, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*, PT. (Persero) Pelindi IV Makassar.

Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), *Pengembangan Pertokoan (Toko Barata)*. PT. Barataguna Indoganesha, Makassar, 2006

LAMPIRAN - LAMPIRAN



Dermaga

D'YOURI Collection

Jalan Ke Dermaga

Jl. Wahab Tarru

Wartel Konawe

LAUT

PT.
BARATA
GUNA
INDO
GANESHA

PT.
BARATAGUNA
INDOGANESHA

L
A
F
A
Y
E
T
E

PT. Mugi

Jalan Pasar Kain

Lady Fashion

Monpari

PENGEMBANGAN
BANGUNAN
MAKASSAR
GOLDEN HOTEL
(MGH)

Toko Bata

Toko Mahkota

Fair Lady

Jl. Bau Massepe

MAKASSAR
GOLDEN (MGH)

Keterangan :

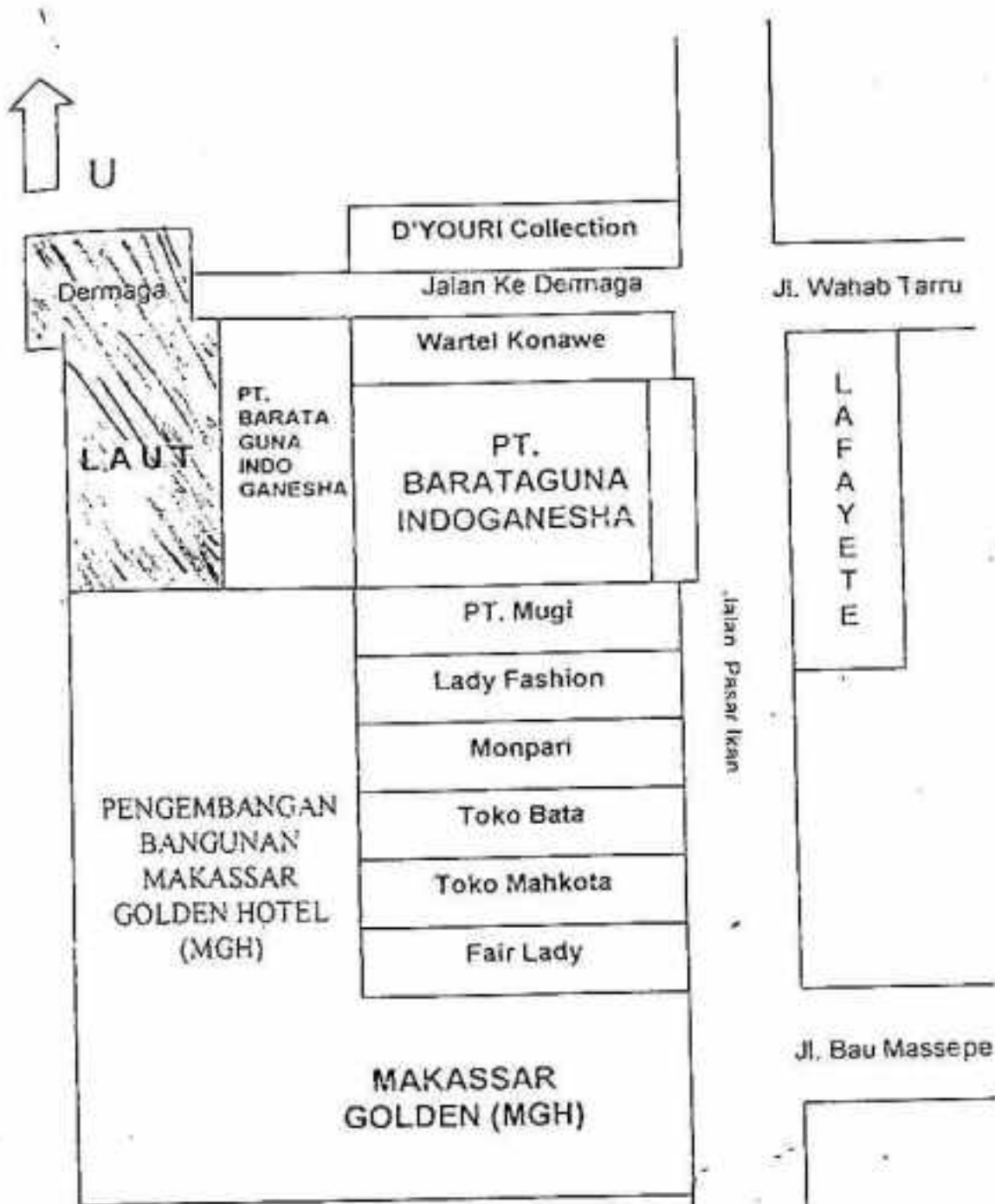


= Tempat parkir



= Jalur Drainase Kota

Denah Lokasi PT. Barataguna Indoganesha



Keterangan :



= Tempat parkir



= Jalur Drainase Kota

= Lokasi yang akan di reklamasi

**Lokasi Pengembangan Usaha Pertokoan
PT. Barataguna Indoganessa**



DEPARTEMEN PERHUBUNGAN
DIREKTORAT JENDERAL PERHUBUNGAN LAUT
KANTOR ADMINISTRATOR PELABUHAN MAKASSAR

JL. HATTA NO. 2
MAKASSAR

TELP. 027555
323659
FAX 027556

TGK I
TLN
KODE POS MMS. 95173

Nomor : HL003/56/07/Dep.Mks-03
Klasifikasi : Penting
Lampiran :
Perihal :

Makassar, 20 Juli 2003

Persetujuan Reklamasi
(Persewaan Perairan untuk
Pengembangan Pertokoan)

Kepada
Yb: Pimpinan PT. Barata
(Robert Tumewu)

MAKASSAR

1. Menunjuk surat Pimpinan PT. BARATA, tanggal 09 Juni 2003 tentang Permohonan Ijin Persetujuan Reklamasi Perairan Pelabuhan Makassar.
2. Sehubungan dengan butir (satu), di atas dengan ini disampaikan bahwa Pada prinsipnya kami tidak keberatan untuk dapat diberikan izin kepada PT. BARATA (Robert Tumewu) selaku pemohon, untuk menyewa perairan dibelakang pertokoan seluas 591 M², guna pengembangan usaha pertokoan dengan memperhatikan :
 - a. Tolanan Kepeleabuhanan Nasional,
 - b. Keselamatan Pelayaran dan alur lalu lintas Kapal
 - c. Ketentuan Perundang-undangan di bidang Konstruksi
 - d. Rencana Induk Pelabuhan
 - e. Kelestarian Lingkungan
3. Dalam rangka pengurusan selanjutnya dengan instansi terkait yang berwenang terhadap reklamasi pihak pemohon agar dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan surat PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar Nomor :13/KS.010/2/MS - 2003,tanggal 20 Mei 2003 dan disamping melampirkan dokumen untuk melengkapi permohonan dimaksud yang terdiri dari :
 - a. Keterangan mengenai maksud dan tujuan kegiatan / reklamasi.
 - b. Peta lokasi dan titik koordinat geografis dari areal yang akan direklamasi dan gambar konstruksi.
 - c. Rekomendasi dari Pemda Kota mengenai kesesuaian rencana reklamasi dengan RTUR Wilayah Kota Makassar.
 - d. Study Analisis mengenai Dampak Lingkungan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
4. Demikian untuk disampaikan, atas perhatiannya di ucapkan terima kasih.

ADMINISTRATOR PELABUHAN MAKASSAR



ROSMAN IDRIS SE,
NIP. 120 103 661

Tembusan :

1. Dirjen H/L/A di Jakarta
2. Gubernur Propinsi Sulawesi Selatan
3. Walikota Makassar
4. Direksi PT (Persero) Pelabuhan
5. Kantor Cabang PT (Persero) Pelabuhan Makassar

Nomor
Klasifikasi
Lampiran
Perihal

: 19/KB.010/17ms-2006

Makassar, 27 MAR 2006

:
: Perpanjangan penggunaan
perairan Pelabuhan Makassar

Kepada


Yth. Sdr. Robert Tumewu

di

Makassar

1. Menunjuk surat Saudara tertanggal 20 Maret 2006 perihal tersebut diatas pada prinsipnya dapat disetujui selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 01 Juni 2006 sampai dengan tanggal 31 Mei 2007.
2. Untuk proses administrasi pembuatan surat perjanjian (kontrak), Saudara dapat menghubungi Divisi Pelayanan Barang dan Aneka Usaha PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar.
3. Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya yang baik selama ini diucapkan terima kasih.

GENERAL MANAGER
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
MAKASSAR


DARWIN PASARIBU, S.H.
NIPP. 451051214

Tembusan :
DPBAU; DSDM.



DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP DAN KEINDAHAN

Jalan Jenderal Urip Sumoharjo No. 8 ☎ (0411) 457001 Makassar

KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP DAN KEINDAHAN KOTA MAKASSAR

NOMOR: *Ung/910/UPPHK/US/2006*

TENTANG

PERSETUJUAN UPAYA PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP (UKL) DAN
UPAYA PEMANTAUAN LINGKUNGAN HIDUP (UPL) PENGEMBANGAN USAHA
PERTOKOAN (TOKO BARATA) PT. BARATAGUNA INDOGANESHA
JL. PASAR IKAN NO. 26-28 MAKASSAR

KEPALA DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP DAN KEINDAHAN KOTA MAKASSAR

- Menimbang** :
- bahwa Pengembangan Usaha Pertokoan (Toko Barata) PT. Barataguna Indoganessa Makassar tergolong jenis usaha dan atau kegiatan yang potensial menimbulkan dampak terhadap lingkungan hidup;
 - bahwa berdasarkan huruf a di atas maka usaha dan atau kegiatan tersebut wajib melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL);
 - bahwa untuk Persetujuan UKL dan UPL Pengembangan Usaha Pertokoan (Toko Barata) PT. Barataguna Indoganessa Makassar perlu ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar.
- Mengingat** :
- Undang-undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1822);
 - Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara No. 3419);
 - Undang-undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalulintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3480);
 - Undang-undang Nomor 23 Tahun 1992 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3495);
 - Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
 - Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
 - Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134);
 - Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 No. 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4437);
 - Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-batas Daerah Kotamadya Makassar dan Kabupaten Gowa, Maros, dan Pangkajene Kepulauan dalam Lingkungan Daerah

10. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1999 tentang Pengendalian Pencemaran Dan / Atau Perusakan Laut (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 32);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 127);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2001 tentang Pengendalian Pencemaran Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Nomor 4161);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83);
17. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Diliengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan hidup (AMDAL);
18. Peraturan Daerah No.28 Tahun 2005 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar No. 29 Tahun 2005, Seri D No. 25);
19. Keputusan Walikota Makassar Nomor 22 Tahun 2002 tentang Pedoman Penyusunan dan Pemantauan Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Dokumen Pengelolaan Lingkungan (DKL).
20. Peraturan Walikota Nomor 32 Tahun 2005 tentang Kewajiban Untuk Membuat Dokumen AMDAL, UKL-UPL, SOP bagi Setiap Usaha dan atau Kegiatan Yang Berdampak Terhadap Lingkungan Dalam Daerah Kota Makassar.
21. Peraturan Walikota Makassar Nomor 45 Tahun 2005 tentang Pelimpahan Wewenang Penandatanganan Persetujuan Penilaian Dokumen AMDAL, UKL dan UPL, DKL, dan SOP kepada Kepala Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar (Benta Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2005, Seri E Nomor 8).

Memperhatikan : Hasil Pembahasan Tim Evaluasi UKL-UPL Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar tanggal 28 Juni 2006 mengenai UKL-UPL Pengembangan Usaha Pertokoan (Loko Barata) PT. Barataguna Indoganasha Jl. Pasar Ikan No. 26-28 Makassar.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP DAN KEINDAHAN KOTA MAKASSAR TENTANG PERSETUJUAN UPAYA PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP (UKL) DAN UPAYA PEMANTAUAN LINGKUNGAN HIDUP (UPL) PENGEMBANGAN USAHA PERTOKOAN (TOKO BARATA) PT. BARATAGUNA INDOGANESHA MAKASSAR
- PERTAMA : Memberikan persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) Pengembangan Usaha Pertokoan (Toko Barata) PT. Barataguna Indoganesha Makassar.
- KEDUA : Pemrakarsa usaha dan/atau kegiatan Pengembangan Usaha Pertokoan (Toko Barata) PT. Barataguna Indoganesha Makassar wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
1. peruntukan bangunan tidak boleh dialihfungsikan dari pertokoan menjadi peruntukan lain;
 2. memprioritaskan penduduk setempat untuk diterima sebagai tenaga kerja, baik pada tahap konstruksi maupun tahap operasional dan memberikan upah sesuai dengan standar UMP;
 3. mengatur pengangkutan material/bahan bangunan agar tidak melalui jalan-jalan pada jam sibuk, yaitu pukul 09.00 – 10.00 pagi hari dan 16.00 – 17.00 sore hari dan tidak secara bersamaan berada pada jalur yang sama; tonase kendaraan harus disesuaikan dengan kelas jalan yang dilewati;
 4. mengupayakan seminimal mungkin agar tidak terjadi ceceran bahan/material ke laut, dengan membuat talud/tanggul terlebih dahulu sebelum dilakukan penimbunan dan pemadatan;
 6. melakukan pengolahan limbah cair yang dihasilkan dari kegiatan yang berpotensi menghasilkan limbah dalam Unit Pengolahan Air Limbah sebelum dialirkan ke saluran drainase/perairan umum;
 7. menyiapkan bak sampah dengan wadah tertutup pada beberapa tempat serta memisahkan antara sampah kering dan sampah basah;
 8. menyiapkan lapangan parkir secara proporsional dengan luas bangunan sehingga dapat menampung semua kendaraan karyawan dan pengunjung;
 9. menanam tanaman penghijauan/ pelindung pada lapangan parkir dan sekitar lokasi generator set yang bisa menyerap polutan dan memiliki nilai estetika;
 10. kegiatan pembangunan dan operasional Toko Barata tidak mengganggu aktivitas lain di sekitarnya, khususnya kegiatan masyarakat pada jembatan penyeberangan dan tidak mengganggu jalur pelayaran;
 11. Toko Barata harus menghadap ke arah laut sehingga bagian bangunan yang mengarah ke laut tidak dijadikan sebagai tempat pembuangan sampah/limbah;
 12. kegiatan reklamasi untuk lokasi pengembangan Toko Barata harus bersinergi dan terintegrasi dengan kegiatan Revitalisasi Pantai Losari;
 13. melaporkan hasil pemantauan pelaksanaan UKL dan UPL kepada Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar, Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Dinas setiap 6 bulan sekali sejak tanggal ditetapkannya Keputusan ini.

- KETIGA** : Pernyataan Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) yang menjadi Lampiran Keputusan ini merupakan persyaratan yang wajib ditaati oleh pemrakarsa usaha dan/ atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan.
- KEEMPAT** : Hal-hal yang belum diatur dalam Keputusan ini tetap mengikuti Prosedur Operasional Baku (*Standard Operating Procedure*) yang berlaku.
- KELIMA** : Apabila di kemudian hari timbul dampak lingkungan di luar perencanaan dan perkiraan yang tercantum dalam UKL-UPL yang telah disetujui, wajib segera dilaporkan kepada instansi yang tercantum dalam diktum KEDUA angka 13 untuk diambil langkah-langkah yang diperlukan.
- KEENAM** : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan di dalamnya akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya

DITETAPKAN DI : MAKASSAR
PADA TANGGAL : 09 Agustus 2006

KEPALA DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP
DAN KEINDAHAN KOTA MAKASSAR



Drs. BURHANUDDIN, M.S.

Pangkat: Pembina Tk. I

NIP : 010 122 661

Lampiran, disempikan kepada Yth.

1. Walikota Makassar di Makassar (sebagai laporan).
2. Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar di Makassar.
3. Kepala Dinas PU Kota Makassar di Makassar.
4. Kepala Dinas Perincagkopdal Kota Makassar di Makassar.
5. Kepala Dinas Perhubungan Kota Makassar di Makassar.
6. Pemrakarsa Usaha dan/atau Kegiatan.
7. Arsip.-

WALIKOTA MAKASSAR

KETERANGAN PERUNTUKAN LAHAN

Nomor : 644.1/24/DTB

**PENGEMBANGAN USAHA PERTOKOAN (TOKO BARATA)
YANG TERLETAK DI JALAN PASAR IKAN NOMOR 26-28 MAKASSAR**

Dalam rangka pengembangan usaha pertokoan (Toko Barata) yang berlokasi di Jalan Pasar Ikan Nomor 26-28 Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar, maka dilakukan penyempurnaan Rekomendasi Walikota Makassar Nomor 644.1/113/DTB Tanggal 30 Agustus 2004 Tentang Peruntukan Lahan Lokasi Pengembangan Usaha Pertokoan (Toko Barata) Yang Terletak di jalan Pasar Ikan No. 26 dan 28 Makassar

Memperhatikan Rencana Bagian Wilayah Kota (RBWK) Makassar yang mana lokasi tersebut berada pada ISWK A dengan fungsi dominan adalah Pusat Perdagangan (Central Business Distric), maka atas beberapa pertimbangan diatas, dengan ini memberikan Keterangan Peruntukan Lahan kepada Toko Barata untuk pengembangan Usaha Pertokoan yang terletak di Jalan Pasar Ikan Nomor 26-28 Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

1. Lokasi harus bebas/tidak dalam sengketa serta sesuai dengan bukti kepemilikan tanah yang sah menurut ketentuan berakud dan tidak dalam sita jaminan (CB).
2. Mematuhi dan melaksanakan ketentuan yang mengatur persyaratan administrasi dan teknis bangunan sesuai Perda Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan
3. Membuat dokumen kajian lingkungan sesuai dengan Peraturan Walikota Makassar Nomor 32 Tahun 2005 Tentang Kewajiban Untuk membuat Dokumen Amda, UKL/UPL, SOP bagi setiap Usaha dan atau Kegiatan Yang Berdampak Terhadap Lingkungan Dalam Daerah Kota Makassar..
4. Rencana bangunan/sita plan atas Position Rencana Lokasi Pengembangan Area mendapat pengesahan dari PT. Pelindo IV Cabang Makassar dan Pemerintah Kota Makassar.
5. Keterangan bersifat Advice Planning dan bukan merupakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
6. Dengan dikeluarkannya Keterangan Peruntukan Lahan ini maka Rekomendasi Walikota Makassar Nomor 644.1/113/DTB Tanggal 30 Agustus 2004 dinyatakan tidak berakud lagi.
7. Keterangan ini diberikan untuk jangka waktu selama 5 (enam) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan.

Demikian Keterangan Peruntukan Lahan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Makassar

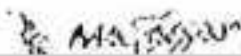
Pada Tanggal : 4 Agustus 2005

WALIKOTA MAKASSAR

H. ILHAM ARIEF SIRAJUDDIN

Tembusan Kepada Yth :

1. Kepala Badan Perencanaan Kota Makassar
2. PT. Pelindo Makassar
3. Kadis PLH dan Kelindungan Kota Makassar
4. Kadis Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar
5. Camat Ujung Pandang, Kota Makassar
6. Pertinggal



DEPARTEMEN KEHAKIMAN
REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL
HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN

KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

Da

NOMOR : KE-1126-UN/1996/01.01.1996.

MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

Membaca : Surat permohonan iktual, di 3 Desember 1996 Nomor: 0078/1996
XII/96 dari Notaris Pengganti Bantorie Tigris Darmawa No 31
yang kami terima tanggal 3 Desember 1996 :

Menimbang : Esawa berdasarkan pernyataan Notaris, Akta Pendirian
Perseroan yang disampaikan telah memenuhi syarat-
syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam peratur-
an perundang - undangan yang berlaku sehingga tidak
ada keberatan untuk memberikan pengesahan atas Akta
Pendirian Perseroan yang dimaksud.

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan
Terbatas (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 13,
Tambahan Lembaran Negara Nomor 3587) ;
2. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No-
mor : M.01-PR.08.01 Tahun 1996 Tentang Tata Cara
Pengajuan Permohonan dan Pengesahan Akta Pendiri-
an Perseroan Terbatas ;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA : Memberikan pengesahan Akta Pendirian Perseroan Ter-
batas :

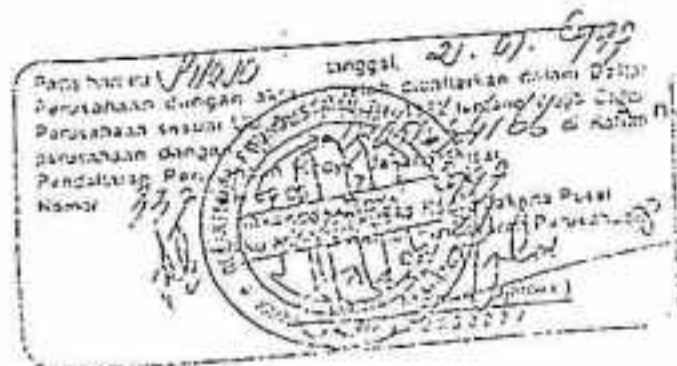
PT. BANTORIE TIGRIS INDONESIA.
Nomor: 1.192.299.2-023

berkedudukan di Jakarta sesuai dengan Data Akta Pendirian
Perseroan tanggal 14 November 1996 yang dibuat oleh Nota-
ris Pengganti Bantorie Tigris Darmawa No 31 berkedudukan
di Jakarta . -

KEDUA : Keputusan Menteri Kehakiman ini mulai berlaku sejak
tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal : 20 Desember 1996

MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTOR JENDERAL
HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN





REPUBLIK INDONESIA
DEPARTEMEN PERDAGANGAN

SURAT IZIN USAHA PERDAGANGAN (SIUP)
NO. SIUP : 595 /89-01/PP/ X /96

PERUSAHAAN
KANTON PERDAGANGAN

P.T. SARITAGUNA INDONESIA
Jl. ANGGA KUDA NO. 04 JAKARTA PUSAT.

PEMERINTAH DAERAH SELATAN JAWAB
KEMENTERIAN PERDAGANGAN
JAWAB

NO TELP. NO TELEKOP.
ADRES DEWASA STR. - DIK. UTAMA
Jl. LAMP NO. 1 RT. 010/010 KEM. LAMP SELATAN
JAWAB SELATAN.

KELOMPOK PAJAK (K/P/P)
INDONESIA USAHA
SEKANG USAHA
KEMERDEKAAN USAHA

NO TELP.
PERUSAHAAN BESAR
PERDAGANGAN BARANG DAN JASA
PERDAGANGAN DALAM NEGARI, EKSPOR, IMPOR

DI LARANG JASA DAGANGAN
JAWAB

PASAR JADI, PERLENGKAPAN BUSANA, TEKSTIL, KEM. BEL. PERALAT RUMAH TANGGA, BARANG ELEKTRONIK, KOSMETIKA, SEPATU, PERLENGKAPAN PEGAWAI/KOLIKOR, PASIR INDUSTRI/KERAMIKAS TANGAN, JASA PEMBERSIH

SURAT IZIN USAHA PERDAGANGAN (SIUP) NYI BERLAKU UNTUK MELAKUKAN KEGIATAN PERDAGANGAN DI SELURUH WILAYAH REPUBLIK INDONESIA SELAMA PERUSAHAAN MASIH MELAKUKAN KEGIATAN USAHANYA.

Tidak berlaku untuk kegiatan jasa pelayanan pasar perdagangan komoditi dengan persyaratan ketentuan pasal 1 Commodity Futures Trading

DIKELUARKAN DI JAKARTA
PADA TANGGAL 30 OCT 1996



A.n. MENTERI PERDAGANGAN
DAN PEREKONOMIAN
KEMENTERIAN PERINDUSTRIAN
DAN PEREKONOMIAN
KEMENTERIAN PERINDUSTRIAN
DAN PEREKONOMIAN
KEMENTERIAN PERINDUSTRIAN
DAN PEREKONOMIAN
KEMENTERIAN PERINDUSTRIAN
DAN PEREKONOMIAN
KEMENTERIAN PERINDUSTRIAN
DAN PEREKONOMIAN

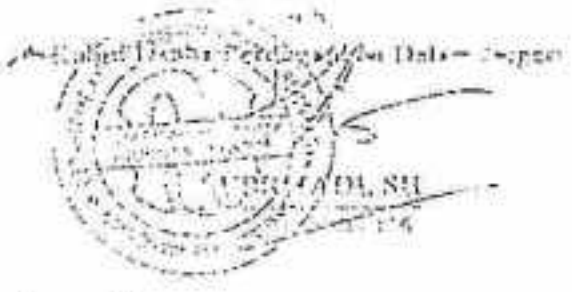


HARYONO
070001766.-

CONTO COPY HURUF KEMERDEKAAN ASLINYA
No. 11/10/1966-01/1187/1966, 26 10 66

SI NOV RES
1 10/10/1966

Kebudayaan, Pendidikan, Perindustrian
dan Pembangunan DKI Jakarta



1. ...
2. ...
3. ...

W a k t u : 025 / 11-23 / 1966 / 11 / 1966

Tempat lahir ini tanggal	: SURABAYA, 12 OKTOBER 1913
Pelak dilaporkan kemudiannya Kantor Cabang/kecamatan	
Nama Perusahaan	: PT. PERKAWAJAN INDONESIA
Alamat Perusahaan Surat	: Jd. ABDI MUIS NO. 61 SURABAYA 101
Nomor SURK Kantor Pusat	: 508/10-0-103/1/66
	: SURABAYA, 30 OKTOBER 1966
Nama Penanggung Jawab	: ANIL SANTONO
Alamat Penanggung Jawab	: Jd. A. MIA-ARABUS NO. 2 MELANGAR
Alamat Kantor Cabang/ke- camatan	: Jd. PASAR KUA NO. 21-66 MELANGAR

LEMBAGA KANTOR DES ADMINISTRASI DAN PERDATAAN
KOTA SURABAYA



[Handwritten Signature]

DRS. HAJARAH YAGNI
2004031-

**SURAT PERJANJIAN
PENGUNAAN SEBAGIAN PERAIRAN PELABUHAN MAKASSAR
ANTARA
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR
DENGAN
ROBERT TUMEWU**

Nomor : 14/KB.010/2/MS-2003

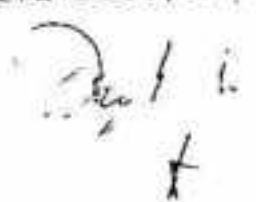
Pada hari ini, Selasa tanggal tiga bulan Juni tahun dua ribu tiga (03-06-2003) di Makassar, antara masing-masing :

1. Insinyur WASIS SUBIYANTO, General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar, berkedudukan di Makassar Jalan Soekarno Nomor 1, selaku Kuasa Direksi dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar, berdasarkan Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor SK.383/KP.303/DT-2000 tanggal 11 Juli 2000, dengan demikian berwenang menandatangani perjanjian ini, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. DARMAWAN HALIM, Pekerjaan Wiraswata, berkedudukan di Makassar Jalan Bougenville C II/ 27 Makassar, adalah pemegang kartu tanda penduduk Nomor 21.5010.200553.500553.0003, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Sdr. ROBERT TUMEWU, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2003, dengan demikian berwenang menandatangani perjanjian ini, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

KEDUA BELAH PIHAK sepakat dan setuju mengikatkan diri dalam perjanjian Penggunaan sebagian perairan dalam Daerah Lingkungan Kerja (DLKR) Perairan atas nama PIHAK PERTAMA sesuai Keputusan Menteri Perhubungan RI Nomor KM 85 Tahun 1999 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar, yang terletak di Jalan Pasar Ikan No. 26 dan 28 di belakang Toko Barata Makassar, yang diatur dalam Pasal-Pasal di bawah ini.

**DASAR PERJANJIAN
PASAL 1**

1. Peraturan Pemerintah Nomor : 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan.
2. Keputusan Menteri Perhubungan RI Nomor : KM 85 Tahun 1999 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar.
3. Keputusan Menteri Perhubungan RI Nomor : KM 54 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut.
4. Anggaran Dasar PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV, yang tertuang dalam Akta Nomor 7 tanggal 1 Desember 1992 yang di buat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah dengan Akta Nomor 157 tanggal 23 April 1998 tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, dihadapan RACHMAT SANTOSO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.



5. Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor : KD 05 Tahun 1995 Tentang Tarif Jasa Pemanfaatan Tanah / Perairan dan Persewaan Bangunan di Pelabuhan Umum Yang di Usahakan oleh PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV yang telah beberapa kali diubah terahir dengan Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor : KD 55 Tahun 2000.
- Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor : KD 99 Tahun 1995 tentang Penetapan Tarif Jasa Pelayanan Lain-Lain di Pelabuhan Umum Yang Diusahakan Oleh PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV.
- Surat Sdr. Robert Tumewu tanggal 26 Maret 2003 perihal Proposal permintaan penggunaan perairan/labau (hak sewa) dalam Wilayah Kerja PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar.
- Surat General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar Nomor 10/KB.305/1/MS-2003 tanggal 15 April-2003 perihal Persetujuan persewaan perairan pelabuhan.
- Surat Sdr. Robert Tumewu tanggal 05 Mei 2003 perihal Tindak lanjut permohonan persewaan perairan Pel. buhan Makassar.
- Surat Direktur Utama PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor : 7/KB.010/1/DT-2003 tanggal 07 Mei 2003 perihal Persetujuan persewaan perairan pelabuhan Makassar
- Berita Acara Negosiasi Tarif Persewaan Perairan Pelabuhan Makassar Seluas 591 Yang Terletak di Jalan Pasar Ikan Nomor : 26 dan 28 di (Belakang Toko Barata) Makassar, tanggal 19 Mei 2003.
- Surat General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar Nomor : 13/KB.010/2/MS-2003 tanggal 20 Mei 2003 perihal Persetujuan persewaan perairan pelabuhan.

MAKSUD DAN TUJUAN PASAL 2

Maksud perjanjian ini adalah dalam rangka meningkatkan okupansi perairan milik PIHAK PERTAMA, dengan tujuan untuk meningkatkan kinerja usaha KEDUA BELAH PIHAK yang saling menguntungkan.

RUANG LINGKUP PASAL 3

Untuk kepentingan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA memberikan kesempatan penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar milik PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, dimana untuk itu PIHAK KEDUA diwajibkan membayar jasa penggunaan perairan kepada PIHAK PERTAMA yang besaran dan cara pembayarannya sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 7 perjanjian ini.



Perairan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini digunakan oleh PIHAK KEDUA sebagai tempat perluasan bangunan pertokoan, termasuk fasilitas penunjangnya milik PIHAK KEDUA.

JANGKA WAKTU PASAL 4

Jangka waktu berlakunya perjanjian ini adalah selama 1 (satu) tahun, terhitung mulai tanggal 01 Juni tahun dua ribu tiga (01-06-2003) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Mei tahun dua ribu empat (31-05-2004), dan dapat diperpanjang atas kesepakatan KEDUA BELAH PIHAK.

LUAS DAN LETAK PERAIRAN PASAL 5

Luas perairan PIHAK PERTAMA yang dipergunakan oleh PIHAK KEDUA adalah 591 M² (lima ratus sembilan puluh satu) meter persegi yang terletak di dalam Daerah Lingkungan Kerja PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar, dengan batas-batas pada saat ditandatanganinya perjanjian ini oleh KEDUA BELAH PIHAK adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Jembatan penyeberangan dermaga perahu
Sebelah Timur	: Bangunan Toko Berata Makassar
Sebelah selatan	: Bangunan hotel PT. Makassar Golden Hotel
Sebelah Barat	: Perairan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang makassar

Sesuai gambar situasi perairan sebagaimana yang ditandatangani KEDUA BELAH PIHAK dan menjadi lampiran yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

Kondisi dan keadaan perairan yang dipergunakan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, telah diketahui dan disepakati oleh KEDUA BELAH PIHAK, dimana pada saat penandatanganan perjanjian ini, perairan tersebut tidak sedang digunakan untuk kepentingan operasional Pelabuhan Makassar.

BESARAN JASA PENGGUNAAN SEBAGIAN PERAIRAN PASAL 6

Besaran jasa penggunaan sebagian perairan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) perjanjian ini, ditetapkan sebesar Rp4.945.000,00 (empat juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah) per tahun, termasuk PPN 10 % dan biaya administrasi pembuatan Surat Perjanjian dengan rincian sebagai berikut :

- Jasa penggunaan sebagian perairan selama 1 (satu) tahun sebesar :
 $591 \text{ M}^2 \times \text{Rp}7.500,00 = \text{Rp}4.432.500,00$
- PPN 10 % $\times \text{Rp}4.432.500,00 = \text{Rp}443.250,00$
- Biaya Administrasi pembuatan kontrak perjanjian sebesar 1,5 % $\times \text{Rp}4.432.500,00 = \text{Rp}66.487,50$

PIHAK KEDUA berliak dan/atau berkewajiban :

- a. membayar jasa penggunaan perairan kepada PIHAK PERTAMA.
- b. menggunakan perairan sesuai peruntukannya, yakni sebagai tempat berdirinya bangunan pertokoan termasuk fasilitas penunjangnya milik PIHAK KEDUA.
- c. menjalankan dengan tertib penggunaan perairan sesuai petunjuk yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA demi ketertiban, keamanan dan kebersihan di Pelabuhan Makassar.
- d. Melakukan koordinasi dan/atau konsultasi dengan PIHAK PERTAMA apabila PIHAK KEDUA akan mendirikan bangunan di atas perairan yang menjadi objek perjanjian.
- e. Melakukan upaya kelola lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dengan biayanya sendiri, sebelum melakukan kegiatan di atas perairan yang menjadi objek perjanjian, termasuk menangani pembersihan bila terjadi pengotoran terhadap perairan yang menjadi objek perjanjian.
- f. Mengurus izin mendirikan bangunan (IMB) kepada Pemerintah Kota Makassar, sesuai ketentuan yang berlaku.
- h. mengosongkan perairan dengan sempurna untuk kemudian menyerahkannya kembali kepada PIHAK PERTAMA pada saat berakhirnya masa perjanjian.

LARANGAN PASAL 9

PIHAK PERTAMA, dilarang untuk mengalihkan penguasaan, menyewakan baik sebagian maupun seluruh perairan yang menjadi objek perjanjian kepada siapapun selain kepada PIHAK KEDUA selama jangka waktu perjanjian ini, kecuali apabila terjadi hal-hal yang berakibat berakhirnya perjanjian ini sebelum selesainya jangka waktu perjanjian.

PIHAK KEDUA dilarang untuk :

- a. menyerahkan, menyuruh pakai, memindah tangankan, menjual, menggadaikan, mengagunkan atau melakukan perbuatan yang bersifat mengalihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA.
- b. membuang limbah minyak bekas atau kotoran sampah dalam bentuk apapun di daerah sekitar perairan yang menjadi objek perjanjian.
- c. melakukan suatu kegiatan yang mengganggu kelancaran kegiatan operasional di perairan Pelabuhan Makassar.
- d. mendirikan bangunan sebelum rencana gambar bangunan mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

- e. Melakukan kegiatan lain selain kegiatan untuk pengosongan perairan pada saat berakhirnya perjanjian.

PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PASAL 10

Atas permohonan PIHAK KEDUA dan dengan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, jangka waktu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 perjanjian ini, dapat diperpanjang.

Permohonan perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, disampaikan secara tertulis oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dalam kurun waktu 90 (sembilan puluh) hari, atau selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal perjanjian ini berakhir.

Apabila permohonan perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, tidak disetujui oleh PIHAK PERTAMA, maka akan diberitahukan kepada PIHAK KEDUA secara tertulis, selambat-lambatnya 20 (dua puluh) hari sebelum tanggal perjanjian ini berakhir.

SEBAB DAN AKIBAT BERAKHIRNYA PERJANJIAN PASAL 11

Perjanjian ini dapat berakhir yang disebabkan karena :

- a. selesainya jangka waktu perjanjian dan tidak ada permohonan tertulis dari PIHAK KEDUA untuk memperpanjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) perjanjian ini.
 - b. terjadinya force majeure yang mengakibatkan PIHAK KEDUA tidak lagi menggunakan perairan.
 - c. adanya usaha penataan fasilitas pelabuhan dan pengembangan pelabuhan, yang membutuhkan perairan berdasarkan master plan Pelabuhan Makassar, dengan mempertimbangkan kepentingan KEDUA BELAH PIHAK.
 - d. adanya penyimpangan pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA.
- 1) Dengan berakhirnya perjanjian, PIHAK KEDUA berkewajiban untuk mengosongkan perairan kemudian menyerahkannya kembali kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong dan bersih.
- 2) Pengosongan dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak berakhirnya perjanjian dan dilakukan tanpa syarat serta beban apapun bagi PIHAK PERTAMA.
- 3) Apabila PIHAK KEDUA tidak mengosongkan perairan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan (3) Pasal ini, maka dengan perjanjian ini pula PIHAK KEDUA menyatakan tidak keberatan jika PIHAK PERTAMA melakukan kegiatan pengosongan perairan secara sepihak dengan cara dan jadwal yang diatur PIHAK PERTAMA dengan perjanjian bahwa segala biaya yang timbul ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA. 9



**FORCE MAJEURE
PASAL 12**

- (1) Yang dimaksud dengan force majeure dalam perjanjian ini adalah keadaan atau situasi diluar kekuasaan atau kemampuan KEDUA BELAH PIHAK yang berakibat terganggunya pelaksanaan perjanjian ini, seperti ; terjadinya gempa bumi, bencana alam, huru-hara, kebakaran, kerusuhan, atau adanya kebijakan pemerintah dalam bidang politik dan ekonomi yang mempengaruhi kegiatan ini, yang dikuatkan dalam pernyataan tertulis oleh pejabat pemerintah yang berwenang.
- (2) Apabila terjadi force majeure yang berakibat kerusakan konstruksi bangunan yang mengakibatkan kegiatan usaha PIHAK KEDUA terganggu dan/atau terhenti, maka PIHAK KEDUA berhak atas kesempatan yang wajar untuk memperbaiki kerusakan dimaksud dengan biayanya sendiri.
- (3) Dalam hal perbaikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini, tidak dapat dilakukan lagi sehingga PIHAK KEDUA tidak dapat melakukan kegiatan usahanya, maka perjanjian ini berakhir dengan sendirinya.

**ATURAN TAMBAHAN
PASAL 13**

- 1) Perairan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini adalah merupakan garis pantai dan daratan yang merupakan bahagian dari wilayah perairan yang terletak di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Makassar milik PIHAK PERTAMA, yang akan direklamasi oleh PIHAK KEDUA.
- 2) Reklamasi perairan pelabuhan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, dilakukan oleh PIHAK KEDUA setelah mendapat persetujuan tertulis dari Instansi yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku.
- 3) Pelaksanaan reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, sepenuhnya dilakukan oleh PIHAK KEDUA, dengan ketentuan kegiatan reklamasi dimaksud tidak mengganggu konstruksi bangunan milik PIHAK LAIN yang ada disekitarnya, termasuk saluran got pembuangan air milik PT. Makassar Golden Hotel.
- 4) Segala biaya yang timbul atas pelaksanaan reklamasi dimaksud, termasuk biaya perijinannya menjadi tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA.
- 5) Bila pelaksanaan reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) perjanjian ini telah selesai dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pengurusan sertifikasi Hak Pengelolaan (HPL) terhadap tanah hasil reklamasi dimaksud atas nama PIHAK PERTAMA.
- (6) Dengan selesainya sertifikat HPL atas nama PIHAK PERTAMA, maka KEDUA BELAH PIHAK sepakat untuk merubah objek perjanjian persewaan perairan menjadi persewaan tanah pelabuhan Makassar untuk jangka waktu selama 20(dua puluh) tahun. 9

J. L. L.
K

- (7) Apabila sudah dilakukan penandatanganan persewaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pasal ini, maka atas permohonan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA dapat memberikan rekomendasi untuk pengurusan Hak Guna Bangunan atas nama PIHAK KEDUA di atas tanah yang menjadi objek perjanjian.

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN
PASAL 14**

- (1) Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini terjadi perselisihan, maka sebagai langkah awal upaya penyelesaian, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat yang dibuktikan dengan suatu Berita Acara Musyawarah.
- (2) Apabila dengan musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, maka akan diselesaikan secara arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

**KETENTUAN LAIN
PASAL 15**

Apabila dikemudian hari oleh KEDUA BELAH PIHAK dipandang perlu untuk melakukan perubahan ketentuan, baik dengan mengubah atau menambah ketentuan dalam perjanjian ini, maka KEDUA BELAH PIHAK sepakat untuk menuangkannya dalam bentuk addendum, untuk kemudian addendum dimaksud menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

**PENUTUP
PASAL 16**

Demikian surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) di atas kertas yang dibubuhi meterai Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah) dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama. Naskah asli pertama untuk PIHAK PERTAMA dan naskah asli kedua untuk PIHAK KEDUA, serta dapat diperbanyak sesuai kebutuhan KEDUA BELAH PIHAK.

PIHAK KEDUA

DARMAWAN HALIM



PIHAK PERTAMA
Ir. WASIS SUBIYANTO

**ADDENDUM III
SURAT PERJANJIAN
PENGUNAAN SEBAGIAN PERAIRAN PELABUHAN MAKASSAR
ANTARA
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR
DENGAN
ROBERT TUMEWU**

Nomor : 2/KB.305/2/MS-2006

da hari ini, Senin, tanggal tiga bulan April tahun dua ribu enam (03-04-2006) di Makassar, masing-masing :

DARWIN PASARIBU, Sarjana Hukum, General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar, berkedudukan di Makassar Jalan Soekarno Nomor 1, selaku Kuasa Direksi dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar, berdasarkan Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor : SK. 912/KP.303/DT-2005, tanggal 23 Nopember 2005, dengan demikian berwenang menandatangani Addendum III ini, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

DARMAWAN HALIM, Pelterjaan Wiraswasta, berkedudukan di Makassar Jalan Bougenville C II/27, adalah pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 21.5010.200553.500553.0003, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Sdr. **ROBERT TUMEWU**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2003, dengan demikian berwenang menandatangani Addendum III ini, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

**DASAR ADDENDUM
PASAL 1**

Surat Perjanjian penggunaan sebagian Perairan Pelabuhan Makassar antara PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Robert Tumewu Nomor : 14/KB.010/2/MS-2003 tanggal 03 Juni 2003.

Addendum I Surat Perjanjian penggunaan sebagian Perairan Pelabuhan Makassar antara PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Robert Tumewu Nomor : 14/KB.305/2/MS-2004 tanggal 25 Mei 2004.

Addendum II Surat Perjanjian penggunaan sebagian Perairan Pelabuhan Makassar antara PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Robert Tumewu Nomor : 5/KB.305/4/MS-2005 tanggal 20 Mei 2004.

Surat Robert Tumewu tertanggal 20 Maret 2006 perihal permohonan perpanjangan kontrak persewaan perairan Pelabuhan Makassar.

Surat General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar Nomor 19/KB.010/1/MS-2006 tanggal 27 Maret 2006 perihal Perpanjangan penggunaan perairan Pelabuhan Makassar.

Handwritten signature and initials

**MAKSUD DAN TUJUAN
PASAL 2**

Maksud Addendum III ini adalah untuk melakukan perubahan dan/atau penambahan aturan terhadap Surat Perjanjian Nomor : 14/KB.010/2/MS-2003 tanggal 03 Juni 2003 tentang Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar yang selanjutnya disebut Perjanjian Induk, dengan tujuan untuk memperjelas jangka waktu penggunaan perairan Pelabuhan Makassar oleh PIHAK KEDUA.

**KETENTUAN PERUBAHAN
PASAL 3**

Merubah Pasal 4 Perjanjian Induk yang semula berbunyi sebagai berikut :

Jangka waktu berlakunya perjanjian ini adalah selama 1 (satu) tahun, terhitung mulai tanggal satu bulan Juni tahun dua ribu tiga (01-06-2003) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Mei tahun dua ribu empat (31-05-2004), dan dapat diperpanjang atas kesepakatan KEDUA BELAH PIHAK.

Diubah oleh Addendum II yang berbunyi sebagai berikut :

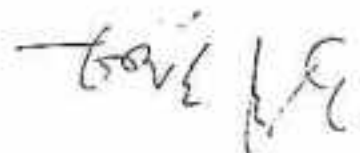
Jangka waktu penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar sebagaimana dimaksud dalam Addendum II ini, diperpanjang masa penggunaannya selama 1(satu) tahun, terhitung mulai tanggal satu bulan Juni tahun dua ribu lima (01-06-2005) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Mei tahun dua ribu enam (31-05-2006) sehingga total jangka waktu penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar oleh PIHAK KEDUA menjadi 3(tiga) tahun, terhitung mulai tanggal 01 Juni 2003 sampai dengan tanggal 31 Mei 2006.

Diubah oleh Addendum III sehingga berbunyi menjadi sebagai berikut :

Jangka waktu penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar sebagaimana dimaksud dalam Addendum III ini, diperpanjang masa penggunaannya selama 1(satu) tahun, terhitung mulai tanggal satu bulan Juni tahun dua ribu enam (01-06-2006) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Mei tahun dua ribu tujuh (31-05-2007) sehingga total jangka waktu penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar oleh PIHAK KEDUA menjadi 4(tiga) tahun, terhitung mulai tanggal 01 Juni 2003 sampai dengan tanggal 31 Mei 2007.

**KETENTUAN LAIN
PASAL 4**

Semua ketentuan yang diatur dalam Pasal-Pasal Perjanjian Induk Nomor : 14/KB.010/2/MS-2003 tanggal 03 Juni 2003 tentang Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar yang tidak ditambah atau diubah oleh Addendum III ini, dinyatakan tetap berlaku dan mengikat KEDUA BELAH PIHAK.




PENUTUP
PASAL 5

Demikian Addendum III ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing bermetera Rp.6.000,00 (enam ribu rupiah) dan keduanya dinyatakan sama-sama asli, sert mempunyai kekuatan hukum yang sama. Asli pertama untuk PIHAK PERTAMA dan asli kedua untuk PIHAK KEDUA, serta dapat diperbanyak sesuai kebutuhan KEDUBELAH PIHAK.

PIHAK KEDUA

DARMAWAN HALIM

PIHAK PERTAMA

DARWIN PASARIBU,SH

PT. BARATA
JL. PASAR IKAN No. 26 – 28 MAKASSAR
Telp. (0411) 318894, Fax (0411) 330446

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
No.

PIMPRO PT. BARATA Makassar dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : **REUNIKA HASYAR**
Stb / Jurusan : B 111 02 837-1 / Ilmu Hukum
Fakultas / Universitas : Hukum / Unhas
Alamat : Jl. Toddopuli XVI No. 49 Makassar

Benar telah melakukan penelitian pada PT. BARATA dalam rangka penulisan skripsi dengan judul :

“TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI OLEH PT. BARATA DI KOTA MAKASSAR”.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, April 2007

PIMPRO PT. BARATA



Ir. YUSAK, M



**PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR**

SURAT KETERANGAN

No. 4 / PR.009 / 3 / MS-2007

1. Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : REUNIKA HASYAR
Tempat / tgl lahir : Bulukumba, 30 Maret 1984
No. Stambuk : B 111 02 837
Pendidikan : Universitas Hasanuddin
Jurusan : Fakultas Hukum
Alamat : Jln. Toddopuli 16 Nomor 49 Makassar

Benar Mahasiswa tersebut diatas telah melakukan Penelitian pada PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Cabang Makassar, dengan judul " TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI PT. BARATAGUNA INDOGANESHA DI KOTA MAKASSAR".

2. Demikian Surat keterangan ini kami buat , untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 10 Mei 2007

**A.n GENERAL MANAGER
PT PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO)
MAKASSAR
MANAGER SDM & ADM UMUM**



H. ADRIAN IBRAHIM
NIPP. 460091551



PEMERINTAH KOTA MAKASSAR DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN

Jalan Urip Sumudiarjo No. 8 Telp. 0411 - 435558 - Fax 0411 - 436567
M A K A S S A R



SURAT KETERANGAN

Nomor : 164 / 047 / DTRB / III / 07

Yang bertanda tangan di bawah ini:

N a m a : Ir. ANDI ODDANG WAWO, MSi
N I P : 580 017 735
Pangkat / Golongan : Pembina Tk. I - IV/b
J a b a t a n : Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan

Dengan ini menerangkan bahwa yang tersebut di bawah ini:

N a m a : REUNIKA HASYAR
Stb / Jurusan : B 111 02 837-1 / Ilmu Hukum
Fakultas / Universitas : Hukum / UNHAS
A l a m a t : Jl. Toddopuli XVI No. 49 Makassar
J u d u l : " ANALISIS HUKUM REKLAMASI PANTAI OLEH PT. BARATA DI KOTA MAKASSAR "

Benar telah mengadakan penelitian pada Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar selama 2 (dua) bulan terhitung mulai 06 Oktober s/d 31 Desember 2006.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar 27 Maret 2006
KEPALA DINAS
DINAS
TATA RUANG
DAN BANGUNAN
27 MAR 2007
Ir. ANDI ODDANG WAWO, MSi
Pangkat Pembina Tk. I
NIP . 580 017 735



PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
SEKRETARIAT DAERAH KOTA

Jalan Jenderal Achmad Yani No. 2 Telepon (0411) 316006
MAKASSAR

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070/80/V/HK/2007

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : H. IDHAM KHALID SH
Jabatan : Kepala Bagian Hukum
Sekertariat Daerah Kota

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : REUNIKA HASYAR
Stb/Jurusan : B111 02 837-1/ Hukum Agraria.
Instansi/Pekerjaan : Mahasiswa.
Alamat : Jln.Toddopoli XVI No. 49 Makassar.
Judul : "TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN
REKLAMASI PANTAI OLEH PT. INDO-
GANESHA DI KOTA MAKASSAR.

Benar telah mengadakan penelitian dalam bentuk pengambilan data pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Makassar.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 4 Mei 2007

KEPALA BAGIAN HUKUM,

H. IDHAM KHALID SH
Pangkat : Pembina
050.060 006.

Tembusan :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa Kota Makassar;
2. Kepala Balitbangda Prop. Sul Sel di Makassar;
3. Ketua Prog Reguler Sore Fakultas UNHAS Makassar di Makassar;
4. Arsip.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI
KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR
Jalan A.P. Petta Rani No. Tlp. (0411) 868830 – 866622 - 866623
Makassar

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
NOMOR : 070 - 1188 - 53.01

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : REUNIKA HASYAR
Nomor Pokok : B 11102837-1/Hukum Agraria
Judul Penelitian : " TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI OLEH PT. BARATAGUNA INDOGANESHA DI KOTA MAKASSAR"
Alamat : Jl. Toddo Puli XVI No. 49 Makassar

Telah mengadakan penelitian pada Instansi kami sesuai dengan judul penelitian untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsinya.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Makassar, 10 Mei 2007

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MAKASSAR
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



MARLIANA, A. Ptnh
NIP. 010 196 878.

Struktur Organisasi Toko Barata Makassar

