



## Analisis Aspek Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. Yasmin Bumi Asri pada Proyek Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia

Muh. Iqbal\*, Abrar Saleng, Sri Susyanti Nur

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

\*E-mail: [punggawa.iqbal@gmail.com](mailto:punggawa.iqbal@gmail.com)

**Abstract:** This study aims to analyze the granting of Building Use Rights to PT. Yasmin Bumi Asri after the reclamation activities of the Center Point of Indonesia in Makassar City. This research is a normative study using a statutory approach and a conceptual approach. The results showed that the granting of Building Use Rights to PT Yasmin Bumi Asri after the reclamation activities of the Center Point of Indonesia in Makassar City was technically based on the Minister of Agrarian Regulation / Head of the National Land Agency No. 9 of 1999 concerning Procedures for Granting and Canceling State Land Rights and Management Rights and Regulations of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 2 of 2013 concerning Delegation of Authority to Grant Land Rights and Land Registration Activities. PT Yasmin Bumi Asri must first obtain a Decree of Granting Rights (SKPH) issued by the Head of the Indonesian National Land Agency because the land area designated for PT Yasmin Bumi Asri is more than 15 hectares or 150,000 m<sup>2</sup>. The validity of Building Use Rights obtained by PT. Yasmin Bumi Asri based on a cooperation agreement on reclaiming the Center Point of Indonesia area in Makassar City is legally valid because in Article 4 paragraph (2) of the Cooperation Agreement between the Government of South Sulawesi Province and PT Yasmin Bumi Asri regarding the reclamation activities of the Center Point of Indonesia area determined that the HGB to be received by PT Yasmin Bumi Asri was obtained based on the provisions of the applicable laws and regulations.

**Keywords:** Building rights; Rights and Obligations; Legitimacy; Reclamation

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Yasmin Bumi Asri pasca kegiatan reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia di Kota Makassar. Penelitian ini adalah penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT Yasmin Bumi Asri pasca kegiatan reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia di Kota Makassar secara teknis didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. PT Yasmin Bumi Asri haruslah memperoleh Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) terlebih dahulu yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI oleh karena luas lahan yang diperuntukkan bagi PT Yasmin Bumi Asri seluas di atas 15 Ha atau 150.000 m<sup>2</sup>. Keabsahan Hak Guna Bangunan yang diperoleh PT. Yasmin Bumi Asri berdasarkan perjanjian kerja sama tentang reklamasi kawasan Center Point of Indonesia di Kota Makassar adalah sah secara hukum oleh karena dalam Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT Yasmin Bumi Asri mengenai kegiatan reklamasi kawasan Center Point of Indonesia ditentukan bahwa HGB yang akan diterima oleh PT Yasmin Bumi Asri diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Kata Kunci:** Hak Guna Bangunan; Hak dan Kewajiban; Keabsahan; Reklamasi

## **A. Pendahuluan**

Sumber daya alam memegang peran penting dalam kegiatan ekonomi dan kehidupan masyarakat manusia, namun juga dapat bermuara pada kecenderungan pengurusan dan degradasi.<sup>1</sup> Pada tataran praktis, sumber daya alam yang banyak dikelola dan dimanfaatkan adalah sumber daya pesisir yang antara lain dilakukan dengan cara reklamasi. Kewenangan pengelolaan wilayah pesisir sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Undang-Undang Pemda) berada di tangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi.

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Pemda mengatur bahwa "*Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan bidang kehutanan, kelautan, serta energi dan sumber daya mineral dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi*". Hal ini memperlihatkan bahwa pemerintah kabupaten/kota tidak lagi memiliki kewenangan dalam mengelola wilayah laut dan pesisir.

Selain berdasar pada Undang-Undang Pemda, kegiatan reklamasi juga didasarkan pada Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (selanjutnya disebut Undang-Undang Pesisir). Pengertian reklamasi disebutkan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Pesisir, yakni kegiatan yang dilakukan oleh orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurusan, pengeringan lahan atau drainase.

Reklamasi pantai dapat dilakukan oleh perusahaan swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Usaha Milik Negara, kerjasama antara perusahaan swasta dan Pemerintah Kabupaten/Kota, atau kerja sama antara perusahaan swasta dan Badan Usaha Milik Negara. Tanah hasil reklamasi pantai nantinya dapat dipergunakan untuk mendirikan bangunan yang bersifat komersial atau publik. Dengan banyaknya proyek reklamasi pantai di Indonesia, Salah satu contoh proyek reklamasi di Kota Makassar adalah proyek *Centre Point of Indonesia* (CPI). Proyek ini dilaksanakan oleh Pemerintah Provinsi dengan bekerja sama dengan pihak swasta, yakni PT. Yasmin Bumi Asri.

Kebutuhan dan manfaat reklamasi dapat dilihat dari aspek tata guna lahan, aspek pengelolaan pantai, dan aspek ekonomi. Tata ruang suatu wilayah tertentu kadang dibutuhkan untuk direklamasi agar dapat berdayaguna dan berhasilguna. Untuk pantai yang diorientasikan bagi pelabuhan, industri, wisata atau untuk kepentingan umum yang perairan pantainya dangkal sebaiknya direklamasi agar dapat dimanfaatkan.

Upaya perwujudan reklamasi kawasan pantai di Kota Makassar dilaksanakan melalui kerjasama dengan pihak swasta, yaitu PT. Yasmin Bumi Asri. Dari hasil penelusuran penulis di Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan ditemukan bahwa antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT. Yasmin Bumi Asri menuangkan kesepakatan kerjasamanya dalam bentuk Perjanjian Kerjasama Nomor

---

<sup>1</sup> Ahmad Jazuli. (2015). Dinamika Hukum Lingkungan Hidup dan Sumber Daya Alam dalam Rangka Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 4(2), 181-197.

252/VII/PEMPROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013 tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia tertanggal 29 Juli 2013. Pada prosesnya kemudian terjadi 2 (dua) kali perubahan atau addendum terhadap perjanjian kerjasama tentang reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia di Makassar tersebut, yakni Addendum Pertama Nomor 515/III/PEMPROV/2015 dan Nomor 255/YBA/III/2015 tertanggal 6 Maret 2015 dan Addendum Kedua Nomor 008/IV/PEM-PKS/2018 dan Nomor 215/YBA/IV/2018 tertanggal 5 April 2018.

Dalam Pasal 4 perjanjian kerjasama tersebut ditentukan hak-hak para pihak yang mana salah satu poinnya ditentukan bahwa Pihak Pertama (Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan) berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan tereklamasi seluas  $\pm 50,47$  Ha dalam bentuk Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan. Sedangkan Pihak Kedua (PT. Yasmin Bumi Asri) berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan seluas  $\pm 106,76$  Ha pada kawasan Centre Point of Indonesia sesuai dengan master plan dalam bentuk Hak Guna Bangunan. Jadi dapat diketahui bahwa total luasan tanah reklamasi pada kawasan Centre Point of Indonesia tersebut adalah  $\pm 157,23$  Ha.

Status tanah hasil reklamasi pantai adalah tanah negara. Hal ini sebagaimana termaktub dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang mengatur bahwa “Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai oleh Negara”. Hal ini kemudian diperkuat dengan diterbitkannya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 410-1293 Perihal Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi yang menetapkan bahwa tanah hasil reklamasi adalah tanah negara.

Status hak atas tanah yang diperoleh PT. Yasmin Bumi Asri yang berasal dari reklamasi pantai di kawasan Centre Point of Indonesia tersebut adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan status hak atas tanah yang diperoleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan adalah Hak Pengelolaan Lahan. Hak atas tanah yang berasal dari reklamasi pantai diperoleh melalui Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak dimana pihak yang melakukan reklamasi pantai mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Persoalannya kemudian adalah mengenai proses pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Yasmin Bumi Asri atas tanah hasil reklamasi pada kawasan Centre Point of Indonesia tersebut. Dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 40 Tahun 1996) ditentukan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa tanah hasil reklamasi adalah tanah negara, maka terhadap tanah hasil reklamasi tersebut dapat diberikan di atasnya Hak Guna Bangunan kepada PT. Yasmin Bumi Asri.

Pada tataran normatif, jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun serta dapat diperbaharui satu kali. Dengan demikian, maka total jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah paling lama 80 (delapan puluh) tahun. Jika jangka waktu yang dimaksud akan berakhir, maka pemegang Hak Guna Bangunan tersebut wajib untuk dialihkan atau

dilepaskan oleh pemegang hak. Bahkan Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik. Proses inilah yang akan penulis analisa khususnya penekanan dalam hal teknis pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Yasmin Bumi Asri pada proyek reklamasi kawasan Center Point of Indonesia di kota Makassar yang difokuskan ke dalam prosedur pemberian Hak Guna Bangunan pada tanah hasil reklamasi serta keabsahan Hak Guna Bangunan yang diperoleh PT. Yasmin Bumi Asri berdasarkan perjanjian kerjasama tentang reklamasi kawasan center point of Indonesia di Kota Makassar.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative research*) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*cases approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>2</sup> Penelitian dilakukan di Propinsi Sulawesi Selatan, pada Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan, DPRD Sulawesi Selatan, Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan, dan Kantor Pertanahan Kota Makassar.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **1. Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT Yasmin Bumi Asri Pasca Kegiatan Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia**

Amendemen UUD 1945 khususnya Pasal 18 memberikan perubahan yang sangat signifikan terhadap penyelenggaraan ketatanegaraan Republik Indonesia. Pasca amandemen UUD 1945, khususnya perubahan terhadap Pasal 18 menjadi penanda berakhirnya sistem pemerintahan yang sentralistik sebab pemerintahan daerah yang sebelumnya hanya berfungsi sebagai alat kepentingan politik pemerintah pusat telah memperoleh alokasi kewenangan seluas-luasnya untuk mengatur urusan rumah tangganya secara otonom, termasuk dalam melakukan pengelolaan sumber daya alam yang dimilikinya. Namun demikian, perubahan mendasar sistem ketatanegaraan yang sangat strategis itu juga belum diikuti dengan produk hukum penunjang pengelolaan sumber daya alam yang memadai sehingga amanat amandemen UUD 1945 belum dapat diaplikasikan secara utuh.<sup>3</sup>

Desentralisasi dan otonomi daerah sebagai kebijakan pemerintah menjadi penting ketika dikaitkan dengan pengelolaan sumber daya alam. Pengelolaan sumber daya alam sebagai unsur lingkungan dengan berbagai keterbatasannya dalam hal regenerasi dan asimilasi memerlukan perhatian yang lebih dari level pemerintahan yang ada. Pembangunan berkelanjutan sebagai cita-cita penyelenggaraan pemerintahan perlu untuk memperhatikan daya dukung lingkungan melalui pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan. Peran pemerintah propinsi sebagai pihak yang mengkoordinasikan penyelenggaraan

---

<sup>2</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum* (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki 2). Jakarta: Kencana. Hlm. 93.

<sup>3</sup> Slamet Suhartono. 2013. *Desentralisasi Pengelolaan Sumber Daya Alam Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat*. DiH Jurnal Ilmu Hukum, Volume 9 Nomor 18. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus. Jakarta. Hlm. 114

pemerintahan antar kabupaten/kota di wilayahnya menjadi sangat strategis. Posisi sumber daya alam yang tidak dapat dipisahkan oleh batas-batas administratif menjadi tantangan yang perlu untuk dipertimbangkan dalam mengelola sumber daya alam.

Tidak nyatanya peran pemerintah provinsi dalam hal kewenangan menyebabkan beberapa perubahan terjadi dalam sistem pemerintahan daerah di Indonesia. Pada Tahun 2014, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah kemudian direvisi dan digantikan dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 ini memberikan penguatan terhadap eksistensi Pemerintah Provinsi dalam pelaksanaan sistem pemerintahan di Indonesia. Dalam hal pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya alam, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 ini tidak lagi hanya memberikan kewenangan kepada pemerintah kabupaten/kota, namun ada beberapa kewenangan pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya alam yang diberikan kepada pemerintah provinsi, tidak terkecuali pemanfaatan dan pengelolaan wilayah pesisir.

Kewenangan pemerintah provinsi dalam pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil merupakan kewenangan yang bersifat atributif oleh sebab bersumber dari Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan kewenangan pemerintah provinsi sampai dengan sejauh 12 mill laut di luar minyak dan gas bumi. Untuk mengelola wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil ini, pemerintah (dalam hal ini pemerintah provinsi) dapat melakukan kerjasama dengan pihak ketiga (investor). Kerjasama inilah yang dituangkan dalam bentuk kontrak.

Dalam Lampiran Y Pembagian Urusan Bidang Kelautan dan Perikanan Sub Urusan Angka 1 tentang Kelautan, Pesisir, dan Pulau-Pulau Kecil Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dijelaskan bahwa kewenangan Pemerintah Provinsi adalah:

1. Pengelolaan ruang laut sampai dengan 12 mil di luar minyak dan gas bumi.
2. Penerbitan izin dan pemanfaatan ruang laut di bawah 12 mil di luar minyak dan gas bumi.
3. Pemberdayaan masyarakat pesisir dan pulau-pulau kecil.

Atas dasar ketentuan tersebut di atas, maka pemerintah provinsi berwenang menerbitkan izin reklamasi kawasan laut yang menjadi kawasan Centre Point of Indonesia di Kota Makassar sebab kawasan tersebut bukan termasuk sebagai Kawasan Strategis Nasional Tertentu dan berada dalam wilayah kewenangan pemerintah provinsi (tidak lebih dari 12 mil laut dan bukan merupakan perusahaan minyak dan gas bumi). Perzinan yang diterbitkan oleh Gubernur Sulawesi Selatan dalam konteks ini adalah izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Selain perizinan, dokumen lainnya yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan adalah Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

(AMDAL). Dokumen ini juga menjadi kewenangan Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan.

Penggunaan instrumen kontrak dalam tindakan hukum pemerintahan tetap dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>4</sup> Misalnya dalam Pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (disingkat UU Administrasi Pemerintahan) dijelaskan pengertian konsesi sebagai keputusan pejabat pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan dari kesepakatan badan dan/atau pejabat pemerintahan dengan selain badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam pengelolaan fasilitas umum dan/atau sumber daya alam dan pengelolaan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan Pasal 1 angka 20 UU Administrasi Pemerintahan memperlihatkan bahwa pemerintah dapat bekerjasama dengan pihak lain dengan menggunakan instrumen kontrak.

Pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil di Provinsi Sulawesi Selatan dilakukan dalam rangka pembangunan Centre Point of Indonesia dimana Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan bekerjasama dengan PT. Yasmin Bumi Asri. Kerjasama tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama, yakni Perjanjian Kerjasama Nomor 252/VII/PEM PROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013 tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar tertanggal 29 Juli 2013. Dalam prosesnya kemudian, perjanjian kerjasama tersebut mengalami 2 (dua) kali perubahan (*addendum*), yakni Addendum Pertama Nomor 515/III/PEM PROV/2015 dan Nomor 255/YBA/III/2015 tertanggal 6 Maret 2015 serta Addendum Kedua Nomor 008/IV/PEM-PKS/2018 dan Nomor 215/YBA/IV/2018 tertanggal 5 April 2018.

Adapun proses kegiatan reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia di Kota Makassar berdasarkan hasil penelusuran penulis dilakukan sesuai ketentuan

---

<sup>4</sup>Kontjoro Purbopranoto menyatakan bahwa tindakan pemerintahan adalah segala tindakan dan kewenangan alat-alat pemerintahan untuk menjalankan tugas/tujuan dengan menggunakan wewenang khusus/tertentu. Tindakan hukum pemerintah dimaksud memiliki unsur-unsur: (a) tindakan tersebut dilakukan oleh aparatur pemerintah dalam kedudukannya sebagai penguasa maupun sebagai alat perlengkapan pemerintahan (*bestuursorgaan*); (b) tindakan dilaksanakan dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan (*bestuurfunctie*); (c) tindakan dimaksudkan sebagai sarana untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolgen*) di bidang hukum administrasi; (d) tindakan yang dilakukan dalam rangka pemeliharaan kepentingan umum; (e) tindakan dilakukan berdasarkan norma wewenang pemerintah; (f) tindakan tersebut berorientasi pada tujuan tertentu berdasarkan hukum. Lihat dalam Anshori Ilyas, *et.al.* 2017. *Kontrak Publik*. Makassar: UPT Unhas Press. Hlm. 9-10.

Philipus M Hadjon juga menyatakan bahwa "Tindakan pemerintahan (*bestuurhandelingen*) adalah tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh administrasi Negara dalam melaksanakan tugas pemerintahan". Agar pemerintah dapat menjalankan tugas pemerintahan, maka pemerintah membutuhkan sarana atau instrumen pemerintahan. Instrumen pemerintahan yang dimaksud dalam hal ini adalah alat-alat atau sarana-sarana yang digunakan oleh pemerintah atau administrasi negara dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Dalam menjalankan tugas-tugas pemerintahan, pemerintah melakukan berbagai tindakan hukum, dengan menggunakan sarana atau instrumen seperti alat tulis menulis, sarana transportasi, gedung-gedung perkantoran, dan lain-lain yang terhimpun ke dalam *publiek domain*. Di samping itu, pemerintah juga menggunakan berbagai instrumen yuridis dalam menjalankan kegiatan mengatur dan menjalankan urusan pemerintahan dan kemasyarakatan, seperti Peraturan Perundang-Undangan, Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), Peraturan Kebijakan, Rencana-rencana (*Het Plan*), Perizinan, dan Instrumen Hukum Keperdataan. Instrumen pemerintahan dapat dilakukan oleh dalam bentuk peraturan, keputusan atau tindakan nyata. *Ibid.* Hlm. 10-11

pengadaan barang dan jasa pemerintah, yakni dimulai dari tender/lelang yang dilaksanakan pada Tanggal 28 Mei 2013 dengan tahapan proses sebagai berikut:<sup>5</sup>

- a. Pengumuman pascakualifikasi melalui <http://lpse.sulselprov.go.id>
- b. Pendaftaran dan pengambilan dokumen pengadaan.
- c. Pemberian penjelasan (*Aanwijzing*).
- d. Penyampaian/pemasukan dokumen penawaran.
- e. Evaluasi dokumen penawaran.
- f. Evaluasi isian dokumen kualifikasi.
- g. Pembuktian kualifikasi dan pembuatan Berita Acara Pembuktian Kualifikasi.
- h. Kesimpulan

Berdasarkan evaluasi dokumen penawaran yang berpedoman pada dokumen pelalangan, maka diperoleh 5 (lima) investor dengan penawaran tertinggi lahan tereklamasi yang diperuntukkan bagi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, yakni:<sup>6</sup>

1. PT. Yasmin Bumi Asri seluas 50,47 Ha.
2. PT. Haka Utama seluas 49,20 Ha.
3. PT. Rama Sarana Persada seluas 48,70 Ha.
4. PT. Harfia Graha Perkasa seluas 48,17 Ha.
5. PT. Ikram Tiga Berlian seluas 47,34 Ha.

Pemenang lelang, yakni PT Yasmin Bumi Asri kemudian ditetapkan pada tanggal 8 Juli 2013 berdasarkan Berita Acara Hasil Pelelangan (BAHP) Nomor 08/PLI/Pemprov.Sulsel/VI/2013 oleh Panitia Lelang Proyek Investasi Reklamasi Centre Point of Indonesia. Penentuan PT Yasmin Bumi Asri sebagai pemenang karena mengajukan penawaran tertinggi lahan tereklamasi untuk Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, yakni seluas 50,47 Hektar.<sup>7</sup>

Pada prosesnya kemudian, PT. Yasmin Bumi Asri kemudian ditetapkan sebagai pelaksana proyek yang dimana kerjasama antara PT. Yasmin Bumi Asri dan Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dituangkan dalam bentuk Perjanjian Kerjasama Nomor 252/VII/PEM PROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013 tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar. Penyusunan perjanjian kerjasama tersebut dibuat oleh Tim Koordinasi Investasi Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia. Perjanjian kerjasama tersebut disusun berdasarkan dokumen lelang, khususnya mengenai hal-hal yang ditawarkan PT. Yasmin Bumi Asri dalam penawarannya.<sup>8</sup>

Pada prosesnya kemudian terjadi 2 (dua) kali perubahan atau addendum terhadap perjanjian kerjasama tentang reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar tersebut, yakni Addendum Pertama Nomor 515/III/PEM PROV/2015 dan Nomor 255/YBA/III/2015 tertanggal 6 Maret 2015 dan Addendum Kedua Nomor 008/IV/PEM-PKS/2018 dan Nomor 215/YBA/IV/2018 tertanggal 5 April 2018. Addendum Pertama dilakukan oleh karena terbitnya Sertifikat Hak Pakai Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 20011/Maccini Sombala dengan luas lahan 12,11 Ha yang merupakan bagian dari

---

<sup>5</sup> Dr. Since Erna Lamba, S.P., M.P., Kepala Biro Perekonomian Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan, wawancara Tanggal 22 Oktober 2019

<sup>6</sup>*Ibid*

<sup>7</sup>*Ibid*

<sup>8</sup>*Ibid*

kawasan reklamasi sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Kerjasama reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia. Untuk itu, maka disepakati oleh para pihak bahwa luas lahan yang akan diberikan kepada Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan berkurang dan menjadi 38,36 Ha.

Kemudian Addendum Kedua dilakukan untuk menambah luasan kawasan reklamasi yang akan diberikan kepada Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, yang pada Addendum Pertama berkurang 12,11 Ha dan menjadi 38,36 Ha. Untuk itu, disepakati untuk menambahnya kembali seluas 12,11 Ha dengan menetapkan lokasi baru. Selain itu, Addendum Kedua ini juga dilakukan untuk menambah jangka waktu pelaksanaan reklamasi yang mana pada Addendum Pertama selama kurun waktu 1.700 hari kalender terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama Nomor 252/VII/PEM PROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013, menjadi 3.080 hari kalender sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama Nomor 252/VII/PEM PROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013.

Bagi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, kegiatan reklamasi pasti memiliki tujuan dan alasan untuk melakukan kegiatan tersebut. Menurut Andi Alfatah<sup>9</sup> bahwa falsafah adanya tindakan reklamasi lahan pesisir Kota Makassar seperti yang adanya kawasan *Center Point of Indonesia* didasarkan pada kebutuhan pengembangan wilayah Provinsi Sulawesi Selatan itu sendiri. Di samping itu, kegiatan ini juga menjadi upaya penyelamatan ekosistem lingkungan dengan memitigasi sedimentasi akibat longoran Gunung Bawakaraeng yang terbawa oleh arus Sungai Jeneberang ke pantai sehingga dilakukanlah tindakan reklamasi pantai yang juga akan berdampak pada penambahan ruang publik untuk masyarakat.

Kegiatan reklamasi sebenarnya lebih kepada pemanfaatan lahan yang lebih produktif dengan melakukan penataan kembali daerah pantai karena kawasan tersebut telah tercemar dengan melihat adanya berbagai proses pembuangan limbah tidak secara baik, seperti banyaknya ditemukan sampah-sampah dan lain sebagainya baik bersumber dari adanya pembangunan-pembangunan yang telah ada maupun kebiasaan-kebiasaan masyarakat yang kurang baik sehingga pemerintah melakukan penataan kembali daerah pantai.<sup>10</sup>

Luas seluruhnya kawasan reklamasi *Center Point of Indonesia* adalah seluas 157,23 Ha dengan pembagian untuk pemerintah seluas 50,47 Ha atau dengan persentase 32%, sedangkan untuk PT Yasmin Bumi Asri seluas 106,76 Ha atau dengan persentase 68%. Bekerjasamanya Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT Yasmin Bumi Asri menunjukkan bahwa lahan yang diberikan kepada pihak swasta tentunya akan digunakan sebagai kawasan komersil. Asumsinya adalah bahwa semakin banyak kawasan komersil yang dibangun, maka dengan sendirinya juga dapat menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Reklamasi memberikan keuntungan dan dapat membantu kota dalam rangka penyediaan lahan untuk berbagai keperluan (pemukaran kota), penataan daerah Pantai, pengembangan wisata bahari, dan lain-lain sebagainya. Namun harus diingat pula bahwa bagaimanapun juga reklamasi adalah bentuk campur tangan (intervensi) manusia terhadap keseimbangan lingkungan alamiah pantai yang diasumsikan

---

<sup>9</sup> Andi Alfatah, S.H., M.H., Kepala Sub Bagian Peraturan Daerah Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan, wawancara tanggal 10 Oktober 2019

<sup>10</sup>*Ibid*

selalu dalam keadaan seimbang dinamis sehingga akan melahirkan perubahan ekosistem seperti perubahan pola arus, erosi dan sedimentasi pantai, serta berpotensi terhadap gangguan lingkungan.<sup>11</sup>

Reklamasi kawasan pantai pada akhirnya melahirkan kawasan baru yang diharapkan dapat memberikan keuntungan bagi semua pihak, tidak saja dirasakan untuk segolongan saja akan tetapi juga dirasakan oleh masyarakat umum utamanya yang terdampak langsung terhadap kegiatan reklamasi tersebut. Pembangunan-pembangunan yang dilaksanakan di Kota Makassar seperti perhotelan, kawasan hiburan serta area rekreasi telah memberikan perubahan, seperti halnya kawasan Center Point of Indonesia.

Proyek Center Point of Indonesia dilaksanakan berdasarkan RTRW Provinsi Sulawesi Selatan dan RTRW Kota Makassar. Berdasarkan RTRW Provinsi Sulawesi Selatan dan RTRW Kota Makassar lahir Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 2026/IV/Tahun 2011 tentang Penetapan Kawasan Centrepoint of Indonesia, Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 704/II/Tahun 2012 tentang Penetapan Lokasi Centrepoint of Indonesia, dan Keputusan Walikota Makassar Nomor 604/175/Kep/II/09 tentang Penetapan Lokasi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Untuk Kawasan Pembangunan Centrepoint of Indonesia Sebelah Barat Pantai Losari Di Kecamatan Tamalate dan Kecamatan Mariso Kota Makassar.

Jika merujuk pada asumsi pertama, maka PT Yasmin Bumi Asri haruslah mendapat surat keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu terlebih dahulu untuk dapat mengajukan permohonan HGB kepada Badan Pertanahan Nasional. Persoalannya kemudian adalah sepanjang penelusuran penulis belum ditemukan adanya surat keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu yang pernah diterbitkan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan HGB ke Badan Pertanahan Nasional.

Selanjutnya, jika merujuk pada asumsi kedua, maka PT Yasmin Bumi Asri haruslah terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari Gubernur sebagai pemegang hak pengelolaan untuk kemudian mendapatkan surat keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu sehingga dapat mengajukan permohonan HGB kepada Badan Pertanahan Nasional. Dalam pandangan penulis, perjanjian kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT Yasmin Bumi Asri tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia dapat ditafsirkan sebagai bentuk persetujuan dari Gubernur untuk memberikan HGB kepada PT Yasmin Bumi Asri. Oleh karena itu, jika merujuk pada asumsi kedua ini, maka seharusnya luas areal lahan reklamasi *Center Point of Indonesia* haruslah di berikan Hak Pengelolaan Lahan atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan terlebih dahulu dan atas dasar perjanjian kerjasama tersebut, maka PT Yasmin Bumi Asri dapat memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan.

Dari hasil penelitian penulis di Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan didapatkan keterangan bahwa saat ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan telah

---

<sup>11</sup> Dr. Since Erna Lamba, S.P., M.P., Kepala Biro Perekonomian Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan, wawancara Tanggal 22 Oktober 2019

memperoleh Sertipikat Hak Pengelolaan dari Badan Pertanahan Nasional atas areal lahan hasil reklamasi seluas 50,47 Ha di Kawasan Center Point of Indonesia. Atas dasar ini, maka tentunya asumsi kedua yang penulis paparkan telah gugur dengan sendirinya. Hal ini berarti pula bahwa PT Yasmin Bumi Asri akan mendapatkan tanah Hak Guna Bangunan langsung di atas tanah negara. Untuk itu, maka PT Yasmin Bumi Asri haruslah mendapat surat keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu terlebih dahulu untuk dapat mengajukan permohonan HGB kepada Badan Pertanahan Nasional.<sup>12</sup>

Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menentukan bahwa “Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh negara”. Penjelasan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 ini menjelaskan bahwa tanah timbul adalah daratan yang terbentuk secara alam maupun buatan karena proses pengendapan di sungai, danau, pantai, dan atau pulau timbul, serta penguasaan tanahnya dikuasai negara, sedangkan reklamasi adalah pengurusan wilayah perairan guna memperluas ruang daratan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Urip Santoso<sup>13</sup> menjelaskan bahwa status hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pihak yang melakukan reklamasi pantai, yaitu:

**Pertama**, perusahaan swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Kalau pihak yang melakukan reklamasi pantai adalah perusahaan swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), maka hak atas tanah yang dapat diperoleh berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ditegaskan Perseroan Terbatas (PT) sebagai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Kalau hak atas tanah yang diperoleh adalah Hak Guna Bangunan, maka masa penguasaannya adalah untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Kalau hak atas tanah yang diperoleh adalah Hak Pakai, maka masa penguasaannya adalah untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.

**Kedua**, Pemerintah Kabupaten/Kota. Kalau pihak yang melakukan reklamasi pantai adalah Pemerintah Kabupaten/Kota, maka hak atas tanah yang diperoleh adalah Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Dalam UUPA, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan

---

<sup>12</sup> Andi Alfatah, S.H., M.H., Kepala Sub Bagian Peraturan Daerah Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan, wawancara tanggal 10 Oktober 2019

<sup>13</sup> Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi Pantai*. Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27 Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta (selanjutnya disebut Urip Santoso 4). Hlm. 219-221

Pemberian Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan ditegaskan bahwa Pemerintah Kabupaten/Kota dapat menguasai tanah berstatus Hak Pakai. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa Pemerintah Kabupaten/Kota dapat menguasai tanah berstatus Hak Pengelolaan. Kalau status hak atas tanah yang diperoleh Pemerintah Kabupaten/Kota berupa Hak Pakai, maka masa penguasaannya berlaku selama tanah Hak Pakai dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan kewenangannya hanyalah mempergunakan tanah Hak Pakai untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Kalau status hak atas tanah yang diperoleh Pemerintah Kabupaten/Kota berupa Hak Pengelolaan, maka masa penguasaannya berlaku selama tanah Hak Pengelolaan dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan kewenangannya dapat menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

**Ketiga**, Badan Usaha Milik Negara. Kalau pihak yang melakukan reklamasi pantai adalah Badan Usaha Milik Negara, maka hak atas tanah yang diperoleh adalah Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Dalam UUPA, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa Badan Usaha Milik Negara sebagai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah berstatus Hak Pakai. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa Badan Usaha Milik Negara dapat menguasai tanah berstatus Hak Pengelolaan. Kalau status hak atas tanah yang diperoleh Badan Usaha Milik Negara berupa Hak Pakai, maka masa penguasaannya berlaku selama tanah Hak Pakai dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan kewenangannya hanyalah mempergunakan tanah Hak Pakai untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Kalau status hak atas tanah yang diperoleh Badan Usaha Milik Negara berupa Hak Pengelolaan, maka masa penguasaannya berlaku selama tanah Hak Pengelolaan dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan kewenangannya dapat menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

**Keempat**, kerjasama antara Perseroan Terbatas dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Kalau pihak yang melakukan reklamasi pantai adalah kerjasama antara Perseroan Terbatas dan Pemerintah Kabupaten/Kota, maka hak atas tanah yang diperoleh semula adalah Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten/Kota. Selanjutnya dibuatkan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) antara Perseroan Terbatas dan Pemerintah Kabupaten/Kota yang dibuktikan dengan akta notaris, yang isinya adalah Perseroan Terbatas akan mendapatkan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten/Kota. Perolehan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan melalui Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang diperoleh Perseroan Terbatas, untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Perpanjangan jangka waktu

dan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

**Kelima**, kerjasama antara Perseroan Terbatas dan Badan Usaha Milik Negara. Kalau pihak yang melakukan reklamasi pantai adalah kerjasama antara Perseroan Terbatas dan Badan Usaha Milik Negara, maka hak atas tanah yang diperoleh semula adalah Hak Pengelolaan atas nama Badan Usaha Milik Negara. Selanjutnya dibuatkan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) antara Perseroan Terbatas dan Badan Usaha Milik Negara yang dibuktikan dengan akta notaris, yang isinya adalah Perseroan Terbatas akan mendapatkan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan atas nama Badan Usaha Milik Negara. Perolehan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan melalui Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang diperoleh Perseroan Terbatas, untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Dalam waktu yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), pihak yang melakukan reklamasi pantai sebagai pemohon pemberian hak atas tanah negara berkewajiban mendaftarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh pemohon pemberian hak atas tanah negara dengan maksud agar dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) tersebut menjadi tanda lahirnya Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan.<sup>14</sup>

Dari penjelasan di atas, maka dalam konteks reklamasi kawasan Center Point of Indonesia, PT Yasmin Bumi Asri sebagai pelaksana kegiatan reklamasi diberikan prioritas untuk dapat memperoleh hak atas tanah di atas tanah hasil reklamasi tersebut. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa dari hasil penelusuran penulis, belum ditemukan adanya surat keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu yang pernah diterbitkan sebagai dasar untuk memperoleh Hak Guna Bangunan. Bahkan saat ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan telah memperoleh Sertipikat Hak Pengelolaan dari Badan Pertanahan Nasional atas areal lahan hasil reklamasi seluas 50,47 Ha di Kawasan *Center Point of Indonesia* yang berarti bahwa HGB yang akan didapatkan oleh PT Yasmin Bumi Asri adalah HGB atas tanah negara.

Untuk mendapatkan HGB atas tanah negara, maka PT Yasmin Bumi Asri haruslah mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang RI/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor

---

<sup>14</sup>*Ibid.* Hlm. 224

Pertanahan Kota Makassar. Andi Natsir<sup>15</sup> menjelaskan bahwa sampai saat ini belum ada permohonan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi kawasan Center Point of Indonesia dari PT Yasmin Bumi Asri. Permohonan yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Makassar saat ini hanya berasal dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan atas tanah hasil reklamasi kawasan Center Point of Indonesia.

Dari penjelasan di atas, maka penulis dapat menegaskan bahwa tanah hasil reklamasi kawasan Center Point of Indonesia yang sedianya diperuntukkan bagi PT Yasmin Bumi Asri saat ini masih berstatus *quo*. Meskipun demikian, PT Yasmin Bumi Asri tetap menjadi pihak yang diberikan prioritas utama untuk memohonkan status hak atas tanah di atas tanah hasil reklamasi tersebut. Kedudukan PT Yasmin Bumi Asri sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang bisa memperoleh hak atas tanah di atas tanah negara. Dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ditentukan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Menurut Andi Natsir<sup>16</sup> bahwa untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah hasil reklamasi di kawasan Center Point of Indonesia, maka PT Yasmin Bumi Asri haruslah bermohon kepada Menteri Agrari dan Tata Ruang Republik Indonesia selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia oleh sebab luas lahan yang didapatkan oleh PT Yasmin Bumi Asri sebagai pihak investor adalah seluas 106,76 Ha atau 1.067.600 m<sup>2</sup>. Berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berwenang memberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini berarti bahwa untuk luas tanah di atas 15 Ha atau 150.000 m<sup>2</sup>, maka kewenangan penerbitan SKPH ada pada Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia.

## **2. Keabsahan Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh PT. Yasmin Bumi Asri Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Tentang Reklamasi Kawasan Center Point of Indonesia**

Sudah menjadi rahasia umum, bahwa setiap kegiatan pasti ada tujuan yang hendak dicapai. Demikian pula dengan pelaksanaan reklamasi pantai, tentu dibalik kegiatan yang relatif cukup besar biayanya terdapat tujuan yang hendak dicapai. Sedang tujuan dalam suatu kegiatan, merupakan sesuatu hal yang sangat penting dan bahkan dianggap sebagai suatu tolak ukur dari keberhasilan kegiatan yang bersangkutan, termasuk kegiatan-kegiatan pendukung dari reklamasi pantai.

Dalam kaitan dengan kegiatan di sekitar pesisir pantai dan pulau-pulau kecil, khususnya yang berkenaan dengan kegiatan reklamasi pantai yang umumnya

---

<sup>15</sup> Andi Natsir, S.H., Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara tanggal 10 Oktober 2019

<sup>16</sup> Andi Natsir, S.H., Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara tanggal 10 Oktober 2019

dilakukan oleh suatu otoritas (negara, pemerintah, pemerintah daerah, kota besar, pengelola kawasan) terutama yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang relatif cukup tinggi, kebutuhan akan tersedianya lahan juga meningkat dengan pesat. Akan tetapi, upaya mempersiapkan ketersediaan lahan yang dimaksud biasanya mengalami kendala keterbatasan atau ketersediaan ruang dan lahan untuk mendukung laju pertumbuhan penduduk di daerah yang bersangkutan, sehingga diperlukan usaha-usaha untuk mengembangkan suatu wilayah daratan baru. Namun faktanya tidak demikian, karena dimana-mana masih tersedia hamparan daratan yang cukup luas. Namun pihak pengembang tidak berminat menanamkan investasinya karena dianggap kurang memberikan keuntungan secara ekonomi.

Kemudian apabila ditelaah dari konteks pengembangan wilayah, maka reklamasi kawasan pantai diharapkan akan dapat meningkatkan daya tampung dan daya dukungan lingkungan secara keseluruhan bagi kawasan yang bersangkutan. Setidak-tidaknya area yang akan direklamasi menjadi lahan baru yang dapat dimanfaatkan oleh warga masyarakat yang ada di sekitarnya.

Menurut pandangan *Indonesia Water Institute* pada Tahun 2012 bahwa seyogyanya perencanaan dan studi terkait kegiatan reklamasi harus mendalam dan tertuju pada:<sup>17</sup>

1. Pengendalian Dampak Negatif Lingkungan – Campur tangan manusia terhadap alam akan berimbas kepada ekosistem yang ada di laut sebelumnya, maka perlu dilakukannya pencegahan dampak meluas akibat reklamasi ini. Salah satu contoh: ketika Reklamasi Pantai Indah Kapuk selesai, maka persoalan muncul, ketika jalan tol Ir. Sedyatmo (tol bandara) mengalami banjir sehingga muncullah beberapa pendapat, bahwa banjir itu dikarenakan limpasan dari area Pantai Indah Kapuk
2. Supply air dan energi – Air dan energi akan dibutuhkan di daerah pengembangan termasuk juga di daerah reklamasi, dari sini perencana harus memperhitungkan betul dari mana sumber energi dan listrik. Contoh kasus: bandara Kansai, Jepang menggunakan energi listrik dari angin untuk memenuhi kebutuhan listrik
3. Transportasi yang terintegrasi – Pengembangan daerah akan berdampak pada arus transportasi di daerah akan meningkat, maka daerah utama dan daerah reklamasi harus diperhitungkan arus transportasi agar menghindari kemacetan karena tidak adanya integrasi dari daerah reklamasi dan daerah utama (daerah asli). Contoh : reklamasi di Incheon sebagai bandara internasional Korea Selatan, di bangun 3 moda transportasi yaitu jalan raya, kereta, dan *subway* untuk menghindari stagnan arus transportasi
4. Tata ruang dan wilayah – Hal ini tidak terlepas dari awal perencanaan dari reklamasi. Lahan hasil reklamasi akan digunakan sesuai kebutuhan maka *master plan* tata ruang dan wilayah tersebut, harus benar-benar dikerjakan dan diawasi pelaksanaannya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penyebaran daerah kumuh / tak tertata dari sebuah kawasan
5. Struktur tanah lapisan reklamasi – Hal ini merupakan syarat utama dari ketahanan struktur. Kekuatan lahan reklamasi terhadap abrasi dan beban

---

<sup>17</sup> Lihat dalam H. Achmad Kadir. *Op.Cit.* Hlm. 75-76

bangunan di atasnya harus diperhitungkan agar tidak terjadi kerugian yang besar.

Dengan demikian, menjadi semakin jelas bahwa reklamasi pantai dilaksanakan karena kegiatan itu menjanjikan sejumlah manfaat baik bagi pemerintah (baik pusat maupun daerah), pengelola, warga masyarakat, dan *stakeholder* lainnya, termasuk semua pihak yang mempunyai kepentingan sehingga reklamasi pantai dilaksanakan. Namun tidak dapat disangkal bahwa reklamasi pantai berpotensi menimbulkan dampak negatif yang harus segera dicari upaya untuk mengantisipasinya. Walaupun demikian, terhadap bidang-bidang tanah hasil reklamasi pantai haruslah didaftarkan guna mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum.

Dalam hukum tanah nasional dikenal setidaknya ada 2 (dua) jenis tanah negara, yakni tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas. Tanah negara bebas adalah tanah negara yang belum pernah ada hak di atasnya atau tanah yang belum memiliki status. Sementara itu, tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang pernah ada hak di atasnya. Dalam konteks reklamasi pantai, daratan yang dihasilkan dari kegiatan reklamasi pantai tersebut dapat dikategorikan tanah negara bebas karena belum pernah ada hak atas tanah yang melekat di atasnya, bahkan tanah tersebut merupakan daratan yang dibuat dengan sengaja sehingga belum pernah ada satu hak pun yang melekat di atasnya.

Dalam pelaksanaan proyek Center Point of Indonesia, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan bekerjasama dengan PT Yasmin Bumi Asri sebagai investor. Kerjasama tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama Nomor 252/VII/PEM PROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013 antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT. Yasmin Bumi Asri tentang Reklamasi Kawasan *Centre Point of Indonesia* Di Makassar dimana dalam perkembangannya telah mengalami 2 (dua) kali perubahan (addendum), yakni Addendum Pertama Nomor 515/III/PEM PROV/2015 dan Nomor 255/YBA/III/2015 tertanggal 6 Maret 2015 serta Addendum Kedua Nomor 008/IV/PEM-PKS/2018 dan Nomor 215/YBA/IV/2018 tertanggal 5 April 2018.

Dalam Pasal 4 perjanjian kerjasama tersebut ditentukan hak-hak para pihak yang mana salah satu poinnya ditentukan bahwa Pihak Pertama (Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan) berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan tereklamasi seluas  $\pm 50,47$  Ha dalam bentuk Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan. Sedangkan Pihak Kedua (PT. Yasmin Bumi Asri) berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan seluas  $\pm 106,76$  Ha pada kawasan Centre Point of Indonesia sesuai dengan master plan dalam bentuk Hak Guna Bangunan. Jadi dapat diketahui bahwa total luasan tanah reklamasi pada kawasan Centre Point of Indonesia tersebut adalah  $\pm 157,23$  Ha.

Untuk menilai keabsahan perjanjian kerja sama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, maka dapat dikaji dengan mengkaitkannya dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa Pasal 1320 KUHPerduta telah menentukan syarat sahnya perjanjian, yakni harus memenuhi syarat-syarat (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;(2)Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;(3) Suatu hal tertentu;dan(4) Suatu sebab yang halal.

Ditinjau dari kecakapan dan/atau kewenangan bertindak dari para pihak. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa menurut hukum dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.<sup>18</sup> Kemudian kecakapan bertindak dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Dalam perjanjian Kerjasama tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar, Pihak Pertama yakni Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan diwakili oleh Dr. H. Syahrul Yasin Limpo, S.H., M.H., M.Si. sebagai Gubernur Sulawesi Selatan. Sedangkan Pihak Kedua yakni PT. Yasmin Bumi Asri diwakili oleh Dr. Adityawarman M. Kouwagam, S.H., M.Kn. selaku Direktur Utama. Para pihak dianggap telah cakap menurut aturan hukum Indonesia, baik H. Syahrul Yasin Limpo selaku Gubernur Sulawesi Selatan yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan maupun Adityawarman M. Kouwagam selaku Direktur Utama PT. Yasmin Bumi Asri yang bertindak untuk dan atas nama PT. Yasmin Bumi Asri menurut aturan hukum yang berlaku adalah cakap untuk melakukan suatu perjanjian.

Selanjutnya dari aspek suatu hal tertentu. Suatu perihal tertentu adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak. Jadi suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu. Dalam Perjanjian Kerjasama tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar, objek perjanjian sudah nampak pada judul perjanjian kerjasama, yakni reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar. Selain itu, Pasal 3 Perjanjian Kerjasama ini juga menegaskan objek dan ruang lingkup pekerjaan, yakni:

- (1) Objek pekerjaan adalah reklamasi berupa penimbunan dan pengurangan serta pembangunan talud pada kawasan Centre Point of Indonesia meliputi areal seluas ±157,23 Ha.
- (2) Lingkup pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penimbunan dan pengurangan serta pembangunan talud pada areal 157,23 Ha sesuai dengan Master Plan dan Rencana Teknis terlampir.

Ketentuan lainnya yang menegaskan objek perjanjian adalah ketentuan Pasal 6 dalam perjanjian tersebut yang mengatur mengenai pelaksanaan pekerjaan. Dengan demikian, maka Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT. Yasmin Bumi Asri tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar adalah sah karena memenuhi syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu terpenuhinya syarat “suatu hal tertentu”.

Terakhir adalah dari segi sebab yang legal. Sebab yang legal (*Oorzaak*) atau *causa* dalam Bahasa Latin dimaksudkan bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud dan harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka.<sup>19</sup> Dalam Pasal 1335 KUHPerduta dijelaskan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Kemudian Pasal 1336 KUHPerduta menentukan bahwa “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”. Sedangkan Pasal 1337 KUHPerduta menentukan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang

---

<sup>18</sup> Subekti. *Op.Cit.*, Hlm. 17.

<sup>19</sup> *Ibid.* Hlm. 19.

oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar disebutkan bahwa kerja sama para pihak dilaksanakan dengan prinsip itikad baik, saling menguntungkan, keadilan, dan akuntabel. Prinsip ini setidaknya mampu memperlihatkan bahwa kerja sama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT. Yasmin Bumi Asri adalah kegiatan untuk kepentingan umum. Di samping itu, kegiatan yang dimaksudkan dalam perjanjian tersebut adalah kegiatan yang pada prinsipnya tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis dapat berpendapat bahwa perjanjian kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT Yasmin Bumi Asri adalah absah secara hukum karena telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Klausul-klausul dalam perjanjian mengikat para pihak sebagaimana Asas *Pacta Sunt Servanda* sehingga apabila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian/kontrak tersebut, maka pihak yang melanggar dapat digugat di pengadilan.

Di dalam perjanjian kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT Yasmin Bumi Asri dalam rangka reklamasi kawasan Center Point of Indonesia terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang dijadikan landasan yuridis dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah:<sup>20</sup>

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
3. Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar
4. Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan
6. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan 2009-2029.
7. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang kemudian diubah menjadi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034.

---

<sup>20</sup> Lihat Pasal 1 Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT. Yasmin Bumi Asri Nomor 252/VII/PEM PROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013 tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar tertanggal 29 Juli 2013.

8. Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 2026/IV/Tahun 2011 tentang Penetapan Kawasan Centrepoint of Indonesia
9. Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 704/II/Tahun 2012 tentang Penetapan Lokasi Centrepoint of Indonesia
10. Keputusan Walikota Makassar Nomor 604/175/Kep/II/09 tentang Penetapan Lokasi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Untuk Kawasan Pembangunan Centrepoint of Indonesia Sebelah Barat Pantai Losari Di Kecamatan Tamalate dan Kecamatan Mariso Kota Makassar.

Di samping peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan di atas, perjanjian kerja sama tersebut secara tidak tertulis juga tunduk pada peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, yakni:

1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
6. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 serta Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 mengatur mengenai kewenangan pemerintah provinsi dalam mengelola kawasan laut dan wilayah pesisir, yakni sejauh 12 mil laut. Hal ini diimplementasikan dalam ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kerja Sama tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia dimana ditentukan bahwa objek dan ruang lingkup pekerjaan berada pada batas wilayah kewenangan Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan. Kemudian Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 menjadi landasan tindakan hukum pemerintah, sedangkan Perda Sulsel Nomor 6 Tahun 2007 sebagai dasar pengelolaan wilayah pesisir oleh pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan.

Proyek CPI dilaksanakan berdasarkan RTRW Provinsi Sulawesi Selatan yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2009-2029 serta didasarkan pula pada RTRW Kota Makassar yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang kemudian diubah menjadi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034. Berdasarkan RTRW Provinsi Sulawesi Selatan dan mempertimbangkan RTRW Kota Makassar, maka diterbitkan 2 (dua) keputusan gubernur dan 1 (satu) keputusan walikota terkait pelaksanaan kegiatan reklamasi kawasan Center Point of Indonesia, yakni:

1. Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 2026/IV/Tahun 2011 tentang Penetapan Kawasan Centre Point of Indonesia;
2. Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 704/II/Tahun 2012 tentang Penetapan Lokasi Centre Point of Indonesia; dan

3. Keputusan Walikota Makassar Nomor 604/175/Kep/II/09 tentang Penetapan Lokasi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Untuk Kawasan Pembangunan Centrepoint of Indonesia Sebelah Barat Pantai Losari Di Kecamatan Tamalate dan Kecamatan Mariso Kota Makassar.

Kawasan Center Point of Indonesia masuk dalam kategori Kawasan Strategis Provinsi.<sup>21</sup> Dalam Pasal 64 poin b Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2009 ditentukan bahwa:

*Kawasan Strategis Provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam lingkup provinsi dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.*

Kawasan reklamasi Centre Point of Indonesia masuk dalam kategori Kawasan Strategis Provinsi. Atas dasar pertimbangan ini, maka Syahrul Yasin Limpo yang menjabat sebagai Gubernur pada saat itu menetapkan kawasan Centre Point of Indonesia perlu untuk ditata dan direvitalisasi. Untuk itu, maka diputuskanlah untuk dilakukan reklamasi pada kawasan tersebut sehingga dapat memberi manfaat bagi pengembangan wilayah Provinsi Sulawesi Selatan dan Kota Makassar sebagai ibukota provinsi.

Dalam perjanjian kerjasama antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT Yasmin Bumi Asri terkait pelaksanaan reklamasi kawasan Center Point of Indonesia, ditentukan hak-hak dan kewajiban para pihak di dalamnya. Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Nomor 252/VII/PEM PROV/2013 dan Nomor 231/YBA/VII/2013 tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar tertanggal 29 Juli 2013 ditentukan hak-hak para pihak yakni:

- (1) PIHAK KESATU berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan tereklamasi seluas  $\pm 50,47$  Ha berikut infrastruktur talud pada Kawasan Centre Point of Indonesia sesuai dengan master plan dalam bentuk Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan (PIHAK KESATU) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terdiri atas namun tidak terbatas pada:
  - a. New City Center (Plaza Menara  $\pm 22,60$  Ha)
  - b. Istana Negara (Kepala Burung  $\pm 12,94$  Ha)
  - c. Masjid (Area Masjid  $\pm 2,63$  Ha)
  - d. Jembatan (Area Jembatan  $\pm 4,33$  Ha)
  - e. Alur Perairan (Area Plaza dan Kepala Burung  $\pm 3,70$  Ha)
  - f. Perkantoran (Perkantoran Swasta  $\pm 4,27$  Ha).
- (2) PIHAK KEDUA berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan seluas  $\pm 106,76$  Ha pada kawasan Centre Point of Indonesia sesuai dengan master plan dalam bentuk Hak Guna Bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>21</sup> Dr. Since Erna Lamba, S.P., M.P., Kepala Biro Perekonomian Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan, wawancara Tanggal 22 Oktober 2019

- (3) Letak lokasi pembagian hasil reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA disesuaikan dengan master plan.

Kemudian Pasal 5 perjanjian kerjasama tersebut menguraikan kewajiban-kewajiban para pihak, yakni sebagai berikut:

(1) Kewajiban PIHAK KESATU:

- a. Menyiapkan lokasi reklamasi sesuai dengan master plan untuk pembangunan kawasan Centre Point of Indonesia, dimana di dalamnya telah terdapat investasi PIHAK KESATU bersama unsur pemerintah lainnya berupa:
1. Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air Prov. Sulsel (Plaza Menara), berupa:
    - Besi Beton panjang  $\pm 282$  meter.
    - Sheet Pile dan Tiang Pancang panjang  $\pm 349$  meter.
    - Tanggul Batu Gajah panjang  $\pm 301$  meter.
  2. Dinas Bina Marga Prov. Sulsel, berupa:
    - Jalan  $\pm 539$  meter.
    - Panjang Jembatan  $\pm 80$  meter dan lebar  $\pm 36$  meter.
  3. Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Prov. Sulsel, berupa:
    - Jalan akses utama, panjang  $\pm 400$  meter dan lebar  $\pm 50$  meter
    - Jalan akses dari Transtudio panjang  $\pm 750$  meter dan lebar  $\pm 30$  meter.
  4. Kementerian Kelautan (Plaza Menara), berupa:
    - Besi Beton panjang  $\pm 200$  meter.
  5. Kementerian Pekerjaan Umum (Plaza Menara), berupa:
    - Sheet Pile dan Tiang Pancang  $\pm 213$  meter.
- b. Menyiapkan administrasi persuratan dan dokumen-dokumen yang menjadi kewenangan Pemda Provinsi Sulawesi Selatan sebagaimana diperlukan sesuai ketentuan.
- c. Bersama PIHAK KEDUA memfasilitasi dan/atau menyelesaikan masalah sosial, politik, hukum dan lingkungan sehubungan dengan pelaksanaan reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia.

(2) Kewajiban PIHAK KEDUA:

- a. Menyiapkan Detail Engineering Design (DED) berdasarkan master plan dan Rencana Teknis reklamasi yang ada;
- b. Melakukan perolehan lokasi dan mengurus penerbitan alas hak atas lokasi yang telah diperoleh bagi masing-masing pihak pada Badan Pertanahan Nasional dengan dibantu oleh PIHAK KESATU bilamana diperlukan;
- c. Menyiapkan sumber daya, bahan material dan peralatan lainnya untuk pelaksanaan reklamasi pada kawasan Centre Point of Indonesia;
- d. Memperoleh perizinan reklamasi sesuai ketentuan perundang-undangan dan melakukan penimbunan dan pengurangan serta pembangunan talud pada kawasan Centre Point of Indonesia;
- e. Mematuhi master plan Centre Point of Indonesia;

- f. Memenuhi semua biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d; dan
- g. Pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dilakukan dengan koordinasi yang efektif dengan PIHAK KESATU.

Pada Addendum Pertama, terjadi beberapa perubahan pada ketentuan hak dan kewajiban para pihak, yakni:

**Pasal 4**

- (1) PIHAK KESATU berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan tereklamasi seluas kurang lebih 50,47 Ha berikut infrastruktur talud pada kawasan Centre Point of Indonesia dengan ketentuan:
  - a. Seluas kurang lebih 38,36 Ha sesuai dengan Master Plan terlampir;
  - b. Sisanya seluas kurang lebih 12,11 Ha ditetapkan kemudian berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c;
  - c. Hasil lahan tereklamasi total seluas kurang lebih 50,47 Ha sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, selanjutnya dimohonkan Hak Pakai atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) PIHAK KEDUA berhak memperoleh hasil pekerjaan berupa lahan tereklamasi seluas kurang lebih 106,76 Ha pada kawasan Centre Point of Indonesia sesuai dengan master plan terlampir, dan lahan tereklamasi tersebut oleh PIHAK KEDUA selanjutnya dimohonkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PIHAK KEDUA berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Letak lokasi pembagian hasil lahan tereklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA ditetapkan dengan mempertimbangkan Master Plan yang diperbaharui sebagaimana terlampir yang disiapkan oleh PIHAK KEDUA dan disetujui oleh PIHAK KESATU.

Kemudian untuk Pasal 5 mengenai kewajiban para pihak terdapat pula perubahan, yakni Pasal 5 ayat (1) ditambahkan 1 (satu) poin yakni huruf d dan Pasal 5 ayat (2) huruf a dan huruf b diubah serta menambahkan 1 (satu) poin yakni huruf h. Hal ini dapat penulis uraikan sebagai berikut:

(1) Kewajiban PIHAK KESATU:

- d. Menyelesaikan dan/atau menangani masalah dan/atau gugatan hukum terkait klaim kepemilikan dan penguasaan tanah di area kawasan reklamasi tersebut dengan dibantu oleh PIHAK KEDUA apabila diperlukan, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Kewajiban PIHAK KEDUA:

- a. menyiapkan Detail Engineering Design (DED) berdasarkan master plan dan Kriteria Desain serta Rencana Teknis terlampir;
- b. melakukan perolehan lokasi dengan melaksanakan pekerjaan reklamasi;

- h. membantu pengurusan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai atas lahan reklamasinya yang sudah diserahkan kepada PIHAK KESATU.

Sedangkan pada Addendum Kedua tidak terjadi perubahan pada ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Selain kewajiban-kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar sebagaimana diuraikan di atas, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan juga dibebani kewajiban administratif lainnya, yakni menerbitkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan reklamasi sesuai dengan kewenangannya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup>

Adanya hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut dengan sendirinyamelahirkan pula tanggung jawab bagi para pihak. Tanggung jawab tersebut adalah berupa pelaksanaan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak. Menurut Since Erna Lamba<sup>23</sup> bahwa Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan memiliki hak dan kewajiban yang dituangkan dalam Pasal 4 dan 5 Perjanjian Kerjasama tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar. Dengan adanya hak dan kewajiban tersebut, maka Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan memiliki tanggung jawab untuk melaksanakannya. Sejauh ini, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya, misalnya penerbitan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan reklamasai yang menjadi kawasan Centre Point of Indonesia di Kota Makassar sebagaimana diuraikan di atas. Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan sebagai salah satu pihak dalam Perjanjian Kerjasama tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar secara institusional bertanggung jawab terhadap segala konsekuensi yang timbul berkenaan dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam pelaksanaan reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia.

Status hak atas tanah yang akan diperoleh PT. Yasmin Bumi Asri yang berasal dari reklamasi pantai di kawasan Centre Point of Indonesia tersebut adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan status hak atas tanah yang diperoleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan adalah Hak Pengelolaan Lahan. Menurut Andi Natsir<sup>24</sup> bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah telah diatur mengenai tanah-tanah yang dapat diberikan dengan status Hak Guna Bangunan. Dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut menentukan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan status Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Status tanah hasil reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia adalah tanah negara sebagaimana ketentuan dalam Poin 2 Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 410-1293 Tahun 1996 Perihal Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi. Untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan yang dimaksud atas tanah hasil reklamasi, diperlukan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) dari menteri atau pejabat yang ditunjuk, yang dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan

---

<sup>22</sup> Lihat dalam Addendum Kedua Perjanjian Kerja Sama Antara Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan dengan PT. Yasmin Bumi Asri Nomor 008/IV/PEM-PKS/2018 dan Nomor 215/YBA/IV/2018 tentang Reklamasi Kawasan Centre Point of Indonesia Di Makassar.

<sup>23</sup> Dr. Since Erna Lamba, S.P., M.P., Kepala Biro Perekonomian Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan, wawancara Tanggal 22 Oktober 2019

<sup>24</sup> Andi Natsir, S.H., Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara tanggal 10 Oktober 2019

Tata Ruang RI. Untuk itu, maka PT. Yasmin Bumi Asri dapat diberikan Hak Guna Bangunan sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia.

Hanya saja, menurut penulis, Pihak Kedua (PT. Yasmin Bumi Asri) tidak bisa langsung mendapatkan Hak Guna Bangunan atas bagian tanah hasil reklamasi yang didapatkannya. Hal ini penulis dasarkan pada pemikiran bahwa reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia adalah untuk kepentingan publik dimana tanah hasil reklamasi tersebut sepatutnya digunakan dalam rangka pelayanan publik. Dengan demikian, maka tanah hasil reklamasi tersebut seharusnya menjadi aset pemerintah provinsi dengan status Hak Pengelolaan Lahan. Adapun pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Yasmin Bumi Asri hanya sebagai kompensasi atas jasanya dalam merealisasikan proyek reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia tersebut dan dapat ia pergunakan selama jangka waktu Hak Guna Bangunan yang diberikan kepadanya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang didapatkan oleh PT Yasmin Bumi Asri tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada siapa pun dan dengan cara apapun. Bahkan jika perlu, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang didapatkan oleh PT Yasmin Bumi Asri tidak dapat pula dijadikan agunan/jaminan dalam suatu perjanjian kredit apapun yang dilakukan oleh PT Yasmin Bumi Asri sebagai pemegang hak. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya penyelewengan terhadap aset negara sehingga dapat menyebabkan aset negara menjadi berkurang. Dengan demikian, maka Hak Guna Bangunan yang diperoleh oleh Pihak Kedua adalah Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Lahan yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan. Untuk itu, maka luasan tanah hasil reklamasi adalah tanah negara yang di atasnya melekat Hak Pengelolaan Lahan atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan. Tanah tersebut menjadi aset Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan yang tidak dapat dipindahtangankan, namun dapat dikerjasamakan untuk pengelolaannya.

Perlindungan dan kepastian hukum terhadap bidang-bidang tanah pasca reklamasi pantai hanya dimungkinkan apabila bidang-bidang tanah tersebut didaftarkan pada instansi yang berwenang. Pentingnya dilakukan pendaftaran terhadap hak-hak atas tanah yang telah diberikan tersebut guna diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat sekaligus sebagai bentuk adanya kepastian hukum atas penguasaan suatu bidang tanah. PT Yasmin Bumi Asri dapat memperoleh hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan dari hasil reklamasi kawasan Center Point of Indonesia, bahkan PT Yasmin Bumi Asri mendapatkan prioritas utama untuk memperoleh hak atas tanah yang dimaksud. Catatannya adalah bahwa Hak Guna Bangunan yang dapat diperoleh PT Yasmin Bumi Asri didapatkan dengan melakukan proses pendaftaran tanah. Untuk itu, maka dokumen yang paling penting yang harus didapatkan terlebih dahulu oleh PT Yasmin Bumi Asri adalah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan. Atas dasar SKPH ini, selanjutnya PT Yasmin Bumi Asri dapat melakukan proses pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PT Yasmin Bumi Asri sebagai pihak investor tidak dapat diberikan hak atas tanah berupa hak milik oleh sebab kedudukannya sebagai badan hukum yang tidak diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan untuk dapat memperoleh hak milik atas tanah. Kedudukan PT Yasmin Bumi Asri sebagai badan hukum tidak termasuk dalam badan-badan hukum yang ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut sehingga PT Yasmin Bumi Asri hanya dapat memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah hasil reklamasi kawasan Center Point of Indonesia. Hak Guna Bangunan yang diperoleh PT Yasmin Bumi Asri di atas tanah reklamasi pada Kawasan Center Point of Indonesia haruslah dipergunakan dengan sebaik-baiknya demi menunjang pengembangan wilayah dan terutama bagi peningkatan perekonomian daerah. Bagi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, hasil kegiatan reklamasi ini harus dapat memberikan efek bagi optimalisasi pelayanan publik bagi masyarakat.

#### **D. Penutup**

Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT Yasmin Bumi Asri pasca kegiatan reklamasi kawasan Centre Point of Indonesia di Kota Makassar secara teknis didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan yang diperoleh PT Yasmin Bumi Asri merupakan HGB di atas tanah negara, sehingga sebelum mendapatkan HGB, PT Yasmin Bumi Asri haruslah memperoleh Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) terlebih dahulu yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI oleh karena luas lahan yang diperuntukkan bagi PT Yasmin Bumi Asri seluas di atas 15 Ha atau 150.000 m<sup>2</sup>.

Keabsahan Hak Guna Bangunan yang diperoleh PT.Yasmin Bumi Asri berdasarkan perjanjian kerja sama tentang reklamasi kawasan Center Point of Indonesia di Kota Makassar adalah sah secara hukum. HGB yang diperoleh PT Yasmin Bui Asri bersumber dari tanah negara yang merupakan tanah hasil reklamasi, sehingga PT Yasmin Bumi Asri harus bermohon untuk diterbitkan SKPH terlebih dahulu kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kedudukan PT Yasmin Bumi Asri sebagai subjek HGB sudah sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Kegiatan reklamasi yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan harus memperhatikan dampak yang ditimbulkan akibat kegiatan reklamasi tersebut, khususnya dampak lingkungan dan dampak sosial bagi masyarakat nelayan. Untuk itu, maka Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir perlu untuk direvisi dan disinkronisasikan dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mana dalam revisi tersebut harus memuat mengenai perlindungan terhadap masyarakat nelayan kecil, khususnya bagi yang terdampak kegiatan pengelolaan wilayah pesisir.

## Referensi

- Ahmad Jazuli. 2015. Dinamika Hukum Lingkungan Hidup dan Sumber Daya Alam dalam Rangka Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 4(2), 181-197.
- Anshori Ilyas, Muhammad Ilham Arisaputra, Mustafa Bola, dan Dian Utami Mas Bakar. 2017. *Kontrak Publik*. Makassar: UPT Unhas Press.
- Arie Sukanti Hutagalung. 2005. *Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat. 2012. *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Bandung: Nuansa Cendekia.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Slamet Suhartono. 2013. *Desentralisasi Pengelolaan Sumber Daya Alam Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat*. DiH Jurnal Ilmu Hukum, Volume 9 Nomor 18. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus. Jakarta.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi Pantai*. Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27 Nomor 2: 219-221