STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN SEMIPERMANEN (STUDI KASUS BALLA IRATE HOTEL PANTAI GAPURA)

Oleh :

SILVIA SARI . P
B III 04 155

PROGRAM KEKHUSUSAN KEAGRARIAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2008

HALAMAN JUDUL

STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN SEMIPERMANEN (STUDI KASUS BALLA IRATE HOTEL PANTAI GAPURA)

Oleh

SILVIA SARI. P
B 111 04 155

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Dalam Program Kekhususan Keagrariaan

Pada

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR
SEPTEMBER 2008

PENGESAHAN SKRIPSI

STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN SEMI PERMANEN (STUDI KASUS BALLA IRATE HOTEL PANTAI GAPURA)

Disusun dan diajukan oleh :

SILVIA SARI. P

B 111 04 155

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam
Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Program Kekhususan Keagrarian
Universitas Hasanuddin
Pada hari Kamis, tanggal 25 September 2008
Dan dinyatakan diterima

Panitia Ujian

Ketua,	Sekretaris,
Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.	**Farida Patittingi, S.H., M.H.**
NIP. 131 857 665	NIP. 131 961 602

A.n.Dekan
Pembantu Dekan I,

Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H. M.H.
NIP. 131 876 817

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini menerangkan bahwa skripsi dari :

Nama	: Silvia Sari. P
No. Pokok	: B 111 04 155
Program	: Ilmu Hukum
Bagian	: Perdata
Program Kekhususan	: Keagrariaan
Judul Skripsi	: Status Hukum Pemanfaatan Perairan Pesisir Untuk Bangunan Semipermanen (Studi Kasus Hotel Pantai Gapura)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Makassar, 14 Juli 2008

PEMBIMBING I	PEMBIMBING II
Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.	**Farida Patittingi, S.H., M.H.**
NIP. 131 857 665	NIP. 131 961 602

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	:	Silvia Sari. P
Nomor Induk	:	B111 04 155
Program Kekhususan/Bagian	:	Hukum Keagrariaan / Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	:	STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN SEMI PERMANEN (STUDI KASUS HOTEL PANTAI GAPURA)

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

Makassar, 7 Agustus 2008

An. Dekan
Pembantu Dekan I,

Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H.,M.H.
NIP. 131 876 817

ABSTRAK

SILVIA SARI P. (B111 041 55). ***Status Hukum Pemanfaatan Perairan Pesisir Untuk Bangunan Semipermanen (Studi Kasus Hotel Pantai Gapura)*** *Dibimbing oleh Bapak Abrar Saleng, selaku Pembimbing I dan Ibu Farida* Patittingi, selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir untuk bangunan semipermanen Balla Irate oleh Hotel Pantai Gapura Makassar, serta status hukum hak atas perairan pesisir yang dimanfaatkan untuk pembangunan Balla Irate Hotel Pantai Gapura Makassar.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir untuk bangunan semi permanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura Makassar, adalah sebagai berikut: 1. mendapatkan Rekomendasi dari pihak PT. Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Cabang Makassar tentang persetujuan pemanfaatn sebagian wilayah perairan yang merupakan daerah kepentingan pelbuhan; 2. Mendapatkan rekomendasi pembangunan dari PT. Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Cabang Makassar perihal persetujuan mendirikan bangunan di atas air yang merupakan wilayah kepentingan pelabuhan; 3. izin mendirikan bangunan Balla Irate Hotel Pantai Gapura adalah dari PT. Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Cabang Makassar.

Adapun Stataus hukum dari hasil pembangunan atau penggunaan daripada Bangunann Balla Irate Hotel PAntai Gapura Makassar adalah merupakan Hak sewa berdasarkan perjanjian yang ditandatangani oleh pihak PT. (persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan pihak Hotel Pantai Gapura dengan Nomor 20/KB.010/1/MS-2003 dan Nomor 38/GM-HPGM/02/03 Tanggal 20 Februari 2003. Antara PT. Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Cabang Makassar dengan pihak Hotel Pantai Gapura dan telah dilakukan perpanjangan dengan Addendum I dengan Nomor 17/KB.305/2/MS-2006 dan Nomor 01/GM-HPGM/O/2005 Tanggal 27 Maret 2006 yang mana inti daripada Addendum atau perubahan kontrak tersebut adalah perpanjangan jangka waktu berlakunya perjanjian penggunaan sebagian perairan pelabuhan Makassar antara PT. Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Cabang Makassar dengan pihak Hotel Pantai Gapura.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah menyertai dan memberikan kekuatan serta berkatNya kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul : " Status Hukum Pemanfaatan Perairan Pesisir Untuk Bangunan Semipermanen (Studi Kasus Balla Irate Hotel Pantai Gapura).

Dalam kesempatan ini, Penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Orang Tua Penulis Ibunda Mariana Samahati dan Ayahanda Sukanto Paputungan atas segala kasih sayang, pengorbanan, serta jerih payahnya membesarkan dan mendidik Penulis, dimana doanya selalu menyertai Penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih juga kepada saudara-saudara penulis : Afriyanto Paputungan dan Yosafat Paputungan atas dukungan semangat kepada Penulis selama mengerjakan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa proses penyusunan skripsi ini, Penulis banyak menemui kendala. Namun pada akhirnya dapat teratasi berkat bantuan yang tulus dan peran besar dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini, Penulis ingin menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dekan Fakultas Hukum UNHAS, Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H.,M.H.
2. Prof. Dr. Abrar Saleng, S.H.,M.H. dan Farida Patittingi, S.H.,M.H. sebagai Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah meluangkan

waktunya membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dari awal hingga akhir.

3. Dr. A. Suryaman Mustari Pide, S.H.,M.H. , Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H. dan Kahar Lahae, S.H.,M.H. selaku penguji, serta seluruh Dosen Fakultas Hukum UNHAS yang telah membagikan ilmunya selama penulis menjalani perkuliahan.
4. Seluruh karyawan Fakultas Hukum UNHAS yang telah melayani penulis selama menjalani perkuliahan.
5. Pak Basir bagian Hukum PT. Pelabuhan Indonesia (Pelindo) IV Cabang Makassar, Pak Fuad dan seluruh staf Pemerintah Kota Makassar, Direktur Hotel Pantai Gapura, Kepala Dinas beserta seluruh staf Badan Pertanahan Nasional, Kepala Dinas beserta seluruh staf kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Kepala Dinas beserta seluruh staf Dinas Perizinan, dan seluruh staf DPRD yang telah menerima Penulis dengan baik selama Penulis melakukan penelitian.
6. Teman-teman di PK-Keagrariaan, Agnes Angela Yosadi, Anggreni, Yulita Dewi Iwawo, Marleen Malangkay, Arnita, Nur Qalbi, Nila Astria, Yani, dll yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu serta seluruh rekan mahasiswa SAKSI 2004 Fakultas Hukum UNHAS.
7. Keluarga Besar PMK Fakultas Hukum .UNHAS Wenny David Muntu, Michelle Elsa Tandirerung, Itchi, Regen, Yulianti Pirade, Eli Banduru,

Albinar, dll yang selalu memberikan doa dan semangat kepada Penulis.

8. Keluarga Besar Lorong Hitam Didi Ardiansyah, Muh. Syafei, Marlan Thomas, dll yang sudah banyak membantu Penulis dalam mengurus berkas-barkas administrasi selama Penulis menyelesaikan skripsi.

Makassar, September 2008

Penulis

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Teks

10. Perjanjian Sewa Jangka Panjang tanggal 9 Agustus 1993 No. 14/KB.010/102/MS-93 antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Hotel Pantai Gapura.
11. Perjanjian Sewa Jangka Panjang tanggal 4 Januari 1994 No. 5/KB.010/9/MS-94 antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Hotel Pantai Gapura.
12. Surat Perjanjian Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Hotel Pantai Gapura Makassar tanggal 20 Pebruari 2003 No. 38/GM-HPGM/02/03.
13. Addendum I Surat Perjanjian Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Hotel Pantai Gapura Makassar tanggal 27 Maret 2006 No. 01/GM-HPGM/0/2005.
14. Keterangan tidak dapat meneliti dari Hotel Pantai Gapura Makassar.
15. Keterangan Penelitian dari PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar.
16. Keterangan Penelitian dari Kantor Pemerintah Kota Makassar.
17. Keterangan Penelitian dari Kantor Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Pemerintah Kota Makassar.
18. Keterangan Penelitian dari Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan Pemerintah Kota Makassar.
19. Keterangan Penelitian dari Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar.
20. Keterangan Penelitian dari Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Makassar

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor kelautan mulai diperhatikan oleh Pemerintah Indonesia dalam pembangunan, sejak PELITA VI rezim Orde Baru. Sejak kemerdekaan sampai awal PELITA VI tersebut, pemerintah lebih memperhatikan eksploitasi sumber daya daratan, karena pada masa tersebut daratan masih mempunyai potensi yang sangat besar, baik sumber daya mineral maupun sumber daya hayati, seperti hutan. Namun setelah hutan ditebang habis dan sumber minyak dan gas bumi baru sulit ditemukan di daratan, pemerintah Orde Baru mulai berpaling kepada sektor kelautan khususnya wilayah pesisir (Sugeng Budiharsono, 2005 : 1).

Wilayah pesisir dan laut merupakan bagian wilayah yang memiliki sumber daya alam yang sangat potensial dan prospektif untuk menjadi akselerator pembangunan perekonomian daerah jika dikelolah dengan optimum sesuai potensinya. Sebagai wilayah yang sangat srategis, wilayah pesisir merupakan suatu zona peruntukan berbagai aktivitas manusia baik sosial, kultur, ekonomi, industri maupun pemanfaatan sumber daya alam secara langsung. Selain itu wilayah pesisir memiliki arti srategis karena merupakan wilayah peralihan (*interface*) antara ekosistem darat dan laut, serta memiliki potensi sumber daya alam yang sangat kaya. Kekayaan sumber daya tersebut menimbulkan daya tarik bagi berbagai pihak untuk

memanfaatkan sumber daya pesisir dan berbagai instansi untuk meregulasi pemanfaatannya. Kekayaan sumber daya alam di wilayah pesisir antara lain, berupa bentangan garis pantai sepanjang, kurang lebih 81.000 km yang mengelilingi sekitar 17.504 pulau, dan ekosistem pesisir, seperti hutan mangrove, terumbu karang, padang lumut (*see grass beds*) dan lain-lain, berikut sumber daya hayati, non hayati, dan plasma nutfah yang terkandung di dalamnya. Selain itu, terdapat pula laut teritorial seluas 3,1 juta km2 yang sangat terkait dengan eksistensi sumber daya pesisir tesebut.

Secara normatif, kekayaan sumber daya pesisir tersebut dikuasai oleh Negara untuk dikelolah sedemikian rupa guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945), serta memberikan manfaat bagi generasi sekarang tanpa mengorbankan kepentingan generasi yang akan datang untuk memanfaatkan sumber daya pesisir.

Berikut undang-undang yang berkaitan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengenai penguasaan bumi, air, dan ruang udara :

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) :

> Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 23 tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup :

> Pengelolaan lingkungan hidup yang diselenggarakan dengan asas tanggung jawab Negara, asas berkelanjutan, dan asas manfaat bertujuan untuk mewujudkan pembangunan bekelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup dalam rangka pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya yang beriman dan bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Disamping itu pantai Indonesia merupakan pantai terpanjang kedua setelah Kanada. Banyaknya pulau-pulau kecil yang indah serta kondisi iklim tropis dimana matahari bersinar sepanjang hari dan potensi kelautan Indonesia yang beragam seperti banyaknya ikan hias, terumbu karang dan mangrove yang terluas di dunia merupakan modal besar bagi pengembangan pariwisata bahari (Sugeng Budiharsono, 2005:2). Disamping itu adanya kecendrungan orang untuk kembali ke alam, memungkinkan pengembangan pariwisata yang berbasis alam untuk dikembangkan lebih baik lagi. Hal ini menjadi inspirasi bagi perkembangan dan penataan wilayah pesisir untuk berbagai fasilitas dan prasarana pariwisata khususnya perhotelan.

Tuntutan akan pemanfaatan wilayah pesisir akibat perkembangan pariwisata perhotelan menyebabkan terjadinya pembangunan di atas permukaan perairan pesisir. Seperti halnya yang dilakukan oleh Hotel Pantai Gapura yang mengelola pariwisata perhotelan di Jalan Pasar Ikan Nomor 2 Makassar. Hotel Pantai Gapura ini berada pada lokasi PT. Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dimana bangunannya berada di darat

(pantai) yang masuk pada daerah lingkungan kerja PT. Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar yang mendapatkan Izin Membangun (IMB) dari Walikota Makassar sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2001 Pasal 21 ayat (5) tentang Kepelabuhan (selanjutnya disingkat PP No. 69 Tahun 2001) yang menentukan :

> Izin mendirikan bangunan fasilitas lain selain fasilitas di sisi air sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) di daerah lingkungan kerja pelabuhan diberikan oleh Bupati/Walikota sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan setelah memperhatikan pertimbangan teknis dari penyelenggara pelabuhan.

Kemudian pada tahun 1995 Hotel Pantai Gapura mengadakan perluasan bangunan hotelnya yang ada di darat ke daerah perairan pesisir dengan memanfaatkan sisi air yang merupakan Wilayah Kerja PT. Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar yang mendapatkan izin dari Menteri Perhubungan melalui Direktorat Jendral Perhubungan Laut berdasarkan rekomendasi dari Walikotamadya Makassar Nomor 221/ 556. 2/ DTK , sesuai dengan ketentuan pada PP No. 69 Tahun 2001 Pasal 12 ayat (1) tentang Kepelabuhan yang menentukan :

> Lokasi untuk penyelenggaraan pelabuhan ditetapkan oleh Menteri berdasarkan pada Tatanan Kepelabuhan Nasional, setelah mendapat rekomendasi dari Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai kewenangannya terhadap keterpaduan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi dan Kabupaten/Kota.

Selanjutnya dalam Pasal 21 ayat (1) PP No. 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan menentukan :

"Kegiatan membuat bangunan fasilitas di sisi air di daerah lingkungan kerja dan lingkungan kepentingan pelabuhan hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari Menteri".

Kegiatan pemanfaatan perairan pesisir sebagai tempat hiburan wisata bahari oleh Hotel Pantai Gapura dapat berpotensi menimbulkan dampak terhadap kondisi lingkungan sekitarnya, sehingga diperlukan studi lingkungan terhadap pengembangan Hotel Pantai Gapura. Hal ini diperlukan untuk dapat meminimalisir dampak negatif dan meningkatkan dampak positif dari kegiatan pengembangan usaha pariwisata perhotelan (Hotel Pantai Gapura).

Disamping itu, persyaratan pembangunan dengan memanfaatkan perairan pesisir memiliki produk hukum tertentu dalam bentuk aturan dan perundang-undangan serta perizinan yang merupakan suatu rangkaian prosedur hukum yang harus dipenuhi terutama setelah lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2007 (selanjutnya disingkat UU No.27 Tahun 2007) tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil, dimana Hotel Pantai Gapura memperoleh izin menggunakan perairan pesisir masih berdasarkan PP Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan dan belum menggunakan UU No. 27 Tahun 2007 yang mengatur bahwa setiap orang/badan hukum tertentu dapat diberikan Hak Pengusahaan Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (selanjutnya disingkat HP-3) dalam menjalankan usahanya terhadap pengelolaan pesisir dan pulau-pulau kecil selama orang/badan hukum tersebut memenuhi persyaratan untuk dapat diberikan HP-3.

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang pemanfaatan perairan pesisir dengan judul "Status Hukum Pemanfaatan Perairan Pesisir Untuk Bangunan Semipermanen (Studi Kasus Balla Irate Hotel Pantai Gapura)."

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir bagi bangunan semipermanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura ?
2. Bagaimana status hukum perairan pesisir yang dimanfaatkan untuk bangunan semipermanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dan kegunaan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir untuk bangunan semipermanen Balla Irate oleh Hotel Pantai Gapura Makassar.
2. Untuk mengetahui status hukum hak atas perairan pesisir yang dimanfaatkan untuk pembangunan Balla Irate Hotel Pantai Gapura Makassar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian

1. Pesisir

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 diantaranya Sulawesi Selatan yang tidak jarang menjadi ajang perebutan untuk kepentingan lahan bisnis oleh kalangan investor.

Pemenfaatan kawasan pesisir pantai di daerah perkotaan pada umumnya diperuntukkan bagi kepentingan dunia wisata dengan menyediakan berbagai fasilitas rekreasi pantai, sebagian pula diantaranya menjadi kawasan bisnis dan perumahan.

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

Menurut Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menentukan bahwa yang dimaksud dengan wilayah pesisir adalah :

> "daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Wilayah pesisir ini merupakan zona pertemuan antara sistem daratan dan lautan secara fisik, sosial, dan ekonomi."

Hasil kesepakatan umum di dunia menyatakan wilayah pesisir merupakan wilayah peralihan antara daratan dan lautan. Begen mendefenisikan wilayah pesisir di daratan sebagai wilayah dimana daratan berbatasan dengan laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses laut seperti pasang surut, angin laut dan intrusi garam. Sedangkan batasan wilayah pesisir di laut adalah daerah yang dipengaruhi oleh proses-proses alami di daratan seperti sedimentasi dan mengalirnya air tawar ke laut, serta daerah laut yang dipengaruhi oleh kegiatan-kegiatan manusia di daratan (Muktasor, 2006:17)

Menurut Soegiarto, defenisi wilayah pesisir yang digunakan di Indonesia adalah daerah pertemuan antara darat dan laut, kearah darat wilayah pesisir meliputi bagian daratan baik kering maupun terendam air, yang masih dipengaruhi sifat-sifat laut seperti pasang surut, angin laut dan perembesan air asin sedangkan kearah laut wilayah pesisir mencakup bagian laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses alami yang terjadi di darat seperti sedimentasi dan aliran air tawar maupun yang disebabkan oleh

kegiatan manusia di darat seperti penggundulan hutan dan pencemaran (Dahuri, dkk 2001:8)

Defenisi lain tentang pesisir dikutip dari Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir dan Pelabuhan, ditentukan bahwa :

> "Wilayah pesisir adalah daerah yang terletak di selat Makassar yang merupakan pertemuan antara darat dan laut, dengan batas kearah 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 defenisi tentang pesisir yang dikemukakan oleh beberapa ilmuwan dan dari literatur yang berbeda pada dasarnya mengemukakan pendapat yang sama, sehingga empat defenisi tersebut di atas sudah cukup memberi pemahaman tentang pesisir.

Mengingat potensi kawasan pesisir yang memiliki keunggulan spesifik dan sangat menguntungkan untuk pengembangan usaha yang sekaligus bisa mendatangkan kerugian, seperti resiko kerusakan lingkungan, maka dalam pengelolaan pesisir 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 keserasihan fisik lingkungan dan keutuhan ekosistem pesisir maupun tatanan sosial ekonomi dan sosial budaya masyarakat yang tinggal di pesisir pantai.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam rangka pengkajian pengaruh lingkungan, maka harus ada laporan yang disusun berdasarkan pengkajian lingkungan yang disebut dengan Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL). Laporan ini selain memuat dampak yang menguntungkan dari satu 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.

2. Bangunan

Bangunan adalah sesuatu yang didirikan; sesuatu yang dibangun. Bangunan terbagi menjadi dua jenis yaitu bangunan permanen dan bangunan semi permanen (Balai Pustaka, 1995:89).

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, dijelaskan bahwa :

1. Bangunan permanen adalah bangunan yang terbuat dari bahan bangunan yang kuat dan tahan lama (seperti dari baja, beton, dan batu bata.
2. Bangunan semipermanen adalah bangunan yang terbuat dari beton, batu bata dan bahan-bahan yang mudah rusak (papan, bambu, dsb)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, ditentukan bahwa :

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Fungsi bangunan gedung pasal 5 Undang-Undang No.28 Tahun 2002, ditentukan bahwa :

1. Fungsi hunian, yang meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
2. Fungsi keagamaan, yang meliputi mesjid, gereja, pura, wihara, dan klenteng
3. Fungsi usaha, yang meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
4. Fungsi sosial dan budaya, yang meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboraturium, dan pelayanan umum.
5. Fungsi khusus, yang merliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

Persyaratan bangunan gedung berdasarkan pasal 7 Undang-Undang No.28 Tahun 2002, ditentukan bahwa :

1. Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif, yang meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.
2. bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, yang meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan pasal 34 ayat (1) Undang-Undang No.28 Tahun 2002, ditentukan bahwa :

> "Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran."

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa :

a. Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan
b. Memberi masukan kepada pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang pembangunan gedung
c. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan
d. Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum (pasal 45 UU NO.28 Tahun 2002)

Hak-hak atas tanah yang berhubungan dengan bangunan :

a. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 UUPA).

Pihak yang dapat memiliki hak guna bangunan ialah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, tetapi apabila pihak tersebut yang tidak lagi memenuhi syarat dalam jangka waktu 1 tahun, maka wajib melepaskan atau

mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 36 ayat 1 dan 2 UUPA).

Menurut Pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapus karena :

a. Jangka waktunya berakhir ;
b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d. Dicabut untuk kepentingan umum;
e. Ditelantarkan;
f. Tanahnya musnah.

b. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan suatu kumpulan pengertian dari pada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubungan dengan keadaan daerah sedaerah, yang pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya.

Hak pakai diberi kekhususan sifat atau peruntukan penggunaan bidang tanahnya, ataupun atas pertimbangan dari sudut penggunaan tanahnya tidak dapat diberikan dengan Hak milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

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 mendirikannya atau dalam perjanjiannya dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, serta segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini" (Pasal 41 ayat 1 UUPA).

Sesuai ketentuan Pasal 42 UUPA bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah :

a. Warga Negara Indonesia;
b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
c. Badan hukum yang didirikan menurut badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

c. Hak Sewa Bangunan

Hak sewa ini merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka 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 sebagai sewa.

Hak sewa tanah untuk bangunan yang disediakan dan diatur oleh lembaga hak-hak atas tanah atau Hukum Tanah Nasional di Indonesia menurut hemat penulis dapat dijadikan pedoman dalam pemberian status hak sewa pemanfaatan perairan pesisir untuk bangunan semi permanen yang ada di atasnya karena bersumber dari dasar hukum yang sama yakni UUPA.

Di dalam UUPA Pasal 16 jo. Pasal 53 rincian hak-hak atas tanah dibedakan menjadi 2 macam hak sewa atas tanah, yaitu :

1. Hak sewa atas tanah untuk pertanian, yang oleh Pasal 16 UUPA dikelompokkan termasuk hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara karena dianggap kurang selaras dengan UUPA.
2. Hak sewa atas tanah untuk bangunan, yang oleh Pasal16 UUPA disebut dengan "hak sewa saja", maka hak ini akan berlaku terus sebagaimana pokok-pokoknya diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA.

Penjelasan lebih lanjut berkenaan dengan hak sewa tanah untuk bangunan , pada Pasal 44 dan 45 UUPA menentukan :

> "Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan dengan ketentuan Pasal 10 Ayat 1."

Menurut Ardiwilaga (1962 : 237) yang mengemukakan " persewaan tanah di Indonesia terutama sekali berlaku sebelum UUPA. Ternyata cukup banyak pengaturan yang pernah berlaku dan berkenaan persewaan tanah ini,

yang sebagian besar adalah menyangkut persewaan tanah Negara, sedangkan untuk persewaan tanah swasta sebagian besar dikuasai oleh BW dan juga peraturan yang dibuat oleh pemerintah kita setelah proklamasi".

Menurut Ardiwilaga (1962 : 273) ada beberapa prinsip yang menyangkut sewa menyewa pada umumnya dalam merumuskan pengaturan lebih jauh tentang hak sewa tanah, yaitu :

a. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu menanggung, agar pihak yang lain mendapat kenikmatan dari suatu benda yang bergerak atau yang tidak bergerak, selama waktu yang telah ditentukan pula, sedangkan pihak lain itu menerima untuk membayarnya (Pasal 15-48 BW).
b. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan benda itu kepada pihak yang menyewa dalam keadaan dan pemeliharaan yang baik.
c. Orang yang menyewa tanpa persetujuan, tidak boleh menyewakan lagi benda itu dan tidak boleh menyerahkan sawa itu kepada orang lain.
d. Orang yang menyewa harus memelihara benda-benda itu sebaik-baiknya dan menggunakannya sesuai dengan apa yang telah diterangkan dalam perjanjian.
e. Persewaan yang diselenggarakan dengan tulisan menurut hukum akan berakhir, apabila waktu yang telah ditentukan telah lewat, dengan tidak perlu dihentikan lebih dahulu.
f. Perjanjian sewa menyewa tidaklah hilang karena yang menyewakan atau yang menyewa meninggal dunia.
g. Penjualan benda yang disewakan itu tidak memutuskan persewaan, kecuali dalam perjanjian sewa menyewa itu dimuat syarat.
h. Orang yang menyewakan tak dapat menghentikan persewaan dengan alasan akan menggunakannya sendiri, kecuali apabila hal itu dimuat dalam perjanjian.

Beberapa Pandangan tentang Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan

Harsono (2004 : 238) membedakan hak sewa untuk bangunan dan hak sewa atas bangunan, sebagai berikut :

> Hak sewa untuk bangunan harus dibedakan dari hak sewa atas bangunan. Dalam hal ini hak sewa untuk bangunan, maka pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud bahwa penyewa akan mendirikan bangunan di atas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku sekarang menjadi milik penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada perjanjian lain. Dalam hal hak sewa atas bangunan, maka tujuan penyewa adalah menyewa bangunan yang sudah ada di atas sebidang tanah. Bangunan itu bukan miliknya, dengan sendirinya penyewa bangunan itu juga boleh mempergunakan tanah yang bersangkutan. Tetapi hanya sekedar dalam hubungannya dengan persewaan bangunan itu. Dalam hal ini, objek utama dari hubungan sewa menyewa itu bukanlah tanahnya, melainkan bangunannya.

Berbagai prinsip yang dikemukakan ini patut dipertimbangkan dalam menyusun penjabaran ketentuan UUPA tentang hak sewa tanah untuk bangunan.

Pendapat lain berkenaan dengan hak sewa atas tanah untuk bangunan adalah oleh K. Wantjik Saleh (1997 : 44) mengemukakan pendapatnya yang berkenaan dengan persamaan hak sewa dengan hak pakai sebagai berikut :

> Persamaan hak sewa dan hak pakai, bahwa waktu penggunaan tanah itu terbatas, selain itu keduanya tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan dan pula kedua hak itu dapat dilepaskan oleh pemegangnya.

Pendapat yang terakhir mengenai hak sewa tanah untuk bangunan dikemukakan oleh Hasan Wargakusuma (1992:69) yakni sebagai berikut :

> Hak sewa ialah hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk suatu keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (pasal 44 UUPA). Antara Hak Guna Bangunan, Hak Guna usaha, Hak Pakai, dan Hak Sewa terdapat kesamaan, yaitu hak yang memberi wewenang untuk memakai/menggunakan tanah yang bukan miliknya sendiri dan dapat dikelompokkan sebagai

hak pakai. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan diferensiasi, maka diadakanlah hak-hak pakai khusus yang diberi nama Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa.

B. Pengembangan Lahan Pesisir 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 pertambahan penduduk yang cukup tinggi tersebut menuntut tersedianya sarana dan prasarana sosisal lainnya (pendidikan, rumah sakit, panti-panti, dll), sarana dan prasarana ekonomi, industri dan pemerintahan yang kesemuanya membutuhkan ketersediaan akan lahan di daerah perkotaan. Akibatnya, perluasan pembangunan di wilayah daratan terus meningkat tidak mampu lagi diimbangi dengan ketersediaan lahan, sehingga pembangunan khususnya di kawasan pusat kota mencari alternatif lain ke kawasan pesisir pantai. Dalam kenyataan seperti ini telah terjadi perubahan pemanfaatan atas lahan daerah perkotaan yang sebelumnya tidak pernah memperhitungkan pemanfaatan kawasan pesisir pantai khususnya perairan pesisir 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 mendominasi 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 satu fungsi ke fungsi yang baru.

Apabila ditinjau dari segi nilai lahan, maka menangani perubahan pemanfaatan lahan, perencanaan 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 menentukan :

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"

Adapun karakterristik umum dari wilayah laut dan pesisir pantai adalah:

a. Laut merupakan sumber dari "*common property resourcez*" (sumberdaya milik bersama), sehingga kawasan memiliki fungsi publik.
b. Laut merupakan "*open access regime*" memungkinkan siapapun untuk memanfaatkan ruang laut untuk berbagai kepentingan.
c. Laut bersifat "*fluida*", dimana sumber daya dan dinamika *hydrooseanography* tidak dapat dikapling.
d. Pesisir merupakan kawasan yang strategis karena memiliki topografi yang relativ mudah dikembangkan dan memiliki akses yang sangat baik dengan memanfaatkan laut sebagai prasarana pergerakan.
e. Pesisir merupakan kawasan yang kaya akan sumber daya alam, baik yang terdapat di ruang daratan maupun ruang laut, yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan manusia (Adisasmita, 2006:74)

Berdasarkan konsep occupation dalam hukum romawi penguasaan laut terdiri dari :

1. *Res communis*, yaitu bahwa laut merupakan hak bersama seluruh umat manusia.
2. *Res nullius,* yaitu bahwa laut tidak ada yang memiliki.

C. Hak Menguasai Negara

Indonesia sebagai negara kesatuan dalam kebijakannya terhadap Hak Menguasai Negara Kesatuan Republik Indonesia yang dituangkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasca amandemen ke empat, dalam Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi :

> "Bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Hal ini ditegasakan lagi dalam UUPA Pasal 2 ayat (1), bahwa :

> Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Kata dikuasai oleh Negara tidak dapat diartikan bahwa hanya Negaralah yang berhak mengusai. Pada dasarnya Pemerintah melindungi hak yang terdapat pada tanah, perairan/laut dan udara sepanjang diperoleh dengan cara yang sesuai pada pada aturan-aturan yang berlaku.

Selanjutnya bahwa kota dikuasai oleh Negara pada intinya memberikan wewenang, seperti yang diatur dalam UUPA Pasal 2 ayat (2) yakni :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kemudian dalam penjelasan UUPA menjelaskan bahwa Hak Menguasai dari Negara merupakan hak yang tertinggi yakni pada tingkatan yang menguasai seluruh wilayah Negara. Dalam pelaksanaannya seperti yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA yaitu :

> Hak Menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Hak Menguasai Negara maka Negara dapat memerintahkan supaya pesisir dibuat produktif atau kembali kepada Negara karena ditelantarkan sesuai UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Bab V Pasal 20 ayat (3). Sedangkan Hak Menguasai Negara juga bersifat aktif atas pesisir/laut yang tidak dipunyai oleh perseorangan dengan HP-3.

Hak Menguasai dari Negara meliputi semua perairan/laut dalam wilayah Republik Indonesia, baik perairan/laut yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UU No. 27 tahun 2007

disebut perairan yang dikuasai langsung oleh Negara atau biasa disebut perairan/laut Negara.

Hak Menguasai Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi dapat diberikan dengan sesuatu Hak Atas Penguasaan Wilayah Pesisir/Laut. Pemberian Hak Atas Pengusahaan Wilayah Pesisir kepada seseorang atau Badan Hukum, bukan berarti negara melepaskan hak menguasai tersebut dari pesisir/laut yang bersangkutan. Negara tidak melepaskan kewenangannya, hanya saja kewenangan Negara terhadap pesisir/laut yang sudah diberikan dengan suatu hak pengusahaan kepada pihak lain menjadi terbatas, sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh Negara dalam hal ini yakni Negara tidak mengganggu pengusahaan dan penggunaan pesisir/laut yang telah diberikan oleh suatu hak pengusahaan kepada seseorang atau badan hukum.

Meskipun Hak Menguasai Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain namun, dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dam masyarakat Hukum Adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya, bahwa Bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik perairan/laut. Lebih tepat jika dikatakan bahwa Negara bertindak selaku Badan Penguasa.

Kewenangan Negara terhadap pesisir atau laut khususnya yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain menjadi terbatas, sampai pada batas kewenanganyang merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh Negara, yaitu untuk tidak mengganggu pengusahaan dan penggunaan pesisir/laut yang telah diberikan dengan sesuatu hak kepada seseorang atau badan hukum.

Negara yang mempertanggungjawabkan akan tercapainya pengusahaan dan penggunaan perairan/laut untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sesuai dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tentunya mempunyai kekuasaan penuh untuk menetapkan batas-batas kewenangan tersebut dan mengadakan perubahan jika perlu dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

D. Hak Pengusahaan Perairan Pesisir

Wilayah pesisir merupakan *interface* antara kawasan laut dan darat yang salaing mempengaruhi dan dipengaruhi satu sama lainnya, baik secara biogeofisik maupun sosial ekonomi, wilayah pesisir memiliki karakteristik khusus sebagai akibat interaksi antara proses-proses yang terjadi di daratan kering, maupun teremdam air yang masih dipengaruhi sifat-sifat laut seperti pasang surut,angin laut dan perembesan air asin sedangkan ke arah laut wilayah pesisir mencakup bagian laut yang masih dipengruhi oleh proses-proses alami yang terjadi didaratan seperti penggundulan dan pencemaran.

Dengan memperhatikan aspek kewenangan daerah di wilayah laut dapat disimpulkan bahwa pesisir masuk ke dalam wilayah administrasi Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/kota.

Untuk mencapai ketertiban dalam penggunaan pesisir/laut yang penguasaan pada tingkat yang tertinggi ditugaskan kepada Negara, penggunaan dan pengelolaan pesisir/laut oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas pengusahaan pesisir. Untuk menjamin agar potensi konflik kepentingan (*conflict of interest)* dan tumpang tindih antar sektor dan *stakeholders* lainnya dalam pengelolaan dan pemanfaatan wilayah pesisir. Dimana kondisi ini muncul sebagai konsekuensi beragamnya sumberdaya pesisir yang ada serta karakteristik wilayah pesisir yang "*open acces*" sehingga mendorong wilayah pesisir telah menjadi salah satu lokasi utama bagi kegiatan-kegiatan beberapa sektor pembangunan (*multi-use*).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Pasal 1, Ayat (18) dijelaskan bahwa :

> Hak pengusahaan perairan pesisir, selanjutnya disebut HP-3, adalah hak atas bagian-bagian tertentu dari perairan pesisir untuk usaha kelautan dan perikanan, serta usaha lain yang terkait dengan pemanfaatan sumber daya pesisir dan pulau-pulau terkecil yang mencakup atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasan tertentu.

Dalam hal konflik kepentingan tidak hanya terjadi antar *user*, yakni sektoral dalam pemerintahan dan juga masyarakat setempat dan pihak swasta, namun juga antar pengguna antara lain:

a. Perikanan budidaya maupun tangkapan
b. Pariwisata bahari dan pantai
c. Industri maritim seperti perkapalan
d. Pertambangan seperti minyak, gas, timah dan galian lainnya
e. Perhubungan laut dan alur pelayaran
f. Terumbu karang dan biota laut lainnya (Irwandi Idris, 2007:163)

Hak pengusahaan perairan pesisir berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan pesisir/laut yang telah dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan atau dilarang untuk diperbuat itulah merupakan hal-hal yang melekat pada hak pengusahaan perairan pesisir.

Dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Pasal 18, menentukan bahwa HP-3 dapat diberikan kepada :

a. Orang perseorangan warga Negara Indonesia
b. Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, atau
c. Masyarakat adat.

Hak pengusahaan pesisir memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan pesisir/laut yang bersangkutan, demikian pula dengan laut serta ruang yang ada di atasnya, yang hanya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan laut itu, dalam batas-batas menurut UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil dan peraturan-peraturan hukum yang lain.

Oleh karena setiap pesisir/laut yang dihaki itu hakikatnya wajib digunakan dan tidak mungkin penggunaan itu hanya meliputi permukaan pesisir/lautnya saja, maka wajar jika ketentuan pada UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Pasal 16, Ayat (2) bahwa kewenangan menggunakan pesisir/laut tersebut, juga meliputi kolom air sampai dengan permukaan dasar laut.

Objek hak pengusahaan atas pesisir/laut jika ditinjau dari sudut penggunaannya, maka objek tersebut berdimensi tiga, yang pada kenyataannya merupakan "ruang" di atas dan di dasar laut yang bersangkutan, berukuran panjang, lebar, serta kedalaman.

HP-3, diberikan kepada individu, badan usaha, atau kelompok masyarakat hukum adat yang telah menunjukkan keberhasilannya dalam mengelola sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil HP-3 merupakan *instrument* pemenfaatan sumber daya selain izin usaha. Bagi masyarakat hukum adat, HP-3 merupakan upaya pemberdayaan masyarakat pesisir, dimana hak-hak masyarakat hukum adat atau masyarakat lokal diakui untuk

menjamin akses mereka terhadap pemanfaatan sumber daya pesisir. Hak yang diakui ini dibarengi dengan kewajiban mereka untuk melaksanakan pengelolaan sumber daya pesisir yang berkelanjutan. Bagi dunia usaha,HP-3 memberikan kepastian hukum untuk berusaha dan dapat dijadikan jaminan bagi perbankan untuk mendapatkan permodalan. Ide HP-3 diinisiasi dari kegiatan *Individual Transferable Quota (ITQ)* Perikanan di Kanada, New Zealand, dan Islandia (Irwandi Idris, 2007 : 198).

E. Tata Ruang

Pada saat ini perhatian pemerintah terhadap perkembangan kota semakin besar, baik di Negara-negara maju maupun Negara-negara yang 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 pada masa yang akan datang dapat dipastikan perkembangan tersebut akan semakin pesat. Yang pada gilirannya akan semakin memunculkan berbagai macam permasalahan. Salah satu permasalahan di kota-kota yang akhir-akhir ini semakin mencuat dipermukaan adalah kebutuhan akan lahan, sehingga ke depan hal tersebut memerlukan perhatian serius dari pemerintah khususnya menyangkut perencanaan pemenfaatan 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.

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 kelangsungan pembangunan Negara yang berkelanjutan. Disamping itu, disadari sepenuhnya bahwa ketersediaan ruang itu sendiri bersifat tidak 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 Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Bab I Pasal 1, beberapa defenisi berkaitan dengan tata ruang adalah sebagai berikut :

- Ayat 1 :

  Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

- Ayat 2 :
  Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang
- Ayat 5 :
  Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- Ayat 16 :
  Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang
- Ayat 17 :
  Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.

Tata ruang seperti yang 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 dalm bentuk rencana tata ruang.

Dalam menyusun perencanaan tata ruang harus memperhatikan asas dan tujuan. Dalam Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 Bab II tentang Penataan Ruang asas dan tujuan penataan ruang ditentukan :

- Pasal 2, penataan ruang berasaskan :

  a. Keterpaduan;
  b. Keserasihan, keselarasan, dan keseimbangan;
  c. Keberlanjutan;
  d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
  e. Keterbukaan;
  f. Kebersamaan dan kemitraan;
  g. Perlindungan kepentingan umum;
  h. Kepastian hukum dan keadilan; dan
  i. Akuntabilitas.

- Pasal 3, penataan ruang bertujuan :

  Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

  a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
  b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
  c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negativ terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

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

Dalam kaitannya dengan tata ruang, di 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 pangawasan terhadap perizinan lokasi pembangunan."

Dalam rangka menata kawasan yang berada di bawah Pemerintah Kota Makassar termasuk kawasan pantai, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 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 Nomor 16 Tahun 2004 ditentukan :

> "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 pengelolaan kawasan."

Selanjutnya dalam Perda Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 Bab II Pasal 3 Ayat 2 ditentukan :

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

Dari uraian di atas diperoleh pemahaman bahwa kawasan pesisir dapat dijadikan sebagai lokasi investasi sesuai penataan kawasan oleh dinas terkait dengan tetap mempertimbangkan dampak lingkungan serta peraturan perundang-undangan 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 yang dijelaskan oleh Yunus (2005:2) :

> 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 kearah perkembangan kota yang makin maju dan tak terkendali, ternyata peraturan yang tidak dilaksanakan secara konsisiten dan konsekuen seringkali menjadi penyebab timbulnya permasalahan penataan ruang di wilayah perkotaan.

F. 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.

Izin dalam arti luas adalah sesuatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-undang atau peraturan dalam keadaan tertentu menyimpang dari larangan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hal ini menyangkut tindakan demi kepentingan umum.

Sedangkan dalam arti sempit adalah izin yang pada umumnya di dasarkan pada keinginan pembuat Undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau menghalangi keadaan-keadaan buruk, seperti

pembebasan/dispensasi adalah pengecualian atas larangan sebagai aturan umum yang berhubungan erat dengan keadaan khusus.(Philipus M.Hadjon, 1993 2-3).

Hukum perizinan adalah merupakan dari bagian hukum administrasi Negara. Adapun yang dimaksud dengan perizinan adalah melakukan perbuatan atau usaha yang sifatnya sepihak yang berada di bidang hukum publik yang berdasarkan wewenang tertentu yang berupa penetapan dari permohonan seseorang maupun badan hukum terhadap masalah yang dimohonkan

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Orang Pribadi atau Badan Hukum untuk mendirikan bangunan yang dimaksud agar pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan tata ruang yang berlaku dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut. (http:one.indoskripsi.com).

Perizinan untuk mendirikan bangunan termasuk diantaranya pembangunan yang memanfaatkan perairan pesisir 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 Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan Bab II Pasal 6 ayat (1) menentukan :

a. garis sempadan pantai bertanggul di luar kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 20 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul,
b. 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 ditentukan bahwa :

> 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 sidimen yang merugikan kepentingan umum.

Namun demikian, pembangunan di kawasan pantai dapat saja dilakukan sepanjang telah memperoleh izin dari pemerintah setempat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan 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.

Ketentuan tersebut di atas didukung pula dengan ketentuan pada 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 pembangunan yang memanfaatkan perairan pesisir berlaku sama seperti perizinan untuk bangunan fisik lainnya yakni mendapat izin dari instansi yang berwenang, kemudian persyaratan tembahan adanya rekomendasi tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dari Badan Pengendalian Dampak Lingkungan, sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada 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.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Untuk mempeoleh kejelasan dan data berkaitan dengan bagaimana prosedur pemberian izin dan status hukum perairan pesisir yang dimanfaatkan untuk bangunan semi permanen pada Balla Irate Hotel Pantai Gapura Makassar, penulis akan melakukan penelitian dan pengambilan data pada Kantor PT. Pelabuhan Indonesia (selanjutnya disingkat PT. Pelindo) IV Cabang Makassar, Hotel Pantai Gapura, Kantor Pemerintah Kota Makassar, Kantor Dinas Tata Ruang, Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan dan Bangunan Pemerintah Kota Makassar serta kantor Badan Pertanahan Nasionan Kota Makassar guna memperoleh keterangan mengenai bagaimana prosedur pemberian izin pendirian bangunan yang digunakan oleh pihak Hotel Pantai Gapura terkait dengan penggunaan perairan pesisir yang dimanfaatkan untuk bagunan semi permanen yang berfungsi sebagai tempat hiburan wisata bahari yang bernilai komersial yang dikelola oleh pihak swasta dalam hal ini Hotel Pantai Gapura.

B. Responden Penelitian

Responden penelitian adalah pihak yang terkait dengan pelaksanaan pembangunan Balla Irate, seperti: Hotel Pantai Gapura, PT. Pelindo IV

Cabang Makassar, Pemerintah Kota Makassar, Dinas Tata Ruang dan Wilayah Pemerintah Kota Makassar, Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan serta Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

C. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak Hotel Pantai Gapura PT. Pelindo IV Cabang 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 (sepuluh) 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. 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. Mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir bagi bangunan semi permanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura.

Hotel Pantai Gapura terletak di Jalan Pasar Ikan Nomor 2 Makassar. Secara administratif Hotel Pantai Gapura berada dalam wilayah Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar, yang lokasinya berada di pesisir pantai. Hotel Pantai Gapura merupakan salah satu hotel yang mengembangkan konsep wisata bahari di Kota Makassar. Hotel Pantai Gapura didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor 140 Tanggal 26 November 1991 oleh Notaris Drs. H. Saidus Sjahar, S.H.

Bangunan Hotel Pantai Gapura terdiri dari bangunan permanen dan bangunan semi permanen dan sebagian bangunannya ada yang menjorok ke pantai bahkan ada yang berada di atas permukaan perairan pesisir. Bangunan permanen yang dimiliki oleh Hotel Pantai Gapura di bangun di atas tanah yang berada di pesisir pantai sedangkan banguan semi permanen berada di atas permukaan perairan persisir . Bangunan semi permanen yang dimiliki oleh Hotel Pantai Gapura adalah Balla Irate, yang didirikan di atas permukaan perairan pesisir.

Berdasarkan wawancara dengan Basir (Staf PT. Pelindo IV Cabang Makassar) luas lahan perairan yang digunakan oleh bangunan Balla Irate Hotel Pantai Gapura adalah seluas 15 x 22 meter persegi. Keseluruhan

kontruksi bangunan Balla Irate dari bahan kayu yang dapat dikategorikan sebagai bangunan semi permanen. Bangunan Balla Irate berada di sebelah utara Areal Cottage dan Restaurant Pinisi terapung yang masih merupakan areal dari Hotel Pantai Gapura.

Sebelum lebih jauh membahas tentang mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir bagi bangunan semi permanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura, maka terlebih dahulu akan membahas mengenai hak pengelolaan dan meninjau dasar hukum pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir :

- **Hak Pengelolaan**

Berdasarkan PP Nomor 36 Tahun 1997 Pasal 1 didefenisikan bahwa 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 yang dimaksud dalam Pasal 4 jo 16 UUPA, melainkan merupakan pemberian pelimpahan sebagian kewenangan untuk melaksanakan hak menguasai Negara kepada pemegang hak pengelolaan dimaksud dalam Pasal 2 UUPA.

Dalam penjelasan UUPA Angka II Butir 2 dijelaskan :

> "Negara dapat memberikan tanah yang dikuasai oleh Negara kepada orang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluanx misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau yang memberikannya dalam

pengelolaan kepada suatu badan (Departemen, Jawatan dan Daerah Swatantra)."

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 mengelolah tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/K epala 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 oleh pemerintah

Hak pengelolaan adalah hak yang memberikan 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. Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar masuk dalam ruang lingkup pemberian hak pengelolaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 1996 Pasal 12 Tentang Kepelabuhan dimana disebutkan bahwa, "tanah-tanah di lingkungan kerja pelabuhan diberikan dengan hak pengelolaan."

2. Tata Cara Permohonan Hak Pengelolaan

Berdasarkan surat edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 19 Februari 1999 Nomor 110-591 perihal penyampaian peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 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 Nomor 9/1999, tata cara pemberian hak pengelolaan adalah :

a. Permohonan hak pengelolaan diajukan secara tertulis

b. Permohonan hak pengelolaan tersebut dilampirkan dengan :

I. Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

II. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.

III. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin percadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

IV. 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.

V. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait, apabila diperlukan.

VI. Surat ukur apabila ada.

VII. 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.

d. keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak pengelolaan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara yang lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

3. Pemberian Hak Di Atas Hak Pengelolaan

Bagian-bagian dari hak pengelolaan yang diserahkan kepada pihak ketiga dapat diberikan dengan status hak guna bangunan dan hak pakai. Kewenangan pemberian hak di atas hak pengelolaan adalah tetap mengacu pada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9/1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9/1999, tidak diatur secara rinci mengenai tata cara penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan, hanya dalam ketentuan umum pasal 4 ditentukan bahwa "dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah hak pengelolaan, pemihon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan".

Namun demikian, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun1999 sebenarnya dimaksudkan sebagai pengganti Keputusan Presiden yang merupakan amanat dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, yang di dalam beberapa ketentuan pasal-pasalnya dinyatakan akan diatur

lebih lanjut dengan Keputusan Presiden, termasuk mengenai ketentuan pasal 22 ayat (3) dan Pasal 42 (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".

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 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.

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 Jendral Perikanan
c. Hak pengelolaan atas nama BUMN/D (Perum Perumnas, Perumka,PT. Kereta Api, PT. Angkasa Pura, PT. Pelabuhan Indonesia, PT. Perusahaan Listrik Negara dan PT. Telekomunikasi)

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka jelas bahwa PT. Pelabuha Indonesia IV Cabang Makassar memiliki kewenangan hak pengelolaan terhadap kawasan-kawasan yang telah ditetapkan sesuai dengan aturan dan

perundang-undangan. Selanjutnya PT. 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.

- **Dasar Hukum Pemberian Izin Pemanfaatan Perairan Pesisir**

Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 54 Tahun 2002 tentang peyelenggaraan Pelabuhan Laut dalam pasal 1 ayat (5) menentukan bahwa :

> "Daerah lingkungan kerja pelabuhan laut adalah wilayah perairan dan daratan pada pelabuhan umum yang dipergunakan secara langsung untuk kepelabuhanan"

Selanjutnya pada ayat (6) ditentukan :

> "Daerah lingkungan Kepentingan Pelabuhan laut adalah wilayah perairan di sekeliling daerah lingkungan kerja perairan pelabuhan umum yang dipergunakan untuk menjamin keselamatan pelayaran"

Kemudian dalam Pasal 13 Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 54 Tahun 2002 tentang Peyelenggaraan Pelabuhan Laut menentukan bahwa:

> "Penyelenggaran Pelabuhan umum diberikan hak atas tanah dan perairan di dalam daerah lingkungan kerja pelabuhan laut untuk kegiatan kepelabuhanan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Dari Pasal-pasal tersebut di atas dapat dipahami bahwa yang mempunyai hak atas tanah dan perairan dalam daerah lingkungan kerja pelabuhan laut adalah penyelenggaran pelabuhan. Berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran bahwa penyelenggara

pelabuhan adalah PT. Pelabuhan Indonesia. Berdasarkan hasil wawancara dengan Basir (Staf PT. Pelindo IV Cabang Makassar) bahwa khusus wilayah yang ditempati oleh Hotel Pantai Gapura merupakan wilayah kerja PT. Pelindo IV Cabang Makassar ini berarti bahwa tanah dan perairan yang digunakan oleh Hotel Pantai Gapura adalah merupakan hak PT. Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar jadi segala aktifitas yang akan dilaksanakan di wilayah yang merupakan wilayah PT. Pelindo IV Cabang Makassar harus ada persetujuan atau rekomendasi dari pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar.

Lebih lanjut Basir mengatakan bahwa dalam Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 54 Tahun 2002 tentang Peyelenggaraan Pelabuhan Laut dalam BAB III Rencana Induk Pelabuhan Pasal 5 ayat (6) huruf c menyebutkan salah satu fasilitas penunjang adalah fasilitas pariwisata dan perhotelan.

Dalam Pasal 15 Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 54 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut :

(1) Kegiatan pengerukan dan reklamasi di dalam daerah lingkungan kerja selain untuk pemeliharaan kolam dan alur pelayaran dan didalam daerah lingkungan kepentingan pelabuhan laut, dilakukan setelah mendapat izin dari:

a. Menteri untuk pelabuhan internasional hubungan internasional dan nasional menurut contoh 5 lampiran II Keputusan ini;
b. Gubernur untuk pelabuhan Regional;
c. Bupati/Walikota untuk pelabuhan lokal.

(2) Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan:
   a. Rencana umum tata ruang wilayah Kabupaten/Kota yang bersangkutan khusus untuk kegiatan reklamasi;
   b. Keselamatan Pelayaran;
   c. Kelestarian lingkungan.

Kemudian dalam Pasal 52 Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 54 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut dapat di simpulkan bahawa setiap akan melakukan aktifitas dalam wilayah hukum Pemerintah Kabupaten ataupun Kota harus ada rekomendasi baik dari Gubernur maupun Bupati/Walikota dan harus menyesuaikan dengan rencana umum tata ruang kota di wilayah daerah tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan pada Pasal 21 ayat (2) menyebutkan bahwa

> "kegiatan pengerukan dan reklamasi dalam daerah lingkungan kerja pelabuhan dan daerah kepentingan pelabuhanan hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari Menteri, Gubernur, dan Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya"

Dalam mendirikan bangunan di sisi air maka harus terlebih dahulu mendapatkan izin atau rekomendasi dari Menteri, Gubernur dan walikota dengan berbagai pertimbangan sebagaimana di atur dalam Pasal 21 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 sebagai berikut:

Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus memperhatikan:

a. Keselamatan pelayaran;
b. Tatanan kepelabuhanan Nasional;
c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota;
d. Rencana Induk Pelabuhan; dan

e. Kelestarian lingkungan.

Selanjutnya pada ayat (5) menyatakan bahwa :

"izin mendirikan bangunan fasilitas lain selain fasilitas di sisi air sebagaimana dimaksud dalamayat (2) di daerah lingkungan kerja pelabuhan diberikan oleh Bupati/Walikota sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan setelah memperhatikan pertimbangan teknis dari penyelenggara pelabuhan"

Berdasarkan hasil wawancara dengan Andi Pangeran (Staf Kantor Pelayanan Perizinan Kota Makassar) bahwa untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan salah satu syaratnya adalah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang khusus menangani masalah pendirian bangunan yaitu Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar. jadi pemberian izin mendirikan bangunan harus ada Rekomendasi dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Lebih lanjut Andi Pangerang menyatakan bahwa syarat untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan adalah sebagai berikut:

- Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon yang masih berlaku.
- Foto Copy Bukti Pemilikan/Penguasaan Tanah.
- Foto Copy Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan.
- Surat Pernyataan tidak keberatan dari tetangga.
- Surat Pernyataan pemohon bahwa lokasi/tanah tidak dalam keadaan sengketa dan diketahui Lurah dan Camat setempat.
- Gambar rencana bangunan dan perhitungan kontruksi 5 (lima) rangkap dengan melampirkan Surat Izin Perencanaan Bangunan (SIPB)
- Pas Foto Ukuran 3x4 Cm sebnayak 2 (dua) Lembar.

Terhadap hal tersebut di atas, berdasarkan hasil wawancara dengan Saad (Staf Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar) menyatakan bahwa khusus pembangunan Balla irate Hotel Pantai Gapura tidak mendapatkan Rekomendasi dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan karena lokasi pembangunannya merupakan wilayah kerja pelabuhan dan sesuai Undang-undang Nomor 21 Tahun 1999 tentang Pelayaran wilayah tersebut merupakan kewenangan dari PT. Pelabuhan Indonesia dan sesuai dengan pembagian wilayah kerja lokasi tersebut masuk dalam wilayah kerja PT. Pelindo IV Cabang Makassar.

Berkaitan dengan pembangunan yang memanfaatkan tanah pantai, maka Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 17 Tahun 2002 tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Pantai Dan Pulai Kecil Provinsi Sulawesi Selatan menentukan bahwa dalam rangka penataan, pemanfaatan pengendalian dan pelestarian wilayah pantai di daerah pemukiman atau di daerah perluasan kota serta pembangunan sarana pelayanan, perlu diatur dengan Keputusan Gubernur sebagai pedoman operasional guna memenuhi kepentingan pembangunan.

Keputusan Gubernur Nomor 71 Tahun 2002 tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Pantai Dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan yang mana Pemerintah Provinsi

diberikan kewenangan dalam mengatur wilayah pesisir yang mereka miliki untuk dikembangkan sesuai dengan kebutuhan di daerahnya masing-masing.

Lebih lanjut dalam Pasal 8 Keputusan Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Pantai Dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan menentukankan bahwa :

1. Pemanfaatan tanah di daerah semapadan pantai dapat dilakukan oleh masyarakat untuk kegiatan-kegiatan:
   a. Budidaya pertanian dengan tanaman yang diizinkan;
   b. Kegiatan niaga, penggalian, penimbunan.;
   c. Pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
   d. Pemasangan rentangan kebel listrik, telepon dan pipa air;
   e. Penyelenggaraan kegiatan yang bersifat sosial dan kemasyarakatan yang tidak menimbulkan dampak yang merugikan bagi kelestarian dan keamanan fungsi pantai;
   f. Membangun prasarana lalu lintas air.
2. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperoleh izin pemanfaatan terlebih dahulu dari Bupati/Walikota setelah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Berdasarkan pasal 8 Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Pantai Dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan sebagaimana tersebut di atas, maka memungkinkan untuk mendirikan bangunan yang ada di dalam garis sempadan pantai setelah mendapatkan izin dari Bupati/Walikota.

Dengan demikian Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Pantai Dan Pulau Kecil Provinsi Sulawesi Selatan tersebut sangatlah

berkaitan dengan aturan yang terdapat pada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 16 Tahun 2004 tentang Panataan Kawasan Pulau, Pantai, Pesisir dan Pelabuhan yang menentukan::

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 peraturan 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 pengelolaan kawasan.

Maka berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan otonomi daerah termasuk diantaranya pengelolaan kawasan pantai dan pesisir dalam rangaka pembangunan di segala sektor, Pemerintah Kota mempunyai kewenangan dalam mengatur masalah pembangunan yang ada diwilayahnya termasuk yang berada di pesisir dan pantai.

Selanjutnya dalam pasal 18 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor : 16 Tahun 2004 menentukan bahwa :

> "Pelaksanaan Penataan ruang sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2) meliputi tata cara pelaksanaan pembangunannya, pengaturan hak-hak atas tanah, pengaturan perizinan untuk kegiatan pembangunan dan manfaat yang diperoleh Pemerinatah Kota di dalam usaha pengembangan kepelabuhanan"

Kemudian pada Pasal 19 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor : 16 Tahun 2004 menentukan bahwa :

> "Kegiatan Reklamasi Pantai oleh pihak swasta, pemerintah, badan usaha milik Negara maupun pihak lain, hanya dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan dari walikota"

Jadi setiap kegiatan yang dilakukan oleh pihak manapun harus mendapatkan rekomendasi dari walikota.

Dalam rencana tata ruang Kota Makassar yang terdapat dalam Peraturan daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 dalam Pasal 11 pada ayat (2) huruf a. Misi Kawasan Khusus Pariwisata Maritim adalah mengembangkan potensi pulau, laut, dan pesisir menjadi lebih produktif dan bermanfaat langsung bagi peningkatan ekonomi masyarakat maritim, menggerakkan sistem maritim melalui kegiatan pariwisata sebagai lokomotif, mewujudkan tata ruang laut yang mampu memberi manfaat besar bagi ekonomi masyarakat maritim.

Kemudian pada huruf d. Misi Kawasan Khusus Pengendalian Pantai Makassar adalah mewujudkan kegiatan mitigasi secara keseluruhan dan terpadu di sepanjang pantai Makassar termasuk pengaruh dari rencana kegiatan pembangunan sepanjang pantai Makassar, mewujudkan pemanfaatan ruang secara maksimal dari hasil ruang yang dibutuhkan dari kegiatan mitigasi (ruang mitigasi) dengan pertimbangan azas manfaat yang

sebesar-besarnya bagi Kota Makassar serta membatasi secara ketat kegiatan pemanfaatan ruang terhadap fungsi-fungsi ruang "selektif".

Pemerintah Kota Makassar dalam perencanaan tata ruang yang termuat dalam Peraturan daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makasar 2005-2015 pada Pasal 12 Ayat (1) huruf c angka 2 Mendukung pemanfaatan ruang baru dengan jalan kegiatan reklamasi, rencana sesuai dengan kaidah lingkungan dalam rangka memanfaatkan hasil sendimentasi yang ada.

Sesuai dengan bunyi pasal tersebut di atas berarti Pemerintah Kota Makassar mendukung pemanfaatan ruang baru atau hasil dari reklamasi pantai dan juga pemnfaatan ruang yang ada di sekitar pantai untuk dimanfaatkan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Pengembangan wilayah pantai dan pelabuhan pada Kota Makassar difokuskan pada pesisir pantai utara Kota Makassar sebagaimana terdapat dalam Paragraf 5 Rencana Pengembangan Kawasan Bangunan Umum pada Pasal 18 ayat (2) angka 3 mengembangkan wilayah pantai utara di sub-kawasan pengembangan pelabuhan dengan pola pengembangan multi fungsi/super blok dengan fasilitasnya yang bertaraf internasional dan pada ayat (5) angka 2 mengembangkan wilayah pantai utara di sub-kawasan pengembangan maritim dengan pola pengembangan yang lebih terencana, terkontrol dan terintegrasi dengan atmosfir ruang rencana kawasan maritim.

Kemudian pada Paragraf 9 arahan kebijakan tata guna air, tata guna laut, tata guna udara dan tata ruang bawah tanah pasal 45 menentukan :

(1) Arahan kebijakan tata guna laut meliputi: konservasi kawasan-kawasan hijau lindung, rehabilitasi, mempertahankan kualitas air laut, dan mendayagunakan pemanfaatan penggunaan ruang lautan.

(2) Arahan pengembangan tata guna laut adalah sebagai berikut:

1. Konservasi bagi kawasan hijau lindung sesuai ekosistemnya khususnya di wilayah pesisir pantai Makassar dan kepulauan Spermonde.
2. Rehabilitasi untuk pemulihan tatanan ekosistem yang telah mengalami kerusakan dan atau pencemaran khususnya wilayah pesisir pantai Makassar dan kepulauan Spermonde.
3. Mempertahankan kualitas air yang memenuhi baku mutu untuk pelestarian sumber daya terumbu karang serta ekosistemnya.
4. Mendayagunakan pemanfaatan penggunaan ruang lautan secara terpadu untuk berbagai kepentingan dengan mepertimbangkan daya dukung lingkungannya seperti perhubungan rekreasi dan olahraga, serta kabel telekomunikasi bawah laut.

Berdasarkan pasal di atas bahwa pembangunan yang dilaksanakan pada wilayah pesisir dimungkinkan untuk dilaksanakan termasuk juga pemanfaatan perairan pesisir termasuk bangunan atas air.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Mohammad Aksar Datu (staf Administrasi Pelabuhan) bahwa pembangunan yang akan dilaksanakan dalam wilayah kepentingan pelabuhan harus seuai dengan tatanan kepelabuhanan Nasional berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001, adapun proses pemberian izin dalam melaksanakan pendirian bangunan yang memenfaatkan perairan pesisir sesuai dengan Petunjuk Perhubungan adalah sebagai berikut:

1. Dasar hukum.

   a). Staadblad Tahun 1941 Nomor 382 Peraturan tentang Pendirian atau Pemilikan Bangunana Air di Perairan Indonesia.
   b). Undang-undang Nomor 21 Tahun 1999 tentang Pelayaran.
   c). Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1983 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1985 tentang Pembinaan Kepelabuhanan.

2. Persyaratan.
   a). Administratif.
      1). Surat Permohonan.
      2). Proposal rencana kegiatan.
      3). Akte Perusahaan
      4). Izin Usaha.
      5). Izin Lokasi dari Pemda
      6). Bukti Penguasaan Tanah
      7). Bukti Persewaaan Perairan dari PT. Pelindo/Kanpel.
      8). Rekomendasi dari Kancab Pelindo.
      9). Rekomendasi dari Adpel/Kanpel.
      10). Rekomendasi dari kakanwil Perhubungan.

b). Teknis.

1). Hasil Survey dan Design.
2). Peta Situasi Lokasi/Topografi.
3). Peta Laut.
4). Peta situasi pengambilan Material.
5). Daftar Peralatan yang digunakan.
6). Studi Amdal.

Berkaitan dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka berdasrkan hasil wawancara dengan pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar selaku penyelenggara Daerah Lingkungan kerja Pelabuhan yang kemudian di konfirmasi dengan pihak Dinas Tata ruang dan Bangunan Kota Makassar, bahwa mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir bagi bangunan semipermanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura adalah:

1. Pihak pengelolah dalam hal ini pihak Hotel Pantai Gapura mengajukan permohonan persetujuan pemanfaatan perairan pesisir kepada pihak yang memegang hak pengelolaan terhadap wilayah reklamasi dalam hal ini PT. Pelindo IV Cabang Makassar. Hal ini di dasarkan pada Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 1999, tentang Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja dan Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar.

   Sesuai dengan hasil Penelitian, maka atas dasar tersebut di atas, Pihak Hotel Pantai Gapura mengajukan surat permohonan kepada PT. Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Nomor 032/GM-HPGM/09/02 Tanggal 07 Oktober 2002 perihal permohonan tambahan lahan perairan, kemudian keluarlah surat persetujuan atau

rekomendasi dari PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Nomor 1/KB.01.010/1/MS-2003 Tanggal 13 Januari 2003 Perihal pemanfaatan sebagian perairan pelabuhan kepada pihak Hotel Pantai Gapura

2. Kemudian setelah mendapatkan rekomendasi dari PT. Pelindo IV Cabang Makassar, Pihak Hotel Pantai Gapura mengajukan permohonan rekomendasi kepada Departemen Pariwisata Pos Dan Telekomunikasi Kantor Wilayah XIV Sulsera. Maka berdasarkan surat permohonan tersebut dikeluarkanlah surat rekomendasi dengan nomor 175/BW.PPTXIV/X/94.
3. Pihak Hotel Pantai Gapura mengajukan lagi permohonan kepada Pemerintah Provinsi untuk memperoleh Rekomendasi Analisis Dampak Lingkungan dan kemudian keluarlah surat rekomendasi yang dilekeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi selatan dengan Nomor 060.1/5336/BLH. yang ditandatangani oleh Wakil Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sulawesi selatan selaku Ketua Komisi AMDAL Daerah dan di susul dengan surat persetujuan atau rekomendasi dari Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 556.2/6279/Ekon. Dan surat rekomendasi dari Walikota Madya Daerah TK II Ujung Pandang Nomor 221/556.2/DTK Tanggal 01 Januari 1995.

4. Dan yang terakhir Pihak Hotel Pantai Gapura mengajukan surat permohonan rekomendasi kepada Departemen Perhubungan Kantor Wilayah XXIII Sulawesi Selatan, dimana berdasarkan surat permohonan tersebut dikeluarkanlah surat rekomendasi dengan nomor UM.5011/10/127/PAB-XXIII-95 oleh Departemen Perhubungan Kantor Wilayah XXIII Sulawesi Selatan.

. Berdasarkan kelengkapan rekomendasi yang telah diberikan tersebut menjadi dasar pertimbangan bagi Departemen Perhubungan Direktorat Jendral Perhubungan Laut dalam mengelurkan izin kepada PT. Hotel Pantai Gapura untuk membangun Balla Irate. Oleh karena itu pihak Hotel Pantai Gapura telah membuat perjanjian penggunaan sebagian perairan pelabuhan dengan Pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar selaku pemegang hak pengelola dan hak kuasa terhadap daerah lingkungan perairan yang akan dibangun bangunan semipermanen Balla Irate.

Kaitannya dengan hal di atas, surat perjanjian yang telah terbit adalah penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar yang masuk dalam Addendum perjanjian antara Pihak Hotel Pantai Gapura yang di wakili oleh Syaiful Manan selaku General Manager Hotel Pantai Gapura dengan Darwin Pasaribu selaku General Manager PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Nomor Perjanjian 17/KB.305/2/MS-2006 dan Nomor 01/GM-HPGM/O/2005 Tanggal 27 Maret 2006 dan berlaku sampai dengan 31 Januari 2009.

Berdasarkan wawancara dengan Pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar, Hotel Pantai Gapura di bangun setelah mendapatkan izin rekomendasi dari instansi yang berwenang yaitu:

1. Persetujuan dari PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Nomor : 14/HK.604/93/MS-94 Tanggal 25 Agustus 1994.
2. Rekomendasi dari Kanwil Pariwisata Pos dan Telekomunikasi Noomor : 175/BW.PPT XIV/X/94 Tangal 17 Oktober 1994.
3. Rekomendasi dari Ketua Komisi AMDAL Dati I Sulawesi Selatan Nomor : 660.1/5336/BLH Tangal 17 Oktober 1994.
4. Persetujuan Prinsip dari Gubernur KDH Tk. I Sulawesi Selatan Nomor 556.2/6279/Ekon Tangal 03 Desember 1994.
5. Rekomendasi dari Walikota Madya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor : 221/556.2/DTK Tanggal 1 Januari 1995.
6. Rekomendasi dari Departemen Perhubungan Kantor Wilayah XXIII Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : UM.5011/10/127PAB-XXIII-95/ Tanggal 17 Januari 1995 Perihal Rekomendasi pengembangan Makassar Gate Beach Hotel Ujung Pandang.
7. Keputusan Direktorat Jenderal Perhubungan Laut Nomor : B XXV-280/PP/72 Tangal 1995 tentang pemberian izin kepada PT. Makasar Gate Beach Hotel untuk membangun fasilitas wisata bahari berupa *Floating Cottage on File* di Perairan Ujung Pandang Kotamadya Ujung Padang Provinsi Sulawesi Selatan.

Khusus untuk pembangunan perluasan halaman Balla Irate Hotel Pantai Gapura telah memperoleh surat rekomendasi dari PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Nomor 1/KB.010/1/MS-2003 Tanggal 13 Januari 2003.

Berdasarkan kelengkapan dokumen yang telah ada maka pihak Hotel Pantai Gapura telah membuat perjanjian dengan Pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar selaku pemegang hak pengelola dan hak kuasa terhadap daerah lingkungan perairan yang akan dibangun bangunan semipermanen Balla Irate.

Kaitannya dengan hal di atas, surat perjanjian yang telah terbit adalah penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar yang masuk dalam Addendum perjanjian antara Pihak Hotel Pantai Gapura yang di wakili oleh Syaiful Manan selaku General Manager Hotel Pantai Gapura dengan Darwin Pasaribu selaku General Manager PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Nomor Perjanjian 17/KB.305/2/MS-2006 dan Nomor 01/GM-HPGM/O/2005 Tanggal 27 Maret 2006 dan berlaku sampai dengan 31 Januari 2009.

Berdasarkan analisis di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pihak Hotel Pantai Gapura Makassar telah memperoleh izin dari PT. Pelindo IV Cabang Makassar untuk membangun Balla Irate yang memanfaatan sebagian wilayah perairan yang dimilki oleh PT. Pelindo IV Cabang Makassar.

B. Status hukum perairan pesisir yang dimanfaatkan untuk bangunan semipermanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura

Dalam suatu proses pemanfaatan suatu lahan baik daratan maupun perairan, pihak pengelola atau pihak yang memanfaatkan lahan atau lokasi harus mempunyai pegangan dalam artian harus mempunyai kepastian hukum.

Hak pengusahaan pesisir memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan pesisir/laut yang bersangkutan, demikian pula dengan laut serta ruang yang ada di atasnya, yang hanya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan laut itu, dalam batas-batas menurut UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil dan peraturan-peraturan hukum yang lain.

Oleh karena setiap pesisir/laut yang dihaki itu hakikatnya wajib digunakan dan tidak mungkin penggunaan itu hanya meliputi permukaan pesisir/lautnya saja, maka wajar jika ketentuan pada UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Pasal 16, Ayat (2) bahwa kewenangan menggunakan pesisir/laut tersebut, juga meliputi kolom air sampai dengan permukaan dasar laut.

Objek hak pengusahaan atas pesisir/laut jika ditinjau dari sudut penggunaannya, maka objek tersebut berdimensi tiga, yang pada kenyataannya merupakan "ruang" di atas dan di dasar laut yang bersangkutan, berukuran panjang, lebar, serta kedalaman.

HP-3, diberikan kepada individu, badan usaha, atau kelompok masyarakat hukum adat yang telah menunjukkan keberhasilannya dalam mengelola sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil HP-3 merupakan *instrument* pemenfaatan sumber daya selain izin usaha. Bagi masyarakat hukum adat, HP-3 merupakan upaya pemberdayaan masyarakat pesisir, dimana hak-hak masyarakat hukum adat atau masyarakat lokal diakui untuk menjamin akses mereka terhadap pemanfaatan sumber daya pesisir. Hak yang diakui ini dibarengi dengan kewajiban mereka untuk melaksanakan pengelolaan sumber daya pesisir yang berkelanjutan. Bagi dunia usaha, HP-3 memberikan kepastian hukum untuk berusaha dan dapat dijadikan jaminan bagi perbankan untuk mendapatkan permodalan. Ide HP-3 diinisiasi dari kegiatan *Individual Transferable Quota (ITQ)* Perikanan di Kanada, New Zealand, dan Islandia (Irwandi Idris, 2007 : 198).

Kaitannya dengan pembahasan kedua dalam skripsi ini adalah bahwa HP3 tidak dapat diberikan dalam pembangunan Balla Irate Hotel Pantai Gapura karena bedasarkan UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil, Pasal 22 ditentukan bahwa :

> "HP-3 tidak dapat diberikan pada Kawasan Konservasi, suaka perikanan, alur pelayaran, kawasan pelabuhan, dan pantai umum."

Selain itu, juga dikarenakan dasar hukum pembangunan Balla Irete Hotel Pantai Gapura pada waktu diberikan izin untuk membangun adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.69 Tahun 2001

tentang Kepelabuhan, sehingga UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum dalam pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir oleh Hotel Pantai Gapura.

Berdasarkan hasil Penelitian, pengelolaan wilayah yang telah digunakan oleh pihak Hotel Pantai Gapura untuk mendirikan bangunan semipermanen Balla Irate adalah merupakan wilayah kepentingan pelabuhan dan merupakan daerah atau wilayah yang dikuasai oleh PT. Pelindo IV Cabang Makassar. Sehingga PT. Pelindo IV Cabang Makassar memberikan izin kepada pihak Hotel Pantai Gapura agar dapat mendirikan bangunan Balla Irate yang memanfaatkan perairan pesisir pelabuhan dengan status hukumnya adalah penggunaan sebagian perairan pelabuhan. Sehinggga perjanjian antara pihak Hotel Pantai Gapura dengan pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar. bukan mengarah pada HP3. Karena adanya salah satu unsur untuk diberikan HP3 tidak terpenuhi tetapi lebih kepada perjanjian penggunaan sebagian perairan pelabuhan. Perjanjian tersebut tercatat dengan Nomor 20/KB.010/1/MS-2003

Pihak Hotel Pantai Gapura dalam pembangunan Balla Irate telah menyurat ke PT. Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Nomor Surat 032/GM-HPGM/09/02 tanggal 07 Oktober 2002 perihal Permohonan tambahan lahan perairan berikut dengan gambar denah situasi lokasi yang di mohon.

Kemudian Pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar mengeluarkan persetujuan penggunaan sebagaian wilayah perairan dengan surat Nomor 9/KB.010/4/MS-2002 Tanggal 23 Oktober 2002 Perihal Pemanfaatan sebagian periaran pelabuhan yang ditanda tangani oleh Kepala cabang PT Pelindo IV Cabang Makassar.

Setelah mendapatkan rekomendasi pemanfaatan sebagian wilayah perairan maka pihak Hotel Pantai Gapura mengajukan permohonan untuk mengurus IMB (Izin Mendirikan Bangunan) kepada PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Nomor 035/GM-HPGM/12/02 Tanggal 20 Desember 2002 Perihal Permohonan Rekomendasi pengurusan IMB untuk pemanfaatan sebagian perairan Pelabuhan. Selanjutnya pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar mengeluarkan Rekomendasi dengan Nomor 1/KB.010/1/MS-2003 Tanggal 13 Januari 2003 perihal Rekomendasi pemanfaatan sebagian periaran Pelabuhan.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka pihak Hotel Pantai Gapura dan Pihak PT. Pelindo IV Cabang Makassar melakukan atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian penggunaan sebagian perairan pelabuhan Makassar Nomor 20/KB.010/1/MS-2003 dan Nomor 38/GM-HPGM/02/03 Tanggal 20 Februari 2003.

Dalam perjanjian Nomor 20/KB.010/1/MS-2003 dan Nomor 38/GM-HPGM/02/03 Tanggal 20 Pebruari 2003 antara PT. Pelindo IV Cabang

Makassar dengan pihak Hotel Pantai Gapura pada Pasal 3 ayat (2) menentukan bahwa :

> "Perairan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini digunakan oleh PIHAK KEDUA sebagai tempat berdirinya Ballairate Hotel Pantai Gapura Makassar termasuk fasilitas pendukung milik PIHAK KEDUA"

Dan pada Pasal 11 menentukan bahwa perjanjian ini dapat berakhir apabila :

a. Selesainya jangka waktu perjanjian dan tidak ada permohonan tertulis dari PIHAK KEDUA untuk memperpanjang sebagaimana yang 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.

Terkait dengan status hukum pembangunan Balla Irate yang memanfaatkan perairan pelabuhan maka, Mardianto (Kasi Penetapan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar) menyatakan bahwa lokasi pembangunan Balla Irate Hotel Pantai Gapura Makassar merupakan hak sepenuhnya oleh PT. Pelindo IV Cabang Makassar berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran dan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.85 Tahun 1999 tentang Batas-batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar. Sehingga stiap permohonan izin untuk membangun ataupun untuk

memperluas bangunannya, Hotel Pantai Gapura herus menyurat kepada PT. Pelindo IV Cabang Makassar

Berkaitan dengan hasil wawancara dengan Basir (Staf PT. Pelindo IV Cabang Makassar) mengenai status hukum perairan pesisir yang dimanfaatkan untuk bangunan semipermanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura, maka diketahui bahwa status hukum perairan pesisir yang dimanfaatkan pihak Hotel Pantai Gapura dalam pembangunan Balla Irate adalah merupakan penggunaan sebagian perairan pelabuhan dengan jasa penggunaan setiap 1 (satu) tahun sebesar Rp. 2.722.500,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus rupiah). Berdasarkan ketentukan yang terdapat dalam surat perjanjian Nomor 20/KB.010/1/MS-2003 dan Nomor 38/GM-HPGM/02/03 Tanggal 20 Pebruari 2003. Antara PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan pihak Hotel Pantai Gapura dan telah dilakukan perpanjangan dengan Addendum I dengan Nomor 17/KB.305/2/MS-2006 dan Nomor 01/GM-HPGM/O/2005 Tanggal 27 Maret 2006 yang mana inti daripada Adendum atau perubahan kontrak tersebut adalah perpanjangan jangka waktu berlakunya perjanjian penggunaan sebagian perairan pelabuhan Makassar antara PT. Pelabuhan Makassar dengan pihak Hotel Pantai Gapura.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pemberian izin pemanfaatan perairan pesisir bagi bangunan semipermanen Balla Irate Hotel Pantai Gapura Makassar telah mendapatkan rekomendasi dan persetujuan dari:
   a. PT. Pelindo IV cabang Makassar dengan Nomor 9/KB.010/4/MS-2002 Tanggal 23 Oktober 2002 Perihal Persetujuan Pemanfaatan sebagian periaran pelabuhan.
   b. PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Nomor 1/KB.010/1/MS-2003 Tanggal 13 Januari 2003 perihal Rekomendasi pemanfaatan sebagian perairan Pelabuhan.
   c. Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan perihal rekomendasi mengenai Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL) dengan Nomor 060.1/5336/BLH. yang ditandatangani oleh Wakil Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sulawesi selatan selaku Ketua Komisi AMDAL Daerah dan di susul dengan surat rekomendasi dari Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 556.2/6279/Ekon.

Dan surat rekomendasi dari Walikota Madya Daerah TK II Ujung Pandang Nomor 221/556.2/DTK Tanggal 01 Januari 1995.

2. Status hukum perairan pesisir yang diamnfaatkan untuk bangunan Semipermanen Balla irate Hotel Pantai Gapura Makassar adalah penggunaan sebagian perairan pelabuhan yang dilakukan PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Hotel Pantai Gapura melalui Addendum I surat perjanjian penggunaan sebagian perairan pelabuhan Makassar antara PT. Pelindo IV Cabang Makassar dengan Hotel Pantai Gapura dengan nomor 17/KB.305/2/MS-2006.

B. SARAN

1. Pemerintah atau pihak yang terkait didalam setiap pemberian izin terhadap pengelolaan wilayah pesisir dan wilayah pelabuhan lebih teliti dalam mengkaji setiap dokumen yang ada, sehingga upaya pemanfaatan sebahagian lahan pesisir yang merupakan wilayah kepentingan pelabuhan dapat meminimalisir dampak-dampak yang ditimbulkan, khususnya terhadap masyarakat sekitar.
2. Mengingat kawasan di sepanjang garis pantai di sekitar lokasi penelitian, Penulis berpendapat bahwa kawasan itu memiliki nilai estetika dan merupakan daerah lingkungan kepentingan pelabuhan, di sisi lain telah ada beberapa bangunan disekitarnya berdiri di atas tanah hasil reklamasi pantai, maka di sarankan kepada pihak yang

berwenang atau yang berkompeten untuk membatasi pelaksanaan reklamasi pantai dan pembangunan bangunan atas air seperti halnya Ballai Irate Hotel Pantai Gapura di wilayah tersebut.

3. Di sarankan agar peruntukan kegiatan pembangunan bangunan yang berada di atas air, agar pemanfaatannya tidak terlalu mengarah pada tujuan bisnis atau komersialisasi, akan tetapi lebih mengarah pada pelayanan jasa untuk masyarakat umum.

DAFTAR PUSTAKA

Adisasmita, Raharjo. 2006. **Pembangunan Kelautan dan Kewilayahan**. Graha Ilmu. Makassar.

Amiruddin & Zainal Asikin. 2003. **Pengantar Metode Penulisan Hukum**. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Ardiwilaga, R. Roestandi. 1962. **Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktek.** Masa Baru. Bandung.

Dahuri, R., J, Rais, S.P, Ginting dan M.J Sitepu. 2001. **Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir dan Laut Secara Terpadu**. Pradya Paramitha. Jakarta.

Harsono, Boedi. 2004. **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**. Djambatan. Jakarta.

Irwandi Idris, Sapta Putra Ginting & Budiman. 2007. **Membangun Raksasa Ekonomi**. Jakarta.

Jacub Rais & Budi Sulistiyo. 2004. **Menata Ruang Laut Terpadu**. Pradnya Paramita. Jakarta.

Johara, T. Jayadinata. 1992. **Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Peesaan, Perkotaan, dan Wilayah**. ITB. Bandung.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. 1991. Balai Pustaka. Jakarta.

Kartasaputra, G. 1992. **Masalah Pertanahan Di Indonesia**. Rineka Cipta. Jakarta.

K, Wantijk Saleh. 1997. **Hak Anda Atas Tanah**. Rineka Cipta. Jakarta.

Mukhtasor. 2006. **Pencemaran Pesisir dan Laut**. Pradnya Paramita. Jakarta.

Soejono & Abdurrahman. 1995. **Prosedur Pemanfaatan Tanah**. Rineka Cipta. Jakarta.

Sugeng, Budiharsono. 2005. **Teknik Analisis Pembangunan Wilayah Pesisir Dan Kelautan**. Pradnya Paramita. Jakarta.

Wargakusuma, Hasan. 1992. **Hukum Agraria I**. Rineka Cipta. Jakarta.

Yunus, Hadi Sabahari. 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.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2001 Tentang Kepelabuhan.

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.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 54 Tahun 2002 Tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut.

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

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2012

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil.

HOTEL PANTAI GAPURA
MAKASSAR

Makassar, 06 Juni 2006

Kepada,
Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin
Di -Makassar

Dengan hormat,

Menunjuk Surat No. 070/1136-1/KKB/IV/2008 tertanggal 25 April 2008, perihal Ijin Penelitian, maka dengan permohonan maaf kami sampaikan bahwa untuk sementara kami belum dapat menerima mahasiswinya untuk mengadakan penelitian di Hotel Pantai Gapura Makassar.

Demikian penyampaian kami dan terima kasih atas pengertiannya.

Hormat kami,

HOTEL PANTAI GAPURA
MAKASSAR

Selviana T.
Human Resources

Cc : Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Kota Makassar

Jl. Pasar Ikan No. 10 Makassar 90111 - Indonesia Telp. : (0411) 350222 (5 lines) Fax : (0411) 316303

PT. PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO)
CABANG MAKASSAR

SURAT KETERANGAN
Nomor : 15/PR.005/I/MS-2008

1. Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan :

Nama	:	SILVIA SARI. P
Nomor Stb	:	B 111 04 155
Pendidikan	:	Mahasiswi Fakultas Hukum UNHAS Makassar
Jurusan	:	Ilmu Hukum / S1
Alamat	:	Jl. Tidung IX Stp I No. 10 Makassar

Benar Mahasiswi tersebut di atas telah melaksanakan penelitian, pada PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) Cabang Makassar, selama 3 (tiga) hari sejak tanggal 9 s.d 11 April 2008, dalam rangka penyusunan Skripsi dengan Judul : " Status Hukum Pemanfaatan Perairan Pesisir Untuk Bangunan Semipermanen (Studi Kasus Balla Irate Hotel Pantai Gapura)."

2. Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk digunakan seperlunya.

Makassar, 19 Agustus 2008

GENERAL MANAGER
PT PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO)
CABANG MAKASSAR,

PT. PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO) CABANG MAKASSAR

ARUSI RACHMAN
NIPP. 454020653

Jl. Soekarno No. 1 Makassar 90173 Telepon 316998 - 316999 - 316966 - 436623 - 323610
Telex 71320 PP. IV Mks Fax. (0411) 313513 Kotak Pos 1070 Mks

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
SEKRETARIAT DAERAH KOTA
Jalan Jenderal Achmad Yani No. 2 Telepon (0411) 316006
MAKASSAR

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070/ 135 /HK/VII/2008

ang bertanda tangan dibawah ini :

ama	: TRISNODE, SH
batan	: Kepala Bagian Hukum Kota Makassar Sekertariat Daerah Kota Makassar.

engan ini menerangkan bahwa :

ama	: SILVIA SARI P.
o/jurusan	: B 111 04155/ILMU HUKUM
stansi/pekerjaan	: MAHASISWA
amat	: JL. TIDUNG IX STP.1 No.10 MAKASSAR.
dul	: " STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN SEMI PERMANEN (STUDI KASUS BALLA IRATE HOTEL PANTAI GAPURA"

Benar telah mengadakan penelitian dalam bentuk pengambilan data da bagian hukum Sekretariat Kota Makassar.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepadanya untuk ergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 03 Juli 2008

KEPALA BAGIAN HUKUM,

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR SEKRETARIAT

TRISNODE, SH
Nip : 580 016 676

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN
Jalan Urip Sumoharjo No. 8 Makassar 90144
Telp. +62411 - 435550 Fax. +62411 - 436567
Email : ditbang@makassar.go.id Home Page : Http.www.Makassar.go.id

ISO 9001:2000

SURAT KETERANGAN
No: 049/411/DTRB/VI/2008

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **SUKRI HASANUDDIN, SE, MSi**

Pekerjaan : Kepala Bagian Tata Usaha Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar

MENERANGKAN

Bahwa yang tersebut namanya dibawah ini telah mengadakan penelitian pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar ;

Nama	: **SILVIA SARI P**
No.Pokok/Jurusan	: B 111 04 155 / Hukum
Pekerjaan	: Mahasiswa FH – UNHAS Makassar.
Alamat	: Jl. Tidung IX STP I No. 10 Makassar
Judul	: **" STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN PERMANEN (STUDI (STUDI KASUS BALLA IRATE HOTEL PANTAI GAPURA) ".**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 29 Juni 2008

An. Kepala Dinas
Kepala Bagian Tata Usaha

PEMERINTAH DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN MAKASSAR

SUKRI HASANUDDIN , SE,MSi
Pangkat : Pembina TK I
Nip : 010 224 631

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
KANTOR PELAYANAN ADMINISTRASI PERIZINAN
Jalan Jenderal Urip Sumoharjo Nomor 8 Telepon 0411 - 436488
MAKASSAR
Kode Pos 90144
Email : @makassar.go.id Home page : http.www.makassar.go.id

SURAT KETERANGAN
No: 075/84/KPAP/VI/2008

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMMAD SAAD,SH

Pekerjaan : Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan Kota Makassar

MENERANGKAN

Bahwa yang tersebut dibawah ini telah mengadakan Penelitian pada Kantor Pelayanan Administrasi Kota Makassar :

Nama : SILVIA SARI P

No.Pokok/Jurusan : B.111.04 155/Hukum

Pekerjaan : Mahasiswa FH-UNHAS Makassar

Alamat : Jl. Tidung IX STP.I No. 10 Makassar

Judul : " STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN SEMIPERMANEN (STUDI KASUS : BALLA IRATE HOTEL PANTAI GAPURA)

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 25 JUNI 2008

Kepala Kantor
An. Kepala Bagian Tata Usaha

MUHAMMAD SAAD,SH
Pangkat : Pembina Tk.I
Nip : 380 052 419

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 - 2272 - 53.01

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

Nama : SILVIA SARI P
Nomor Pokok : B11104 155/ Hukum
Judul Penelitian : "STATUS HUKUM PEMANFAATAN PERAIRAN PESISIR UNTUK BANGUNAN SEMIPERMANEN (STUDI KASUS BALLA IRATE HOTEL PANTAI GAPURA)".
Alamat : Jl. Tidung IX STP ! No. 10 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, 02 Juli 2008
An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MAKASSAR
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN

M. ARLIANA, A. Ptnh
NIP. 010 196 878.

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
SEKRETARIAT DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTA MAKASSAR
Jl. Andi Pangerang Pettarani Blok E No. 1-2 Telp. 868296 - 868909 - 880863 Fax. 882455 Makassar 90222
Email : dprd_@makassar.go.id Homepage : http/www.makassar.go.id

SURAT KETERANGAN
Nomor : 070/ 804 . /Sek.DPRD/VI/2008

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a	: **SYAMSUL SYAMSUDDIN, SE, S.Sos**
J a b a t a n	: Kasubag. Tata Usaha Sekretariat DPRD Kota Makassar

Dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a	: **SILVIA SARI. P**
Stambuk/Jurusan	: B 111 04 155 / Hukum
Instansi/Pekerjaan	: Mahasiswi Fak. Hukum UNHAS
A l a m a t	: Jl. Tidung IX STP 1 No. 10 Makassar
J u d u l	: **"Status Hukum Pemanfaatan Perairan Pesisir untuk Bangunan Semipermanen (Studi Kasus Balla Irate Hotel Pantai Gapura)."**

Telah melakukan **Penelitian** pada kantor Sekretariat DPRD Kota Makassar sejak tanggal **23 April s.d. 23 Juni 2008.**

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 24 Juni 2008

KEPALA BAGIAN UMUM
SEKRETARIAT DPRD KOTA MAKASSAR

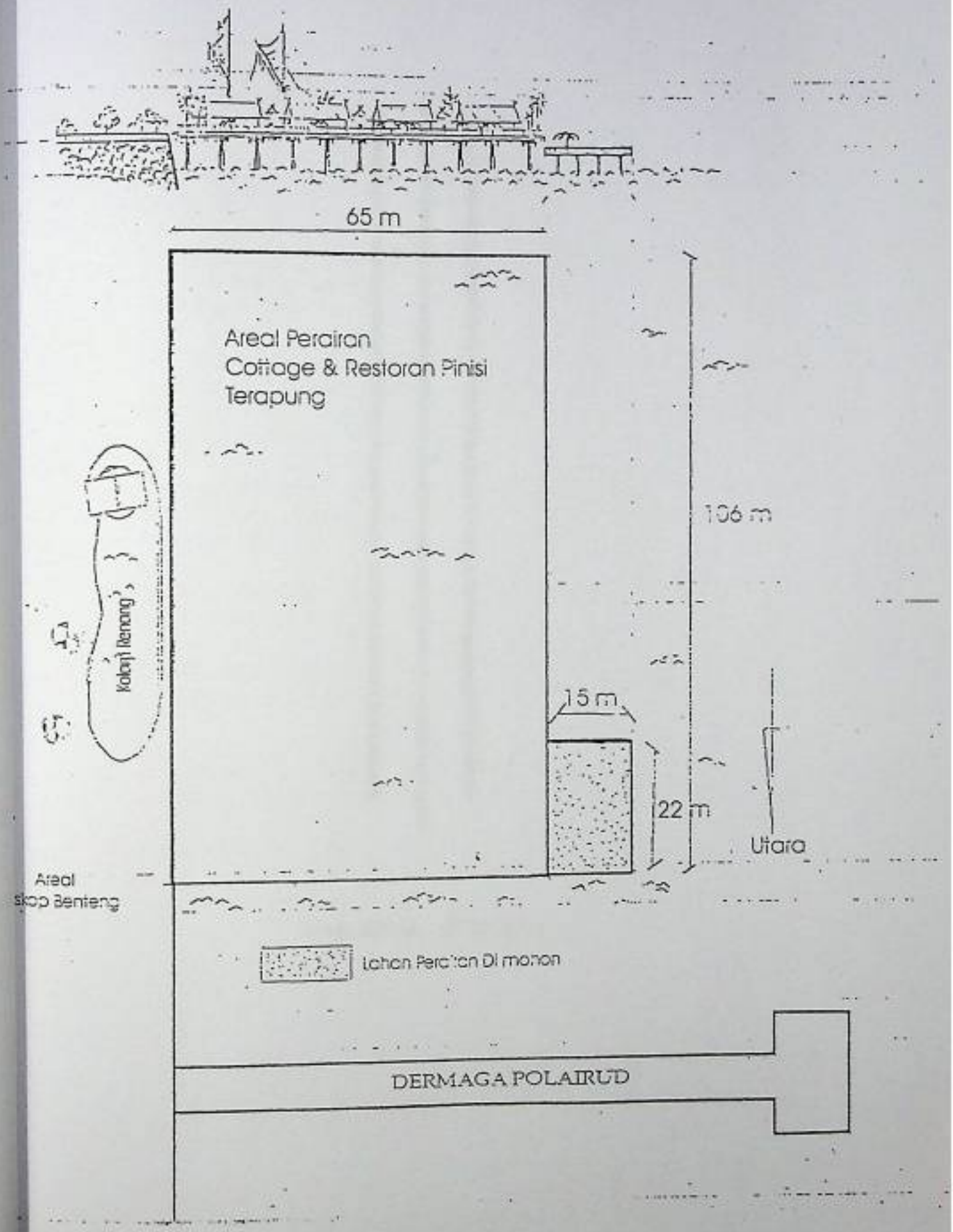
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MAKASSAR SETWAN

SYAMSUL SYAMSUDDIN, SE, S.Sos
Pangkat : Penata Tk. I
N I P : 580 019 098

Gambar Situasi

Hotel Pantai Gapura
Makassar

Lampiran Surat No : 032 / GM - HPGM / 09 / 02



KRONOLOGIS KEBERADAAN BANGUNAN MAKASSAR GATE BEACH HOTEL (HOTEL PANTAI GAPURA) DI DALAM DAERAH LINGKUNGAN KERJA PELABUHAN MAKASSAR

MAKASSAR, JULI 2004

KRONOLOGI KEBERADAAN BANGUNAN MAKASSAR GATE BEACH HOTEL (HOTEL PANTAI GAPURA) DI DALAM DAERAH LINGKUNGAN KERJA PELABUHAN MAKASSAR

A. Dasar penguasaan tanah dan perairan Pelabuhan Makassar

a) Batas Daerah Lingkungan Kerja (DLKR) Pelabuhan Makassar semula meliputi : mulai dari Mercusuar di Kecamatan Mariso diSebelah Selatan sampai Sungai tallo di sebelah Utara seluas 174 Ha, sesuai Staatsblad Nomor : 173 Tahun 1922.

b) Peraturan Pemerintah Nomor : 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara.

c) Peratuiran Menteri Agraria Nomor : 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

d) Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan
Nomor : 191 Tahun 1969 tanggal 27 Desember 1969
Nomor : SK.83/0/1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Pelabuhan.

e) Keputusan Menteri Perhubungan Nomor : KM 85 Tahun 1999 tentang Batas-Batas Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan Makassar.

B. Dasar ikatan perjanjian dengan Hotel Pantai Gapura, dilakukan berdasarkan perjanjian sebagai berikut :

1) Kontrak perjajian Nomor : 14/KB.010/102/MS-93 tanggal 9 Agustus 1993, yang menjadi objek perjanjian adalah tanah seluas 3.290 M2 dan perairan 6.865 M2

2) Kontrak perjanjian Nomor : 5/KB.010/9/MS-94 tanggal 4 Januari 1994, yang menjadi objek persewaan adalah tanah seluas 478 M2

3) Kontrak perjanjian Nomor : 20/KB.010/1/MS-2003
Nomor : 38/GM-HPGM/02/03 tanggal 20 Pembruari 2003, yang menjadi objek persewaan adalah perairan Pelabuhan Makassar, seluas 330 M2.

C. Masalah pembangunan hotel

1) Pembangunan Hotel Pantai Gapura Tahap I dan Floating Cottage On File

Sebelum dilakukan pembangunan Hotel Pantai Gapura tersebut, pihak pengelola Hotel Pantai Gapura telah memperoleh rekomendasi dari Instansi yang berwenang, yakni :

a) Persetujuan dari PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar Nomor : 14/HK.604/93/MS-94 tanggal 25 Agustus 1994.

b) Rekomendasi dari Kanwil Pariwisata Pos dan Telekomunikasi Nomor : 175/BW.PPT XIV/X/94 tanggal 3 Oktober 1994.

c) Rekomendasi dari Ketua Komisi AMDAL Dati I Sulawesi Selatan Nomor : 660.1/5336/BLH tanggal 17 Oktober 1994.

d) Persetujuan Prinsip dari Gubernur KDH Tk. I Sulawesi Selatan Nomor : 556.2/6279/Ekon tanggal 03 Desember 1994.

e) Rekomendasi dari Walikotamadya Daerah Tk. II Ujungpadang Nomor : 221/556.2/DTK tanggal 01 Januari 1995.

f) Rekomendasi dari Departemen Perhubungan Kantor Wilayah XXIII Propinsi Sulawesi Selatan Nomor : UM.5011/10/127/PAB-XXIII-95 tanggal 17 Januari 1995 perihal Rekomendari pengembangan Makassar Gate Beach Hotel Ujungpandang.

g) Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor : B XXV – 280/PP.72 tanggal 15 Pebruari 1995 tentang Pemberian Ijin Kepada PT. Makassar Gate Beach Hotel Untuk Membangun Fasilitas Wisata bahari Berupa Floating Cottage On File Di Perairan Ujung Pandang Kotamadya Ujungpadang Propinsi Sulawesi Selatan.

2) Perluasan halaman ballairatte Hotel pantai Gapura, telah memperoleh rekomendasi dari PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar Nomor : 1/KB.010/1/MS-2003 tanggal 13 Januari 2003 perihal Rekomendasi pemanfaatan sebagian perairan pelabuhan.

D. Dasar Pemberian Rekomendasi, yakni :

1) Aspek Kepelabuhanan :

a) Sesuai Master Plan Pelabuhan Makassar bahwa pengembangan Pelabuhan Makassar tidak diarahkan ke bagian selatan, namun diarahkan kebagian utara sampai disekitar PT. IKI.

b) Lokasi fasilitas wisata bahari berupa floating cottage on file tersebut terletak diperairan pantai Ujungpandang didalam DLKR Pelabuhan Makassar.

c) Kondisi pantai disekitar lokasi fasilitas tersebut agak landai dengan dasar laut berupa pasir dan batukarang.

d) PT. Hotel pantai Gapura telah menyelesaiakan kontrak perjanjian dengan persewaan tanah dan perairan dengan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV cabang Makassar.

e) Aktifitas dilokasi fasilitas floating cottage on file tersebut tidak menganggu operasional Pelabuhan Makassar.

2) Aspek Keselamatan pelayaran :

a) Fasilitas floating cottage on file tersebut terletak kurang lebih 800 meter dari ujung dermaga container pangkalan Hatta, kurang lebih 1,5 KM dari alur pelaran antar pulau lae-lae dan paulau Gusung, kurang lebih 2 KM dari alur pelayaran pintu masuk pelabuhan umum Makassar.

b) Kedalam perairan disekitar fasilitas wisata bahari berupa floating cottage on file tersebut kurang lebih 2 meter LWS.

c) Keberadaan fasilitas floating cottage tersebut tidak menganggu alur pelayaran bagi kapal-kapal yang keluar masuk dari dan ke Pelabuhan Umum Makassar.

3) Aspek Konstruksi :

Fasilitas yang dibangun berupa bangunan di atas air (Floating cottage)bercirikan/bentuk rumah adapt dan perahu tradisional Sulawesi Selatan dengan ukuran (106,60 X 64,40 M2), konsrtuksi beton diatas pondasi tiang pancang, menjorok ke laut kurang lebih 65 Meter dari garis pantai serta ke dalaman perairan disekitar lokasi kurang lebih 2,5 M LWS, sehingga tidak mengganggu aliran arus laut.

4) Aspek Lingkungan :

a) Telah dibuat Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL) dan sudah mendapat rekomendasi dari Komisi Analisa Mengenai dampak Lingkungan Propinsi Sulawesi selatan.

b) PT. Hotel Pantai Gapura Makassar telah menyiapkan fasilitas pembuangan dan penampungan limbah cair maupun padat yang berasal dari fasilitas floating cottage didarat.

PT. (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

omor : 14/HK.604/93/PI5-94.

Ujung Pandang, 25 AUG 1994

alifikasi :

mpiran :

ihal : Rekomendasi persetujuan pengembangan tahap I Hotel Makassar Gate Beach (MGBH).

K e p a d a

Yth. Pimpinan Makassar Gate Beach Hotel (MGBH).

di

Ujung Pandang.

1. Menunjuk surat Saudara nomor 355/MGBH/VIII/UP. tanggal 23 Agustus 1994 permohonan persetujuan tertulis mengenai pengembangan tahap I Makassar Gate Beach Hotel (MGBH), pada prinsipnya kami setujui.

2. Demikian kami sampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

KEPALA CABANG PT. (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV
M A K A S S A R

Drs. JUSUF BADARUDDIN
NIPP. 430111067

mbusan :

ministrator Pelabuhan Makassar.

Jl. Soekarno No. 1 Ujung Pandang 90173
Telepon 316998–316999–316060–316423–323610
Telex 71320 PP.IV UP.
Fax. (0411) 319044
Kotak Pos 1070 UP.

DEPARTEMEN PARIWISATA POS DAN TELEKOMUNIKSI
KANTOR WILAYAH XIV SULSELRA

Jl. A. Pangerang Pettarani No.
Ujung Pandang 90222

Telp. 443225
443228
443227

TGM :
TLX :
FAX : 443226

Ujung Pandang, 3 Oktober 1994

Nomor : 175 /BW.PPT XIV/X/94
Klasifikasi : -
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Rekomendasi Pengembangan Tahap I Makassar Gate Beach Hotel (MGBH)

KEPADA

YTH. DIREKSI MAKASSAR GATE BEACH HOTEL (MGBH)
DI -

UJUNG PANDANG

1. Bersama ini dengan hormat disampaikan bahwa sesuai surat Saudara No. 384 / MGBH / UP / X / 94 tanggal 20 Oktober 1994 perihal seperti tersebut diatas, setelah ditelaah dengan seksama, pada prinsipnya kami merekomendir rencana Saudara untuk merealisir pengembangan Tahap I Makassar Gate Beach Hotel (MGBH).

2. Rekomendasi ini diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut :

   2.1. Hotel ini telah memenuhi persyaratan untuk perluasan bangunannya baik dari segi AMDAL maupun dari kepentingan Perum Pelabuhan karena sebagian lokasinya diperairan pantai Ujung Pandang.

   2.2. Kebutuhan kamar Hotel berkualitas di Ujung Pandang sudah sangat mendesak mangingat Bandara Hasanuddin akan segera melayani Gate Way International.

   2.3. Perluasan bangunan hotel ini telah mendapat persetujuan dari BKPM Pusat.

3. Demikian Rekomendasi ini diberikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

KEPALA KANWIL XIV DEP. PARPOSTEL
SULAWESI SELATAN DAN TENGGARA,

LUTHER BARRUNG.
NIP. 120 080 871.

GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
SULAWESI SELATAN

KOMISI ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN PROPINSI
DAERAH TINGKAT I SULAWESI SELATAN

R E K O M E N D A S I
Nomor: 660.1/5336/BLH

Tentang:

ANALISIS DAMPAK LINGKUNGAN (ANDAL) PENGEMBANGAN MAKASSAR GATE BEACH HOTEL KECAMATAN UJUNG PANDANG KOTAMADYA UJUNG PANDANG.

Setelah mempelajari dan memperhatikan saran serta hasil penilaian Tim.Teknis/Komisi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan terhadap Studi ANDAL Pengembangan Makassar Gate Beach Hotel Kecamatan Ujung Pandang Kotamadya Ujung Pandang, yang telah dipresentasikan pada tanggal 3 September 1994, yang diajukan oleh :

Pemrakarsa : PT. MAKASSAR GATE BEACH HOTEL
Alamat Kantor : Jln.Pasar Ikan No.2 Ujung Pandang Tlp.317045 dan 317041.
Lokasi Kegiatan: Kecamatan Ujung Pandang Kotamadya Dati II Ujung Pandang.
Jenis Kegiatan : Rencana Pengembangan Hotel 300 kamar dan rekreasi.

Komisi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Propinsi Dati I Sulawesi Selatan berkesimpulan bahwa kegiatan sebagaimana dalam studi ANDAL tersebut dapat disetujui untuk dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Mengindahkan saran-saran/petunjuk Tim Teknis/Komisi AMDAL Propinsi Dati I Sul-Sel tentang penanganan lingkungan kegiatan hotel berdasarkan petunjuk dalam Dokumen ANDAL.
2. Dokumen ANDAL tersebut diatas paling lambat dalam jangka waktu empat bulan perlu segera dilengkapi dengan kewajiban menyusun Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL).
3. Laporan penanganan/pengelolaan lingkungan secara berkala (Catur Wulan) perlu disampaikan kepada Komisi ANDAL Propinsi Dati I Sul-Sel/Instansi terkait.

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dengan mengindahkan segala ketentuan yang berkaitan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup dan PP No. 51 Tahun 1993 tentang AMDAL

Ujung Pandang, 17 Oktober 1994
GUBERNUR KEPALA DAERAH
SELAKU KETUA KOMISI AMDAL DAERAH,

PERDA NO. 1/1987
Rp. 1.500,-

H. A. MUH GHALIB, SH.

TEMBUSAN: Kepada Yth
1. Gubernur KDH Tk I Sul Sel
2. Kakanwil Deparpostel Wilayah Sul-Selra di Ujung Pandang
3. Kepala Dinas Pariwisata Prop. Dati I Sul-Sel di Ujung Pandang.
4. Walikotamadya KDH Tk.II Ujung Pandang di Ujung Pandang.
6. Kepala Canbang PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV U.P di U.P
7. Direktur Utama PT IECON (Konsultan Lingkungan).Jln. Sunu G. 9B Ujung pandang.
8. A r s i p.

GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
SULAWESI SELATAN

Ujung Pandang, 3 Desember 1994

K e p a d a

Yth. Direksi Makassar Gate Beach
Hotel (MGBH)

di -

UJUNG PANDANG

Nomor : 556.2/6279/Ekon
Perihal : Permohonan Pengembangan Tahap I Makassar Gate Beach Hotel (MGBH)

Menunjuk surat Saudara No.383/MGBH/UP/X/94 tanggal 28 Oktober 1994 perihal tersebut diatas, serta berdasarkan :

1. Rekomendasi dari Dep. Pariwisata Pos dan Telekomunikasi No.175/BN.PPT XIV/X/94 tanggal 3 Oktober 1994.

2. Surat dukungan dari Walikotamadya KDH TK.II Ujung Pandang (Dinas Pariwisata) No.97/556/DIP/IX/94 tanggal 8 September 1993.

3. Rekomendasi dari Komisi Analisis mengenai Dampak Lingkungan Propinsi Dati I Sulawesi Selatan No.660.1/5336/BLH tentang Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), pengembangan Makassar Gate Beach Hotel Kec.Ujung Pandang Kodya Ujung Pandang.

4. Surat persetujuan dari PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia - IV Cabang Makassar No.14/HK.604/93/MS-94 tanggal 23 Agustus 1994.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka permohonan pengembangan tahap I Makassar Gate Beach Hotel (MGBH)

pada prinsipnya kami setujui dengan ketentuan dalam pelaksanaannya memperhatikan ANDAL dan tidak bertentangan dengan peraturan dan ketentuan Per-Undang-Undangan yang berlaku.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.-

GUBERNUR KEPALA DAERAH,

H. Z. B. PALAGUNA.-

TEMBUSAN :

1. Kepala Kanwil Deparpostel Wilayah SulSelra di Ujung Pandang
2. Kepala Dinas Pariwisata Prop. Dati I Sul.Sel - di Ujung Pandang
3. Walikotamadya KDH TK.II Ujung Pandang di Ujung Pandang
4. Kepala Cabang PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV Ujung Pandang di Ujung Pandang
5. A r s i p.-

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II
UJUNG PANDANG

R E K O M E N D A S I

Nomor : 221/556.2/Dtk

T E N T A N G

PERUNTUKAN LAHAN/LOKASI PENGEMBANGAN TAHAP PERTAMA PEMBANGUNAN MAKASSSAR GATE BEACH HOTEL (MGBH) YANG TERLETAK DI JALAN PASAR IKAN UJUNG PANDANG

Menunjuk surat Direktur Makassar Gate Beach Hotel Nomor : 382/MGBH/UP/X/94 tanggal 20 Oktober 1994, perihal Permohonan Rekomendasi Pengembangan Tahap Pertama Makassar Gate Beach Hotel (MGBH), yang terletak di Jalan Pasar Ikan Ujung Pandang, dengan memperhatikan :

1. Rekomendasi komisi Andal Tk.I Sulawesi Selatan Nomor : 660.1/5336/BLH tanggal 17 Oktober 1994.

2. Surat perjanjian hak sewa atas tanah pelabuhan Nomor : 5/KB.010/MS-94, tanggal 04 Januari 1994, antara Kepala Cabang PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Direktur Utama PT.Makassar Gate Beach Hotel.

3. Surat Kepala Cabang PT.Persero Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar Nomor : 14/HK.604/93/MS-94 tanggal 25 Agustus 1994, perihal Rekomendasi persetujuan pengembangan Makassar Gate Beach Hotel.

4. Rekomendasi Gubernur KDH Tk.I Sulawesi Selatan Nomor : 556.2/6279/Ekon tanggal 3 Desember 1994.

Maka dengan ini Walikotamadya KDH Tk.II Ujung Pandang pada prinsipnya dapat menyetujui Peruntukan lahan/lokasi pengembangan tahap pertama pembangunan Makassar Gate Beach Hotel yang terletak di Jalan Pasar Ikan Ujung Pandang dengan ketentuan :

a. Maksimum 64,40 (Enam Puluh Empat Koma Empat Puluh) Meter ke laut, dihitung mulai dari dinding penahan tahap yang telah di buat (telah direklamasi).

b. Bangunan berupa bangunan Cottage, tetap mengikuti petunjuk tehnis dari Kanwil Perhubungan Propinsi Sulawesi Selatan, PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dan ketentuan-ketentuan lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Tidak mengganggu alur pelayanan maupun olah gerak Kapal yang keluar/masuk pelabuhan dan tidak mencemari perairan.

d. Membuat Analisa Dampak Lingkungan (Andal) dan disyahkan oleh Tim Andal Tk.I Sulawesi Selatan.

REKOMENDASI
Nomor : 221/556.2/DTK

TENTANG

PERUNTUKAN LAHAN/LOKASI PENGEMBANGAN TAHAP PERTAMA PEMBANGUNAN MAKASSAR GATE BEACH HOTEL (MGBH) YANG TERLETAK DI JALAN PASAR IKAN UJUNG PANDANG.

e. Gambar site plan (perletakan) bangunan harus mendapatkan pengesahan Walikotamadya KDH Tk.II Ujung Pandang.

f. Rekomendasi ini sifatnya Advis Planning, tidak merupakan izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan bukan bukti pemilikan tanah.

g. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan pembangunan dilapangan sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemda Tingkat II Kotamadya Ujung Pandang.

h. Rekomendasi ini diberikan untuk jangka waktu 6 (enam) Bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkannya, dan bilamana dalam waktu tersebut tidak ada realisasi, maka rekomendasi ini batal dengan sendirinya.

Demikian rekomendasi ini diberikan untuk dipergunakan seperlunya.

Ujung Pandang, 10 Januari 1995

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH

METERAI TEMPEL Rp 1.500

H. MALIK B.MASRY

Tembusan Kepada Yth :

1. Bapak Gubernur KDH TK.I Sulawesi Selatan
2. Ketua DPRD Tk.II Kotamadya Ujung Pandang
3. Ketua BAPPEDA Tk.II Kotamadya Ujung Pandang
4. Kepala Kanwil Perhubungan Sulawesi Selatan
5. Kepala Kantor Cabang PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV U.Pandang
6. Kepala Kanwil Deparpostel Wil.Sulselra di Ujung Pandang
7. Kepala Dinas Pariwisata Tk.II Kotamadya Ujung Pandang
8. Kepala Dinas Tata Kota Kotamadya Ujung Pandang
9. Kepala Bagian Perkotaan Kotamadya Ujung Pandang
10. Kepala Bagian HUKUM Kotamdya Ujung Pandang
11. Camat Ujung Pandang Kotamadya Ujung Pandang
12. Pertinggal.

DEPARTEMEN PERHUBUNGAN
KANTOR WILAYAH XXIII PROPINSI SULAWESI SELATAN

Jl. Sultan Hasanuddin No. 35
UJUNG PANDANG 90113

Telp. 316449
315226
315185
510246
872011

FACS : 313292
TLX : 71401
P.O. BOX

Nomor : UM.5011/10/127/PAB-XXIII-95 Ujung Pandang, 17 Januari 1995
Lampiran :
Perihal : Rekomendasi Pengembangan Makassar Gate Beach Hotel Ujung Pandang.

K E P A D A

YTH. DIREKSI
PT. MAKASSAR GATE BEACH HOTEL

DI -

UJUNG PANDANG

1. Menunjuk Surat Saudara Nomor : 431/ MGBH /UP/X/94 tanggal 04 Januari 1995, perihal Permohonan Rekomendasi Pengembangan Makassar Gate Beach Hotel (MGBH) dan memperhatikan pula :

   a. Persetujuan Prinsip dari Gubernur KDH Tk. I Sulawesi Selatan No. 556.2/6279/Ekon tanggal 03 Desember 1994

   b. Rekomendasi dari Ketua Komisi AMDAL Dati I Sulawesi Selatan No. 660.1/5336/BLH, tanggal 17 Oktober 1994

   c. Rekomendasi dari Kanwil XIV DEP. PARPOSTEL Sulawesi Selatan dan Tenggara Nomor : 175/BW.PPT.XIV/X/94 tanggal 03 Oktober 1994

   d. Persetujuan dari PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar No. 14/HK.604/93/MS-94 tanggal 25 Agustus 1994

   e. Rekomendasi dari Walikotamadya Daerah Tk. II Ujung Pandang No. 221/556.2/DTK tanggal 10 Januari 1995

   f. Berita acara peninjauan lapangan dari ADPEL Makassar tanggal 28 Desember 1994

2. Kami dapat memberikan persetujuan untuk Pengembangan Makassar Gate Beach Hotel di Ujung Pandang dengan ketentuan dalam pelaksanaannya memenuhi peraturan dan ketentuan Per-Undang-Undangan yang berlaku.

3. Demikian persetujuan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

KEPALA KANTOR WILAYAH XXIII

DEPARTEMEN PERHUBUNGAN PROPINSI Sulawesi Selatan KANTOR WILAYAH

DJATI SANTOSO

Tembusan :

1. Yth. Bapak Sekretaris Jenderal
   Departemen Perhubungan di Jakarta
2. Yth. Bapak Inspektur Jenderal
   Departemen Perhubungan di Jakarta
3. Yth. Bapak Direktur Jenderal
   Perhubungan Laut di Jakarta
4. Yth. Bapak Gubernur KDH Tk. I Propinsi Sulsel
   di Ujung Pandang
5. Yth. Walikotamadya Daerah Tk. II Ujung Pandang
   di Ujung Pandang
6. Yth. Kakanwil XIV Parpostel Sulselra
   di Ujung Pandang
7. Yth. Adpel Makassar di Ujung Pandang
8. Yth. Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV
   di Ujung Pandang

DEPARTEMEN PERHUBUNGAN
DIREKTORAT JENDERAL PERHUBUNGAN LAUT

JL. MERDEKA TIMUR 5
JAKARTA - 10110

TEL : 363009 (6 Saluran)
359945, 359946, 359947
3845409

TLX : 46783, 46784, 44373
44227, DJPL IA

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL PERHUBUNGAN LAUT

NOMOR : B XXV-280/PP.72.

TENTANG

BERIAN IJIN KEPADA PT. MAKASSAR GATE BEACH HOTEL UNTUK MEMBANGUN FASILITAS WISATA BAHARI BERUPA FLOATING COTTAGE ON PILE DI PERAIRAN UJUNG PANDANG KOTAMADYA UJUNG PANDANG, PROPINSI SULAWESI SELATAN

DIREKTUR JENDERAL PERHUBUNGAN LAUT

mbang :

a. bahwa sehubungan dengan surat Direktur Utama PT. Makassar Gate Beach Hotel No.011/MGBH/UP/I/95 tanggal 23 Januari 1995 tentang permohonan izin membangun floating cottage on pile di Ujung Pandang ;

b. bahwa dalam rangka menunjang pengembangan kawasan pariwisata terutama wisata bahari didaerah Ujung Pandang dan untuk peningkatan pelayanan terhadap usaha PT. Makassar Gate Beach Hotel dibidang pariwisata, diperlukan adanya fasilitas bangunan air yang berupa floating cottage on pile sebagai kelengkapan bangunan Hotel di Perairan Pantai Ujung Pandang Kotamadya Ujung Pandang, Propinsi Sulawesi Selatan ;

c. bahwa berdasarkan rekomendasi KAKANWIL XXIII DEPHUB Propinsi Sulawesi Selatan No.UM.5011/10 127/PAB-XXIII-95 tanggal 17 Januari 1995 dan Direksi PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV No.5/PR.201/3 /DT-95 tanggal 13 Januari 1995 serta surat ADPEL Makassar No.AL.093/11/02/Adpl.Mks-95 tanggal 26 Januari 1995, rencana pembangunan fasilitas floating cottage on pile tersebut dapat disetujui dan telah memenuhi teknis persyaratan ;

d. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas dan dalam rangka tertib administrasi kepelabuhanan, dipandang perlu diberikan ijin kepada PT. Makassar Gate Beach Hotel untuk membangun fasilitas floating cottage on pile dimaksud ;

ngat :

1. Undang-Undang Nomor 21 tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 No. 98, tambahan Lembaran Negara No. 3493) ;

/2. Peraturan. .....

3. [illegible] No. 29 Tahun 1986 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Tahun [illegible] No. 21) sebagaimana telah diubah [illegible] Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun [illegible] ;

4. Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1983 tentang Penyelenggaraan dan Pengusahaan Angkutan Laut (Lembaran Negara T.A.N. 1983 No. 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor [illegible]) ;

4. Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Pelabuhan IV menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO) ;

5. Keputusan [illegible] No. 11 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Organisasi [illegible] ;

6. Keputusan Presiden No. 85 Tahun 1989 tentang [illegible] ;

7. Keputusan Presiden No. 44 Tahun 1984 tentang Susunan Organisasi Departemen, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Presiden No. 35 Tahun [illegible] untuk selanjutnya diperbaiki lagi dengan Keputusan Presiden No. 87 Tahun 1993 ;

8. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.[illegible]/OT.[illegible].90 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Perhubungan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.[illegible] Tahun 1991 ;

9. Keputusan Menteri Perhubungan No.KM.39/OT.002/ PHB 91 tentang Organisasi dan Tata Kerja Administrator Pelabuhan ;

10. Keputusan Menteri Perhubungan No.KM.215/AL.506/ PHB 87 tentang Penyediaan Fasilitas Penampungan Limbah dari Kapal ;

11. Keputusan Menteri Perhubungan No. 64 Tahun 1988 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Departemen Perhubungan ;

12. Keputusan Menteri Perhubungan No. KM.65 Tahun 1994 tentang Tarif Jasa Kepelabuhanan untuk Kapal Pelayaran Dalam Negeri dan Jasa Kepelabuhanan Lainnya di Pelabuhan Laut Yang Diusahakan ;

/13. Keputusan. .....

sebagai fasilitas sarana penunjang dan kelengkapan dari bangunan hotel guna peningkatan terhadap mutu pelayanan terhadap tamu yang berkunjung ke Hotel Makassar Gate Beach Hotel, serta tidak dibenarkan untuk melayani kepentingan umum dan /atau bongkar muat barang-barang umum, selain kepentingan usaha hotel tersebut.

: Pemegang ijin dalam melaksanakan pembangunan fasilitas floating cottage on pile tersebut diwajibkan :

a. mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang kepelabuhanan, lalulintas angkutan laut, keselamatan pelayaran dan kelestarian lingkungan ;

b. memperhatikan kepentingan-kepentingan serta mematuhi peraturan-peraturan dari instansi pemerintah lainnya yang berkaitan dengan bidang tugasnya ;

c. bertanggung jawab sepenuhnya terhadap dampak lingkungan yang timbul sebagai akibat pembangunan fasilitas floating cottage on pile tersebut ;

d. menyelesaikan perawawan perairan sesuai ketentuan yang berlaku di Pelabuhan Umum Makassar ;

e. melaporkan secara teratur hasil kemajuan phisik pembangunan tersebut kepada DIRJEN HUBLA Cq. KADIT PELPENG ;

: Pengawasan pelaksanaan pembangunan fasilitas floating cottage on pile tersebut pada diktum PERTAMA dilaksanakan oleh Administrator Pelabuhan Makassar.

: Direktur Jenderal Perhubungan Laut melakukan pembinaan kepelabuhanan, baik mengenai pembangunan, pendayagunaan maupun pengembangannya.

: Ijin pembangunan fasilitas floating cottage on pile tersebut dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, apabila ternyata pemegang ijin :

a. tidak melakukan kegiatan membangun dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah ijin diberikan ;

/b. tidak. .....

b. tidak dapat melanjutkan pembangunan ;

c. tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam pemberian ijin ;

AM : Keputusan ini berlaku terhitung sejak tanggal ditetapkan dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan akan ditinjau kembali dan dibetulkan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : JAKARTA

Pada tanggal : 15-2-1995

DIREKTUR JENDERAL PERHUBUNGAN LAUT

DEPARTEMEN PERHUBUNGAN DIREKTORAT JENDERAL PERHUBUNGAN LAUT

E H T O R O

NAN Keputusan ini
mpaikan kepada :

EKJEN DEPHUB
ubernur KDH Tk. I Propinsi SULSEL
EKDITJEN HUBLA
ADIT PELPENG DITJEN HUBLA
AKANWIL XXIII DEPHUB Propinsi SULSEL
DPEL Makassar
epala Kantor Bea & Cukai Makassar
ACAB PT. (PERSERO) Pelabuhan
ndonesia IV Makassar

HOTEL PANTAI GAPURA
MAKASSAR

Makassar, 7 October, 2002
No: 032/GM-HPGM/09/02

Kepada Yth,
Kepala Cabang
PT. Pelabuhan Indonesia IV
Makassar

Perihal: Permohonan Tambahan Lahan Perairan

Dengan hormat,

Untuk meningkatkan qualitas standard pelayanan yang diharapkan oleh para wisatawan, serta mendukung program pemerintah dalam memajukan pariwisata bahari khususnya olah raga air di Makassar dan Sulawesi selatan pada umumnya, maka kami bermaksud untuk memperluas lahan salah satu fasilitas kami yaitu Bar Balairatte.

Untuk maksud tersebut di atas, dengan ini kami menyampaikan permohonan untuk diberikannya tambahan lahan dengan perincian sebagai berikut (Gambar situasi terlampir):

- Kelaut 15 Meter
- Lebar 22 Meter

Bangunan tersebut segi empat dan seluruh konstruksinya terbuat dari bahan kayu, sehingga sewaktu waktu dapat dibongkar kembali bila diperlukan, dan fasilitas ini hanya digunakan untuk para tamu hotel. Penambahan lahan tersebut juga tidak melebihi dan berada masih jauh dibelakang dari dermaga SatPolAir dan tidak mengganggu alur pelayaran.

Demikianlah permohonan kami dengan harapan untuk dapat dikabulkan. Atas perhatian dan kebijaksanaannya, kami haturkan terimakasih.

Hormat kami,

Syaiful Manan
General Manager

Tembusan kepada yth:

1. Kepala Dinas Perhubungan TK II Kodya Makassar
2. Direktur Utama PT. Hotel Pantai Gapura Makassar

PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

Nomor : 1/KB.010/1/MS-2003.
Klasifikasi :
Lampiran. :
Perihal : Rekomendasi Pemanfaatan sebahagian Perairan Pelabuhan

Makassar, 13 JAN 2003

Kepada

Yth. General Manager
Hotel Pantai Gapura Makassar

di

Makassar

1. Menunjuk surat Saudara Nomor : 035/GM-HPGM/12/02 tanggal 20 Desember 2002, perihal Permohonan Rekomendasi pengurusan IMB untuk pemanfaatan sebahagian perairan Pelabuhan, dengan ini diberitahukan bahwa, setelah kami lakukan evaluasi atas dokumen yang Saudara ajukan, pada prinsipnya kami dapat merekomendasi maksud tersebut dengan catatan:

   a. Bangunan tersebut tidak menganggu [illegible] pelabuhan

   b. Resiko yang mungkin timbul dalam diam, bangunan [illegible] dan pengoperasiannya tetap menjadi tanggung jawab Saudara sepenuhnya

   c. Dokumen UKL dan UPL tetap harus disampaikan dan dilaksanakan secara konsisten

2. Untuk proses Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Saudara [illegible] mengurusnya ke Dinas Wasbang Kota Makassar

3. Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerja sama [illegible] diucapkan terima kasih

KEPALA CABANG
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
MAKASSAR

Ir. H. WASIS SUBIYANTO
NIPP 453011240

Tembusan, Yth :
- DTK, DPMA.

Jl. Soekarno No. 1 Makassar 90173
Telepon 316998 - 316999 - 316986 - 436623 - 323010.
Telex 71320 PP. IV Mks
Fax. (0411) 313513
Kotak Pos 1070 Mks

PT. (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

PERJANJIAN SEWA

JANGKA : **PANJANG**

Tgl. **9-8-1993** No. **14/KB.010/102/MS-93**

ATAS NAMA

OEI KURNIA WIDJAYA

JL.TAMAN PLUIT BARAT II No.4

JAKARTA

PT. (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

SURAT PERJANJIAN HAK SEWA ATAS TANAH PELABUHAN
NOMOR : 14/KB.010/102/KB-93

ng bertanda tangan dibawah ini :

DRS. JUSUF BADARUDDIN : Kepala Cabang PT.(PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Makassar berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor SK.96/KP.303/DT-92 tanggal 18 Juni 1992, dalam kedudukannya tersebut selaku kuasa dan demikian bertindak untuk dan atas nama PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV sesuai surat No.10 /KB.010/125/DU - 93 tanggal 02 Agustus 1993 selanjut nya disebut PIHAK PERTAMA,-

OEI KURNIA WIDJAYA : Direktur Utama PT (Persero) Makassar Gate Beach Hotel berdasarkan akte pendirian No.140 tanggal 26 Nopember 1991 Notaris Drs.H. Saidus Sjahar SH. dalam kedudukannya tersebut bertindak untuk dan atas nama Perusahaan, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

va kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk mengikatkan diri am suatu Perjanjian Sewa menyewa sebidang tanah dan perairan terle- dijalan Pasar Ikan Ujung Pandang (Pelabuhan Makassar sesuai gambar ampir) dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana ur dalam pasal-pasal sebagai berikut :

Pasal 1
M A K S U D

IHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk mengadakan perubahan angka waktu perjanjian hak sewa tanah dan perairan jangka pendek ebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian :

Jl. Soekarno No. 1 Ujung Pandang 90173
Telepon 316998-316999-316966-316423-323810
Telex 71320 PP.IV UP.
Fax. (0411) 319044
Kotak Pos 1070 UP.

No. 8 /KB.010/ 72/MS - 91 Tanggal 21 Nopember 1991
No. 9 /KB.010/ 72/MS - 91 Tanggal 21 Nopember 1991
No. 11/KB.010/ 72/MS - 91 Tanggal 21 Nopember 1991
No. 21/KB.010/ 72/MS - 92 Tanggal 21 Nopember 1992
No. 23/KB.010/ 20/MS - 93 Tanggal 06 Pebruari 1993

Menjadi satu surat perjanjian jangka panjang.

Dengan diterbitkannya surat perjanjian jangka panjang ini maka surat-surat perjanjian tersebut ayat 1, menjadi batal/ gugur dan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan mematuhi semua ketentuan dalam perjanjian ini.

PIHAK PERTAMA menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA setuju untuk menyewa dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah dengan luas ± 3.290 M2 yang terletak diJalan Pasar Ikan Ujung Pandang dalam daerah kerja Pelabuhan Makassar dan perairan dengan luas ± 6.865 M2 seperti dijelaskan dalam Peta lampiran Surat Perjanjian ini.

Pasal 2

WAKTU PELAKSANAAN

Hak sewa atas tanah dan perairan tersebut pasal 1 berlaku selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal 01 Agustus 1993 sampai dengan 31 Juli 2013 dan dapat diperpanjang lagi atas persetujuan PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar sepanjang ketentuan menyangkut hak dan kewajiban penyewa dipenuhi sesuai Perjanjian.

Permohonan perpanjangan hak sewa atas tanah dan perairan tersebut ayat 1 prioritas pertama akan diberikan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA mengajukan secara tertulis kepada PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar menurut ketentuan dan tata cara yang berlaku.

Sesudah hak sewa atas tanah Pelabuhan tersebut ayat 1 berakhir, PIHAK KEDUA diwajibkan mengosongkan tanah tersebut dari segala sesuatu yang telah didirikan atau ditempatkan diatasnya dan menyerahkan kembali seperti keadaan semula kepada PIHAK PERTAMA 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya masa hak sewa atas tanah tersebut.

Selama periode pengosongan tersebut ayat 3 PIHAK KEDUA dilarang untuk melakukan kegiatan-kegiatan apapun kecuali pelaksanaan pembongkaran pengosongan lokasi dari bangunan-bangunan assets milik PIHAK KEDUA.

Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal berakhirnya masa hak sewa tanah tersebut ayat 1, PIHAK KEDUA belum/tidak menyerahkan kembali tanah tersebut seperti keadaan semula kepada PIHAK PERTAMA , maka PIHAK PERTAMA berhak menentukan bahwa segala apa yang berada diatas tanah hak sewa tersebut menjadi milik Negara atau menentukan pelaksanaan pengosongan atas tanah dan perairan tersebut seperti keadaan semula dan semua biaya biaya yang diperlukan menjadi beban PIHAK KEDUA.

Pasal 3

UANG PEMASUKAN HAK SEWA ATAS TANAH

Uang pemasukan hak sewa atas tanah dan perairan atas perjanjian ini ditetapkan sejumlah Rp.14.866.000 pertahun (Empat belas juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah) dengan rincian :

Luas tanah	±	3.290 M2 x Rp. 4.000	=	Rp. 13.160.000
Luas Perairan	±	6.865 M2 x Rp. 250	=	Rp. 1.706.000

PBB dan PPN ditanggung Pihak Kedua.

Uang pemasukan sebagaimana tersebut dalam surat-surat perjanjian terdahulu yang telah dilunasi oleh PIHAK KEDUA dapat diperhitungkan dengan uang pemasukan dalam surat perjanjian ini.

Uang pemasukan hak sewa atas tanah dan perairan tersebut dalam ayat 1, dibayar secara tahunan dan dibayar lunas selambat-lambatnya pada bulan pertama setiap tahun takwim di Kantor PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar atau dengan pembayaran sekaligus.

Pasal 4

HAK - HAK DAN KEWAJIBAN

Menggunakan tanah dan perairan hak sewa tersebut pasal 1 khusus tempat berusaha sesuai dengan Rencana Perluasan/ Pembangunan Makassar Gate Beach Hotel.

Rencana pemanfaatan tanah dan perairan untuk mendirikan bangunan harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dan Instansi yang terkait.

perluasan pembangunan Makassar Gate Beach Hotel harus terlebih dahulu dilakukan melalui AMDAL.

Selambat-lambatnya dalam waktu 2 (Dua) tahun sejak tanggal berlakunya Surat Perjanjian ini PIHAK KEDUA sudah harus memulai kegiatannya sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini.

Apabila sebagaimana tersebut pada butir 4 pasal ini tidak dapat dipenuhi oleh PIHAK KEDUA maka persewaan jangka panjang ini dil .talkan dan diberlakukan persewaan jangka pendek.

Dengan biaya sendiri mengadakan saluran air pada tanah hak sewa tersebut sebagaimana telah ditetapkan/ disetujui oleh PIHAK PERTAMA

Mengadakan pemagaran dan penerangan pada tanah hak sewa tersebut sesuai dengan petunjuk tertulis dari PIHAK PERTAMA

Dilarang mengambil air sumber dari tanah hak sewa, menyimpan air hujan dan atau menggali lubang tempat pembuangan limbah kotoran tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Melaksanakan dengan tertib dan bertanggung jawab semua petunjuk-petunjuk yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dalam hubungannya dengan pelaksanaan tertib lalu lintas

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan / dilarang untuk menyerahkan, menyuruh memakai, menggadaikan / mempertanggungkan, dan atau memindah tangankan hak sewa atas tanah dan segala bangunan dan lain-lain yang ada didalamnya dengan cara apapun tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan /dilarang untuk merubah, menambah, mengurangi dan atau membangun baru atas semua bangunan-bangunan dan lain-lain yang ada diatas tanah dan perairan hak sewa tersebut tanpa izin tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 5

P E M B A T A L A N

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam pasal-pasal terdahulu, PIHAK PERTAMA dapat dengan seketika membatalkan perjanjian ini secara sepihak (Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata) tidak diperlakukan, dengan mengingat jangka waktu pembatalan 3 (tiga) bulan apabila :

a. PIHAK KEDUA telah melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 4 surat perjanjian ini

b. PIHAK KEDUA lalai / terlambat membayar uang pemasukan hak sewa atas tanah berturut-turut selama 3 (tiga) bulan dan telah pula diberikan teguran-teguran / peringatan yang layak.

c. Untuk kepentingan umum / Pemerintah Cq. PIHAK PERTAMA sehubungan dengan rencana pengelolaan tanah Pelabuhan dalam rangka pengembangan Pelabuhan.

akibat dari pada pembatalan sepihak tersebut ayat 1. PIHAK KEDUA tidak dapat menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun.

Pasal 6

BEA DAN MATERAI

materai sebesar Rp. 1.000,- atas perjanjian ini menjadi kewajiban K KEDUA dan harus sudah dibayarkan sebelum penanda tanganan surat anjian ini.

Pasal 7

PERSELISIHAN / PERBEDAAN PENDAPAT

ila terjadi perselisihan / perbedaan pendapat mengenai pelaksanaan urat perjanjian ini pada dasarnya akan diselesaikan berdasarkan ara musyawarah diantara kedua belah pihak.

ika dengan cara tersebut ayat 1. belum juga diperoleh enyelesaian, maka penyelesaian tersebut akan diselesaikan melalui aluran hukum yang berlaku.

Pasal 8

TEMPAT KEDUDUKAN

a belah pihak terhadap pelaksanaan surat perjanjian ini memilih at kedudukan hukum yang tetap dan sah di Kantor Panitera adilan Negeri Ujung pandang.

Pasal 9

LAIN - LAIN

egala sesuatu yang belum diatur dalam surat perjanjian ini dan ipandang perlu oleh kedua belah pihak, akan diatur dalam surat erjanjian tambahan (Addendum).

emua biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan surat erjanjian ini menjadi beban PIHAK KEDUA.

Pasal 10

P E N U T U P

Surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) diatas materai yang cukup dan sama kuatnya masing-masing untuk PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA serta dapat diperbanyak sesuai kebutuhan.

Surat perjanjian ini ditanda tangani di Ujung Pandang pada tanggal 09 Agustus 1993.

PIHAK KEDUA

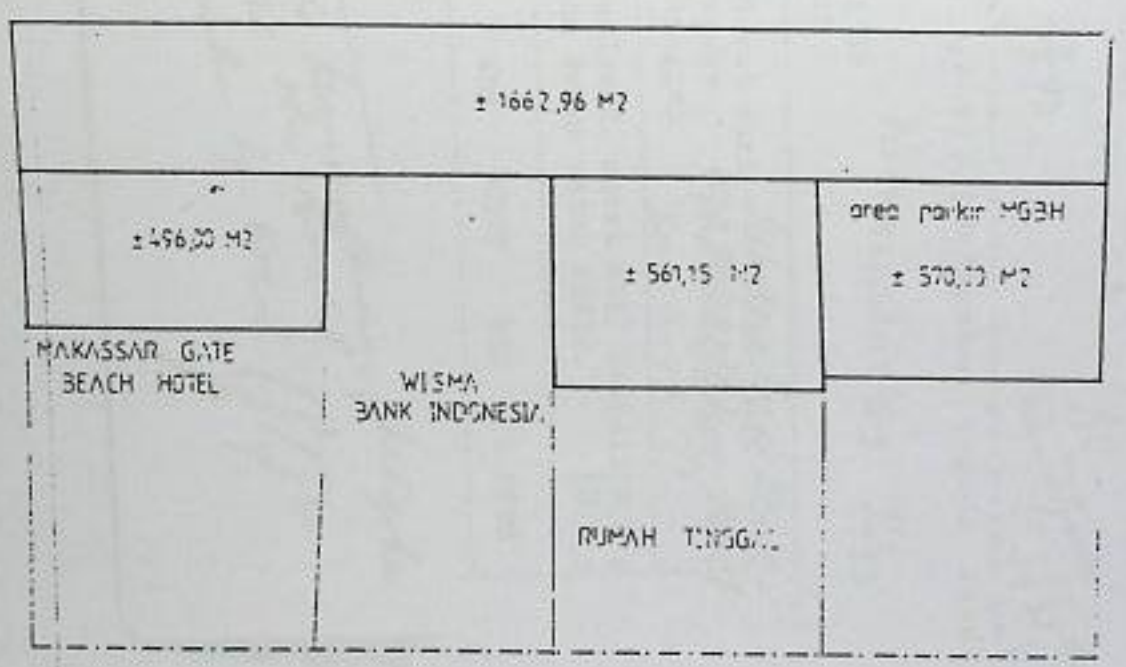
OEI KURNIA WIDJAYA

PIHAK PERTAMA

DRS. YUSUF BADARUDDIN

NIP. 438 111 087

PERAIRAN
± 6865,[illegible] M2



DIPENSEWAKAN

Perairan Luas : 6865,04

Tanah Luas 3290,11

H.Persero PELINDO IV | DIG. ZULFI S.

No. 579/DS/VIII/93
5/8-93

PT.(PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

INDONESIA IV

Diterima tgl : 2 1 1993
: KB. 010/93/21/93.

Surat dari : Dirut. PT. PT. IV UP.
Nomor : 20/KB. 010/125/BM-93
Tanggal : 2-8-93

AUG 1993

U.P.setelah selesai, surat ASLI kembali ke Urusan tata Usaha untuk ARSIP.

R o p
D o p

KDJ	KDP	KDT	KDK	KDUT	KKP	K.UKES

KDJ : # Agar dibuatkan konsep sit perjanjian jangka panjang.
Masukkan butir 1 s/d 5 petunjuk dlm sit ini

3/8 93.

P3U.
semua disponsi 5/8 93.

Persero)
a IV

45/MS-93
jangka
waktu kelsewaan lahan dan peralatan pelabuhan
Makassar yang dipersewakan kepada Saudara OEI

No. 293/DS/IV/93 10/4 93

PT.(PERSERO) PELABUHA INDONESIA IV
CABANG KELAS UTAMA MAKASSAR

Diterima tgl : 30 MAR 1993
Agenda KB: 010/41/IV/93

Surat dari : Makassar Gate Resch. Hotel
Nomor 072/MGBH/III/UP/93
Tanggal : 30-3-93.

Tata Usaha

U.P.setelah selesai, surat ASLI kembali ke Urusan Tata Usaha untuk ARSIP.

R o p
D o p

KBU	KDJ	KDP	KDT	KDK	KDUT	KKP	K.UKES

Diposisi : KDJ

Analisa kemungkinan / ketentuan
[illegible] Hotel
[illegible] Kreab
Bersama Dg.

3/93.

dikumpulkan
jangka Nomer
[illegible] konsep
surat tgl 20 th.

10/4 93.

PT.(PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

PERJANJIAN SEWA

JANGKA : P A N J A N G
N O M O R : 5/KB.010/9/MS-94
TANGGAL : 04 JANUARI 1994

ATAS NAMA

OEI KURNIA WIDJAYA

JLN. TAMAN PLUIT BARAT II No. 4
J A K A R T A

PT. (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

SURAT PERJANJIAN HAK SEWA ATAS TANAH PELABUHAN
NOMOR : 5/KB.010/9 /HS-94.

bertanda tangan dibawah ini :

DRS. JUSUF BADARUDDIN : Kepala Cabang PT.(PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar berdasarkan Surat Keputusan Direksi PERUM Pelabuhan IV Nomor : *SK.96/KP.303/DT-92 tanggal 18 Juni 1992* berkedudukan di Jalan Sukarno No.1 Ujung Pandang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA,-

OEI KURNIA WIDJAYA : Direktur utama PT. Makassar Gate Beach Hotel Berdasarkan akte pendirian No. 140 Tanggal 26 Nopember 1991 Notaris Drs.H.Saidus Sjahar,SH dalam kedudukannya tersebut bertindak untuk dan atas nama perusahaan, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA,-

kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk mengikatkan diri suatu Perjanjian Sewa menyewa sebidang tanah milik PT.(Persero) uhan Indonesia IV yang terletak di Jln. Pasar ikan Ujung Pandang n syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam -pasal sebagai berikut :

Pasal 1

M A K S U D

PERTAMA menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA setuju menyewa dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah dengan luas 475 M2 terletak di Jl. Pasar Ikan Ujung Pandang dalam daerah kerja uhan Makassar seperti dijelaskan dalam Peta lampiran Surat njian ini.

Jl. Soekarno No. 1 Ujung Pandang 90173 Telepon 316998–316999–316966–316423–323610
Telex 71320 PP.IV UP Fax. (0411) 319044 Kotak Pos 1070 UP.

Pasal 2

WAKTU PELAKSANAAN

Hak sewa atas tanah tersebut pasal 1 berlaku selama 20 (Dua puluh) tahun) terhitung mulai tanggal 01 Januari 1994 sampai dengan 31 Desember 2014 dan dapat diperpanjang lagi atas persetujuan PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar sepanjang ketentuan menyangkut hak dan kewajihan penyewa dipenuhi sesuai perjanjian.

Permohonan perpanjangan hak sewa atas tanah tersebut ayat 1 prioritas pertama akan diberikan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA mengajukan secara tertulis kepada PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar menurut ketentuan dan tata cara yang berlaku.

Sesudah hak sewa atas tanah Pelabuhan tersebut ayat 1 berakhir. PIHAK KEDUA diwajibkan mengosongkan tanah tersebut dari segala sesuatu yang telah didirikan atau ditempatkan diatasnya dan menyerahkan kembali seperti keadaan semula kepada PIHAK PERTAMA 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya masa hak sewa atas tanah tersebut.

Selama periode pengosongan tersebut ayat 3 PIHAK KEDUA dilarang untuk melakukan kegiatan-kegiatan apapun kecuali pelaksanaan pembongkaran-pengosongan lokasi dari bangunan-bangunan assets milik PIHAK KEDUA.

Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal berakhirnya masa hak sewa tanah tersebut ayat 1, PIHAK KEDUA belum/tidak menyerahkan kembali tanah tersebut seperti keadaan semula kepada PIHAK PERTAMA , maka PIHAK PERTAMA berhak menentukan bahwa segala tpa yang berada diatas tanah hak sewa tersebut menjadi milik Negara atau menentukan pelaksanaan pengosongan atas tanah air tersebut seperti keadaan semula dan semua biaya-biaya yang diperlukan menjadi beban PIHAK KEDUA.

Pasal 3

UANG PEMASUKAN HAK SEWA ATAS TANAH

Uang pemasukan hak sewa atas tanah atas perjanjian ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.912.000 per tahun (satu juta sembilan ratus dua belas ribu rupiah) dengan rincian :

- 478 M2 x Rp. 4.000 = Rp. 1.912.000.-
- PBB dan PPN ditanggung Pihak Kedua.

Uang pemasukan hak sewa atas tanah tersebut dalam ayat 1 harus dibayar secara tahunan dan dibayar lunas selambat-lambatnya pada bulan pertama setiap tahun takwin di Kantor PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar atau dengan pembayaran sekaligus.

Pasal 4

HAK - HAK DAN KEWAJIBAN

Menggunakan tanah hak sewa tersebut pasal 1 khusus untuk perluasan / pembangunan Makassar Gate Beach Hotel.

Selambat-lambatnya dalam waktu 3 *(tiga)* bulan terhitung sejak tanggal berlakunya Surat Perajanjian ini PIHAK KEDUA sudah harus memulai kegiatan-kegiatannya sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini.

PIHAK KEDUA dilarang untuk mendirikan bangunan-bangunan apapun sebelum rencana-rencana dimaksud mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA

Izin bangunan diajukan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 1 *(satu)* bulan terhitung sejak tanggal berlakunya surat perjanjian ini.

Dengan biaya sendiri mengadakan saluran air pada tanah hak sewa tersebut sebagaimana telah ditetapkan/ disetujui oleh PIHAK PERTAMA

Mengadakan pemagaran dan penerangan pada tanah hak sewa tersebut sesuai dengan petunjuk tertulis dari PIHAK PERTAMA

Dilarang mengambil air sumber dari tanah hak sewa, menyimpan air hujan dan atau menggali lubang tempat pembuangan limbah kotoran tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA

Melaksanakan dengan tertib dan bertanggung jawab semua petunjuk-petunjuk yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dalam hubungannya dengan pelaksanaan tertib lalu lintas

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan / dilarang untuk menyerahkan, menyuruh memakai, menggadaikan / mempertanggungkan, dan atau memindah tangankan hak sewa atas tanah dan segala bangunan dan lain-lain yang ada didalamnya dengan cara apapun tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan / dilarang untuk merubah, menambah, mengurangi dan atau membangun baru atas semua bangunan-bangunan dan lain-lain yang ada diatas tanah hak sewa tersebut tanpa izin tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 5

P E M B A T A L A N

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam pasal-pasal terdahulu, PIHAK PERTAMA dapat dengan seketika membatalkan perjanjian ini secara sepihak *(Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata)*, tidak diperlakukan, dengan mengingat jangka waktu pembatalan 3 (tiga) bulan apabila :

1. PIHAK KEDUA telah melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 4 surat perjanjian ini

2. PIHAK KEDUA lalai / terlambat membayar uang pemasukan hak sewa atas tanah tersebut berturut-turut selama 3 (tiga) bulan dan telah pula diberikan teguran-teguran / peringatan yang layak.

3. Untuk kepentingan umum / Pemerintah Cq. PIHAK PERTAMA sehubungan dengan rencana pengelolaan tanah Pelabuhan dalam rangka pengembangan Pelabuhan.

Akibat dari pada pembatalan sepihak tersebut ayat 1, PIHAK KEDUA tidak dapat menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun.

Pasal 6

BEA DAN MATERAI

Bea materai atas perjanjian ini menjadi kewajiban PIHAK KEDUA dan bea sudah dibayarkan sebelum penanda tanganan surat perjanjian ini.

Pasal 7

PERSELISIHAN / PERBEDAAN PENDAPAT

la terjadi perselisihan / perbedaan pendapat mengenai pelaksanaan rat perjanjian ini pada dasarnya akan diselesaikan berdasarkan ra musyawarah diantara kedua belah pihak.

ika dengan cara tersebut ayat 1, belum juga diperoleh nyelesaian, maka penyelesaian tersebut akan diselesaikan melalui luran hukum yang berlaku.

Pasal 8

TEMPAT KEDUDUKAN

a belah pihak terhadap pelaksanaan surat perjanjian ini memilih at kedudukan hukum yang tetap dan sah di Kantor Panitera adilan negeri Ujung Pandang.

Pasal 9

LAIN - LAIN

egala sesuatu yang belum diatur dalam surat perjanjian ini dan ipandang perlu oleh kedua belah pihak, akan diatur dalam surat erjanjian tambahan (Addendum).

emua biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan surat erjanjian ini menjadi beban PIHAK KEDUA.

Pasal 10

P E N U T U P

Surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) diatas materai yang cukup dan sama kuatnya masing-masing untuk PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA serta dapat diperbanyak sesuai kebutuhan.

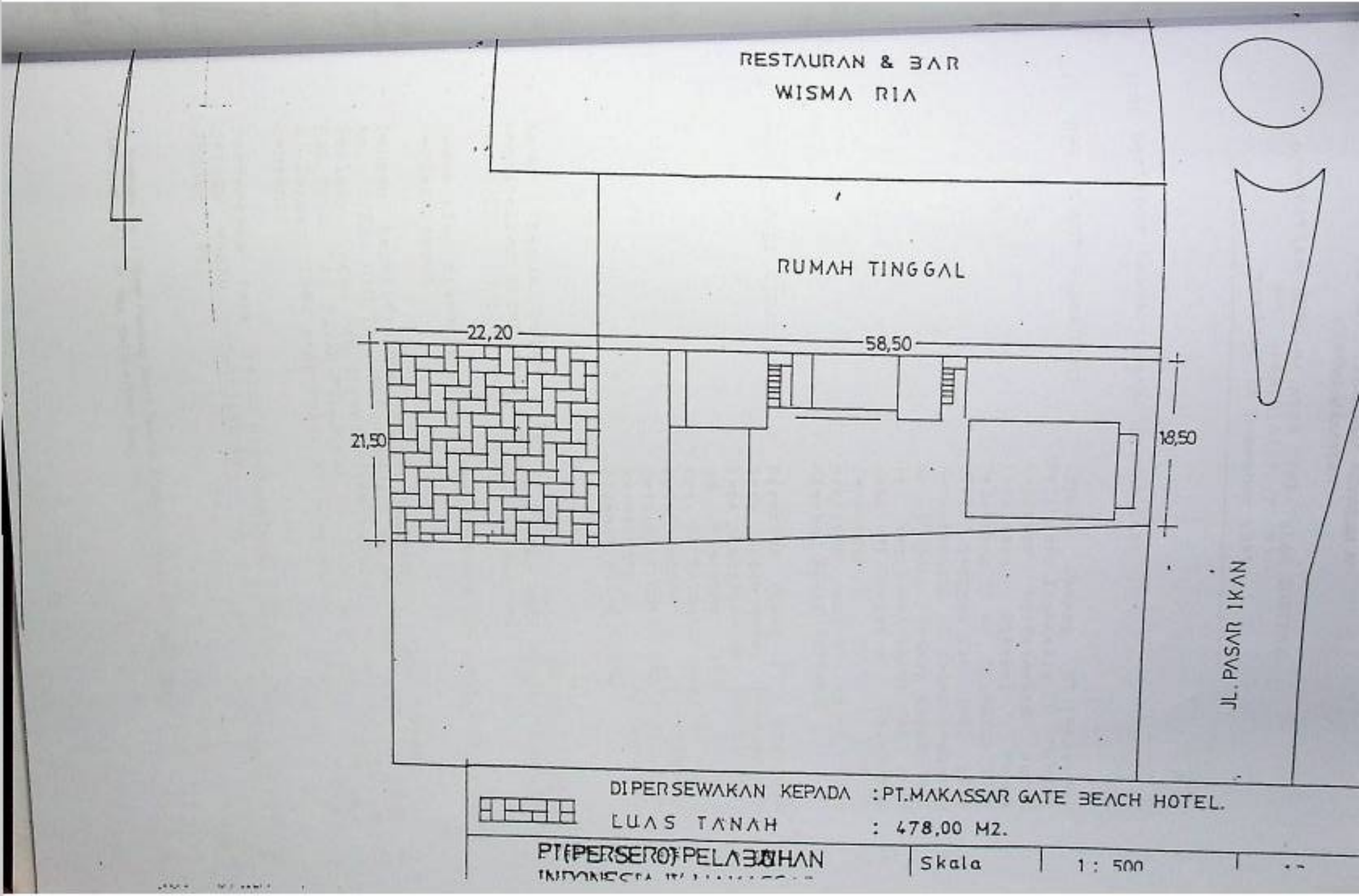
Surat perjanjian ini ditanda tangani di Ujung Pandang pada tanggal 04 JAN 199

PIHAK KEDUA

OEI KURNIA WIDJAYA
Direktur Utama

PIHAK PERTAMA

DRS. YUSUF BADARUDDIN
NIPP. 438 111 087


RESTAURAN & BAR
WISMA RIA
RUMAH TINGGAL
22,20
58,50
21,50
18,50
JL. PASAR IKAN
DIPERSEWAKAN KEPADA : PT.MAKASSAR GATE BEACH HOTEL.
LUAS TANAH : 478,00 M2.
PT (PERSERO) PELABUHAN
Skala
1 : 500

PERNYATAAN BERSAMA ATAS PEMBATALAN KONTRAK
No. 3/KB.010/153/MS-93
TANGGAL 15 Desember 1993

Yang bertanda tanda tangan dibawah ini :

1. Drs. JUSUF BADARUDDIN : Kepala Cabang PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar berdasarkan surat keputusan Direksi Perum Pelabuhan IV No. SK.96/KP.303/DT-92 tanggal 18 Juni 1992 berkedudukan di jalan Soekarno No. 1 Ujung Pandang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. OEI KURNIA WIDJAYA : Direktur Utama PT. Makassar Gate Beach Hotel berdasarkan Akte pendirian No. 140 tanggal 26 Nopember 1991 Notaris Drs. H. Saidus Sjahar SH dalam kedudukannya tersebut bertindak untuk dan atas nama Perusahaan, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

- Bahwa kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk membatalkan surat pernyataan HAK SEWA ATAS TANAH PELABUHAN No. 3/KB. 010/153/MS-93 tanggal 15 Desember 1993.
- Pembatalan disebabkan kekeliruan proses Administrasi yang berlaku surut.
- Dengan telah ditanda tangani pembatalan, maka perjanjian No. 3/KB. 010/153/MS-93 tanggal 15 Desember 1993, tidak berlaku lagi, dan diganti/diberlakukan surat perjanjian HAK SEWA ATAS TANAH PELABUHAN No. 5/KB.010/9/MS-94 tanggal 4 Januari 1994 yang mulai berlaku sejak tanggal ditanda tangani.
- Pembayaran yang telah dilaksanakan, disesuaikan dengan jangka waktu perjanjian No. 5/KB.010/9/MS-94 tanggal 4 Januari 1994.

- Surat pembatalan ini dibuat rangkap dua diberi meterai secukupnya dan sama kuatnya rangkap pertama untuk PIHAK PERTAMA dan rangkap kedua untuk PIHAK KEDUA.

- Surat pembatalan ini ditanda tangani di Ujung Pandang tanggal 4 Januari 1994.

PIHAK KEDUA	PIHAK PERTAMA
OEI KURNIA WIDJAYA	Drs. JUSUF BADARUDDIN
DIREKTUR UTAMA	NIPP. 438111087

SURAT PERJANJIAN

PENGGUNAAN SEBAGIAN PERAIRAN PELABUHAN MAKASSAR

ANTARA

PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR

DENGAN

PT. HOTEL PANTAI GAPURA MAKASSAR

NOMOR : 20/KB.010/1/MS-2003
NOMOR : 38/GM-HPGM/02/03
TANGGAL : 20 PEBRUARI 2003

BERLAKU MULAI TANGGAL : 01 PEBRUARI 2003
SAMPAI DENGAN TANGGAL : 31 JANUARI 2006

SURAT PERJANJIAN
PENGGUNAAN SEBAGIAN PERAIRAN PELABUHAN MAKASSAR
ANTARA
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR
DENGAN
PT. HOTEL PANTAI GAPURA MAKASSAR

Nomor : 20/KB.010/1/MS-2003
Nomor : 038/GM-HPGM/02/03

Pada hari ini, Kamis, tanggal dua puluh bulan Pebruari tahun dua ribu tiga (20-02-2003) di Makassar, kami masing-masing :

1. **Insinyur HAJI WASIS SUBIYANTO**, General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang 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.383/KP.303/DT-2000 tanggal 11 Juli 2000, dengan demikian berwenang menandatangani perjanjian ini, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

2. **SYAIFUL MANAN,** General Manager PT. Hotel Pantai Gapura Makassar, berkedudukan di Makassar, Jalan Pasar Ikan Nomor 10, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Hotel Pantai Gapura Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 05/DIR-HPGM/II/03 tanggal 05 Pebruari 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 belakang PT. Hotel Pantai Gapura Makassar dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan 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. 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.

4. 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 terakhir dengan Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor KD 55 Tahun 2000.

5. Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor KD 09 Tahun 1995 tentang Penetapan Tarif Jasa Pelayanan Lain-Lain di Pelabuhan Umum Yang Diusahakan Oleh PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV.

6. Surat Perjanjian Persewaan Tanah dan Perairan antara PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan Makassar Gate Beach Hotel Nomor 14/KB.010/102/MS-93 tanggal 09 Agustus 1993.

7. Surat PT. Hotel Pantai Gapura Makassar Nomor : 032/GM-HPGM/09/02 tanggal 07 Oktober 2002 perihal Permohonan tambahan lahan perairan.

8. Surat General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar Nomor 9/KB.010/4/MS-2002 tanggal 23 Oktober 2002 perihal Pemanfaatan sebagian perairan pelabuhan.

9. Surat PT. Hotel Pantai Gapura Makassar Nomor : 035/GM-HPGM/12/02 tanggal 20 Desember 2002 perihal Permohonan rekomendasi pengurusan IMB untuk pemanfaatan sebahagian perairan pelabuhan.

10. Surat General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar Nomor 1/KB.010/1/MS-2003 tanggal 13 Januari 2003 perihal Rekomendasi pemanfaatan sebahagian 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

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

(2) Perairan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini digunakan oleh PIHAK KEDUA sebagai tempat berdirinya bangunan Bar Ballairatte Hotel Pantai Gapura Makassar termasuk fasilitas pendukungnya milik PIHAK KEDUA.

1. Hk.

JANGKA WAKTU
PASAL 4

Jangka waktu berlakunya perjanjian ini adalah selama 3 (tiga) tahun, terhitung mulai tanggal satu bulan Pebruari tahun dua ribu tiga (**01-02-2003**) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Januari tahun dua ribu enam (**31-01-2006**), dan dapat diperpanjang atas kesepakatan KEDUA BELAH PIHAK.

LUAS DAN LETAK PERAIRAN
PASAL 5

(1) Luas perairan PIHAK PERTAMA yang dipergunakan oleh PIHAK KEDUA adalah seluas 15 M x 22 M atau 330 M2 (tiga ratus tiga puluh) meter persegi yang terletak di dalam Daerah Lingkungan Kerja PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Bangunan Bar Ballairatte Hotel Pantai Gapura Makassar
Sebelah Timur	:	Perairan pelabuhan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang makassar
Sebelah selatan	:	Perairan pelabuhan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang makassar
Sebelah Barat	:	Perairan pelabuhan 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.

(2) 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 PERAIRAN
PASAL 6

(1) Besaran jasa penggunaan perairan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) perjanjian ini, ditetapkan sebesar Rp2.722.500,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus rupiah) per tahun, termasuk PPn 10 % dan biaya administrasi pembuatan Surat Perjanjian dengan rincian sebagai berikut :

a. Jasa penggunaan perairan selama 1 (satu) tahun sebesar :
330 M2 x Rp7.500,00 = Rp2.475.000,00

b. PPn 10 % x Rp2.475.000.00. = Rp247.500,00

c. Total (a + b) = Rp2.475.000,00 + Rp247.500,00 = Rp2.722.500,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus rupiah).

(2) Selain jasa penggunaan perairan yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, PIHAK KEDUA dikenakan tambahan biaya administrasi pembuatan Surat Perjanjian sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah), sehingga total jasa penggunaan perairan yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana rumusan ayat (1) Pasal ini, adalah Rp2.475.000,00 + Rp247.500,00 + Rp50.000,00 = Rp2.772.500,00 (dua juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah).

CARA PEMBAYARAN JASA PENGGUNAAN PERAIRAN
PASAL 7

(1) Besaran jasa penggunaan perairan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) perjanjian ini, dibayarkan secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak penandatanganan Perjanjian ini, sedangkan untuk tahun kedua dan seterusnya PIHAK KEDUA harus membayar lunas kepada PIHAK PERTAMA, paling lambat setiap tanggal 10 Pebruari tahun berjalan.

(2) Kelalaian PIHAK KEDUA dalam melakukan pembayaran sesuai waktu yang disepakati KEDUA BELAH PIHAK, berakibat PIHAK KEDUA dikenakan sanksi denda dalam bentuk pembayaran uang sebesar :

a. 5 % (lima prosen) dari besaran jasa penggunaan perairan 1 (satu) tahun, untuk 1 (satu) bulan keterlambatan, dan keterlambatan kurang dari 1(satu) bulan dibulatkan menjadi 1 (satu) bulan.

b. 10 % (sepuluh prosen) dari besaran jasa penggunaan perairan 1 (satu) tahun, setiap 2 (dua) bulan keterlambatan, dan demikian seterusnya secara proporsional.

3) Dalam hal 3 (tiga) bulan berturut-turut setelah tanggal jatuh tempo pembayaran jasa penggunaan perairan PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran, maka PIHAK PERTAMA dapat mengakhiri perjanjian ini tanpa tuntutan apapun dari PIHAK KEDUA.

4) Apabila Perjanjian berakhir sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini, PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk membayar jasa penggunaan perairan sejak penggunaan sampai diakhirinya Perjanjian, beserta denda keterlambatan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini.

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK
PASAL 8

1) PIHAK PERTAMA berhak dan/atau berkewajiban :

a. menjamin bahwa perairan yang menjadi objek perjanjian adalah benar merupakan bagian dari DLKR Pelabuhan Makassar milik PIHAK PERTAMA.

b. menerima pembayaran jasa penggunaan perairan dari PIHAK KEDUA yang besarannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini .

c. mengakhiri perjanjian ini apabila PIHAK KEDUA melakukan penyimpangan dalam hal penggunaan perairan yang menjadi objek perjanjian.

(2) PIHAK KEDUA berhak dan/atau berkewajiban :

a. membayar jasa penggunaan perairan kepada PIHAK PERTAMA.

b. menggunakan perairan sesuai peruntukannya, yakni sebagai tempat berdirinya bangunan Bar Ballairatte Hotel Pantai Gapura Makassar termasuk fasilitas pendukungnya 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. Memelihara dengan baik perairan yang dipergunakan oleh PIHAK KEDUA, dan fasilitas lainnya serta lingkungan disekitarnya.

e. mengosongkan perairan dengan sempurna untuk kemudian menyerahkannya kembali kepada PIHAK PERTAMA pada saat berakhirnya masa perjanjian.

LARANGAN
PASAL 9

(1) 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.

(2) 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 kotoran sampah dalam bentuk apapun di daerah sekitar perairan yang menjadi objek perjanjian.

c. melakukan suatu kegiatan yang menganggu kelancaran operasional di perairan Pelabuhan Makassar.

d. menambah dan/atau membuat bangunan sebelum mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

E. H

PERPANJANGAN JANGKA WAKTU
PASAL 10

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

(2) 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.

(3) 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

(1) 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.

(2) Dengan berakhirnya perjanjian, PIHAK KEDUA berkewajiban untuk mengosongkan perairan kemudian menyerahkannya kembali kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong dan bersih.

(3) Pengosongan dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak berakhirnya perjanjian dan dilakukan tanpa syarat serta beban apapun bagi PIHAK PERTAMA.

(4) 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.

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 .

PENYELESAIAN PERSELISIHAN
PASAL 13

(1) Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini terjadi perselisihan, maka sebagai langkah awal upaya penyelesaian, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan meyelesaikan 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 14

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 15

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	PIHAK PERTAMA
METERAI TEMPEL 6000	
SYAIFUL MANAN	Ir. H. WASIS SUBIYANTO

HOTEL PANTAI GAPURA

MAKASSAR

Makassar, 7 October, 2002
No: 032/GM-HPGM/09/02

Kepada Yth,
Kepala Cabang
PT. Pelabuhan Indonesia IV
Makassar

Perihal: Permohonan Tambahan Lahan Perairan

Dengan hormat,

Untuk meningkatkan qualitas standard pelayanan yang diharapkan oleh para wisatawan, serta mendukung program pemerintah dalam memajukan pariwisata bahari khususnya olah raga air di Makassar dan Sulawesi selatan pada umumnya, maka kami bermaksud untuk memperluas lahan salah satu fasilitas kami yaitu Bar Balairatte.

Untuk maksud tersebut di atas, dengan ini kami menyampaikan permohonan untuk diberikannya tambahan lahan dengan perincian sebagai berikut (Gambar situasi terlampir):

- Kelaut 15 Meter
- Lebar 22 Meter

Bangunan tersebut segi empat dan seluruh konstruksinya terbuat dari bahan kayu, sehingga sewaktu waktu dapat dibongkar kembali bila diperlukan, dan fasilitas ini hanya digunakan untuk para tamu hotel. Penambahan lahan tersebut juga tidak melebihi dan berada masih jauh dibelakang dari dermaga SatPolAir dan tidak mengganggu alur pelayaran.

Demikianlah permohonan kami dengan harapan untuk dapat dikabulkan. Atas perhatian dan kebijaksanaannya, kami haturkan terimakasih.

Hormat kami,

Syaiful Manan
General Manager

Tembusan kepada yth:

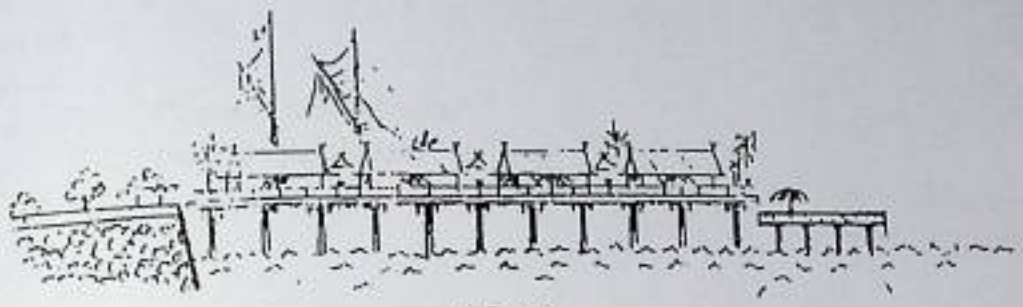
1. Kepala Dinas Perhubungan TK II Kodya Makassar
2. Direktur Utama PT. Hotel Pantai Gapura Makassar

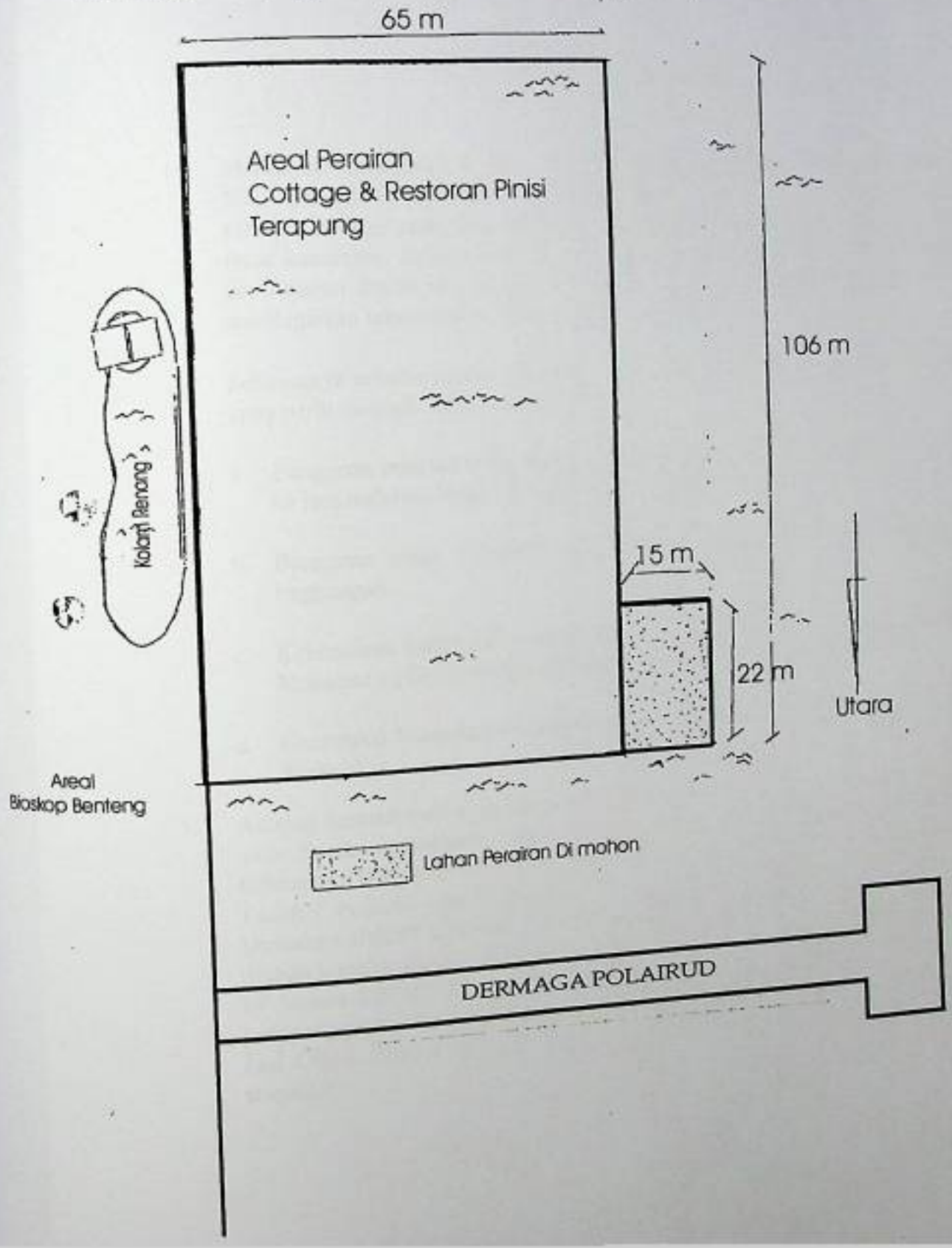
...291 (5 lines) Fax : (0411) 316303

Gambar Situasi

Hotel Pantai Gapura
Makassar

Lampiran Surat No : 032 / GM - HPGM / 09 / 02





PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

Makassar, 23 OCT 2002

Nomor : 9/PB.070/4/DIS-2002
Klasifikasi :
Lampiran :
Perihal : Pemanfaatan sebagian perairan pelabuhan

Kepada

Yth. General Manager
Hotel Pantai Gapura Makassar

di-

Makassar

1. Menunjuk surat Saudara Nomor : 32/GM-HPGM/09/02 tanggal 07 Oktober 2002 perihal permohonan tambahan lahan perairan yang akan dibangun sebagai fasilitas yang digunakan untuk tamu hotel, setelah di evaluasi kami tidak keberatan. Selanjutnya kepada Saudara di minta untuk menyampaikan perhitungan desain dan gambar konstruksi bangunan untuk di evaluasi guna mendapatkan rekomendasi dalam pengurusan IMB.

2. Selanjutnya sehubungan dengan hal tersebut di atas, juga disampaikan hal-hal yang perlu menjadi acuan sebagai berikut :

   a. Bangunan tersebut tidak mengganggu alur pelayaran dan tidak menjorok ke laut melebihi batas ujung dermaga SATPOL AIR.

   b. Bangunan yang dimaksud agar ditata dengan baik dan berwawasan lingkungan.

   c. Keberadaan bangunan tersebut harus mendapat izin dari Bapak Walikota Makassar cq Dinas perhubungan dan instansi lain bila disyaratkan.

   d. Konstruksi bangunan sewaktu-waktu dapat dibongkar bila lokasi tersebut dibutuhkan.

3. Adapun besaran tarif perairan seluas 330 M2 (15 M x 22 M) sebagaimana isi surat Saudara, mengacu Surat 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 terakhir dengan Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor KD 55 Tahun 2000 tanggal 18 Oktober 2000 yakni besaran tarif jasa penggunaan tanah dan perairan Pelabuhan dikaitkan dengan besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terbaru yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat.

Jl. Soekarno No. 1 Ujung Pandang 90173
Telepon 316998-316999-316966-316423-323610
Telex 71320 PPJV UP.
Fax. (0411) 319044
Kotak Pos 1070 UP.

4. Untuk proses administrasi Saudara dapat menghubungi Kepala Divisi Pelayanan Muatan dan Aneka Usaha PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar untuk penyelesaian selanjutnya.

5. Demikian disampaikan atas kerja sama yang baik selama ini kami ucapkan terima kasih.

Plt. KEPALA CABANG
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

BAMBANG S. PRAMULIH
NIPP.455091268

Tembusan :
- DPMA, DPUM, DKU, DTK

HOTEL PANTAI GAPURA

MAKASSAR

Makassar, 20 Desember, 2002
No: 035/GM-HPGM/12/02

Kepada Yth,
Kepala Cabang
PT. Pelabuhan Indonesia IV
Makassar

Perihal: **Permohonan Rekomendasi Pengurusan IMB Untuk Pemanfaatan Sebahagian Perairan Pelabuhan**

Dengan hormat,

Menindak lanjuti surat permohonan kami dengan Nomor: 32/GM-HPGM/09/02 tanggal 07 Oktober 2002, serta Surat Bapak dengan Nomor 9/KB.010/4/MS-2002 tanggal 23 Oktober 2002 perihal tanggapan dan persetujuan Bapak mengenai pemanfaatan sebagian perairan pelabuhan, maka dengan ini kami menyampaikan dengan hormat kepada Bapak perhitungan desain dan gambar konstruksi bangunan untuk dapat di evaluasi guna mendapatkan rekomendasi untuk keperluan pengurusan IMB-nya.

Demikianlah penyampaian kami dengan harapan untuk dapat diterbitkannya surat rekomendasi dumaksud. Atas perhatian dan kebijaksanaan Bapak, kami haturkan terima kasih.

Hormat kami,

Syaiful Manan
General Manager

Tembusan kepada Yth;

1. Kepala Divisi Pelayanan Muatan dan Aneka Usaha PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar.
2. Direktur Utama PT. Hotel Pantai Gapura Makassar

PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

Nomor : 1/KB.010/1/MS-2003.
Klasifikasi :
Lampiran :
Perihal : Rekomendasi Pemanfaatan sebahagian Perairan Pelabuhan

Makassar, 13 JAN 2003

Kepada

Yth. General Manager
Hotel Pantai Gapura Makassar

di

Makassar

1. Menunjuk surat Saudara Nomor : 035/GM-HPGM/12/02 tangggal 20 Desember 2002, perihal Permohonan Rekomendasi pengurusan IMB untuk pemanfaatan sebahagian perairan Pelabuhan, dengan ini diberitahukan bahwa, setelah kami lakukan evaluasi atas dokumen yang Saudara ajukan, pada prinsipnya kami dapat merekomendasi maksud tersebut dengan catatan :

   a). Bangunan tersebut tidak mengganggu kegiatan operasional pelabuhan.

   b). Resiko yang mungkin timbul dalam disain, bangunan fisik dan pengoperasiannya tetap menjadi tanggung jawab Saudara sepenuhnya.

   c). Dokumen UKL dan UPL tetap harus disampaikan dan dilaksanakan secara konsisten.

2. Untuk proses Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Saudara dapat mengurusnya ke Dinas Wasbang Kota Makassar.

3. Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerja samanya diucapkan terima kasih.

KEPALA CABANG
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
MAKASSAR

Ir. H. WASIS SUBIYANTO
NIPP 453011240

Tembusan, Yth :
- DTK, DPMA

Jl. Soekarno No. 1 Makassar 90173
Telepon 316998 - 316999 - 316966 - 436423 - 323610
Telex 71320 PP. IV Mks
Fax. (0411) 313513

ADDENDUM I

SURAT PERJANJIAN

PENGGUNAAN SEBAGIAN PERAIRAN PELABUHAN MAKASSAR

ANTARA

PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR

DENGAN

HOTEL PANTAI GAPURA MAKASSAR

NOMOR : 17/KB.305/2/MS-2006
NOMOR : 01/GM-HPGM/O/2005
TANGGAL : 27 MARET 2006

BERLAKU MULAI TANGGAL : 01 PEBRUARI 2006
SAMPAI DENGAN TANGGAL : 31 JANUARI 2009

ADDENDUM I
SURAT PERJANJIAN
PENGGUNAAN SEBAGIAN PERAIRAN PELABUHAN MAKASSAR
ANTARA
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR
DENGAN
HOTEL PANTAI GAPURA MAKASSAR

Nomor : 17/KB.305/2/MS-2006
Nomor : 01/GM-HPGM/0/2005

Pada hari ini, Senin, tanggal dua puluh tujuh bulan Maret tahun dua ribu enam (27-03-2006) di Makassar, kami masing-masing :

1. **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 I ini, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA.**

2. **SYAIFUL MANAN,** General Manager Hotel Pantai Gapura Makassar, berkedudukan di Makassar, Jalan Pasar Ikan Nomor 10, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Hotel Pantai Gapura Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 05/DIR-HPGM/II/03 tanggal 05 Pebruari 2003, dengan demikian berwenang menandatangani Addendum I ini, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA.**

DASAR ADDENDUM
PASAL 1

1. Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor KD 44 Tahun 2003 tentang Pedoman Kerja Sama Usaha dilingkungan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV.

2. Keputusan Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Nomor KD 02 Tahun 2005 tentang Sistem dan Prosedur Pelayanan Jasa Kapal, Barang dan Aneka Usaha di Lingkungan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV.

3. Surat Perjanjian Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar antara (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan PT. Hotel Pantai Gapura Makassar
   Nomor : 20/KB.010/1/MS-2003 tanggal 20 Pebruari 2003
   Nomor : 38/GM-HPGM/02/03

4. Surat General Manager PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Makassar Nomor: 3/KB.010/1/MS-2006 tanggal 02 Pebruari 2006 perihal perpanjangan penggunaan perairan Pelabuhan Makassar.

5. Surat Hotel Pantai Gapura Makassar Nomor : 01/GM-HPGM/0/2005 tanggal 6 Pebruari 2006 perihal permohonan perpanjangan penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar.

MAKSUD DAN TUJUAN
PASAL 2

Maksud Addendum I ini adalah untuk melakukan perubahan dan/atau penambahan aturan terhadap Surat Perjanjian
Nomor : 20/KB.010/1/MS-2003 tanggal 20 Pebruari 2003
Nomor : 38/GM-HPGM/02/03
tentang Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar yang selanjutnya disebut Perjanjian Induk, dengan tujuan untuk memperjelas jangka waktu penggunaannya oleh PIHAK KEDUA.

KETENTUAN PERUBAHAN
PASAL 3

Merubah Pasal 4 Perjanjian Induk yang semula berbunyi sebagai berikut :

Jangka waktu berlakunya perjanjian ini adalah selama 3 (tiga) tahun, terhitung mulai tanggal satu bulan Pebruari tahun dua ribu tiga (**01-02-2003**) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Januari tahun dua ribu enam (**31-01-2006**), dan dapat diperpanjang atas kesepakatan KEDUA BELAH PIHAK.

Diubah sehingga berbunyi menjadi sebagai berikut :

Jangka waktu penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar sebagaimana dimaksud dalam Addendum I ini, diperpanjang masa penggunaannya selama 3(tiga) tahun, terhitung mulai tanggal satu bulan Pebruari tahun dua ribu enam (**01-02-2006**) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Januari tahun dua ribu sembilan (**31-01-2009**) sehingga total jangka waktu penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar oleh PIHAK KEDUA menjadi 6 (enam) tahun, terhitung mulai tanggal 01 Pebruari 2003 sampai dengan tanggal 31 Januari 2009.

KETENTUAN LAIN
PASAL 4

Semua ketentuan yang diatur dalam Pasal-Pasal Perjanjian Induk
Nomor : 20/KB.010/1/MS-2003 tanggal 20 Pebruari 2003
Nomor : 38/GM-HPGM/02/03
tentang Penggunaan Sebagian Perairan Pelabuhan Makassar yang tidak ditambah atau diubah oleh Addendum I ini, dinyatakan tetap berlaku dan mengikat KEDUA BELAH PIHAK.

PENUTUP
PASAL 6

Demikian Addendum I ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai Rp.6.000,00 (enam ribu rupiah) dan keduanya dinyatakan sama-sama asli, serta 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	PIHAK PERTAMA
6000	PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA CABANG MAKASSAR
SYAIFUL MANAN	DARWIN PASARIBU,SH

PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

Nomor : 3/KB.010/1/MS-2006
Klasifikasi :
Lampiran :
Perihal : Perpanjangan penggunaan Perairan Pelabuhan Makassar

Makassar, 02 FEB 2006

Kepada

Yth. General Manager
Hotel Pantai Gapura Makassar

di

Makassar

1. Berdasarkan Surat Perjanjian penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar antara PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan PT. Hotel Pantai Gapura Makassar
   Nomor : 20/KB.010/1/MS-2003
   Nomor : 38/GM-HPGM/02/03
   tanggal 20 Pebruari 2003, akan berakhir jangka waktu berlakunya pada tanggal 31 Januari 2006.

2. Sehubungan dengan butir 1(satu) tersebut diatas, bilamana pihak Saudara masih berkeinginan menggunakan perairan Pelabuhan Makassar agar segera mengajukan surat permohonan perpanjangan sebelum batas waktunya berakhir.

3. Demikian disampaikan atas perhatian dan kerja sama yang baik selama ini diucapkan terima kasih.

GENERAL MANAGER
PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
MAKASSAR

PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR

DARWIN PASARIBU, SH.
NIPP.451051214

Tembusan :
DPBAU; DSDM.

Jl. Soekarno No. 1 Makassar 90173
Telepon 316998 - 316999 - 316966 - 436623 - 323610
Telex 71320 PP. IV Mks

HOTEL PANTAI GAPURA
MAKASSAR

Makassar, 6 Februari 2006
No: 01/GM-HPGM/0/2006

Kepada Yth,
General Manager
PT.Pelabuhan Indonesia IV
Makassar

Perihal: Permohonan Perpanjangan Penggunaan Sebagaian Perairan Pelabuhan Makassar.

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan akan berakhirnya Surat Perjanjian penggunaan sebagian perairan Pelabuhan Makassar antar PT (Persero) Pelabuhan Indonesia IV Cabang Makassar dengan PT.Hotel Pantai Gapura Makassar
Nomor: 20/KB.010/I/MS-2003
Nomor: 38/GM-HPGM/02/03
Tanggal 20 Pebruari 2003, yang berakhir jangka waktu berlakunya pada tanggal 31 Januari 2006. Maka dengan ini kami memohon kepada Bapak untuk dapat diperpanjang untuk kurun waktu tiga (3) tahun kedepan.

Demikianlah surat permohonan kami ini dengan harapan untuk dapat dikabulkan. Atas perhatian dan kebujaksanaannya, kami haturkan terimakasih.

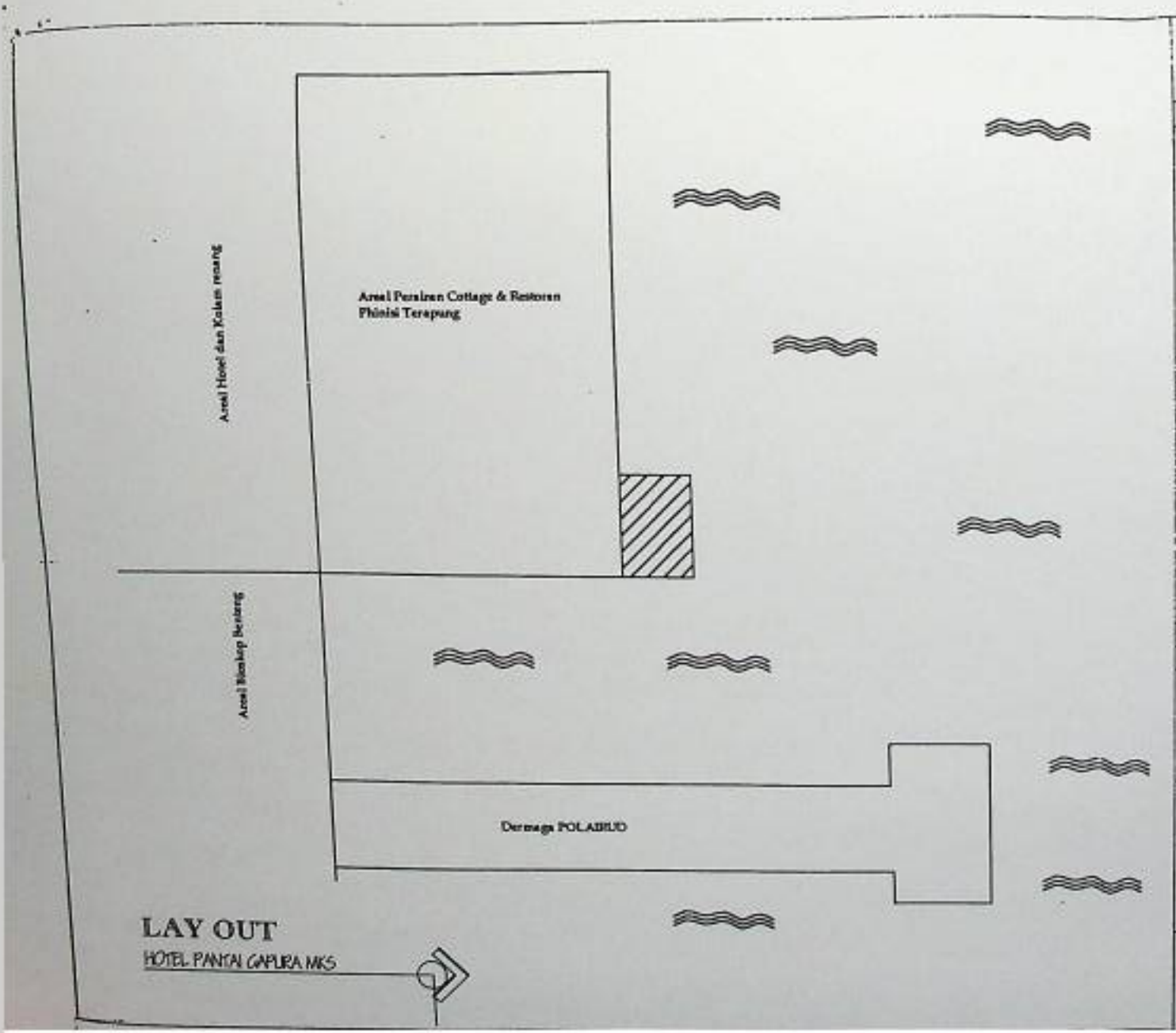
Hormat kami,

Syaiful Manan
General Manager

HOTEL PANTAI GAPURA
MAKASSAR

Tembusan kepada Yth:
1. Kepala Dinas Perhubungan TK II Kodya Makassar
2. Direktur Utama PT. Hotel Pantai Gapura Makassar

Jl. [illegible] Makassar [illegible] Indonesia Telp. : (0411) 335751 (5 lines) Fax : (0411) 316303



PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
CABANG MAKASSAR

Proyek / Pekerjaan

PERSEWAAN PERAIRAN MILIK PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV CABANG MAKASSAR
KEPADA : HOTEL PANTAI GAPURA MAKASSAR
SELUAS : 15.00 x 22.00 = 330.00 M2

Gambar :	Skala :
- LAY OUT PERSEWAAN	

Penyewa ;
HOTEL PANTAI GAPURA MAKASSAR

SYAIFUL MANAN
General Manager

Diketahui	Diperiksa	Digambar
MANAGER TEKNIK	AM. BANG. PLB	STAF BANG. PLB
Ir. ADRIAN IBRAHIM	TAUCHID	ZULFA SAYUTI

Menyetujui ;
GENERAL MANAGER
PT (Persero) PELABUHAN INDONESIA IV
MAKASSAR

Ir. H. WASIS S.
NIPP. 453011240

KETERANGAN	Tanggal
- Area perairan yg dimohon	April 2003