

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMANFAATAN TANAH
HAK PENSIJILAN DI KAWASAN INDUSTRI MANASSER
DALAM RENCANA INVESTASI DI KUTAMBUCA
UJUNG PANDANG**



Tgl. terima	30 Desember 1998
Asal dari	Foto, buku
Penyakit	1 (satu) lms
Harga	Gratis
No. Inventaris	99020425
No. Eksp	

S K R I P S I

Dipakai Sebagai Bahan Baca Sympo
Guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

O L E H

HASANUDDIN PODUNGGE

93 02 151

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
UJUNG PANDANG**

1998

PERSETUJUAN KONSULTAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

N a m a : Hasanuddin Podungge


Nomor Pokok : 93 02 151

Judul : **Tinjauan Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Makassar Dalam Menunjang Investasi di Kotamadya Ujungpandang.**


Telah diperiksa dan disetujui oleh konsultan untuk dapat mengikuti ujian skripsi.

Ujungpandang, 1998

Konsultan I


(Prof. Dr. H. M. G. OHORELLA, SH)
NIP. 130 222 251

Konsultan II


(H. A. DATJA P ATOPPOI, SH, MH)
NIP. 130 345 977

PERSETUJUAN UNTUK MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : Hasanuddin Podungge
Nomor Pokok : 93 02 151
Bagian : Keperdataan
Judul : **Tinjauan Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Makassar Dalam Menunjang Investasi di Kotamadya Ujungpandang.**

Telah disetujui oleh Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Ujungpandang,

1998


u.b. Pembantu Dekan I
(ABDUL RAZAK, SH)
NIP.131 287 216

PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : Hasanuddin Podungge
Nomor Pokok : 93 02 151
Bagian : Keperdatuan
Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Pemanfaatan
Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan
Industri Makassar Dalam Mendukung
Investasi di Kotamadya Ujungpandang.

Telah dipertahankan dihadapan panitia ujian skripsi
dengan susunan personalia sebagai berikut :

K e t u a : Hamzah Rasyid, SH
Sekretaris : Hasbir, SH
Penguji : 1. Prof. Dr. H.H.G. Ohoella, SH
2. Dr. H. Abdullah Marlang, SH. M.H
3. H.H. Ramli Rahim, SH. M.H

Ujungpandang, November 1998

K e t u a



(Hamzah Rasyid, SH)

Nip. 130 355 928

Sekretaris



(Hasbir, SH)

Nip. 132 047 890

KATA PENGANTAR

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT karena berkat limpahan rahmat,berkah dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan, serta salawat dan salam senantiasa tercurah kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan berkat adanya bimbingan serta arahan-arahan dari berbagai pihak, utamanya kedua pembimbing penulis . Demikian pula masukan-masukan yang penulis peroleh dari berbagai pihak utamanya dari para dosen-dosen selama penulis menempuh pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa dengan kemampuan yang terbatas, penulis menyelesaikan skripsi ini yang tentunya memiliki banyak kekurangan meskipun penulis telah berupaya semaksimal mungkin, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun dalam kelangsungan perbaikan skripsi ini sangat kami harapkan agar skripsi ini lebih mendekati kesempurnaan.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan yang tidak ternilai harganya, terutama penulis haturkan sembah sujud kepada kedua orang tua penulis tercinta, Ayahanda Alwi J. Podungge dan Ibunda Salma Rachmola serta tante penulis Russiah Sali Podungge atas segala jerih payah beliau selama ini dalam mendidik dan mengasuh

penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Selain itu penulis juga ingin menyampaikan ucapan banyak terima kasih dan penghargaan kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr.Ir. Radi A. Gany, selaku rektor Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Achmad Ali, SH,MI, bapak Abdul Razak, SH, ibu Alma Patilew,SH,MI dan bapak Faisal Abdullah,SH, masing-masing selaku Dekan, Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II dan Pembantu dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Hanzah Rasyid, SH dan Bapak Jambur, SH, selaku Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Prof.Dr.ILM.G. Ohoella, SH, selaku konsultan I dan Ibu H.A. Datja Patoppoi, SH, MI, selaku konsultan II, yang selama ini membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.
5. Bapak dan ibu dosen dan segenap Civitas Akademika serta Staf Administrasi yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Bapak Drs. H. Abd. Muis Bakkidu, MBA, MM Direktur Utama PT. (Persero) KIMA, Bapak M. Tahir, SH Kepala Bagian Tata Usaha PT (Persero) KIMA, Bapak Ir. Said Asa'ad kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujungpandang dan Bapak Ahmad Kadir,SH kepala Sub seksi Pengadaan Tanah pada Kantor Badan Pertanahan

Nasional Kotamadya Tingkat II Ujungpandang atas segala bantuan yang diberikan kepada penulis selama penulis melaksanakan penelitian.

7. Kakak-kakak penulis dr. Thamrin Podungge, Rabiah Podungge, Ir. Dirman Sahi, Hendrayani, Drs. Abubakar Duyo, Drs. Darwin Podungge, Dra Lusiana Sahi, Ir Kartini Podungge, Ir. Adri Akis, Drs. Herman Sahi, Dra Fatma Noe, Ir Warman Sahi, Riman Sulaiman Duyo, SH, Parman Sahi serta adik penulis Hartini Podungge dan kamanakan-kemanakan penulis Majid, Ria, Wahab, Riri, Maya, Ancha, Yus, Rima atas segala bantuan baik moril maupun materil yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Rekan-rekan penulis di Racaana Putra Putri Hasanuddin GUIDEP 349-350 UNHAS, teman teman di Gojokai Shidoin Ismail, Sempai Dian, Sempai Erwin, Sempai Tommy, Sempai Reza, teman-teman di Paduan Suara Mahasiswa UNILAS Iva, Hani, Yusni, Mirza, serta sahabat-sahabat penulis Suriani, SH, Hasrianti, SH, Syafruddin, SH, Yertin Ratu, SH terima kasih atas dorongan dan doanya.
9. Terkhusus Penulis juga tak lupa ucapkan banyak terima kasih kepada Saudari Nurfaeni, SS yang banyak membantu Penulis.

Semoga segala bantuan yang penulis terima dari berbagai pihak mendapat balasan dari Allah SWT dan semoga karya ini dapat diterima sebagai sumbangan pikiran penulis yang dapat bermanfaat untuk pembangunan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum agraria.

Ujungpandang, Oktober 1998

Penulis

ABSTRAK

Hasanuddin Podungge, *Tinjauan Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Makassar Dalam Menunjang Investasi Di Kotamadya Ujungpandang* (dibawah bimbingan Prof.Dr.ILM.G. Ohorella,SH sebagai konsultan I dan H.A. Datja Patoppoi, SH,MIH sebagai konsultan II).

Tujuan dari penulisan skripsi ini : (1) untuk memberikan gambaran mengenai prosedur pemanfaatan tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pihak ketiga di Kawasan Industri Makassar (2) untuk memberikan gambaran dan untuk mengetahui tentang pemanfaatan tanah hak pengelolaan di Kawasan Industri Makassar (3) untuk mengetahui jaminan hukum hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.

Penelitian ini berlokasi di Kantor PT. (Persero) KIMA dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tingkat II Ujungpandang.

Data primer diperoleh dengan mengadakan wawancara dengan pihak staf PT. (Persero) KIMA dan staf Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tingkat II Ujungpandang.

Data sekunder diperoleh dengan menelaah buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen dari instansi terkait.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis secara kualitatif yang kemudian dideskripsikan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa PT. (Persero) KIMA dalam menjalankan wewenangrya sebagai pemegang hak pengelolaan memberikan tanah kapling industri kepada pihak investor yang kemudian dari pemberian tanah kapling industri tersebut diberikan HGB kepada pihak ketiga. Selain memberikan tanah kapling, pihak PT. (Persero) KIMA juga mendirikan bangunan pabrik siap pakai kepada pihak ketiga. Dari hasil penelitian lain menunjukkan bahwa PMDN No.1 Tahun 1977 telah dilaksanakan dengan baik oleh PT. (Persero) KIMA karena PT. (Persero) KIMA memberikan HGB kepada pihak ketiga. Mengenai bangunan pabrik siap pakai hal ini tidak bertentangan dengan PMDN No. 1 Tahun 1977 sebab PT. (Persero) KIMA hanya menyewakan bangunan. Adapun tujuan memberikan sewa bangunan untuk memudahkan bagi calon investor yang segera ingin menjalankan usahanya di KIMA dan bangunan tersebut merupakan bangunan standar siap pakai yang langsung dapat dilungsiikan. Mengenai jaminan hukum HGB diatas tanah hak pengelolaan dapat dibebani hak tanggungan selain itu jaminan yang dapat diberikan juga adalah jaminan keamanan fisik untuk berusaha di dalam KIMA, jaminan status tanah bahwa tidak akan ada tuntutan dari pihak manapun juga dan jaminan mengenai bangunan yang didirikan oleh investor apabila HGB telah habis jangka waktunya dan tidak lagi diperpanjang oleh investor tersebut.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSITUJUAN KONSULTAN	ii
PERSETUJUAN PENEMPUNGAN UJIAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Istilah Hak Pengelolaan dan Dasar Hukumnya	7
2.2 Pengertian Hak Pengelolaan dan Dasar Hukumnya	10
2.3 Terjadinya Hak Pengelolaan	13
2.4 Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat ditumpangkan diatas Hak Pengelolaan	17
2.5 Pengertian dan Tujuan Investasi	26
BAB 3 METODE PENELITIAN	
3.1 Lokasi Penelitian	30
3.2 Teknik Pengumpulan data	30
3.3 Jenis dan Sumber Data	31
3.4 Analisis Data	31

BAB 4 PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum PT (Persero) Kawasan Industri Makassar ...	32
4.1.1 Sejarah Perusahaan	32
4.1.2 Misi Perusahaan	36
4.1.3 Maksud dan Tujuan Perusahaan	38
4.1.4 Struktur Organisasi PT (Persero) Kawasan Industri Makassar	40
4.2 Macam-macam Investasi dan Hak-hak atas Tanah diatas Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Makassar	41
4.3 Pengalihan Hak atas Bagian-bagian Dari Tanah Hak Pengelolaan oleh PT (Persero) Kawasan Industri Makassar Kepada Pihak Ketiga	43
4.4 Praktek Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan oleh PT. (Persero) Kawasan Industri Makassar	54
4.5 Jaminan Hukum Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan di KIMA.....	58
4.6 Hubungan Tanah Hak Pengelolaan di KIMA dengan Investasi di Ujungpandang	65
BAB 5 PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	69
5.2 Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam era pembangunan dewasa ini salah satu faktor yang sangat penting dalam kehidupan manusia Indonesia adalah tanah, baik itu di desa maupun dikota. Hal ini terutama dapat kita lihat di kota-kota besar, dimana faktor tanah sering menimbulkan persoalan yang cukup menegangkan dan meresahkan masyarakat.

Sebagai suatu negara agraris, tanah merupakan suatu sarana yang sangat strategis. Setiap pembangunan yang dilakukan baik oleh individu, sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun oleh pemerintah pastilah memerlukan tanah.

Kita memang menyadari bahwa masalah-masalah pertanahan dapat menimbulkan keresahan sosial, dapat mempengaruhi kelancaran pembangunan yang sedang giat-giatnya dilaksanakan oleh pemerintah dan masyarakat. Sedangkan pembangunan tidak hanya ditujukan untuk mencapai kesejahteraan lahir, tetapi mengupayakan juga suatu kehidupan yang sejahtera dan perasaan batin yang tenteram bahkan suatu pembangunan yang mengubah kehidupan meningkat kepada suatu taraf yang lebih maju sesuai dengan tuntutan hidup yang lebih medern.

Mengingat kebutuhan akan tanah semakin meningkat, bahkan mendesak untuk keperluan lembaga/instansi pemerintah maupun swasta. Sedangkan luas tanah itu sendiri tidak bertambah dan penduduk khususnya dikota semakin banyak, maka perlu diadakan penataan yang sebaik-baiknya atas penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, diantaranya untuk keperluan industri, karena industri-industri yang ada dikota sudah tidak cocok lagi terutama menyangkut lingkungan dan kebisingan dari mesin-mesin pabrik yang sangat mengganggu kehidupan khususnya dikota-kota besar yang padat penduduknya

Khusus untuk Kotamadya Tingkat II Ujungpandang pemerintah sudah mengantisipasi keadaan tersebut dengan membangun sebuah kawasan yang disebut " Kawasan Industri Makassar". Kawasan ini diharapkan dapat menjadi tulang punggung perekonomian di Ujungpandang sebagai pintu gerbang pembangunan Indonesia Bagian Timur.

Kotamadya Tingkat II Ujungpandang sebagai daerah swatantra dapat menguasai tanah dengan sesuatu hak yaitu hak pengelolaan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Dalam Undang-undang dasar 1945 pada Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk keperluan rakyat.

Berdasarkan bunyi pasal tersebut diatas mengandung pengertian bahwa negara pada tingkat tertinggi :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan persediaan serta pemeliharannya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari 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.

Selanjutnya Pasal 2 ayat (4) Undang-undang pokok agraria menyebutkan bahwa :

Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaanya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperuntukkan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan-peraturan pemerintah.

Dengan demikian Kawasan Industri Makassar diberikan hak pengelolaan atas tanah negara karena Kawasan Industri Makassar

berada pada wilayah Kotamadya Tingkat II Ujungpandang yang termasuk daerah swatantra.

Hak pengelolaan tidak terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tetapi hak pengelolaan hanya disinggung dalam penjelasan umum Undang-undang Pokok Agraria ada perkataan pengelolaan (bukan hak pengelolaan), yaitu dalam angka II/2. Barulah dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, barulah muncul istilah hak pengelolaan. Sehingga perlu kiranya dilengkapi undang-undang hak pengelolaan untuk lebih memberikan jaminan kepatian hukum bagi para investor yang akan mendirikan industri diatas tanah hak pengelolaan baik bagi investor dalam negeri maupun investor asing supaya mau menanamkan modalnya.

Dengan adanya masalah-masalah tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji masalah tersebut sebagai suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul:

" TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN DIKAWASAN INDUSTRI MAKASSAR DALAM MENUNJANG INVESTASI DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG"

1.2. Rumusan Masalah

Untuk menghindari terjadinya pembahasan yang mengambang dan guna memberikan pemecahan pokok masalah dan uraian teori secara sistematis sebagai suatu kesatuan konsepsi yang utuh dalam suatu pemahaman tentang materi pokok dari kajian skripsi ini, maka diarahkan batasan masalah :

- a. Bagaimana prosedur pemanfaatan tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pihak ketiga di Kawasan Industri Makassar ?
- b. Apakah pemanfaatan tanah hak pengelolaan di Kawasan Industri Makassar telah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam-Negeri Nomor Nomor 1 Tahun 1977 ?
- c. Apakah HGB diatas tanah hak pengelolaan dapat dijadikan jaminan dan jaminan apa saja yang didapat investor di atas tanah hak pengelolaan ?

Jika sekiranya dalam pembahasan ini penulis agak keluar dari lingkup pembahasan, maka hal ini hanya sekedar sebagai perbandingan belaka.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan

1.3.1 Tujuan

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan gambaran mengenai prosedur pemanfaatan tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pihak ketiga di Kawasan Industri Makassar.
- b. Untuk memberikan gambaran dan untuk mengetahui tentang pemanfaatan tanah hak pengelolaan di Kawasan Industri Makassar.
- c. Untuk mengetahui jaminan hukum Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

1.3.2. Kegunaan penulisan

Adapun kegunaan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Dapat dijadikan bahan bacaan atau literatur bagi berbagai pihak utamanya terhadap peminat bidang ilmu hukum keperdataan (agraria) dan ingin mendalami lebih lanjut yang dibahas dalam skripsi ini.
- b. Menambah bahan kepustakaan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan Kepustakaan hukum pada umumnya.
- c. Menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi masyarakat, mengenai pemanfaatan tanah hak pengelolaan di Kawasan Industri Makassar.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Istilah Hak Pengelolaan dan dasar Hukumnya

Sebagaimana diketahui dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), telah menghapus sistem dualisme yang berlaku dalam hukum pertanahan di Indonesia, sehingga tidak terdapat lagi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas dicantumkan hak-hak atas tanah yakni dalam Pasal 16 serta hak-hak atas tanah yang bersifat sementara dalam Pasal 53 UUPA.

Dengan melihat hak-hak yang diatur dalam kedua pasal tersebut di atas maka kita tidak menemukan hak pengelolaan. Dengan demikian hak pengelolaan tidak tercantum di dalam Undang-undang Pokok Agraria.

Istilah hak pengelolaan pertama kalinya disebut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang mengatur Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya.

Pasal 2 dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tersebut menyatakan apabila hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah jika diberikan kepada pihak ketiga maka hak penguasaan atas tanah tersebut diubah menjadi hak pengelolaan.

Hak penguasaan atas tanah negara yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 di atas, semula diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.

Istilah pengelolaan memang ada disebut didalam Penjelasan Umum Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini dapat dibaca dalam penjelasan umum yaitu dalam angka II/2 yang menyatakan bahwa dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Istilah hak pengelolaan kembali disebut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak pengelolaan. Hak pengelolaan ini kemudian dipertegas keberadaannya oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 ini jelas menyebutkan hak pengelolaan suatu jenis diantara jenis-jenis hak atas tanah. Selanjutnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk keperluan perusahaan, juga menyebut hak pengelolaan pada Pasal 2 ayat (1) huruf a yang menyebutkan bahwa jika perusahaannya berbentuk badan hukum maka dapat diberikan atas tanah negara berupa hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai. Akhirnya hak pengelolaan dipertegas oleh peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah, Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

2.2 Pengertian Hak Pengelolaan dan Dasar Hukumnya

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Pasal 2

menyatakan bahwa :

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

Hai yang sama juga dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5 yang

menyatakan bahwa :

Apabila tanah-tanah negara yang dimaksud dalam Pasal 4 diatas, selain dipergunakan oleh instansi-instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan hak pengelolaan.

Dengan melihat Pasal 2 dan Pasal 5 diatas maka dapat ditarik kesimpulan mengenai pengertian hak pengelolaan adalah suatu hak yang diberikan kepada instansi-instansi, daerah swatantra untuk mengatur pemilikan, penggunaan dan penguasaan atas sebidang tanah.

Pasal 6 menyebutkan bahwa wewenang yang diberikan kepada subjek pemegang hak pengelolaan adalah :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 Tahun.
- d. Menerima uang pemasukan/ ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

Kemudian dalam Pasal 28 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan menyebutkan pula mengenai apa yang dimaksud dengan hak pengelolaan yaitu :

Hak pengelolaan memberi wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 tahun.
- d. Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.

Pengertian hak pengelolaan yang dirumuskan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 kemudian diubah oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974. Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Tahun 1974 ini menyatakan bahwa dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, hak pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 (1) huruf a berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah sesuai dengan peraturan Perundangan Agraria yang berlaku.

Pengertian hak pengelolaan ini kemudian dipertegas lagi oleh Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya. Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 ini menyatakan yang dimaksud dengan hak pengelolaan dalam peraturan ini adalah :

- (1) Hak pengelolaan yang berisi wewenang untuk :
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
 - c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Hak pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hak pengelolaan dimaksudkan untuk mengusahakan pendayagunaan dan kepastian hukum atas tanah dengan jalan memberikan kekuasaan dan atau kewenangan kepada lembaga-lembaga pemerintah untuk merencanakan penggunaan, peruntukan dan pemilikan tanah nasional, terutama pembangunan di bidang hukum pertanahan.

Adapun bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang di berikan kepada pihak ketiga adalah dengan sesuatu hak pula yaitu :

- hak milik
- hak guna bangunan
- hak pakai

Ketiga hak tersebut pelaksanaannya tunduk kepada ketentuan-ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) serta aturan pelaksanaannya.

2.3 Terjadinya Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan itu terjadi melalui suatu proses konversi dan penetapan pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1 dan

Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1965 yang menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah negara dapat diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra dimana hak atas tanah yang diberikan itu hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, maka hak tersebut diikonversi menjadi hak pakai sedangkan jika tanah tersebut selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dimaksudkan juga untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi hak pengelolaan.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa tanah diatas hak pengelolaan pada mulanya adalah merupakan tanah negara yang kemudian dimohonkan oleh instansi-instansi pemerintah yang akan dipergunakan untuk memenuhi kebutuhannya akan tanah.

PT. (Persero) KIMA sebagai salah satu subjek hukum yang dapat mengajukan permohonan kepada pemerintah setempat dalam hal ini kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I melalui Badan Pertanahan Nasional Propinsi Tingkat I Sulawesi Selatan untuk dapat memperoleh hak atas pengelolaan atas tanah yang dijadikan daerah industri.

Pengadaan tanah oleh PT.(Persero) KIMA yang akan mendirikan suatu pusat industri tersebut dapat berasal dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanah negara) dan dapat pula berasal dari tanah-tanah hal lainnya seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai serta hak-hak lainnya dengan terlebih dahulu diadakan pembebasan tanah oleh pihak yang berkepentingan serta pemberian ganti rugi yang layak kepada pemegang hak atas tanah terdahulu berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut di atas nampaklah bahwa terjadinya suatu hak pengelolaan adalah karena adanya kepentingan pemerintah yang dilaksanakan oleh instansi-instansi tersebut seperti pembangunan perumahan, pembangunan pelabuhan, pembangunan industri real estate dan sebagainya bertalian dengan instansi yang meminta.

Dengan melihat uraian mengenai terjadinya hak pengelolaan maka dapat ditarik kesimpulan mengenai sifat dan ciri-ciri hak pengelolaan adalah sebagai berikut :

1. Sifat hak pengelolaan

- a. Hak pengelolaan adalah suatu jenis hak atas tanah yang hanya dapat dimiliki oleh suatu departemen atau jawatan pemerintah dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah,

sehingga dengan demikian nampak bahwa hak pengelolaan bersifat khusus. Khusus dalam pengertian ini bahwa hak pengelolaan itu tidak dapat diberikan kepada manusia pribadi atau kepada hukum asing meskipun badan hukum tersebut didirikan dan berkedudukan di Indonesia.

- b. Hak pengelolaan bersifat tetap, artinya bahwa hak pengelolaan tidak terikat dengan ketentuan jangka waktu tertentu seperti hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha. Jangka waktu hak pengelolaan itu tergantung kepada lembaga atau instansi yang memperoleh hak pengelolaan tersebut.
- c. Hak pengelolaan itu hanya dapat berubah menjadi hak atas tanah dalam bentuk lain setelah pihak yang bermohon mengajukan permohonan untuk memperoleh hak milik atau hak guna bangunan atau hak pakai kepada pemegang hak pengelolaan dan permohonan tersebut dapat diterima.

2. Ciri-ciri hak pengelolaan

Menurut **Effendi Perangin (1994:312)** bahwa ciri-ciri hak pengelolaan adalah sebagai berikut :

- a. Hak pengelolaan mempunyai segi hukum publik disamping segi hukum perdatanya. Oleh karena itu tidak dapat diberikan kepada

perorangan dan badan-badan hukum perdata. Hak pengelolaan adalah gampilan hak menguasai dari negara.

- b. Hak pengelolaan termasuk hak atas tanah yang didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.
- c. Sesuai dengan tujuan dan pemberiannya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

2.4 Hak-hak atas Tanah yang Dapat Ditumpangkan di atas Hak Pengelolaan

Sebagaimana sudah dijelaskan terdahulu, bahwa dari hak pengelolaan itu menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 dapat diterbitkan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai. Untuk lebih jelasnya berikut akan dijelaskan lebih rinci mengenai hak-hak tersebut.

A. Pengertian

Dalam Undang-undang Pokok Agraria kita jumpai suatu rumusan pengertian hak milik dalam Pasal 20 berhubungan dengan Pasal 6 berbunyi sebagai berikut :

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial

Pengertian hak guna bangunan tercantum : dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut :

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang 20 tahun.

Sedangkan apa yang dimaksud dengan hak pakai terdapat dalam Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut :

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil hutan dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah-tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

b. Yang Dapat Mempunyai Hak

Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) memuat ketentuan tentang siapa saja yang dapat mempunyai atau memperoleh hak milik yaitu :

1. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
2. Oleh pemerintah ditetapkan badan badan yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik hak milik karena pewarisan tanpa wasiat

atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut, atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Dari ketentuan pasal tersebut maka kita ketahui bahwa hak milik hanya boleh dipunyai oleh orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama orang lain. Badan hukum yang tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik, kecuali yang ditunjuk berdasarkan peraturan pemerintah. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 adalah :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi, pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.

Tentang subyek dari hak guna bangunan Pasal 36 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan:

1. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan
 - a. Warga negara Indonesia.
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
2. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi mempunyai syarat-syarat tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan hak atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut.

Sedangkan mengenai subyek hak pakai dapat dijumpai dalam Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

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

c. jangka waktu

Mengenai jangka waktu hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu hak milik dapat diberikan untuk waktu yang tidak terbatas.
2. Hak guna bangunan jangka waktunya 20 tahun.
3. Hak pakai, khusus hak pakai jangka waktunya dalam Undang-undang Pokok Agraria sendiri tidak jelas karena hal ini dikaitkan

dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dimana memuat ketentuan bahwa jangka waktu hak pakai adalah untuk 5 tahun, tetapi kini ketentuan tersebut dicabut dan sebagai gantinya adalah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jangka waktu hak pakai adalah 10 tahun. Kemudian PMDN tersebut juga dicabut dan diganti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Dalam Pasal 45 mencantumkan bahwa jangka waktu hak pakai adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun.

d. Penggunaan

Mengenai penggunaan dari hak milik sangat luas sekali yaitu dapat mempergunakan/mendapat manfaat dari tanah tersebut, tetapi dibatasi oleh ketentuan Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria (tentang fungsi sosial) maupun peraturan-peraturan daerah yaitu mana yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan atau sesuatu bidang tanah hak milik dan kemudian hak-hak dari pemerintah daerah melakukan pembatasan dalam melaksanakan hak miliknya tersebut.

Hal ini sesuai dengan hak menguasai hak dari negara bahwa biarpun atas sesuatu hak atas tanah negara telah diletakkan sesuatu

hak namun pemerintah sebagai organisasi kekuasaan tetap berhak untuk mengatur dan melaksanakannya.

Penggunaan dari hak milik sesuai Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria dibandingkan dengan hak-hak lain dalam Undang-undang Pokok Agraria adalah terkuat dan terpenuh.

Mengenai penggunaan dari hak guna bangunan adalah untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, baik itu atas tanah yang dikuasai oleh negara maupun tanah milik orang lain dengan suatu perjanjian yang sengaja dibuat untuk itu.

Jika kita bandingkan dengan hak milik maka ruang lingkup hak guna bangunan lebih kecil, ruang lingkupnya hanya dalam rangka mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah bukan milik sendiri tetapi boleh melakukan penggunaan atas tanah tersebut. Penggunaannya tergantung atau terbatas selama hak itu masih berlaku sehingga kalau hak itu telah berakhir, maka penggunaannya juga berakhir.

Mengenai penggunaan dari hak pakai jelas sekali terbatasnya yaitu hanya untuk menggunakan mempergunakan atau memungut hasil dari tanah yang bukan miliknya sendiri baik karena keputusan

pemerintah tentang pemberian hak pakai ataupun karena suatu perjanjian.

Keterbatasan dari penggunaannya juga dibatasi oleh waktu selama hak itu masih ada atau belum berakhir haknya, sehingga jika haknya sudah berakhir, maka berakhirilah penggunaannya kecuali diperpanjang.

e. Pengalihan dan Pembebanannya

Pengalihan dari hak milik dapat kita lihat dari ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihakan kepada orang lain dengan mengajukan permohonan hak yang baru.

Kemudian hak milik ini sesuai dengan Pasal 25 Undang-undang Pokok Agraria dapat dijadikan obyek hak tanggungan dan darim hak milik dimungkinkan diikat suatu perjanjian hak guna bangunan atau hak pakai diatasnya.

Demikian juga pengalihan dari hak milik ini dibandingkan dengan hak-hak lain dalam Undang-undang Pokok Agraria adalah yang terkuat dan terpenuh.

Pengalihan dari hak guna bangunan adalah seperti yang tersebut dalam Pasal 53 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria hak ini dapat dialih dan dialihkan kepada orang lain.

Khusus hak guna bangunan yang terjadi karena perjanjian maka pengalihannya tergantung dari perjanjian yang dibuat. Demikian pula hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak ini sebagai agunannya.

Pengalihan hak guna bangunan terbatas selama jangka waktunya itu habis dan juga tergantung selama perjanjian itu berlangsung jika hal itu dimungkinkan.

Mengenai pengalihan dari hak pakai, sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung kepada pihak lain atas izin pejabat yang berwenang (pasal 43 ayat (1) UUPA) dan mengenai pengalihan hak pakai yang berasal dari perjanjian dimungkinkan jika hal itu memang terdapat dalam perjanjian (Pasal 43 ayat (2) UUPA).

Pembebanan dalam hak pakai menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dalam Pasal 53 bahwa hak pakai dapat dijadikan jaminan utang dan dibebani hak tanggungan.

f. hapusnya

Hapusnya hak milik terdapat dalam Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria yaitu apabila :

- a. tanahnya jatuh kepada negara
 1. karena pencabutan hak
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Karena diterlantarkan.
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Sedangkan hapusnya hak guna bangunan terdapat dalam
Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria yaitu apabila :

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Mengenai hapusnya hak pakai Undang-undang Pokok Agraria tidak mencantumkan dalam salah satu pasalnya, akan tetapi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam Pasal 55 menyebutkan bahwa :

1. Berakhir jangka waktunya.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961.
5. Diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan Pasal 47 ayat (2).

2.5. Pengertian dan Tujuan Investasi

Di negara yang sedang berkembang, peningkatan taraf hidup masyarakat merupakan suatu yang sudah seharusnya dilaksanakan dalam rangka pembangunan ekonomi. Keharusan untuk membangun merupakan suatu tuntutan kehidupan masyarakat masing-masing negara, dimana pemerintah memegang peranan penting sebagai agen pembangunan.

Indonesia sebagai negara yang memperoleh kemerdekaan dengan perjuangan yang amat sulit menyadari akan pentingnya pembangunan dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat menuju perbaikan serta perubahan kearah masyarakat.

Salah satu arah untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat tersebut adalah pembangunan sektor industri karena pembangunan sektor industri sangat penting dalam menentukan perkembangan dan pertumbuhan pembangunan selanjutnya, maka pembangunan industri pada dasarnya merupakan usaha terpadu untuk memantapkan proses industrialisasi dalam arti seluas-luasnya.

Disamping itu pembangunan industri harus dapat mendorong terwujudnya sektor ekonomi yang semakin seimbang dan kokoh antara sektor industri yang maju didukung oleh sektor pertanian yang tangguh.

Selanjutnya diamanatkan bahwa proses industrialisasi harus mampu mendorong perkembangan industri sebagai penggerak utama laju pertumbuhan ekonomi.

Pembangunan industri ditujukan untuk memperluas kesempatan kerja, pemerataan kesempatan berusaha, meningkatkan ekspor, menghemat devisa, menunjang pembangunan dan memanfaatkan sumber daya alam dan energi serta sumber daya manusia.

Pembangunan sektor industri tidak terlepas dari penanaman modal (investasi) baik itu penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal luar negeri.

Suatu perusahaan yang mulai memikirkan perluasan usahanya dimasa yang akan datang menjadikan masalah investasi sebagai salah satu sarana untuk mewujudkan perluasan usaha tersebut. Bagi perusahaan yang ingin melakukan investasi yang menguntungkan atau setidaknya untuk mengamankan kekayaan dari berbagai resiko yang mungkin terjadi, perusahaan tersebut mempunyai banyak pilihan investasi.

Pada umumnya investasi dikategorikan dalam dua jenis, yaitu aset riil dan aset keuangan. Aset riil bersifat wujud seperti gedung-

gedung, kendaraan, dan sebagainya. Sedangkan aset keuangan merupakan dokumen-dokumen (surat-surat).

Menurut **Kamaruddin Ahmad (1996 : 3)** pengertian investasi adalah :

Menempatkan uang atau dana dengan harapan memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (1993 : 386) memberi pengertian investasi sebagai berikut :

Investasi adalah Penanaman uang atau modal dalam suatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan.

Dari kedua defenisi tersebut diatas dapat dikatakan bahwa menanamkan modal dalam suatu investasi bertujuan untuk memperoleh manfaat yang akan datang. Manfaat tersebut dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba maupun non keuangan seperti penciptaan lapangan kerja baru, manfaat lain berupa peningkatan ekspor atau pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah.

Adapun tujuan dari investasi adalah :

- a. Untuk mendapatkan kehidupan yang layak dimasa yang akan datang.
- b. Untuk memperbesar labap/keuntungan yang akan diperoleh pada masa yang akan datang.
- c. Untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan.
- d. Untuk tujuan perusahaan.

Dari apa yang dikemukakan diatas dapat dimengerti betapa pentingnya masalah investasi baik untuk kemajuan suatu negara atau daerah maupun bagi kemajuan suatu perusahaan. Jadi dapat disimpulkan kalau kegiatan investasi meningkat maka kegiatan ekonomi pun akan ikut terpacu. Tentu saja apabila kegiatan investasi yang dimaksud merupakan investasi yang sehat, artinya yang sebenarnya secara ekonomis menguntungkan.

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Ujungpandang.

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan guna membahas masalah yang berkenaan dengan pemanfaatan hak pengelolaan atas tanah di Kawasan Industri Makassar, maka penulis mempergunakan dua metode, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (Library Reserch)

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dalam bentuk pengumpulan data teoritis , selanjutnya dipelajari dan ditelaah secara seksama terutama yang ada relevansinya dengan materi penulisan ini, guna menunjang penelitian lapangan.

b. Penelitian Lapangan (Field Reserch)

Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan mengadakan wawancara (interview).

3.3 Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, maka data-data yang diperoleh dapat digolongkan menjadi dua :

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak staf PT. (Persero) Kawasan Industri Makasaar dan staf Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tingkat II Ujungpandang.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Adapun sumber datanya, yakni beberapa buku/literatur, dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan materi skripsi ini.

3.4 Analisis Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dari semua data yang penulis peroleh baik data primer maupun data sekunder selanjutnya diolah kemudian dianalisis secara kualitatif lalu dideskripsikan.

BAB 4

PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum PT. (Persero) Kawasan Industri Makassar

4.1.1. Sejarah Perusahaan

Pembangunan sektor industri dalam pembangunan jangka panjang pertama memegang peranan strategis dalam upaya meletakkan landasan pembangunan yang kokoh bagi tahap pembangunan jangka panjang selanjutnya. Pembangunan sektor industri dilaksanakan secara bertahap repelita demi repelita, mulai dari pengembangan industri yang mendukung pertanian, kemudian industri yang mengolah bahan mentah menjadi bahan baku, kemudian meningkat lagi menjadi barang jadi dan seterusnya.

Dalam mendorong perkembangan ini tidak sedikit peranan yang dimainkan oleh badan-badan usaha, baik milik pemerintah seperti BUMN, BUMD maupun perusahaan-perusahaan swasta. Untuk mendukung perkembangan tersebut, pada tahun 1970 bermunculan beberapa Kawasan Industri di pulau Jawa, seperti Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP), SURABAYA Industrial Estate Rungkut (PT. SIER) dan lain-lain. Kawasan

Industri merupakan suatu wahana yang sesuai untuk lokasi pabrik-pabrik yang berwawasan lingkungan. Di kawasan industri pengawasan untuk polusi dapat dilakukan secara bersatu dan mudah, selain itu pabrik yang berlokasi dalam kawasan industri akan memperoleh fasilitas-fasilitas yang lebih baik.

Dengan melihat pentingnya peran serta kawasan industri, pemerintah mendirikan Kawasan Industri Makassar sebagai pusat industri dan pusat pelayanan kawasan timur Indonesia. Proyek pembangunan Kawasan Industri Makassar diadakan tahap demi tahap. Awal tahap pertama dimulai pada tahun 1975, pada tahap pertama ini pemerintah daerah beserta Kanwil Perindustrian Propinsi Sulawesi Selatan melakukan pendataan kemungkinan pendirian kawasan industri di Ujungpandang. Pada tahun 1976, JICA (Japan International Cooperation Agency) mengadakan prafeasibility study dan dilanjutkan dengan feasibility study pada tahun 1977.

Penandatanganan persetujuan dana bantuan (Loan Agreement) Overseas Economic Cooperation Fund Japan untuk Engineering service dan Design dilakukan pada bulan Maret tahun 1978. Pada bulan Oktober diadakan kontrak pekerjaan

Engineering Service dan design. Satu tahun kemudian tepatnya bulan oktober 1979 penyerahan hasil Engineering Service dan Design.

Pada bulan Juli 1980 serah terima proyek dari BKPM kepada Departemen Perindustrian. Bulan September diadakan persiapan dana bantuan untuk pekerjaan konstruksi dan pada bulan Desember diadakan penandatanganan pekerjaan konstruksi dan supervisi.

Tahun 1981 pada bulan Januari dibentuk Panitia Pelanggan dan Panitia Negosiasi oleh Menteri Perindustrian. Sebalas bulan kemudian tepatnya pada bulan Desember penandatanganan kontrak pekerjaan supervisi. Tahun 1982 dilakukan tender pekerjaan sipil dan tender pekerjaan instalasi pengolahan air buangan/limbah industri. Bulan September 1982 kontrak pekerjaan instalasi pengolahan air buangan/limbah industri dan pekerjaan sipil ditandatangani. Proyek pekerjaan sipil maupun pekerjaan instalasi pengolahan air buangan selesai pada akhir bulan Agustus 1985.

Sejalan dengan perkembangan kemajuan kawasan industri Ujungpandang yang telah siap secara fisik untuk dipasarkan, maka dengan surat keputusan Menteri Perindustrian Nomor

482/M/SK/12/1985 dibentuk pengelola sementara Kawasan Industri guna menampung para penanam modal yang ingin melaksanakan pembangunan industrinya, sambil menunggu selesainya proses pembentukan PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar.

Kawasan Industri tersebut sebelum bernama PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar namanya adalah Ujungpandang Industrial Estate (UPIE) dan pada tahun 1988 barulah PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar sah didirikan dengan Akte Notaris Soeleman Ardjasmita, SH. Di Jakarta dengan Nomor Akte 55 tanggal 31 Maret 1988 dengan pengesahan Menteri Kehakiman RI tanggal 31 Agustus 1988 Nomor : C2-2863-HT.01.01. Tahun 1988 Lembaran Negara 1224. Dengan selesainya Pembentukan Akte Notaris tersebut maka PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar sah sebagai badan hukum yang melakukan aktifitas sesuai maksud dan tujuan perseroan.

Adapun pemegang saham pada perseroan ini terdiri atas :

- | | |
|--|------|
| 1. Pemerintah Republik Indonesia | 60 % |
| 2. Pemerintah Daerah TK I Sulawesi Selatan | 30 % |
| 3. Pemerintah TK II Kotamadya Ujungpandang | 10 % |

4.1.2 Misi Perusahaan

PT. (Pesero) KIMA sebagaimana juga Badan Usaha Milik Negara lainnya mengemban misi pemerintah sebagai berikut :

1. Sebagai badan usaha yang mencari laba dengan menjual lahan industri yang matang, mempersewakan BPSP (Bangunan Pabrik Siap Pakai) dan lain-lain usaha yang sah. Dengan dibangunnya pabrik-pabrik di dalam kawasan, serta dimanfaatkannya BPSP guna industri, maka terjadi penyerapan tenaga kerja, penggunaan sumber daya alam /resources, human sources, yang dapat menimbulkan multiplier affect.
2. Sebagai stabilisator ekonomi
Meningkatkan flow off goods baik dalam negeri maupun luar negeri, keseimbangan ekonomi dan pemasukan devisa negara.
3. Sebagai motivator dan penggerak pembangunan
Dengan beroperasinya pabrik-pabrik dalam kawasan, maka timbul berbagai usaha-usaha lain, yang mendukung misalnya supplier/pemasuk pabrik, timbulnya perusahaan patungan, bapak angkat dalam membantu pegelkop yang

mengarah pada pemerataan pendapatan dan ekonomi nasional. Kawasan industri merangsang pabrik-pabrik mengolah bahan baku menjadi bahan jadi dengan mutu produk yang meningkat sebagai wahana transformasi menuju keproses industrialisasi dengan menggunakan teknologi canggih.

4. Sebagai pintu gerbang dan pusat pengembangan ekonomi Indonesia bagian timur.

Dengan dijadikannya Kawasan Industri Makassar sebagai pusat pengembangan produksi berbagai komoditi di Indonesia timur, tentunya Kawasan Industri Makassar dapat disebut sebagai pintu gerbang dan pusat pengembangan Kawasan Timur Indonesia. Sebab Kawasan Industri Makassar merupakan wahana komunitas penyambung komoditi yang bahan bakunya berasal dari kawasan timur Indonesia, dimana setelah pengolahan bahan baku tersebut dilakukan oleh pabrik dalam lokasi Kawasan Industri Makassar, kemudian dipasarkan kembali keluar, baik dalam maupun luar negeri. Dengan demikian Kawasan Industri

Makassar dapat disebut sebagai pintu gerbang dan pusat pengembangan ekonomi kawasan timur Indonesia.

Secara singkat misi perusahaan BUMN sebagai salah satu unit usaha, bertujuan mencari laba, stabilisator ekonomi, motifator dan penggerak pembangunan, selain itu juga bertujuan menjadi kawasan industri yang maju dan berkembang serta berwawasan lingkungan.

4.1.3 Maksud dan Tujuan Perusahaan

Sebagaimana yang tercantum dalam akte notaris nomor 55 tahun 1988 tentang maksud dan tujuan PT. (Persero) KIMA adalah menyediakan prasarana, melaksanakan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan dan pengembangan serta melakukan kegiatan dibidang usaha Kawasan Industri Makassar di Ujungpandang dalam arti yang seluas-luasnya.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas maka PT. (Persero) Kawasan Industri Makassar menjalankan usaha sebagai berikut :

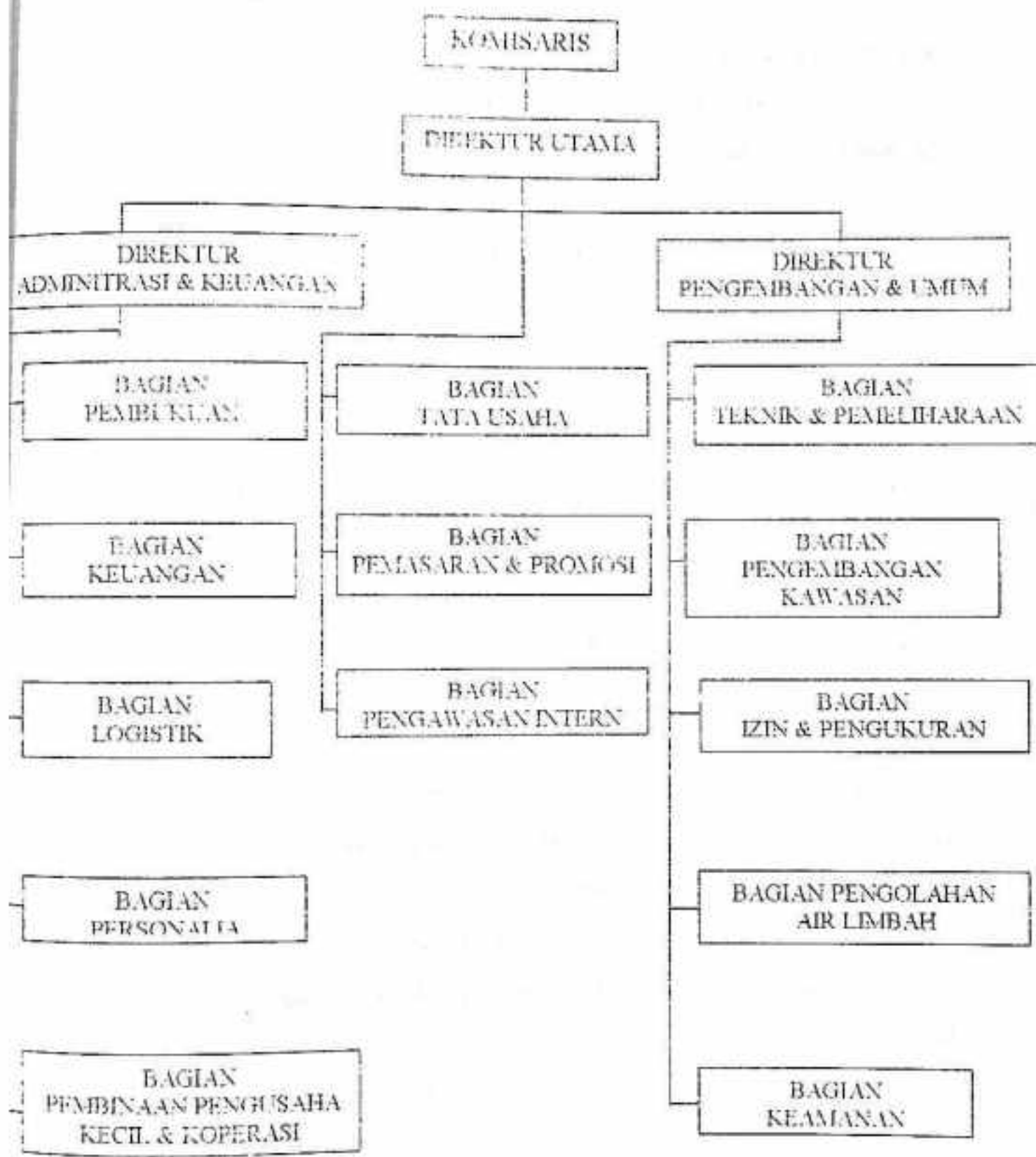
- a. Pembebasan dan pematangan tanah untuk kapling industri.
- b. Penyediaan kapling dan bangunan pabrik siap pakai.

- c. Pelayanan jasa konsultasi, jasa pembangunan, jasa pergudangan dan jasa pengawasan.
- d. Pengelolaan dan perawatan kawasan industri.
- e. Kegiatan-kegiatan lain yang merupakan penunjang bagi kegiatan kawasan.

PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar dapat pula mendirikan/menjalankan perusahaan dan usaha lainnya yang mempunyai hubungan dengan bidang usaha tersebut, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan badan-badan lain sepanjang yang demikian tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar perseroan.

4.1.4 Struktur Organisasi PT. (Persero) KIMA

Struktur organisasi PT. (Persero) KIMA terdiri dari 3 komisaris, 3 direktur dan tiga belas bagian. Adapun struktur organisasi PT. (Persero) KIMA adalah sebagai berikut :



4.2 **Macam-macam Investasi dan Hak-hak Atas Tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Makassar**

Seperti telah disebutkan diatas, bahwa bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga (investor) yaitu dengan sesuatu hak seperti hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai.

Demikian halnya dengan perusahaan-perusahaan yang ada di KIMA diberikan hak atas tanah. Hak atas tanah yang diberikan tersebut berupa HGB, selain HGB dalam menjalankan usahanya KIMA juga menyiapkan sewa bangunan siap pakai (SBSP) untuk kebutuhan investor.

Luas tanah di KIMA 203 ha yang ditempati oleh 83 perusahaan, 77 perusahaan diantaranya memanfaatkan tanah kapling industri dengan hak guna bangunan. Sedangkan sisanya yaitu 6 perusahaan menyewa bangunan pabrik siap pakai yang ada di KIMA.

Luas tanah yang sudah ditempati oleh 77 perusahaan yang memanfaatkan tanah kapling industri dengan HGB adalah 921,574.14 m². Sedangkan luas tanah yang sudah ditempati oleh sewa bangunan pabrik siap pakai 3,372.00 m². Khusus Sewa Bangunan Pabrik Siap Pakai menyiapkan 12 unit bangunan

Adapun macam-macam investasi yang ada di KIMA dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :









**Tabel : Daftar Perusahaan dalam Kawasan Industri Makassar
Per 18 pebruari 1998**

No.	jenis usaha	Jumlah perusahaan
1.	Air minum kemasan	1 perusahaan
2.	Wood Workingon	1 perusahaan
3.	Kemasan Karton	2 perusahaan
4.	Karet Busa	3 perusahaan
5.	Industri Farmasi	1 perusahaan
6.	Gas Balok	4 perusahaan
7.	Pengalengan Cat	1 perusahaan
8.	Kopi	1 perusahaan
9.	Furniture	2 perusahaan
10.	Kemasan Plastik	3 perusahaan
11.	Styrofoam Industrial	1 perusahaan
12.	Processing Coklat	4 perusahaan
13.	Cold Storage	1 perusahaan
14.	Kertas Gosok	1 perusahaan
15.	kerupuk	2 perusahaan
16.	Pengolahan Biji Jambu Mete	3 perusahaan
17.	Kancing Setengah Jadi	1 perusahaan
18.	Gabus Putih	4 perusahaan
19.	Vulkanisir	2 perusahaan
20.	Moulding	1 perusahaan
21.	Produk Fiber	1 perusahaan
22.	Bahan Bangunan	1 perusahaan
23.	Work shop	2 perusahaan
24.	Plastik	1 perusahaan
25.	Mie Instant	1 perusahaan
26.	Minyak Goreng	2 perusahaan
27.	Pipa VPC	1 perusahaan
28.	Sirup	1 perusahaan
29.	Karung Plastik	1 perusahaan
30.	Pavin Blok dan Genteng	1 perusahaan
31.	Fillet Ikan	1 perusahaan
32.	Biskuit dan Roti	1 perusahaan
33.	Pabrik Container	1 perusahaan
34.	Bengkel Perawatan berat	1 perusahaan
35.	Industri Kayu	5 perusahaan
36.	Produk Beton	3 perusahaan
37.	Furnitutre Rotan	3 perusahaan
38.	Minyak Goreng dan Sabun	1 perusahaan
39.	Jasa Telekomunikasi	2 perusahaan
40.	Hot Dip Galvanized	1 perusahaan
41.	Pengolahan Jambu Mete	1 perusahaan
42.	Kecap/saus	1 perusahaan
43.	Kecap/Saus/cuka	1 perusahaan
44.	Ice Cream, Beverage	1 perusahaan
45.	Ice Cream	1 perusahaan
46.	Ebony Art/Butsudden	1 perusahaan
47.	Pakan Temak	1 perusahaan
48.	Telepon Otomat	1 perusahaan
49.	Laksa/Kerupuk	1 perusahaan
50.	Stasiun Pengisian LNG	1 perusahaan
51.	Kancing Kerang Laut	1 perusahaan
52.	Biskuit	1 perusahaan

Sumber : PT. (Persero) KIMA



Keterangan :

-  Kantor PT. (Persero) KIMA
-  Kawasan Berikat
-  Bak Penampungan Air Bersih
-  Perumtel STO IV
-  Pengolahan Air Limbah Industri
-  Gardu Induk PLN
-  Pabrik-pabrik Yang Ada Di KIMA
-  Batas Kawasan Industri Makassar

4.3 Pengalihan Hak Atas Bagian-bagian Dari tanah Hak Pengelolaan Oleh PT. (Persero) KIMA Kepada Pihak Ketiga.

Kemungkinan pihak ketiga untuk mendapatkan hak-hak penguasaan atas tanahnya diatas tanah hak pengelolaan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan. Bahkan dilihat dari kewenangan yang tersimpul pada hak pengelolaan itu, pemberian hak pengelolaan kepada suatu departemen, jawatan, instansi daerah swatantra adalah disamping tanah itu akan dipergunakan sendiri untuk keperluan tugasnya juga akan diserahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga. Manakala tanah itu hanya diperlukan untuk Kepentingan instansi itu sendiri di konversi menjadi hak pakai.

Hal tersebut di atas dapat disimak dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang menyatakan :

Pasal 1, Hak penguasaan atas tanah negara yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 1953, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-inastansi itu sendiri di konversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria yang selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Pasal 2, Jika tanah negara yang dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi hak pengelolaan yang dimaksud dalam Pasal 5 dan 6, yang bertanggung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Sehubungan dengan pemberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, PT. (Persero) KIMA memberikan pemanfaatan tanah kapling diatas tanah hak pengelolaan dengan hak guna bangunan. Selain itu juga, PT. (Persero) KIMA memberikan Sewa Bangunan Siap Pakai (SBSP) diatas tanah hak pengelolaan.

Untuk dapat memanfaatkan tanah kapling dan Sewa Bangunan Siap Pakai, pihak ketiga (Investor) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Identitas yang bersangkutan harus jelas.
2. Akte pendirian perusahaan.
3. Izin Industri (PMA, PMD atau Non fasilitas).
 - Izin PMA dikelola oleh BKPM
 - Izin PMDN dikelola oleh BKPM
 - Izin Non fasilitas dikelola oleh instansi terkait seperti Departemen Perindustrian & Perdagangan.
4. Syarat-syarat lain yang di pandang perlu.

Adapun langkah-langkah/prosedur untuk memanfaatkan tanah kapling dan Sewa Bangunan Siap Pakai dikawasan Industri Makassar adalah sebagai berikut:

1. Penjelasan umum dan peninjauan lokasi.

Dalam penjelasan umum dan peninjauan lokasi pihak ketiga (investor) mendapatkan penjelasan mengenai harga tanah, sistem pembayaran, jenis industri, fasilitas sarana dan prasarana di PT. (Persero) KIMA dan lain-lain dianggap perlu. Hal ini dipandang perlu untuk lebih memperjelas persyaratan umum dan lokasi.

2. Pengambilan, pengisian dan pengembalian aplikasi beserta lampiran-lampiran yang diperlukan.

Setelah meninjau lokasi di PT. (Persero) KIMA dan mendapat penjelasan mengenai hal-hal yang dibutuhkan, dan apabila calon investor merasa tertarik untuk memiliki tanah kapling guna mendirikan bangunan atau menyewa bangunan siap pakai di Kawasan Industri Makassar, maka calon investor mengambil dan mengisi formulir yang telah disediakan. Setelah formulir diisi, dikembalikan pada PT. (Persero) KIMA di sertai lampiran-lampiran yang diperlukan, seperti identitas pihak yang bersangkutan, izin industri, akte pendirian perusahaan dan lain-lain.

3. Pengukuran Kapling.

Pengukuran kapling dilakukan apabila calon investor ingin memiliki tanah kapling industri. Apabila calon investor ingin menyewa bangunan siap pakai, maka tidak ada pengukuran kapling., sebab khusus bangunan siap pakai luas tanah sudah ditentukan dan bangunannya juga sudah berdiri.

4. Persetujuan dan Penawaran PT.(Persero) KIMA.

Persetujuan dan penawaran dilakukan apabila telah dilakukan pengukuran kapling bagi calon investor yang memiliki tanah kapling. Apabila calon investor ingin menyewa bangunan pabrik siap pakai setelah mengisi dan mengembalikan aplikasi beserta lampiran-lampiran yang diperlukan maka langsung diadakan persetujuan dan penawaran dan tidak ada lagi pengukuran kapling.

5. Pelaksanaan Pembayaran.

Setelah terjadi persetujuan, diadakan pembayaran pemanfaatan tanah kapling atau pembayaran bangunan siap pakai. Saat ini tarif pemanfaatan tanah kapling di KIMA adalah Rp 50.000/ m². Sedangkan tarif harga sewa bangunan siap pakai tergantung hasil negosiasi antara pihak PT. (Persero) KIMA dengan pihak calon

investor. Pembayaran sewa bangunan siap pakai dapat di cicil 6 kali dalam jangka waktu setiap pembayaran adalah 4 bulan.

6. Pembuatan dan Penandatanganan suatu perjanjian.

Tata cara pemanfaatan tanah dan bangunan pabrik siap pakai dicantumkan didalam suatu perjanjian. Oleh karena itu setiap pemanfaatan tanah dan penyewaan bangunan siap pakai di tuangkan dalam suatu perjanjian antara investor dan pihak PT. (Persero) KIMA. Apabila calon investor ingin menggunakan tanah kapling maka perjanjian yang ditandatangani adalah perjanjian penggunaan tanah kapling, tetapi apabila calon investor ingin menggunakan Sewa Bangunan Pabrik Siap Pakai (SBSP) di Kawasan Industri Makassar maka perjanjian yang ditandatangani adalah perjanjian pemakaian bangunan pabrik siap pakai.

Dengan ditandatanganinya perjanjian penggunaan tanah kapling atau perjanjian pemakaian bangunan siap pakai oleh PT. (Persero) KIMA sebagai pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga (investor) sebagai pemohon maka pihak ketiga telah dapat menggunakan tanah untuk pembangunan pabrik sesuai dengan yang diperjanjikan atau dapat menggunakan sewa bangunan pabrik siap pakai untuk keperluan usahanya.

Terdapat ketentuan umum penggunaan tanah kapling di Kawasan Industri Makassar, dari sekian meter atau hektar tanah yang dikuasai oleh pihak ketiga (investor), maksimal 70% untuk dibangun pabrik. Sedangkan 30% untuk kebutuhan lain seperti parkir, taman penghijauan dan lain-lain. Ketentuan ini nampaknya untuk mendukung Kawasan Industri Makassar sebagai kawasan yang berwawasan lingkungan. Lingkungan yang asri tentunya akan membuat kenyamanan tersendiri bagi pengelola pabrik.

Selanjutnya untuk lebih memperkuat kepastian hukum penerima manfaat tanah kapling Industri oleh pihak ketiga (investor), maka pihak ketiga dapat mengurus hak guna bangunan atas tanah yang dikuasainya berdasarkan rekomendasi dari PT. (Persero) KIMA yang isinya menerangkan bahwa pihak ketiga telah mengadakan perjanjian penggunaan tanah industri dengan PT. (Persero) KIMA, sehingga PT. (Persero) KIMA tidak keberatan apabila investor diberikan hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan PT.(Persero) KIMA.

Surat pengantar(rekomendasi) dari pihak PT. (Persero) KIMA ditujukan pada Kepala kantor Badan pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya Ujungpandang. Pemberian hak atas tanah

tersebut tentunya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Dapat dikemukakan bahwa tata cara pemberian hak guna bangunan menurut PMDN Nomor 5 Tahun 1973 adalah sebagai berikut :

1. Membuat permohonan secara tertulis dalam rangkap 6 (enam) dan diajukan kepada pejabat yang berwenang melalui Bupati/Walikota/Kepala Daerah c.q Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya.
2. Permohonan harus melampirkan keterangan :
 - a. mengenai diri pemohon
karena pemohon adalah badan hukum maka harus ada akte pendirian badan hukumnya.
 - b. mengenai tanah yaitu :
 - b.1 surat perjanjian penyerahan penggunaan tanah.
 - b.2 gambar situasi/surat ukur

3. Proses dikantor Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kotamadya

a. setelah permohonan dikantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya diterima, maka Seksi Pengurusan Hak melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

a.1 mencatat didalam daftar permohonan hak guna bangunan yang disediakan di seksi pengurusan hak dan memeriksa keterangan-keterangan yang diperlukan.

a.2 memanggil pemohon

a.2.1 melengkapi keterangan bila diperlukan.

a.2.2 membayar perskot yang diperlukan di sub bagian administrasi

b. Bersama-sama Seksi Pendaftaran tanah dan Seksi Tata Guna Tanah menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, yaitu :

b.1 surat keterangan pendaftaran tanah.

b.2 gambar situasi/surat ukur.

b.3 pertimbangan mengenai pemenuhan persyaratan tata guna tanah.

b.4 pertimbangan yang diperlukan dari instansi lain yang ada hubungannya dengan tanah yang dimohon.

- c. mengirimkan berkas permohonan hak atas tanah itu kepada Gubernur Kepala Daerah c.q Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
4. Proses di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
 - a. Berkas yang diterima kemudian oleh sub direktorat Pengurusan Hak atas Tanah untuk di catat dalam buku khusus yang disediakan untuk itu dan selanjutnya dilakukan penelitian mengenai kelengkapan keterangan yang diperlukan.
 - b. Apabila keterangan yang diperlukan telah lengkap maka, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi mengeluarkan surat keputusan pemberian hak.
 - c. Setelah surat keputusan pemberian hak keluar, maka kewajiban dari pihak pemohon hak guna bangunan seperti yang dicantumkan dalam syarat umum yaitu :
 - c.1 membayar uang pemasukan kepada negara.
 - c.2 membayar uang sumbangan Yayasan Dana Landreform.
 - d. Surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya.

5. Proses lanjutan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya.
- a. Kantor Pertanahan Kabupaten /Kotamadya menerima surat keputusan pemberian hak dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya akan memberitahukan hal tersebut kepada pemohon dan kemudian meminta agar pemohon segera memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan surat keputusan pemberian hak tersebut.
 - b. Setelah semua persyaratan dipenuhi, Seksi Pendaftaran Tanah akan mendaftarkan pemberian hak dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat haknya.
 - c. Selanjutnya buku tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya.
 - d. Setelah buku tanah ditandatangani, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya menerbitkan salinan buku tanah dan surat ukur dalam bentuk sertifikat.
 - e. Selanjutnya Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya c.q Seksi Pendaftaran Tanah menyerahkan sertifikatnya haknya kepada penerima hak dan memberitahukan tanggal dan nomor buku tanah/sertifikat yang bersangkutan kepada Seksi

Pengurusan Hak, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Badan Pertanahan Pusat.

Dengan diterbitkannya dan diberikannya hak guna bangunan atas nama pihak ketiga (investor) diatas tanah hak pengelolaan tidak akan menghapus hubungan hukum antara PT. (Persero) KIMA dengan pihak ketiga.

Hubungan ini tetap berlangsung selama jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak dan perjanjian penggunaan tanah kapling industri yang telah ditandatangani oleh pihak ketiga (investor) dan pihak PT. (Persero) KIMA. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 yang menyatakan bahwa :

Hubungan hukum antara lembaga, instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk didalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah hak pengelolaan yang telah diberikan kepadanya, tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

Apabila bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan yang diserahkan kepada pihak ketiga (investor) dengan hak guna bangunan telah berakhir jangka waktunya, maka hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang lagi. Apabila tidak ingin diperpanjang, tanah yang bersangkutan kembali kedalam penguasaan sepenuhnya PT. (Persero) KIMA selaku pemegang hak pengelolaan.

4.4 Praktek Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Oleh PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya dalam Pasal 7 menyatakan bahwa :

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah, Daerah, Lembaga, Instansi, Badan/Badan Hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk pembangunan dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan disusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau hak Pakai sesuai dengan rencana, peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Dari ketentuan tersebut diatas tampak jelas bahwa tanah hak pengelolaan yang diperuntukkan bagi pembangunan dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata apabila diserahkan kepada pihak ketiga haruslah diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

Dalam penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan tersebut harus diawali dengan suatu perjanjian tertulis antara pihak ketiga dengan pemegang hak pengelolaan. Hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 3 PMDN Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian

Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Sehubungan dengan pemberian hak atas tanah, PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar seperti yang telah penulis kemukakan sebelumnya memberikan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Alasan memberikan hak guna bangunan menurut bapak M. Tahir Arifin, SH bahwa selain sesuai kesepakatan dengan pihak ketiga yang dilakukan dalam perjanjian tanah kapling industri, juga dengan hak guna bangunan dimana perusahaan tersebut dapat mendirikan bangunan-bangunan yang menjadi milik perusahaan itu. -

Selain memberikan pemanfaatan tanah dengan hak guna bangunan kepada pihak ketiga PT.(Persero) KIMA memberikan pula Sewa Bangunan Siap Pakai (SBSP). Sewa Bangunan Siap Pakai dimulai sejak tahun 1988 hingga sekarang. Dari 83 perusahaan di Kawasan Industri Makassar, 6 perusahaan diantaranya menyewa bangunan siap pakai. Jangka waktu sewa bangunan siap pakai adalah 2 tahun dan dapat diperpanjang 2 tahun lagi.

Menurut bapak M. Tahir Arifin, SH staf PT. Persero KIMA yang penulis wawancarai pada tanggal 24 juni 1998 menyatakan bahwa alasan PT. (Persero) KIMA memberikan Sewa Bangunan Siap Pakai kepada pihak ketiga dalam hal ini para investor adalah untuk memudahkan bagi calon investor yang ingin segera menjalankan

usahanya di Kawasan Industri Makassar dan bangunan tersebut merupakan bangunan standar siap pakai yang langsung dapat difungsikan.

Hal senada juga diberikan oleh salah satu penyewa bangunan sendiri yaitu PT. Surya Kurindo, menurut bapak Soebiyanto Noes Direktur PT. Suraya Kurindo dalam wawancaranya dengan penulis pada tanggal 27 Juni 1998 bahwa alasan perusahaan mereka menggunakan sewa bangunan pabrik di Kawasan Industri Makassar adalah sebagai berikut :

1. Karena sewa bangunan standar untuk industri yang siap pakai hanya terdapat di PT. (Persero) KIMA.
2. Perusahaan hanya ingin investasi jangka pendek.
3. Perusahaan membutuhkan bangunan yang langsung jadi dengan proses jangka waktu yang cepat dan tidak berbelit-belit.
4. Sudah tersedia pengendalian lingkungan hidup.

Memperhatikan prosedur atau tata cara Sewa Bangunan Pabrik Siap Pakai di KIMA menurut penulis tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, sebab sewa bangunan pabrik di Kawasan Industri Makassar hanya menyewakan bangunan sedangkan hak atas tanahnya tetap di atas tanah hak pengelolaan. Lain halnya apabila KIMA menyewakan tanah hal ini baru bertentangan dengan PMDN Nomor 1 Tahun 1977 karena melihat hak pengelolaan tersebut merupakan tanah

negara dan pada hakekatnya hak pengelolaan merupakan delegasi wewenang dari hak menguasai negara yang tidak menetapkan adanya kewenangan pemegang hak pengelolaan untuk menyewakan tanah kepada pihak ketiga. Prinsipnya mulai ketentuan tanah negara tidak dapat disewakan kecuali bangunan di atasnya.

Apabila mengacu pada Pasal 1 PMDN Nomor 1 Tahun 1977, maka pemegang hak pengelolaan diberikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan kewenangannya.

Melihat wewenang dari pemegang hak pengelolaan tersebut, menurut penulis tidak bertentangan dalam ketentuan apabila PT. (Persero) KIMA menyewakan bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Sebab dalam pemberian wewenang tersebut pemegang hak pengelolaan boleh menggunakan tanah untuk keperluan usahanya.

Mengenai hal ini penulis juga sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh bapak M. Tahir Arifin, SH staf PT. (Persero) KIMA, bahwa sewa bangunan ini membantu pihak ketiga (investor) yang ingin secepatnya menjalankan usahanya di KIMA.

Kesimpulan yang dapat diambil dari apa yang penulis kemukakan diatas bahwa PT. (Persero) KIMA telah melaksanakan wewenangnya sebagai pemegang hak pengelolaan sesuai dengan PMDN Nomor 1 Tahun 1977. Hal ini dapat dilihat dengan pemberian hak guna bangunan diatas hak tanah pengelolaan. Demikian pula halnya dengan usaha yang dilakukan oleh PT. (Persero) KIMA yang menyewakan bangunan kepada pihak ketiga.

4.5 Jaminan Hukum Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan

Sebagaimana telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya bahwa investor dapat memperoleh hak guna bangunan diatas hak pengelolaan PT. (Persero) KIMA. Hak guna bangunan yang diperoleh investor didasarkan pada suatu perjanjian pemanfaatan tanah antara pihak PT. (persero) KIMA selaku pemegang hak pengelolaan dengan investor selaku penerima manfaat tanah hak pengelolaan.

Dengan dasar perjanjian pemanfaatan tanah tersebut, atas usul dan rekomendasi dari PT. (Persero) KIMA, investor lalu mengajukan permohonan hak guna bangunan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya setempat. Apabila investor telah memenuhi syarat-syarat administrasi yang disyaratkan, kantor

pertanahan lalu akan menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan tersebut.

Dengan pemberian hak guna bangunan kepada investor, maka secara formal investor dapat memanfaatkan tanah dengan hak guna bangunan. Yang menjadi pertanyaan, apakah hak guna bangunan yang dipunyai investor yang terletak diatas tanah hak pengelolaan di PT. (Persero) KIMA mempunyai status pembebanan yang sama dengan "hak guna bangunan murni" ? (hak guna bangunan murni yang dimaksud adalah hak guna bangunan yang tidak terletak diatas hak pengelolaan atau yang langsung terletak diatas tanah negara). Dengan kata lain, apakah hak guna bangunan diatas hak pengelolaan PT. (Persero) KIMA juga dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana layaknya "hak guna bangunan murni" ?.

Dalam ketentuan undang-undang pokok Agraria NO. 5 Tahun 1960 dan diperkuat dengan ketentuan peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996, maka nampak status pembebanan antara hak guna bangunan. Hal ini tercermin pada ketentuan pasal 33 peraturan Pemerintah NO. 40 Tahun 1996 tersebut yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak tanggungan sebagai mana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak guna bangunan.

Berdasarkan ketentuan tersebut tidak dibedakan status pembebanan hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan dengan hak guna bangunan "murni". Dari hasil wawancara penulis dengan Bapak M.Tahir,SH Kepala Bagian Tata Usaha PT. (Persero) KIMA dan Bapak Ahmad Kadir,SH Kepala Sub Seksi Pengadaan tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Ujungpandang pada tanggal 5 Juli 1998 bahwa hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan dapat juga dijaminakan dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana layaknya hak guna bangunan murni. Dari 77 perusahaan yang menempati tanah kapling industri dengan hak guna bangunan di KIMA 12 perusahaan diantaranya yang menjamin hak guna bangunannya.

Selain hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan dapat dijaminakan dengan dibebani hak tanggungan. Jaminan lainnya yang diperoleh investor dari pihak PT. (Persero) KIMA adalah jaminan keamanan. Alasannya Kawasan Industri Makassar tersebut walaupun berada di dalam kota Ujungpandang, tetapi jauh dari hiruk pikuk keadaan kota, sehingga tidak mengganggu aktifitas-aktifitas para investor. Salah satu bukti nyata bahwa kerusuhan yang dibarengi dengan pengrusakan fasilitas baik fasilitas usaha maupun fasilitas perkantoran yang melanda kotamadya Ujungpandang beberapa waktu

lalu tidak sampai masuk dan mengganggu areal PT (Persero) KIMA, termasuk fasilitas para investor aman-aman saja. Hal ini membuktikan bahwa secara fisik, jaminan keamanan di dalam areal PT. (Persero) KIMA cukup memadai.

Selain jaminan tersebut diatas, jaminan apalagi yang diperoleh investor dengan hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaannya ?. Pasal 4 dari perjanjian penggunaan tanah industri, pihak PT. (Persero) KIMA menjamin kepada pihak investor bahwa tanah yang diserahkan oleh pihak PT. (Persero) KIMA kepada pihak investor tersebut bebas dari ikatan dan beban apapun serta bebas dari tuntutan pihak lain, sebab tanah tersebut jelas status dan kepemilikannya. PT. (Persero) KIMA sebagai badan usaha yang bergerak dalam bidang penyediaan lahan tentunya telah melakukan pembebasan tanah sesuai dengan prosedur.

Hasil wawancara penulis dengan bapak Rudi Wilyanto Direktur PT. Haripin Putra pada tanggal 29 juni 1997 menyatakan bahwa selama mereka memanfaatkan tanah hak pengelolalan di PT. (Persero) KIMA tidak pernah ada tuntutan dari pihak lain atas tanah hak guna bangunan yang mereka manfaatkan. Bagi mereka (investor) tentunya hal ini

sangat menguntungkan, karena mereka dapat melakukan usaha tanpa gangguan dan tuntutan dari pihak lain.

Walaupun investor memperoleh jaminan-jaiminan tersebut diatas, namun satu hal yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana status bangunan yang didirikan investor diatas hak guna bangunan di areal PT. (Persero) KIMA ? sebab, apabila jangka waktunya hak guna bangunan telah berakhir dan investor tidak mau memperpanjang hak guna bangunannya, maka bagaimana dengan status bangunan ? apakah investor harus membongkar bangunannya ?.

Undang-undang Pokok Agraria N0.5 Tahun 1960 memang mengenal asas horisontal, dimana pemilik bangunan dapat berbeda dengan pemilik tanah. Dan jika terjadi hal yang demikian terdapat dua alternatif, yakni :

- a. pemilik bangunan membeli tanah tersebut.
- b. Pemilik tanah membeli bangunan.

Khusus di PT. (Persero) KIMA alternatif pertama tidak mungkin dilakukan, karena PT. (Persero) KIMA tidak mungkin akan menjual tanah hak pengelolaanya kepada investor. Jika alternatif pertama tidak mungkin, maka tidak ada pilihan lain yang dilakukan adalah alternatif kedua. Namun dalam hal ini, PT. (Persero) KIMA tidak langsung

membeli, tetapi diberikan keleluasaan terlebih dahulu kepada pihak investor yang mempunyai hak guna bangunan tersebut untuk mengalihkannya kepada pihak investor lain. Setelah ada investor lain yang membeli bangunan tersebut maka investor baru tersebut melakukan hal yang sama dengan investor sebelumnya, yakni mengadakan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pihak PT. (Persero) KIMA dan kemudian dengan dasar perjanjian tersebut atas rekomendasi dari PT. (Persero) KIMA maka investor baru tersebut dapat mengajukan permohonan hak guna bangunan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya setempat.

Bagaimana jika tidak ada investor yang mau membeli bangunan diatas hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya ?. Apabila hal ini terjadi sebagaimana yang telah dikemukakan, bahwa alternatif kedua yang dipilih, yakni PT. (Persero) KIMA yang membeli bangunan milik investor tersebut. Dengan terjadinya pembelian bangunan investor oleh PT. (Persero) KIMA, maka terdapat jaminan bagi investor bahwa bangunan yang didirikannya kelak tidak akan mubazir jika hak guna bangunannya telah berakhir.

Berdasarkan uraian pada sub bagian ini, dapat disimpulkan, bahwa terdapat jaminan bagi investor yang memanfaatkan kegiatan

usaha dengan cara memperoleh hak guna bangunan diatas hak pengelolaan PT. (Persero) KIMA, yakni :

- a. jaminan bahwa hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan di PT. (Persero) KIMA mempunyai status pembebanan yang sama dengan hak guna bangunan murni.
- b. Adanya jaminan keamanan untuk berusaha yang didapat oleh investor terhadap gangguan fisik.
- c. Adanya jaminan kepastian hukum mengenai status tanah dari hak pengelolaan di PT. (Persero) KIMA yang bebas dari tuntutan pihak manapun juga.
- d. Adanya jaminan bahwa pendirian bangunan dimana hak guna bangunan terletak diatas tanah hak pengelolaan di PT. (persero) KIMA, tidak mubazir pada saat jangka waktunya berakhir.

Dengan adanya keempat jaminan tersebut diatas diharapkan supaya investor yang masuk menanamkan modalnya di Ujungpandang semakin banyak, sehingga dapat membantu kelancaran dan perumbuhan perekonomian di Kotamadya Ujungpandang khususnya dan Sulawesi Selatan Umumnya.

4.6 Hubungan Tanah Hak Pengelolaan Di KIMA Dengan Investasi Di Ujungpandang

Investor asing dan investor dalam negeri hampir selalu dipastikan memerlukan tanah, baik untuk mendirikan pabrik maupun sarana lainnya dalam menjalankan suatu usaha. Oleh karena itu tanah merupakan salah satu sarana yang menentukan keberhasilan untuk menarik modal asing dan modal dalam negeri.

Telah dikemukakan pada bab terdahulu, bahwa untuk mengantisipasi penyediaan tanah industri pemerintah membangun sebuah kawasan industri yang diberi nama Kawasan Industri Makassar sebagai pusat industri dan pusat pelayanan kawasan Indonesia bagian timur. Dengan berdirinya Kawasan Industri Makassar diharapkan dapat menggairahkan perekonomian Ujungpandang pada khususnya dan Sulawesi Selatan pada umumnya.

PT. (Persero) KIMA sebagai pemegang hak pengelolaan, diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk merencanakan, menggunakan dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak investor untuk menjalankan usahanya.

Untuk menarik minat investor supaya mengadakan aktifitasnya di KIMA, PT. (Persero) KIMA telah menyiapkan fasilitas sarana dan prasarana tersebut antara lain :

1. Sarana jalan
2. Sarana air bersih
3. Listrik dan penerangan jalan
4. Telekomunikasi
5. Pengolahan air limbah
6. Kawasan Berikat dan EPTE
7. Pergudangan

Khusus untuk kepentingan Kawasan Berikat, saat ini PT. (Persero) KIMA telah menyiapkan lahan seluas 16.7 ha. Kawasan Berikat adalah suatu kawasan dengan batas-batas tertentu dalam wilayah Pabean Indonesia yang didalamnya berlaku ketentuan khusus dibidang Pabean, yaitu terhadap barang-barang yang dimasukkan dari luar daerah Pabean atau dari dalam daerah Pabean Indonesia lainnya sampai barang tersebut dikeluarkan untuk tujuan impor, ekspor dan re ekspor. Kawasan Berikat ini di tetapkan dengan Keputusan Presiden RI No. 12 1993 tanggal 10 Feberuari 1993.

Disamping kawasan Berikat, para calon investor juga dapat memanfaatkan fasilitas EPTE (Entrepot Produksi Untuk Tujuan Ekspor) EPTE adalah suatu tempat atau bangunan dari suatu perusahaan industri yang diperuntukkan bagi barang atau bahan asal impor atau dari perusahaan industri yang ada di Kawasan berikat serta pengolahannya untuk tujuan ekspor atau tujuan EPTE dengan batas-batas tertentu yang didalamnya diberlakukan ketentuan-ketentuan khusus di bidang Pabean, Perpajakan dan Tata Niaga Impor.

Keberadaan kawasan Industri Makassar menjadi penting atau mempunyai masa depan yang baik, sebab selain ditunjang dengan sarana dan prasarana yang telah disebutkan diatas, KIMA juga ditunjang oleh sarana-sarana penunjang lainnya seperti :

1. pengembangan Pelabuhan Laut Makassar (Soekarno-Hatta) yang dilengkapi dengan pusat bongkar muat peti kemas.
2. Pengembangan Bandar Udara Hasanuddin menjadi Bandar Internasional.
3. Tersedianya jaringan tranfortasi darat yang baik dan lancar ke empat propinsi di Sulawesi.

Hal ini sesuai dengan kebijakan mutu dari PT. (Persero) KIMA dalam memberikan jasa penyediaan lahan Industri dan Bangunan Pabrik

Siap Pakai, selalu mengutamakan kepuasan pelanggan dengan cara menyediakan sarana dan prasarana yang bermutu baik, penyerahan tepat waktu; dan dengan harga yang bersaing. Disamping kebijakan mutu tersebut PT. (Persero) KIMA mempunyai sasaran mutu yaitu menerapkan sistem ISO 9002/1994 secara efektif sehingga mampu mendapatkan dan mempertahankan sertifikatnya, meningkatkan efisiensi dan produktifitas sumber daya secara berkesinambungan meningkatkan mutu pelayanan sehingga mengurangi jumlah keluhan pelanggan.

Dengan adanya kebijakan mutu dan sasaran mutu tersebut diharapkan dapat menarik masuk investor sebanyak-banyaknya, agar dapat menunjang investasi di Ujungpandang,. Selain itu dengan masuknya investor menanamkan modalnya di Ujungpandang dengan mendirikan di Kawasan Industri Makassar dapat menyerap tenaga kerja sebanyak-banyaknya sehingga mengurangi pengangguran. Hal ini tentu berdampak baik bagi Pemerintahan Kotamadya Ujungpandang.

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari keseluruhan materi yang telah diuraikan sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- Bahwa prosedur pemanfaatan tanah hak pengelolaan di PT. (Persero) KIMA dimana pihak investor bermohon kepada pihak PT. (Persero) KIMA untuk dapat memiliki tanah kapling dan sewa Bangunan Pabrik Siap Pakai (BSSP) dengan memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditentukan. Khusus untuk tanah kapling industri dapat mengurus hak guna bangunan atas tanahnya, dengan bermohon kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya setempat. Sedangkan pemanfaatan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) tanahnya tetap berada diatas tanah hak pengelolaan.
- Bahwa pemanfaatan tanah hak pengelolaan di PT. (Persero) KIMA telah sesuai dengan PMDN No. I Tahun 1977. Hal ini dapat dilihat setelah investor memiliki tanah kapling industri , maka investor diberikan hak untuk mengajukan permohonan HGB. Sedangkan mengenai sewa Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) tidak bertentangan

- dengan PMDN NO. 1 Tahun 1977 karena yang disewa hanya bangunan sedangkan tanahnya tetap hak pengelolaan.
- Bahwa tanah HPL dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan. Dari 77 perusahaan yang menggunakan tanah kapling di KIMA dengan HGB, 12 perusahaan yang menjamin HGB-nya dengan dibebani hak tanggungan. Selain itu jaminan yang dapat diberikan juga adalah jaminan keamanan fisik untuk berusaha di dalam KIMA, jaminan status tanah bahwa tidak ada tuntutan dari pihak manapun juga dan jaminan mengenai bangunan yang didirikan oleh investor apabila HGB telah habis jangka waktunya dan tidak lagi diperpanjang oleh investor tersebut.

5.2 Saran

Sebelum penulis mengakhiri penulisan skripsi ini maka dibawah ini penulis menyampaikan saran-saran sebagai berikut :

- Oleh karena hak pengelolaan ini telah mengambil wilayah yang sangat luas sekali dalam implementasinya kiranya sudah patut dituangkan dalam suatu peraturan pemerintah, sehingga akan memantapkan sistemnya dan akan lebih tegas sesuai dengan tuntutan kemajuan pembangunan nasional kita.

- Diharapkan PT. (Persero) KIMA sebagai pemegang hak pengelolaan lebih meningkatkan promosi dan pelayanannya kepada para calon investor agar lebih banyak lagi investor yang menanamkan modalnya di KIMA agar dapat lebih meningkatkan lagi gairah pertumbuhan perekonomian di Ujungpandang khususnya dan Sulawesi Selatan Umumnya. Terutama setelah dilanda badai krisis moneter sekarang ini.
- Diharapkan supaya PT. (Persero) KIMA dan investor-investor yang mempunyai pabrik-pabrik di dalam KIMA perlu menata dan menanam pohon-pohon di KIMA supaya membuat Kawasan Industri Makassar menjadi Kawasan yang hijau dan asri. Dengan adanya penataan taman dan pohon-pohonan akan membuat KIMA lebih menarik dan indah dipandang mata, sehingga membuat calon investor yang ingin memanfaatkan KIMA lebih tertarik lagi membangun pabrik di KIMA.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan*, Jakarta, Djambatan, 1996.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali, 1994.
- Kartasapoetra. dkk, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta, Bina Aksara, 1986.
- Kamaruddin Ahmad, *Dasar-dasar Investasi*, Jakarta, Rineka Cipta, 1996.
- _____, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1993
- Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandung, Mandar Maju, 1989.
- _____, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1993.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta, Rineka Cipta, 1995.
- Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta, Mitra Sari, 1986
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



P.T. PERSERO KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR

(P.T. KIMA)
UJUNG PANDANG

Jalan : Perintis Kemerdekaan (KM 15)
.....
Alamat / Kawat : KIMA
Ujung Pandang
Telepon : (0411) 510158 - 510086
F a x : 62 (0411) 510098
P.O. BOX : 1188

SURAT KETERANGAN

No.KIMA.423/DPU/X/1998

Yang bertanda tangan dibawah ini, Direktur Pengembangan dan Umum PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar menerangkan bahwa :

Nama : HASANUDDIN PODUNGGE
Tempat / Tanggal Lahir : Ujungpandang, 01 Mei 1973
Instansi / Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Hukum UNHAS, Ujungpandang
Alamat : Jl. Rappocini Raya Lr.5A No.97B, Ujungpandang -

Telah melaksanakan penelitian ilmiah pada perusahaan kami dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul "TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN DI KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR DALAM MENUNJANG INVESTASI DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG".

Penelitian ini dilaksanakan selama 2 (dua) bulan terhitung sampai dengan tanggal 04 Agustus 1998.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ujungpandang, 27 Oktober 1998

PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar

DIREKSI,

(Drs. S. P. LENGKONG)
Direktur Pengembangan & Umum





BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA UJUNG PANDANG

SURAT KETERANGAN
Nomor : 070-2001-53.01

Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang, menerangkan bahwa :

N a m a : HASANUDDIN PODUNGGE
Stb / Jurusan : 93 02 151 / Hukum Keperdataan
Instansi/ Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Hukum UNHAS Ujung Pandang
A l a m a t : Jalan Rappocini Raya Lr.5 A No.97B Ujung Pandang

Berdasarkan Izin Penelitian / Survey/ Pengambilan data dari Kantor Sosial Politik Kotamadya Ujung Pandang, Nomor : 070/571-1/KSP.98 tanggal 4 Juni 1998, telah melaksanakan Penelitian pada Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang dalam rangka penyusunan Skripsi dengan Judul " Tinjauan Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Makassar dalam menunjang Investasi di Kotamadya Ujung Pandang "

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Ujung Pandang, 26 Oktober 1998





PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI

Nomor : / DU / KIMA / / 199..

Pada hari ini, tanggalbulan tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh. Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

I. PT.(Persero) KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR berkedudukan di Ujung Pandang, dalam hal ini diwakili oleh :

Drs.H.ABD.MUIS BAKKIDU,MBA.MM. bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar yang karenanya untuk dan atas nama Perseroan, sesuai Akte Notaris Nomor : 55 tanggal 31 Maret 1988 Juncto Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan dan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor : 445/KMK.016/1994

421/VIII/1994

4226 tahun 1994,

tanggal 5 September 1994, yang untuk selanjutnya disebut -----

----- **PIHAK KESATU** -----

II. PT. berkedudukan di dalam hal ini diwakili oleh :

Tuan, bertindak dalam jabatannya selaku PT. yang karenanya untuk dan atas nama Perseroan tersebut sesuai dengan Akte Notaris Nomor : tanggal tahun pasal, juncto Akte Notaris Nomor : tanggal tahun yang untuk selanjutnya disebut -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

Kedua belah pihak dengan ini setuju untuk mengadakan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri didalam Kawasan Industri Makassar, untuk mendirikan usaha industri / pabrik, sesuai dengan ketentuan - ketentuan dan syarat - syarat seperti tersebut dibawah ini :



UMUM

Pasal 1

1. Pihak Kedua bermaksud akan mendirikan usaha industri/pabrik, didalam Kawasan Industri Makassar dan Pihak Kesatu menampung maksud Pihak Kedua tersebut setelah Pihak Kedua memperlihatkan izin-izin usaha / persetujuan yang telah dikeluarkan oleh Instansi Pemerintah.
2. Pihak Kedua berjanji membangun pabrik tersebut sampai selesai setelah memenuhi pembayaran atas tanah sesuai dengan pasal 5 dan pasal 8 perjanjian ini.
3. Pihak Pertama akan menyediakan prasarana dan utilitas umum secara bertahap di Kawasan Industri Makassar sesuai dengan program dan perencanaan Pihak Kesatu.
4. Hak Pengelolaan Penggunaan Tanah Kawasan Industri Makassar tetap dipegang oleh Pihak Kesatu, sesuai Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor : 18/HPL/BPN/1991, tanggal 19 Maret 1991 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama PT. (Persero) Kawasan Industri Makassar Ujung Pandang.

PENYEDIAAN DAN PENGGUNAAN TANAH

Pasal 2

1. Pihak Kedua akan membangun pabrik diatas tanah seluas \pm m². Menurut batas - batas kapling nomor : kode, sebagaimana dinyatakan dalam gambar situasi tanah yang setelah dibubuhi materai secukupnya dan ditandatangani kedua belah pihak yang diletakkan pada dokumen asli Perjanjian ini.
2. Apabila dikemudian hari diadakan pengukuran kembali oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Ujung Pandang dan disaksikan oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua ternyata terdapat perbedaan luas dengan pengukuran Pihak Kesatu, maka selisih kurang atau lebih akan diperhitungkan untuk memperoleh jumlah keseluruhan pembayaran tanah menurut pasal 5.
3. Tanah yang dijual oleh Pihak Kesatu dan dibeli oleh Pihak Kedua dalam kondisi / keadaan seperti sekarang ini dan tidak dibenarkan memindahkan tanah dari kapling yang telah dibeli ke kapling lain, terlebih-lebih keluar Kawasan Industri Makassar.



Pasal 3

1. Tanah yang disediakan oleh Pihak Kesatu, oleh Pihak Kedua harus digunakan untuk jenis industri yang sudah disetujui oleh Pihak Kesatu (sesuai dengan pasal 1 ayat 1).
2. Perubahan dan atau penambahan jenis industri oleh Pihak Kedua memerlukan pembahasan dengan dan persetujuan khusus dari Pihak Kesatu dalam hal ini Pihak Kedua perlu mendapatkan izin usaha dari instansi yang berwenang terlebih dahulu.
3. Rencana perluasan pabrik oleh Pihak Kedua harus diberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada Pihak Kesatu, dan mengajukan permohonan izin bangunan kepada Walikotaamadya Ujung Pandang melalui Pihak Kesatu. -----
4. Peralihan usaha industri oleh Pihak Kedua dalam bentuk apapun termasuk didalamnya peralihan penggunaan tanah dari Pihak Kedua kepada pihak lain, seperti penyewaan dan pengontrakan seluruh atau sebagian tanah dan atau bangunan tidak diperkenankan tanpa sebelumnya memperoleh persetujuan dari Pihak Kesatu. -----
Untuk dapat memperoleh persetujuan tersebut diatas :
 - a. Pihak Kesatu berhak mengadakan penilaian khusus bila akan terjadi perubahan dan atau tambahan jenis industri. -----
 - b. Pihak Kedua dan atau Pihak yang mengambil alih usaha industri tersebut menyanggupi membayar biaya peralihan sebesar 5% (lima persen) dari nilai tanah pada saat itu (peralihan). -----
 - c. Semua kewajiban Pihak Kedua otomatis beralih kepada Pihak yang mengambil alih dengan cara menandatangani perjanjian baru dengan Pihak Kesatu. -----
 - d. Harga peralihan adalah harga sesungguhnya terjadi / berlaku pada saat itu, minimal sama dengan penetapan harga yang ditentukan oleh Pihak Kesatu. ----
5. Tanah kapling yang masih belum digunakan sesuai dengan rencana penggunaan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 (masih kosong) tidak dapat dialihkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak lain kecuali kepada Pihak Kesatu. Dalam hal ini Pihak Kedua diwajibkan membayar biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah uang yang sudah dibayarkan kepada Pihak Kesatu. -----



Pasal 4

1. Pihak Kesatu menjamin kepada Pihak Kedua bahwa tanah yang diserahkan oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua tersebut bebas dari ikatan dan beban apapun serta bebas dari tuntutan pihak lain.
2. Sesudah pembayaran tersebut dalam pasal 5 lunas, Pihak Kedua diberikan hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) melalui Pihak Kesatu dan Pihak Kesatu dengan ini menyatakan tidak keberatan diberikannya Hak Guna Bangunan atas tanah dimaksud kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua untuk waktu (tempo) 30 (tiga puluh) tahun lamanya, terhitung mulai tanggal ditandatanganinya perjanjian ini.

PEMBAYARAN (ANGSURAN)

Pasal 5

1. Uang pembayaran atau harga tanah tersebut disetujui bersama sebesar Rp.
(.....) per meter persegi.

Cara pembayarannya diatur sebagai berikut :

Pada waktu selesai negosiasi tanggal 1997, dibayar sebesar Rp. (.....)

terdiri dari :

1. Harga Tanah :
..... m² x Rp. = Rp.
2. Discount (Pembayaran Tunai) :
10% x Rp. = Rp.
3. PPN :
10% x (80% x Rp.) = Rp.
Jumlah = Rp.

Jumlah tersebut diatas telah dibayar lunas sesuai faktur Nomor :/KIMM//
1996 tanggal 1997.



2. Uang pembayaran tersebut adalah :
Harga kapling tanah kode dan yang tidak termasuk dalam
uang pembayaran tersebut adalah :
- Biaya permohonan dan pengurusan Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah kapling sampai dengan keluarnya sertifikat.
 - Biaya retribusi sempadan.
 - Biaya retribusi izin bangunan.
 - Biaya retribusi izin Undang Undang Gangguan.
 - Ongkos - ongkos dan biaya yang diperlukan untuk memperoleh penyambungan aliran listrik, air dan telepon serta biaya penyambungan saluran pembuangan air bekas.

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 6

1. Pihak Kedua berkewajiban untuk :
- a. Mentaati ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Pihak Kesatu seperti tersebut dalam Ketentuan Umum Kawasan Industri Makassar serta ketentuan lain mengenai masalah limbah buangan (gas, cair, padat) yang dikeluarkan atau akan dikeluarkan oleh Pihak Kesatu. Pihak Kedua telah mengerti serta memahami seluruh isi ketentuan tersebut.
 - b. Mentaati seluruh ketentuan peraturan / perundangan yang berlaku, baik yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah, terutama yang bertalian dengan industri, antara lain : ordonansi gangguan, peraturan-peraturan tentang pengendalian pencemaran lingkungan dan sebagainya. Pihak Kedua mengetahui dan memahami peraturan/perundangan tersebut sebagaimana mestinya.

Pasal 7

1. Selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah penandatanganan perjanjian ini, Pihak Kedua berkewajiban menyerahkan kepada Pihak Kesatu gambar-gambar perencanaan



- bangunan, konstruksi serta perhitungannya, dan Surat Kuasa untuk keperluan pengurusan / penyelesaian izin bangunan. -----
2. Setelah Pihak Kedua memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Daerah Kotamadya Ujung Pandang serta telah memenuhi ketentuan pembayaran menurut pasal 5, selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan setelah diterimanya Izin Mendirikan Bangunan tersebut sudah mulai melaksanakan pembangunan fisik. -----
 3. Selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Pihak Kedua sudah menyelesaikan seluruh pembangunan fisik serta berproduksi dalam waktu yang layak. -----
 4. Penyimpangan dari ayat 2 dan ayat 3 pasal ini (seyogianya) Pihak Kedua melaporkan kepada Pihak Kesatu sebab - sebab keterlambatannya secara tertulis beserta alasan-alasannya. -----

Pasal 8

1. Pembangunan fisik pabrik dilaksanakan sesuai dengan gambar -gambar rencana bangunan serta gambar konstruksi lengkap dengan perhitungan yang terlebih dahulu memperoleh izin/persetujuan dari Dinas-Dinas Pemerintah Daerah Kotamadya Ujung Pandang serta mengikuti petunjuk-petunjuk/syarat-syarat yang telah ada dan akan digariskan oleh Pihak Kesatu dan atau instansi-instansi pemerintah yang berwenang.

Pasal 9

1. Pihak Kesatu berhak untuk mengadakan pengawasan pembangunan fisik pabrik sesuai dengan rencana yang telah disetujui, dan apabila ternyata di dalam pelaksanaan pembangunan terdapat penyimpangan dari rencana yang telah disetujui, Pihak Kesatu berhak mengingatkan kepada Pihak Kedua dan melaporkan kepada instansi yang berwenang mengenai penyimpangan tersebut. -----
2. Dalam masa operasi pabrik, Pihak Kesatu berhak untuk mengadakan pengawasan atas penggunaan sarana dan prasarana Kawasan Industri yang digunakan didalam



lingkungan pabrik dan apabila ternyata terdapat penyimpangan dari ketentuan yang berlaku, Pihak Kesatu berhak mengingatkan Pihak Kedua dan Pihak Kedua akan mematuhi ketentuan atas penggunaan sarana dan prasarana Kawasan yang berlaku.--

Pasal 10

1. Pihak Kedua dikenakan biaya pemeliharaan atas penggunaan fasilitas-fasilitas jalan, saluran air hujan, biaya pemakaian listrik untuk penerangan jalan, biaya pemeliharaan dan operasi dari sistem pengolahan air limbah, yang besarnya sesuai ketentuan yang berlaku.-----

Pasal 11

1. Semua bentuk dan jenis pajak dan pungutan yang menyangkut masing-masing pihak ditanggung oleh masing-masing pihak secara terpisah.-----

PEMBATALAN PERJANJIAN

Pasal 12

1. Apabila Pihak Kedua lalai memenuhi kewajibannya yaitu :
Tidak mentaati perjanjian ini, lewat 30 (tiga puluh) hari setelah teguran yang dikirim Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua yang memberikan teguran atas kelalaian Pihak Kedua dalam melaksanakan bunyi salah satu pasal/ketentuan yang tercantum dalam perjanjian ini, maka Pihak Kesatu berhak membatalkan perjanjian ini dan Pihak Kesatu tidak terikat lagi kepada Pihak Kedua sehingga penggunaan tanahnya oleh Pihak Kedua otomatis gugur dan penggunaan tanah tersebut pada pasal 2 ayat 1 perjanjian ini dikembalikan seperti sebelum ada perjanjian ini.-----
2. Kelalaian Pihak Kedua tersebut sudah cukup terbukti dengan lewatnya waktu saja, sehingga tidak diperlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lainnya.---
3. Pembatalan surat perjanjian ini terjadi dengan sendirinya seketika dikehendaki Pihak Kesatu, tanpa diperlukan adanya keputusan pembatalan dari Hakim, dan para pihak melepaskan diri dari Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.-----



AKIBAT DARI PEMBATALAN PERJANJIAN

Pasal 13

1. Pihak Kedua dapat menerima kembali uang yang telah diterima oleh Pihak Kesatu, dikurangi dengan :
 - a. Segala kewajiban pembayaran bunga dan denda yang oleh Pihak Kedua atas kekuatan perjanjian ini wajib dibayarkan kepada Pihak Kesatu selama masa berlakunya perjanjian ini sampai saat pembatalannya.....
 - b. Biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Pihak Kesatu.....
 - c. Segala biaya untuk melaksanakan pembatalan ini, baik di depan maupun di luar pengadilan, termasuk pula biaya juru sita serta komisi Pengacara yang mengurus pembatalan ini.....Satu sama lain dengan tidak mengurangi ketentuan bahwa segala pajak dan pungutan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada Pihak Kedua karena penggunaan tanah, perusahaan industri dan penggunaan fasilitas Kawasan Industri, sejak berlakunya perjanjian ini sampai saat pembatalannya tetap menjadi beban dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.

FORCE MAJEURE

Pasal 14

1. Apabila salah satu atau kedua belah pihak tidak dapat melaksanakan Surat Perjanjian ini akibat adanya Force Majeure, maka kedua belah pihak akan merundingkan masalah tersebut termasuk langkah-langkah yang perlu dan harus dikerjakan/ditempuh.....
2. Yang dimaksud dengan Force Majeure dalam ayat 1 pasal ini :
 - a. Bencana Alam, antara lain : banjir, gempa bumi, taufan dan badai.....
 - b. Pemogokan umum, peperangan, kebakaran.....
 - c. Adanya Peraturan Pemerintah dibidang moneter atau Peraturan lainnya yang timbul diluar kesalahan dan kemampuan kedua belah pihak.....



3. Apabila terjadi keadaan Force Majeure, Pihak Kedua akan memberitahukan secara TERTULIS kepada Pihak Kesatu selambat-lambatnya 2 x 24 jam sejak terjadinya keadaan Force Majeure.-----
4. Selambat-lambatnya 2 x 24 jam sejak menerima pemberitahuan tertulis dari Pihak Kedua, Pihak Kesatu tidak memberitahukan jawaban tertulis, maka keadaan Force Majeure dianggap berlangsung.-----
Kesemuanya yang diatas harus nyata-nyata langsung mempengaruhi pelaksanaan Surat Perjanjian ini dan dapat dibuktikan oleh kedua belah pihak.-----

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Pasal 15

1. Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikan secara musyawarah/mufakat dengan memperhatikan kepentingan masing-masing pihak.-----
2. Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender musyawarah/mufakat antara kedua belah pihak tetap tidak tercapai setelah diusahakan semaksimal mungkin, maka kedua belah pihak menyerahkan masalahnya kepada Pengadilan Negeri.-----

DOMISILI

Pasal 16

Dalam perjanjian ini kedua belah pihak sepakat untuk menentukan tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Ujung Pandang.-----

KETENTUAN DAN PERALIHAN DAN PENUTUP

Pasal 17

1. Hal-hal yang belum dan atau belum cukup diatur dalam Surat Perjanjian ini akan diatur oleh kedua belah pihak dan setelah disepakati oleh kedua belah pihak dan dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis tambahan (Addendum) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.-----



PT. (Persero) KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR

2. Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 5 (lima), 2 (dua) rangkap diantaranya dibubuhi materai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta masing-masing pihak memegang 1 (satu) rangkap.-----
3. Surat Perjanjian ini ditanda-tangani di Ujung Pandang, pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut diatas.-----

PIHAK KEDUA :

PIHAK KESATU :

(.....)

(Drs.H.ABD.MUIS BAKKIDU.MBA.MM.)



PERJANJIAN PEMAKAIAN BANGUNAN PABRIK SIAP PAKAI

Nomor : KIMA. / DU / BPSP / / 199..

Pada hari ini, tanggal bulan tahun

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT.(Persero) KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR berkedudukan di Ujung Pandang, dalam hal ini diwakili oleh :

Drs.H. ABD. MUIS BAKKIDU, MBA.MM. bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT.(Persero) Kawasan Industri Makassar yang karenanya untuk dan atas nama Perseroan, sesuai Akte Notaris Nomor : 55 tanggal 31 Maret 1988 juncto Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan dan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor :

445/KMK.016/1994

421/VIII/1994

4226 tahun 1994

tanggal 5 September 1994, yang untuk selanjutnya disebut

..... **PIHAK KESATU**

- II. PT. bertempat di, dalam hal ini diwakili oleh :

....., bertindak dalam jabatannya selaku

PT..... yang karenanya untuk dan atas nama Perseroan tersebut sesuai dengan Akte Notaris Nomor tanggal, yang

selanjutnya disebut

..... **PIHAK KEDUA**

Kedua belah pihak bersama-sama terlebih dahulu menerangkan :

- a. Bahwa Pihak Kesatu telah mendirikan, memiliki dan mengelola Sarana Usaha Industri khusus diperuntukkan bagi pengusaha industri yang disebut "*Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai*" (selanjutnya disebut ruangan BPSP), di Kawasan Industri Makassar.



- b. Bahwa Pihak Kedua setelah mempelajari dan mengerti sepenuhnya akan syarat-syarat/ketentuan-ketentuan yang ditetapkan Pihak Kesatu, bermaksud hendak menggunakan ruangan BPSP untuk menampung jenis bidang usaha industri/pabrik Maka karenanya berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kedua belah pihak dengan ini sepakat dan setuju untuk mengadakan Perjanjian Pemakaian Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai ini dengan syarat-syarat/ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

BAB I PENGERTIAN UMUM

Pasal 1

- a. Yang dimaksud dengan Ruangan adalah Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) dengan nomor kode F..... / seluas M² berikut luas halaman muka/belakang dalam batas-batas tertentu yang merupakan bagian yang melekat dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini, milik Pihak Kesatu di Kawasan Industri Makassar yang diperuntukkan Pihak Kedua bagi usaha industri/pabrik di bidang
- b. Biaya pemakaian Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) adalah biaya yang merupakan kewajiban dan harus dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu untuk pemakaian Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP), disamping pembayaran tersebut biaya pengadaan/penambahan serta pemakaian - pemakaian :
- Listrik
 - Telepon
 - Air bersih
- dan biaya lain seperti PPN, PBB, pungutan-pungutan, bea-bea, pajak-pajak yang harus dibayar Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Service charge adalah biaya-biaya jasa pelayanan Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua untuk memperlancar penggunaan dan pemeliharaan fasilitas-fasilitas Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) secara mudah, cepat dan praktis, misalnya telepon, kebersihan lingkungan, saluran air, KAMTIB, parkir, pemeliharaan jalanan, penerangan jalan, WWTP dan fasilitas-fasilitas penunjang lainnya (Bank, Olah Raga dan lain-lain).



BAB II
KETENTUAN - KETENTUAN UMUM

Pasal 2

- a. Pihak Kedua bermaksud hendak memakai Ruang Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) dan Pihak Kesatu dengan ini menyatakan persetujuan pemakaian Ruang BPSP oleh Pihak Kedua untuk keperluan usaha industri / pabriknya di bidang usaha, sesuai dengan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Nomor : tanggal yang diberikan oleh instansi yang berwenang.
- b. Sesuai dengan maksudnya, Pihak Kedua berjanji akan menjamin bahwa :
1. Ruang hanya digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemakaian ruangan seperti ditetapkan Pihak Kesatu dan disanggupi Pihak Kedua sepanjang izin usaha tersebut masih berlaku.
 2. Dengan cara dan alasan apapun juga pemakaian ruangan BPSP tidak dapat dialihkan, disewakan atau digadaikan/dijaminakan kepada Pihak Ketiga kecuali dengan persetujuan Pihak Kesatu secara khusus.
 3. Dalam pemakaian ruangan BPSP, harus tunduk dan mengikuti semua petunjuk, pedoman, syarat/ketentuan yang telah dan akan digariskan Pihak Kesatu atau pihak yang berwenang, termasuk semua peraturan yang berlaku dibidang tenaga kerja (keselamatan/kesehatan, astek dan kesejahteraan).
 4. Ruang BPSP tidak boleh untuk tempat tinggal Pihak Kedua dan atau orang-orang dibawah perintah dan tanggung jawab Pihak Kedua.
- c. Pihak Kesatu menjamin Pihak Kedua untuk mendapat kenikmatan yang tenteram atas pemakaian ruangan BPSP, sehingga jika ada gangguan/gugatan/tuntutan terhadap Pihak Kedua, persoalannya akan diselesaikan Pihak Kesatu.

BAB III
JANGKA WAKTU PEMAKAIAN RUANGAN

Pasal 3

- a. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung mulai tanggal sampai dengan



- b. Pihak Kesatu dapat memberikan kesempatan Pihak Kedua untuk memperpanjang perjanjian ini selama 2 (dua) tahun atau minimal lagi setelah waktunya berakhir, dengan syarat-syarat yang dinyatakan berlaku oleh Pihak Kesatu pada waktu itu.
- c. Apabila kemudian ternyata Pihak Kedua tidak menggunakan kesempatan tersebut (sebagai hak optie Pihak Kedua) baik karena tidak setuju atau tidak memenuhi syarat, maka Pihak Kesatu bebas dan leluasa untuk memberikan kesempatan pada pihak lain. -

BAB IV

**BIAYA DAN CARA PEMBAYARAN PEMAKAIAN
RUANGAN PABRIK SIAP PAKAI (BPSP)**

Pasal 4

- a. Pihak Kedua setuju dan mengikat diri untuk membayar kepada Pihak Kesatu biaya pemakaian ruangan bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) sebesar Rp..... (.....) per bulan atau Rp..... (.....) per tahun, belum termasuk PPN 10%, untuk masa perjanjian 12 (dua belas) bulan pertama sedangkan 12 (dua belas bulan) bulan kedua, sewanya akan dinaikkan sebesar 15 (lima belas) persen.
- b. Jumlah pembayaran tersebut dapat dibayarkan secara tunai ataupun secara cicilan.
- c. Cara pembayaran cicilan tersebut ditetapkan dalam tahap - tahap sebagai berikut :

TAHAP	JATUH TEMPO PEMBAYARAN	SEWA UNTUK	JUMLAH (Rp.)
I.	..... s/d PPN 10%	4 bulan pertama	
II.	..... s/d PPN 10%	4 bulan kedua	
III.	..... s/d PPN 10%	4 bulan ketiga	



IV.	..... s/d PPN 10%	4 bulan keempat	
V.	..... s/d PPN 10%	4 bulan kelima	
VI.	..... s/d PPN 10%	4 bulan keenam	

- d. Atas keterlambatan pembayaran cicilan, Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) per bulan dari cicilan yang tertunda.
- e. Untuk menghindari kemungkinan keterlambatan, maka untuk kontrol Pihak Kesatu akan memberitahukan secara tertulis peringatan kepada Pihak Kedua menjelang jatuh tempo pembayaran 5 hari sebelum tanggal 1 bulan berikutnya.
- f. Diluar tarif sewa tersebut, Pihak Kedua dibebankan pembayaran service charge setiap bulannya yang besarnya akan ditetapkan kemudian dan dibayarkan paling lambat tanggal 5 bulan berikutnya.

BAB V PEMBAYARAN UANG DEPOSIT

Pasal 5

- a. Disamping pembayaran biaya pemakaian Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP), Pihak Kedua diwajibkan membayar uang deposit sebesar 3 (tiga) bulan sewa ruangan BPSP atau sebesar Rp. (.....) dan disetorkan pada Pihak Kesatu sebelum penanda tangan perjanjian ini.
- b. Uang deposit yang dimaksud sebagai bukti Pihak Kedua untuk pemakaian ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) bagi kegiatan usaha industrinya dan juga untuk jaminan pembayaran service charge yang terhutang bila ada, setelah perjanjian berakhir.
- c. Uang deposit sebagai cadangan pembayaran service charge yang masih terhutang dari Pihak Kedua yang akan diperhitungkan secara menyeluruh, kecuali kemudian ternyata Pihak Kedua setelah berakhirnya perjanjian tidak mempunyai hutang-hutang dalam



bentuk apapun kepada Pihak Kesatu, maka uang deposit semuanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua. -----

BAB VI

SYARAT-SYARAT PERPANJANGAN PERJANJIAN

Pasal 6

Untuk perpanjangan perjanjian ini, perlu memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis pada dan diterima Pihak Kesatu paling lambat 1 (satu) bulan sebelum batas waktu perjanjian ini berakhir. -----
2. Ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) tersebut masih cukup dan memadai untuk usaha industri/pabriknya. -----
3. Biaya pemakaian ruangan disesuaikan dengan tarif yang berlaku pada waktu itu. -----
4. Pihak Kedua telah memenuhi kewajiban dengan baik dan tidak terdapat cacat/cedera janji selama ini (termasuk aktifitas pemeliharaan/perawatan ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai). -----
5. Pihak Kedua bersedia untuk menanda tangani perjanjian baru untuk pemakaian ruangan BPSP yang sama. -----
6. Pihak Kedua bersedia dan sanggup mematuhi segala ketentuan yang berlaku sehubungan dengan kegiatan usahanya. -----

Pasal 7

Permohonan perpanjangan perjanjian dari Pihak Kedua dapat ditolak bila tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, sebaliknya permohonan dapat dipertimbangkan dan disetujui apabila dipandang cukup memenuhi syarat-syarat setelah diadakan pembahasan. -----

BAB VII

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Pasal 8

a. Berakhirnya perjanjian oleh karena :

1. batas waktunya berakhir seperti ditentukan dalam perjanjian. -----



2. Dengan alasan apapun Pihak Kedua lalai, menunda/tidak membayar biaya pemakaian ataupun tidak mampu lagi memenuhi kewajiban pembayaran-pembayaran jenis apapun yang disebut dalam perjanjian. -----
 3. Pihak Kedua dalam keadaan failit, likwidasi, merger, reorganisasi atau tegas-tegas Pihak Kedua mengakhiri perjanjian sebelum waktunya. -----
 4. Pihak Kedua menyalahgunakan pemakaian ruangan BPSP atau terlibat pelanggaran berat yang merugikan Negara dan Pihak Kesatu yang berakibat tidak mungkin lagi meneruskan usahanya itu. -----
- b. Untuk maksud tersebut pada ayat a pasal ini, kedua belah pihak sepakat untuk melepaskan dan tidak menggunakan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1266 dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. -----

Pasal 9

Akibat dari pada berakhirnya perjanjian ini, maka Pihak Kedua :

- a. Wajib mengosongkan ruangan BPSP dan menyerahkan kembali pada Pihak Kesatu seperti dalam keadaan semula dalam waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal berakhirnya perjanjian. -----
- b. Bila tidak melakukan pengosongan tepat pada waktunya, maka Pihak Kesatu berhak menghentikan semua fasilitas ruangan dan kegiatan usaha industrinya, bahkan jika terpaksa akan melaksanakan pengosongan dengan cara yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. -----
- c. Menanggung biaya dan resiko yang mungkin ada berkenaan dengan (tindakan) pengosongan ruangan BPSP (kerusakan / kehilangan / kerugian barang-barang milik Pihak Kedua. -----

BAB VIII

PERUBAHAN / TAMBAHAN BANGUNAN DIDALAM / DILUAR RUANGAN BANGUNAN PABRIK SIAP PAKAI (BPSP)

Pasal 10

- Sesuai dengan sifat/jenis industrinya, pada prinsipnya adanya perubahan/tambahan bangunan didalam/diluar ruangan BPSP dapat dipertimbangkan, dengan memenuhi syarat sebagai berikut



- a. Perubahan/tambahan bangunan benar-benar diperlukan Pihak Kedua untuk kepentingan jenis usaha industrinya. -----
- b. Usulan disampaikan secara tertulis disertai gambar rencana bangunan, biaya dan penjelasannya untuk dibahas dan mendapat persetujuan dari Pihak Kesatu. -----

BAB IX

PERAWATAN DAN PEMELIHARAAN RUANGAN BANGUNAN PABRIK SIAP PAKAI (BPSP)

Pasal 11

- a. Pihak Kedua senantiasa berusaha agar ruangan BPSP terus menerus terawat baik sesuai dengan maksud penggunaannya seperti miliknya sendiri atas biaya Pihak Kedua sepenuhnya. -----
- b. Kerusakan ringan ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua dan kerusakan berat (konstruksi dan lain-lain), ditanggung Pihak Kesatu, sedangkan kerusakan Force Majeure dimusyawarahkan bersama. -----
- c. Sebagai kontrol Pihak Kesatu atau petugas yang ditunjuk untuk itu secara kontinyu dapat memasuki ruangan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP). -----
- d. Pihak Kedua berhak melaporkan pada Pihak Kesatu bila sewaktu-waktu ada gangguan atau merasa kurang aman/tenteram di sekitar ruangan berhubung adanya gangguan/ancaman dari pihak lain yang tertuju pada Pihak Kedua. -----

BAB X

PEMASANGAN PAPAN NAMA PERUSAHAAN

Pasal 12

- a. Pihak Kedua mempunyai hak untuk memasang papan nama perusahaan sebagai petunjuk identitas usahanya dengan ukuran, warna yang wajar dan tidak mengganggu keserasian bangunan. -----
- b. Rencana fisik (gambar) maupun lokasi penempatan papan nama perusahaan terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Kesatu. -----



BAB XI
KEAMANAN DAN KETERTIBAN (KAMTIB)

Pasal 13

- a. Secara khusus penjagaan keamanan/ketertiban (KAMTIB) ruangan beserta isinya dan barang-barang milik Pihak Kedua yang berada di halaman menjadi tanggung jawab Pihak Kedua dan secara umum (di luar ruangan dan halaman), penjagaan dilakukan sepenuhnya oleh SATPAM Kawasan Industri Makassar. -----
- b. Pihak Kedua dan personal selaku penanggung jawab perusahaan, agar mematuhi dan memperhatikan ketentuan-ketentuan KAMTIB yang berlaku di Kawasan Industri Makassar. -----
- c. Dalam keadaan yang mendesak / darurat, personel KAMTIB Pihak Kesatu dapat memasuki ruangan Pihak Kedua dalam rangka pencegahan / menyelesaikan hal-hal yang terjadi didalam ruangan Pihak Kedua. -----

BAB XII
BIAYA-BIAYA LAIN DAN ASURANSI

Pasal 14

- a. Yang dimaksud adalah biaya-biaya yang harus dibayar Pihak Kedua kepada pihak yang berwenang atas jasa umum pemerintah antara lain PPN, SKUM, PBB/IPEDA, bea/pungutan lainnya menurut ketentuan yang berlaku. -----
- b. Asuransi hanya terbatas pada ruangan BPSP yang disewa, sedangkan barang-barang, mesin-mesin, peralatan bahan baku lainnya milik Pihak Kedua diasuransikan Pihak Kedua sendiri, dimana paling lambat 3 (tiga) bulan setelah waktu produksi komersil, dari Pihak Kedua telah dapat menunjukkan polisnya kepada Pihak Kesatu. -----

BAB XIII
BUANGAN (SAMPAH) INDUSTRI

Pasal 15

- a. Pihak Kedua wajib mengikuti ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan masalah buangan industri, yang termasuk dalam pengertian ini adalah antara lain : sampah padat, air limbah, bau, suara bising, asap, dan lain-lain. -----



- b. Jenis usaha industri Pihak Kedua sebelumnya dianalisa oleh Pihak Kesatu guna mengetahui tingkat pencemaran dengan jalan menganalisa bahan baku, barang-barang setengah jadi, barang jadi dari proses produksi, untuk menentukan cara-cara pengamanan dan penanganan limbah industri. -----
- c. Semua biaya yang diperlukan untuk pencegahan pencemaran limbah industri, seluruhnya menjadi beban Pihak Kedua. -----

BAB XIV MUSYAWARAH DAN DOMISILI

Pasal 16

- a. Segala akibat yang mungkin timbul dalam hubungan hukum ini terlebih dahulu akan diselesaikan secara musyawarah antara kedua belah pihak. -----
- b. Atas perjanjian ini kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) di wilayah hukum Pengadilan Negeri Ujung Pandang. -----

BAB XV KETENTUAN LAIN

Pasal 17

- a. Kedua belah pihak tunduk pada ketentuan-ketentuan hubungan sewa-menyewa ataupun peraturan-peraturan yang menyangkut dengan perjanjian ini dan bidang usaha Pihak Kedua. -----
Sedangkan khusus mengenai pengosongan pemakaian ruangan BPSP ini berlaku juga ketentuan-ketentuan peraturan sewa-menyewa di Wilayah Sulawesi Selatan/Ujung Pandang. -----
- b. Peninjauan kembali atas isi perjanjian ini dapat dilaksanakan sewaktu-waktu atas persetujuan kedua belah pihak (baik perubahan-perubahan/tambahan yang sifatnya mendasar). -----
- c. Hal yang belum tercakup dan diatur ataupun bila ada kesalahan/kekhilafan dari isi perjanjian ini, dapat ditambah, dikurangi dan disusulkan kemudian sebagai tambahan. ----
- d. Setiap pemberitahuan, permohonan/permintaan untuk komunikasi lainnya selubung dengan pelaksanaan isi perjanjian ini antara masing-masing pihak, diutamakan dengan cara tertulis. -----



- e. Setiap bentuk perubahan/tambahan dari isi perjanjian ini dituangkan dengan memuat ADDENDUM yang merupakan bagian tidak terlepas dari dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian induk. -----

Demikian perjanjian ini dibuat di Ujung Pandang pada tanggal tersebut dimuka, rangkap 5 (lima), 2 (dua) bermaterai cukup dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak sebagaimana mestinya.

PIHAK KEDUA,

PIHAK KESATU,

(.....)

(Drs. H. Abd. Muis Bakkidu, MBA, MM.)

DALAM KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR
(List of Companies In Makassar Industrial Estate)

No.	NAMA PERUSAHAAN	JENIS USAHA/PRODUKSI	LUAS TANAH (M ²)	ALAMAT/RODE KAWLING	T.R. (G ²)	STATUS PERUSAHAAN	KET.
YANG MEMBELI TANAH :							
1	Ades Alindo, PT	Air Minum Kemasan	10.372.00	Jl. Kima 10/A-2a	58	Non Fas	B.M.
2	Agung Jaya, CV	Wood Working	10.000.00	Jl. Kima 6/G-Ac	145	Non Fas	S.P.
3	Agung Pancar Malla, PT	Kemasan Karton	3.000.00	Jl. Kima 4/Q-1	20	Non Fas	B.M.
4	Aji Bumi Mega Indah, PT	Karet Busa/foam	3.451.33	Jl. Kima Raya 2/L-4a	40	Non Fas	S.P.
5	Anugrah Hasmindo Lestari, PT	Industri furnitur	7.800.00	Jl. Kima 10/T-1a	20	Non Fas	SM
6	Aquama Indah, PT	Es Balok	4.885.75	Jl. Kima Raya 1/D-2a	17	Non Fas	S.P.
7	AVIS AVIAN, PT	Pengalangan Cui Kopi	5.555.27	Jl. Kima Raya 2/L-4	9	Non Fas	SP
8	Beri Sahron, PT	Furniture Rotan	6.734.82	Jl. Kima 10/B-1a	24	Non Fas	B.M.
9	Berdikan, PT	Furniture Rotan	26.980.34	Jl. Kima 10/A-4	519	P.F.	B.A.S.
10	Bosony Hasmindo Perkasa, PT	Kemasan Plastik	3.252.16	Jl. Kima Raya 2/J-4b	35	Non Fas	S.P.
11	Cameralo Felix, PT	Sistemasi Industrial	4.071.27	Jl. Kima 9 / L - 7a	37	PASDN	SP
12	Canggih Indonesia, PT	Processing Coldat	16.724.85	Jl. Kima 9/L-7b	51	PMA	S.P.
13	Central Winda Sejaht, PT	Cold Storage	11.067.00	Jl. Kima Raya 2/L-6a		Non Fas	B.M.
14	Citra Atah Lima, PT	Kertas Goniok	10.332.54	Jl. Kima 6/I-5	60	Non Fas	S.P.
15	Citra Karya Mula Nusantara, PT	Kerupuk	3.999.39	Jl. Kima 10/A-1a2	51	Non Fas	SP
16	Citra Selar Wangi A.P., PT	Peng. Biji Jambu Mele	19.313.11	Jl. Kima 7/R-3	424	Non Fas	S.P.
17	Darya Agung Int. PT	Kancing 1/2 Jodi	11.215.54	Jl. Kima 13/L-3a	109	PMA	S.P.
18	Dharma Agung Pakindo, PT	Celup Kulit	4.000.00	Jl. Kima 4/Q - 1a		Non Fas	B.M.
19	Diren Indonesia, PT	Processing Coldat	34.239.47	Jl. Kima 10/A-6	153	PMA	S.P.
20	Engkatama Grandindis, PT	Vulkanisir	4.254.96	Jl. Kima 10/A-1b	26	Non Fas	S.P.
21	Gama Lima Wood, PT	Moulding	19.371.15	Jl. Kima 13/L-3b	150	Non Fas	B.M.
22	Glavindo Utama, PT	Produk Teker	3.610.59	Jl. Kima Raya 2/S-1a	18	Non Fas	S.P.
23	Gorden Gaudama Jaya, PT	Bahan Bangunan	91.330.47	Jl. Kima Raya 1/R-1	263	PASDN	S.P.
24	Hampin Pina, PT	Work Shop	11.932.99	Jl. Kima Raya 1/C-5	64	PASDN	S.P.
25	Indobrush Utama, PT	Hazak	4.550.03	Jl. Kima 10/C-2b	109	Non Fas	S.P.
26	Indolood Sukary Makmur, PT	Mir Instant	29.818.87	Jl. Kima 10/A-5	450	Non Fas	S.P.
27	Indolocal EMBF, PT	Bacul	34.316.51	Jl. Kima Raya 1/D-5	135	Non Fas	S.P.
28	Iris Mas, PT	Minyak Kelapa/Waloring	6.000.00	Jl. Kima 5 / L - 3e		Non Fas	SM
29	Iner Utama, PT	Pipa PVC	10.000.00	Jl. Kima Raya 1/B-4a	32	PASDN	S.P.
30	Jita Central Food MFC, PT	Strap Jita	3.463.00	Jl. Kima Raya 2/L-3b	17	Non Fas	S.P.
31	Karya Tayari Industri, PT	Ind. Pengalangan Kayu	11.389.00	Jl. Kima 4 / Q - 2a		PMA	SM
32	Kemasan Cipta Nusantara, PT	Kemasan & Karton	5.000.00	Jl. Kima Raya 2/S-7	17	Non Fas	SP
33	Kepul Mas, PT	Minyak Georing	14.202.54	Jl. Kima 10/B-3	22	Non Fas	S.P.
34	Kissa Kindo Raya, PT	Karung Plastik & Arang	4.255.57	Jl. Kima 10/C-1	24	PASDN	B.M.
35	Makassar Mega Prima, PT	Foam / Karet Busa	8.000.00	Jl. Kima 10/A-1a1		Non Fas	S.M.
36	Mahina Mutiara Cermeiang, PT	Fabrik Block & Geveng	7.302.07	Jl. Kima 10/C-6B	30	PASDN	S.P.
37	Mandal Prima, PT	Pengalangan Coldat	12.050.14	Jl. Kima Raya 2/L-8		Non Fas	SM
38	Mina Lesan Muliahan, PT	Es Balok	6.298.00	Jl. Kima 7 / K-8c		PMA	SP
39	Atara Kemas Sejaht, PT	Cold Storage	12.448.21	Jl. Kima Raya 1/D-1b	212	Non Fas	SP
40	Mudu Monodus Indonesia, PT	Cold Storage	17.647.88	Jl. Kima Raya 1/D-1b	180	Non Fas	SP
41	Mesawirya Cima Tanggal, PT	Bilik Itan	2.054.30	Jl. Kima 7 / -4a1	20	Non Fas	SP
42	Nusantara Polyrama Ind. PT	Kemasan Plastik	11.737.00	Jl. Kima Raya 1/R-4a	120	Non Fas	S.P.
43	Pasaka, PT	Karet Busa	7.748.12	Jl. Kima 10/C-3b	16	Non Fas	S.P.
44	Pelayaran Merata, PT	Fabrik Container	13.264.74	Jl. Kima 10/C-1	30	Non Fas	B.M.
45	Perkasa Anekausaha Karya	Bengkel Peralatan Beroil	4.062.13	Jl. Kima Raya 1/B-4b		Non Fas	B.M.
46	Polwood Forest Industrial, PT	Pengalangan Kayu	52.160.79	Jl. Kima 6/C-1,2	264	PASDN	S.P.
47	Prima Karya Baktiunggul, PT	Concrete, Beton	6.000.00	Jl. Kima Raya 2 / S - 5		Non Fas	SM
48	Pusat EUD Hasmuddin	Rotan Hutan	11.242.32	Jl. Kima Raya 2 / L - 2a	50	Non Fas	SP
49	Pynamid Megah Sejaht, PT	Bacul & Jati	10.854.25	Jl. Kima 5/L-1	305	Non Fas	S.P.
50	Roban Sulawesi, PT	Furniture Rotan	34.253.24	Jl. Kima 6/G-3	509	PASDN	SP
51	Sampurna Iptunik, PT	M.Gearing & Sabun	9.120.32	Jl. Kima 5/C-2	6	Non Fas	S.P.
52	Santindo, PT	Jasa Telekomunikasi	1.200.00	Jl. Kima 13/L-x		Non Fas	S.P.
53	Santolah Perkasa, PT	Es Balok	6.000.00	Jl. Kima 10/C-5a	18	Non Fas	S.P.
54	Sehan, PT	Hot Dip Galvanised	10.201.48	Jl. Kima Raya 2/H-3	23	Non Fas	S.P.
55	Sejarah Inti Nusantara, PT	Kopi	80.924.20	Jl. Kima 6/S-1,2	52	PMA	S.P.
56	Selodon FWI, PT	Industri Kayu	11.606.23	Jl. Kima 6/	430	PASDN	S.P.
57	Sena Jita Pratama, PT	Pengalangan Jambu Mele	3.455.33	Jl. Kima 10/B-2b	42	Non Fas	SP
58	Sinarok Pata, PT	Kecap/Saus	15.645.64	Jl. Kima Raya 1/R-5	70	PMA	SP
59	Singlax Furniture, PT	Furniture	3.535.20	Jl. Kima 7/J-2	225	Non Fas	S.P.
60	Sino Mas Multisejaht, PT	Cold Storage	3.535.20	Jl. Kima 6/G-4b	300	PASDN	S.P.
61	Soleh Sejo, PT	Cold Storage	8.127.00	Jl. Kima 6/G-4a		PASDN	S.P.
62	Soleh Suco, PT	Cold Storage	10.000.00	Jl. Kima 10/B-2a	15	Non Fas	SP
63	Sulanda Dyara, PT	Ice Cream/Beverage, dll	4.975.40	Jl. Kima 7/J-3a	14	Non Fas	S.P.
64	Sumber Baru, CV	Cold Storage	1.841.81	Jl. Kima 7/J-3b	15	Non Fas	S.P.
65	Sumber Baru, PT	Kecap/Saus/Cuka	3.445.94	Jl. Kima Raya 2/L-3b	672	Non Fas	S.P.
66	Sumber Baru, PT	Kecap/Saus/Cuka	17.317.60	Jl. Kima 10/A-5	100	PMA	S.P.
67	Sugama Indonesia Ind. PT	Peng. Biji Jambu Mele	17.317.60	Jl. Kima Raya 2/H-1,2		Non Fas	S.P.
68	S.N.T.C. Indonesia, PT	Bony Art/Hasmuddin	22.425.10	Jl. Kima Raya 2/C-4	37	Non Fas	S.P.
69	Talunindo Raya, PT	Vulkanisir Ban	11.838.40	Jl. Kima 10/B-1b	39	Non Fas	S.P.
70	Tanamas Comexindo, PT	Coldat	3.107.87	Jl. Kima 10/C-2a	8	Non Fas	S.P.
71	Tm Jaya Sakti Indonesia, PT	Es Balok	7.249.10	Jl. Kima 10/C-2a	30	Non Fas	S.P.
72	Tunggal Agung Sejahtera, PT	Bahan Tembak	2.844.94	Jl. Kima 7/J-3b		BUMAH	S.P.
73	U. Telkom X Sulawesi	Telepon Distant	4.200.00	Jl. Kima Raya 2/L-2b	71	PASDN	S.P.
74	Vana Utama Beton, PT	Produk Beton	14.892.11	Jl. Kima Raya 2/S-1b3-2	269	Non Fas	S.P.
75	Wahyu Pratama Binomalia, PT	Produk Beton	11.188.20	Jl. Kima Raya 1/D-3c		BUMAH	S.P.
76	Wijaya Karya Beton, PT	Produk Beton	33.796.86	Jl. Kima Raya 2/S-4,5,6	75	Non Fas	S.P.
77	Witnan Sejahtera, PT	Laksa/Kerupuk	16.274.87	Jl. Kima Raya 1/D-1a	60	PASDN	S.P.
78	Vudhiganti Sejaht, PT	Sistem Pengiran DNG	14.612.29	Jl. Kima 10/T-3b			
			921.579.14		8335		
YANG MENYEWAKAN BPPF :							
1	Albatali Enkomondo, PT	Jasa Telekomunikasi	327.00	Jl. Kima 6 / H - A1	19	Non Fas	SP
2	Bayu Alam A. S. PT	Ice Cream	327.00	Jl. Kima 6/T1-A2	20	Non Fas	SM
3	Diva Engineering, UD	Work Shop	510.00	Jl. Kima 6/T1-b2	54	PMA	SM
4	Kayu Tayari Industri, PT	Kayu	1.046.00	Jl. Kima 6/T2-A1,2	15	Non Fas	S.P.
5	Kayu Mendhan, PT	Kayu	327.00	Jl. Kima 6/T1-a1	108		
6	Surya Komodo, PT	Kancing Karang Laut	3.372.00				

SP = Sudah Produksi
SM = Sedang Membangun

MLURAS: DM/P = Sehat Membangun/Produksi