



UNIVERSITAS INDONESIA

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN HAK ATAS
TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA)
JAKARTA OLEH PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA
PIHAK KETIGA

TESIS

AGUSTINE IRIANTI

0906583232

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011



UNIVERSITAS INDONESIA

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN HAK ATAS
TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA)
JAKARTA OLEH PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA
PIHAK KETIGA

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

AGUSTINE IRIANTI

0906583232

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011

i

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri ,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Agustine Irianti

NPM : 0906583232

Tanda Tangan :



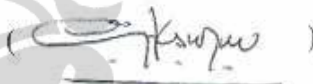
Tanggal : 21 MEI 2011

HALAMAN PENGESAHAN

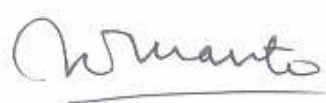
Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Agustine Irianti
NPM : 0906583232
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN
HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA)
JAKARTA OLEH PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA PIHAK
KETIGA

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Eddy Koeswarni, S.H., M.Kn ()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H ()

Penguji : Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala hikmat dan cinta kasih serta bimbinganNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGATURAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA) JAKARTA OLEH PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA PIHAK KETIGA”

Seperti pepatah “*Tiada Gading yang Tak Retak*”, penulis telah berusaha untuk memberikan hasil yang sempurna namun penulis menyadari bahwa tesis ini tidak luput dari kekurangan. Oleh karena itu, penulis akan menerima dengan kerendahan hati segala saran maupun kritik demi kesempurnaan tesis ini.

Melalui kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., L.L.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
3. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing tesis dengan pengetahuan dan wawasannya yang luas, dan tentunya tidak dapat saya lupakan jasanya seumur hidup saya telah bersedia meluangkan waktu di tengah kesibukannya dan memaklumi keterlambatan penulis saat bimbingan, serta dengan sabar membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah mendidik dan memberikan ilmu kepada penulis selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Indonesia
5. Keluargaku tercinta, Papaku Irianto Dian Solihin, Mamaku Oey Tjoey Ling yang telah membesarkan, membimbing, merawat, dan mencurahkan kasih sayang, serta kakaku Bambang Sugiarto, Subroto Wiroatmodjo, Untung Suprpto, dan adikku Junaidi Kusuma Andalas yang ikut mendoakan penulis hingga selesainya tesis ini.

Universitas Indonesia

6. Kekasih yang sangat aku cintai, Indra Wiguna, S.H., yang menjadi inspirasi penulis dan dengan setia mendampingi serta memberikan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini
7. Teman terbaikku, Tegar Ardiansyah Sugiama dan Dea Cheryna, serta Saudaraku tersayang Moureen Sutedjo yang telah dengan sabar mendengarkan keluh kesah penulis, memberikan dukungan serta doa hingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Teman-temanku, Mira Marizal, Anastasia Anne Augusta, Chatrine Pasu Panjaitan, Yulind, Diah, Irene, dan teman-teman penulis lainnya.
9. Bapak Ir. Ery Suseno dan Hery Hartawan selaku pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol yang telah memberikan data dan informasi serta bersedia meluangkan waktunya yang padat untuk diwawancarai guna penyusunan tesis ini.
10. Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Adi Prabowo, Bapak Suparman, Bapak Irfangi, dan Bapak Daman yang dengan keramahannya dan tidak jenuh-jenuhnya memberikan informasi selama penulis menimba ilmu di Universitas Indonesia
11. Seluruh pihak lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu namanya dalam tesis ini, yang telah memberikan doa, dukungan, dan saran sehingga dapat memperlancar penulisan tesis ini hingga selesai.

Akhir kata, penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi para pihak dan dapat memberikan informasi dalam perkembangan ilmu hukum sampai saat ini.

Jakarta, 21 Mei 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agustine Irianti
NPM : 0906583232
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN HAK ATAS TANAH HASIL
REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA) JAKARTA OLEH PT.
PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA PIHAK KETIGA

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 21 Mei 2011
Yang menyatakan



(AGUSTINE IRIANTI)

ABSTRAK

Keterbatasan lahan menyebabkan dilakukannya reklamasi Pantai Utara Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol. Dasar hukum untuk melaksanakan reklamasi yaitu Keputusan Presiden Nomor 52 tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta dan Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta. Atas tanah hasil reklamasi terdapat persoalan yaitu bagaimana pengaturan pemberian hak atas tanah hasil reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol kepada pihak ketiga? Bagaimana pendaftaran hak atas tanah hasil reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? Penulis meneliti masalah tersebut dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan data yang diperoleh dari lapangan sebagai pelengkap. Data penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Pihak ketiga dapat memperoleh hak atas tanah hasil reklamasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan meminta Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) dan persetujuan tertulis ataupun rekomendasi dari PT. Pembangunan Jaya Ancol terlebih dahulu. Hak atas Tanah yang telah diberikan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Pemberian Hak dibuat, dengan melampirkan Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon.

Kata Kunci : Pemberian Hak Atas Tanah, Tanah Reklamasi

ABSTRACT

The reclamation of The North Coast Jakarta by PT Pembangunan Jaya Ancol is caused by the limitation of land. The base of the law to do this reclamation is the Presidential Decision Number 52 Year 1995 about reclamation of The North Coast Jakarta dan Regional Regulation Number 8 Year 1995 about Coordination of Reclamation and the plan of layout region. The North Coast (PANTURA) Jakarta. However, there is a cause for a new problem, which is how to set or limit the third party rights for the reclaimed land? How to register the land title of The North Coast Jakarta that is reclaimed by PT Pembangunan Jaya Ancol based on the government law Government Regulation Number 24 Year 1997 on Registration of Land? The writer studied this problem with normative research method with the data gained from the field reports as the support. The research data show that under the law of Agrarian State Minister Regulation/Head of National land agency Number 3 Year 1999 on Delegation Authority of distribution and cancellation of Decision in giving land title of state land and Agrarian State Minister Regulation/Head of National land agency Number 9 Year 1999 on Ways of distribution and cancellation State Land and Land Under Right of Management. The third party can get their land rights from reclamation from National land agency (BPN) by requesting a letter "SPP" and a written approval or recommendation from PT Pembangunan Jaya Ancol in advance. Land Title which was given have to register in Municipal Land Office North Jakarta at least in 3 months since the date decision of granting land was made, by attaching the receipt of Acquisition Duty of Right of Land and Building (BPHTB) which was issued by Land and Building Tax Office where the land is located.

Key Words : Granting Land Title, Reclamation Land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR SINGKATAN	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan.....	8
1.3 Metode Penelitian.....	9
1.4 Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA) JAKARTA OLEH PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA PIHAK KETIGA	
2.1 Teori Umum	
2.1.1 Macam-Macam Hak Atas Tanah Primer.....	12
2.1.2 Tata Cara Memperoleh Tanah.....	18
2.1.3 Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah.....	19
2.1.4 Pendaftaran Tanah.....	29
2.2 Reklamasi Pantai Utara (PANTURA) Jakarta	
2.2.1 Beberapa Catatan tentang Reklamasi Pantai.....	39
2.2.2 PT. Pembangunan Jaya Ancol.....	43
2.2.3 Hubungan Antara Status Tanah Hasil Reklamasi Dengan Pemberian Hak Atas Tanah.....	46
2.2.4 Objek dan Pelaksanaan Reklamasi Pantai Ancol Barat.....	50

2.2.5 Pelaksanaan Tanah Hasil Reklamasi.....	64
2.2.6 Syarat-syarat/ Kewajiban Penerima Hak Atas Tanah.....	67
2.3 Analisis Permasalahan Hukum	
2.3.1 Pengaturan Pemberian Hak atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara (PANTURA) Jakarta oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Kepada Pihak Ketiga.....	67
2.3.2 Pendaftaran Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara (PANTURA) Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	75
BAB III PENUTUP	
3.1. Kesimpulan.....	79
3.2. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

AMDAL	adalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
BPHTB	adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
DKI	adalah Daerah Khusus Ibukota
HGB	adalah Hak Guna Bangunan
HP	adalah Hak Pakai
HPL	adalah Hak Pengelolaan
KEPPRES	adalah Keputusan Presiden Republik Indonesia
Kep. Meneg Agraria/ Kepala BPN	
PBB	adalah Pajak Bumi dan Bangunan
PP	adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia
Pantura	adalah Pantai Utara Jakarta
Pemprov	adalah Pemerintah Provinsi
Perda	adalah Peraturan Daerah
RKL	adalah Rencana Pengelolaan Lingkungan
RPL	adalah Rencana Pemantauan Lingkungan
SKPH	adalah Surat Keputusan Pemberian Hak
SPP	adalah Surat Penunjukkan Pelaksanaan
SPPT	adalah Surat Penagihan Pajak Terhutang
UUPA	adalah Undang Undang Pokok Agraria
UUD	adalah Undang Undang Dasar

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Tanda Terima Riset dari PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
2. Surat Keterangan wawancara dari Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara
3. Surat Keterangan wawancara dari Dinas Tata Ruang
4. Surat Keterangan wawancara dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
5. Surat Keterangan wawancara dari Departemen Proyek Khusus dan Pengelolaan PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
6. Surat Keterangan wawancara dari Departemen Hukum dan Pengembangan Anak Usaha PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
7. Peta Rencana Reklamasi Pantai Utara Jakarta
8. Peta Penggunaan Tanah
9. Urban Design Guide Line “Grand Master Plan Ancol”
10. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2-HPL-BPN RI-2007 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Atas Tanah di Kotamadya Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta
11. Instruksi Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1240/Instruksi/ IV-80 tanggal 14 April 1980 tentang Pelaksanaan Pekerjaan Reklamasi Ancol Barat
12. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 812 tahun 1980 tanggal 26 Juli 1980 tentang Reklamasi di Ancol Barat
13. Rekomendasi dari Dirjen Perhubungan Laut tanggal 8 Maret 1980 Nomor DPP 30/2/2 tentang Reklamasi Pantai Ancol
14. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 961/-1.853.2 tanggal 30 Maret 1993 tentang Izin Pengurukan (Reklamasi) di Ancol Barat

15. Surat Gubernur Nomor 2976/-1.711.5/00 tentang Reklamasi Perairan Ancol Barat 60 ha tanggal 26 September 2000
16. Surat Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta Nomor 43/1.712.7/01 tentang Reklamasi Pantai Ancol Barat tanggal 4 Mei 2001
17. Rekomendasi Updating Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL)/ Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Reklamasi Ancol Barat dari Komisi Amdal DKI Jakarta Nomor 01/-1.777.6/01 tanggal 29 Mei 2001
18. Surat Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta Nomor 28/073.511/02 untuk memulai kembali pelaksanaan Reklamasi Pantai Ancol Barat tanggal 10 April 2002
19. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP. 31 Tahun 2003 tentang Izin Reklamasi Pantai Ancol Barat tanggal 20 Januari 2003
20. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP. 33 Tahun 2003 tentang Izin Pengerukan Pembangunan Alur Pelayaran Proyek Reklamasi Ancol Barat tanggal 23 Januari 2003
21. Surat Komisi Amdal Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 01/-1.777.6/01 tanggal 29 Mei 2001

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Kebutuhan akan tanah sekarang ini semakin meningkat yang ditandai dengan bertambahnya jumlah penduduk, badan usaha yang didirikan, dan kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah sebagai karunia Tuhan merupakan Sumber Daya Alam (SDA) yang diperlukan oleh manusia sebagai penunjang kehidupannya, seperti pangan, sandang, papan, bisnis, industri, rekreasi, pendidikan, bahkan sampai pemakaman. Kondisi ini menjadi bukti bahwa tanah mempunyai peran yang besar bagi kehidupan masyarakat. Dengan bertambahnya penduduk menyebabkan kebutuhan akan tanah menjadi bertambah pula, padahal ketersediaan tanah secara turun temurun sifatnya tetap. Bahkan untuk beberapa wilayah, ketersediaan akan tanah justru berkurang karena faktor bencana alam seperti tsunami, ataupun abrasi. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah yang tidak terbatas, menyebabkan alternatif pengembangan metropolitan selain melakukan ke arah daratan juga melakukan ke arah perairan pantai yaitu dengan cara reklamasi.

Istilah Reklamasi merupakan turunan dari istilah bahasa Inggris *reclamation* yang berasal dari kata *reclaim* yang berarti mengambil kembali. Dalam teknik sipil atau teknik tanah, istilah *reclaim* atau reklamasi juga dipakai di dalam mengusahakan agar suatu lahan yang tidak berguna atau kurang berguna menjadi berguna kembali atau lebih berguna.¹ Adapun pengertian reklamasi menurut Widi Agus Pratikno merupakan perluasan daerah perairan yang masih terpengaruh aktivitas daratan riil penimbunan atau pengurukan.²

Seiring dengan perkembangan zaman, kebutuhan terhadap tanah menimbulkan berbagai konflik/ sengketa, baik antar perorangan maupun suatu kelompok terkait. Secara umum, sengketa tersebut muncul karena adanya “*claim*” kepemilikan hak atas tanah ataupun penguasaan hak atas tanah di mana masing-

¹ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2008), hal 341.

² Widi Agus Pratikno, *Planning fasilitas Pantai & Laut*, BPSE Yogyakarta 1997, hal 4.

masing pihak yang bersengketa merasa paling berhak atas tanah yang dipersengketakan. Oleh karena itu, dibutuhkan jaminan kepastian hukum dan kepastian pemegang hak atas tanah tersebut supaya dapat melindungi pemegang hak atas tanah terhadap gangguan-gangguan baik dari sesama warga maupun dari penguasa sekalipun. Kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan dengan upaya permohonan hak tentunya akan memiliki kekuatan bukti yang lebih kuat, dibandingkan kepemilikan yang didasarkan waris turun temurun maupun transaksi antar anggota masyarakat³.

Bagi tanah reklamasi yang merupakan tanah negara, dapat diberikan dengan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang ataupun badan hukum, tidak berarti melepaskan hak menguasai dari negara atas tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut masih tetap berada dalam penguasaan negara namun kewenangan negara atas tanah yang bersangkutan menjadi terbatas. Hal ini berarti, negara tidak akan mengganggu penguasaan dan penggunaan tanah yang telah diberikan suatu hak kepada seseorang ataupun badan hukum.

Di Indonesia, pemberian hak atas tanah telah diatur oleh negara. Hal ini telah ditetapkan dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”⁴)

Atas dasar ketentuan konstitusi tersebut diatas, negara wajib mengupayakan kemakmuran kepada rakyat dengan membatasi penguasaan tanah secara berlebihan serta mempermudah prosedur mendapatkannya. Adapun prosedur serta pembatasannya diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berada dibawahnya sehingga diharapkan penggunaan dan kepemilikan atas tanah berjalan dengan tertib.

³ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008), hal 18

⁴ Indonesia, *Undang-undang Dasar 1945 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 14)*, Pasal 33.

Perumusan mengenai Pemberian hak atas tanah menurut Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.

Reklamasi atas Pantai Utara (Pantura) Jakarta merupakan salah satu kasus yang membutuhkan jaminan kepastian hukum terutama mengenai hak atas tanah yang diperoleh. Reklamasi sendiri maksudnya adalah untuk memanfaatkan lahan yang tidak berguna menjadi lahan yang berguna⁵

Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta dilaksanakan sebagai perluasan wilayah pada umumnya, wilayah Jakarta Utara pada khususnya. Penataan kawasan daratan Pantai Utara (Pantura) Jakarta diarahkan bagi terwujudnya tanah hasil reklamasi siap bangun dan pemanfaatannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dijabarkan dalam Rencana terinci kota yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Ibukota Jakarta. Dengan penataan terpadu, maka akan dihasilkan kawasan daratan Pantai Utara (Pantura) Jakarta yang berhasil guna dan berdaya guna, peningkatan kualitas lingkungan dan perumahan, pelestarian daerah bangunan bersejarah dan kelancaran lalu lintas, serta peningkatan fungsi sistem pengendalian banjir. Yang dimaksud dengan Pantai adalah perbatasan antara daratan dan lautan atau wilayah-wilayah lain yang tertutup massa air, karakteristiknya sebagian dipengaruhi oleh massa air yang menyinggungnya.⁶ Pantai juga dapat diartikan sebagai bagian daratan yang bertemu dengan laut⁷

Kewenangan untuk melaksanakan Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta oleh pemerintah daerah khusus ibukota Jakarta ini didasarkan atas kewenangan hukum berupa Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 52 tahun 1995

⁵ Nur Yuwono, “*Struktur Pelindung Lahan Reklamasi*”, Makalah, Pada Seminar Coastal Reclamation '96, (Jakarta : Pusat Pelatihan MBT,1996), hal. 3,

⁶Save M Dagun, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, (Jakarta : Lembaga Pengkajian Kebudayaan Nusantara (LPKN), 1997), hal 775.

⁷ Badudu-Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1994), hal 997.

tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta, serta Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 972 tahun 1995 tentang Pembentukan, Organisasi, dan Tata Kerja Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara (Pantura). Dalam Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta, dikatakan bahwa penyelenggaraan reklamasi merupakan kegiatan reklamasi yang meliputi perencanaan, pelaksanaan (termasuk pengawasan), dan pengelolaan hasil reklamasi.

Sedangkan, wewenang pemberian hak atas tanah Negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Untuk menyelenggarakan reklamasi pantai (Pantura Jakarta), terdapat beberapa prosedur yang harus diperhatikan yaitu perusahaan atau badan hukum mengajukan permohonan pemberian izin penimbunan pantai kepada Gubernur/ Kepala Daerah Propinsi di wilayah daerah dimana reklamasi pantai tersebut dengan melampirkan atau memenuhi syarat-syarat antara lain yaitu :

- a. Menyusun "site plan" rencana penimbunan pantai dengan meminta persetujuan Walikota/ Bupati setempat
- b. Membuat Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- c. Adanya Izin Lokasi, Izin Lingkungan, Izin Reklamasi.

Penataan ruang dalam rangka mengatur pemanfaatan ruang berdasarkan besaran kegiatan, jenis kegiatan, fungsi lokasi, kualitas ruang, dan estetika lingkungan yang mana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penataan ruang meliputi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya sejalan dengan ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 52 tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, yaitu untuk mengembangkan kawasan Pantai

Utara Jakarta, disusun rencana tata ruang kawasan daratan dan ruang lautan yang diukur dari garis Pantai Utara (Pantura) Jakarta secara tegak lurus ke arah laut sampai garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 meter.

Dalam Pasal 4 Keputusan Presiden Nomor 52 tahun 1995 Reklamasi Pantai Utara Jakarta ditekankan bahwa wewenang dan tanggung jawab penyelenggaraan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta berada pada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu kota Jakarta. Dalam rangka menyelenggarakan Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta. Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu kota Jakarta akan membentuk sebuah Badan Pelaksana yang dibentuk berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 972 tahun 1995 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta mempunyai tugas dan wewenang, antara lain :

- a. menyelenggarakan reklamasi
- b. mengelola tanah hasil reklamasi, dan
- c. mengkoordinasikan penataan kembali kawasan daratan Pantai Utara (Pantura) Jakarta.

Selain mempunyai tugas, Badan Pelaksana yang dibentuk berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 972 tahun 1995 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta mempunyai fungsi :

- a. menyusun program pelaksanaan pengembangan kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta
- b. menyusun perencanaan reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta dan penataan kembali daratan Pantai Utara (Pantura) Jakarta
- c. mengkoordinasikan proses perizinan reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta
- d. menyelenggarakan pelaksanaan reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta, memprogramkan, dan mengkoordinasikan pelaksanaan penataan daerah Pantai Utara (Pantura) Jakarta

- e. melakukan kerjasama usaha dengan pihak lain dalam rangka penyelenggaraan reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta dan pengelolaan hasil reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta
- f. monitoring, dan evaluasi penyelenggaraan reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta dan pengelolaan hasil reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta
- g. melaksanakan fungsi-fungsi lain yang berhubungan dengan penyelenggaraan reklamasi dan pengelolaan hasil reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta.

Badan Pelaksana dalam melaksanakan tugasnya, dapat melakukan kerja sama dengan pihak lain, yang mana dalam hal ini Badan Pelaksana dapat bekerja sama dengan pihak pengembang (*developer*) untuk melakukan pengembangan di atas tanah hasil reklamasi.

Tetapi sayangnya proyek reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta dinilai kurang memperhatikan kelestarian lingkungan termasuk dampak ataupun akibat yang ditimbulkan terhadap lingkungan, terbukti dengan terjadinya banjir di Jakarta yang diakibatkan kurangnya daerah resapan air ataupun fungsi daerah tampungan. Dengan sistem folder, Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta dalam hal ini kawasan Ancol memang bebas banjir, tetapi wilayah di luar kawasan Ancol yang terkena dampaknya, yaitu banjir. Seharusnya pihak pengembang (*developer*) menerapkan juga system folder bagi kawasan di sekitar areal reklamasi. Selain itu, penanaman hutan bakau di wilayahnya dan pemberian lahan alternatif juga seharusnya diberikan oleh pihak pengembang (*developer*) sehingga perkampungan nelayan dapat dikembalikan pada fungsinya sebagai daerah resapan air dan hutan bakau.⁸

Adapun penilaian dari kalangan aktivitas lingkungan, di antaranya Wahana Lingkungan Hidup (Walhi) Jakarta, yang mengatakan bahwa fakta di lapangan menunjukkan reklamasi yang sudah dilakukan tidak memecahkan persoalan lingkungan, khususnya dalam upaya mengatasi bencana banjir. Selain itu, Reklamasi Pantai Utara Jakarta berjalan sendiri dan hanya memperhitungkan

⁸ Yanuar Jatnika, 'Reklamasi Pantai Jakarta Penyebab Banjir', *Jurnal Nasional*, Rabu 6 Februari 2008, hal 1.

kepentingan kelompok tertentu. Serta, tidak adanya penyesuaian proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta dengan pengembangan lingkungan di sekitarnya sekaligus mengabaikan rasa solidaritas sosial, bahkan bahan uruk untuk penyelenggaraan reklamasi akan mengakibatkan hancurnya ekosistem di bawah laut. Oleh karena itu, pemerintah provinsi (Pemprov) DKI Jakarta akan melakukan desain ulang terhadap sejumlah proyek reklamasi pantai yang dilakukan di seluruh kawasan ibukota dalam rangka menelaraskan kenaikan permukaan air laut dengan kondisi lingkungan untuk mencegah terjadinya banjir. Pengkajian ulang itu dilakukan terhadap empat kawasan reklamasi di Jakarta. Kawasan tersebut, salah satunya ialah kawasan Ancol, dan kawasan lainnya seperti perluasan kawasan di Koja, kawasan Pantai Mutiara, dan Kawasan Pantai Indah Kapuk.⁹

PT. Pembangunan Jaya Ancol selaku pihak pengembang (*developer*) dalam melakukan reklamasi tentunya telah mempunyai kewenangan hukum dan memperoleh izin penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta dikeluarkan berdasarkan tata kota yang ada, dan juga disertai dengan analisis dampak lingkungan (AMDAL). Selain itu, pelaksanaan Reklamasi Pantai Utara Jakarta juga dilakukan secara bertahap, sehingga jika dirasakan adanya dampak yang negatif terhadap lingkungan, maka Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta akan menghentikan proyek tersebut.

Pada kenyataannya, proyek reklamasi telah berhasil diselesaikan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol sebagai pihak pengembang (*developer*). Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa proyek reklamasi ini tidak menimbulkan adanya dampak negatif terhadap lingkungan.

Mengenai tanah hasil reklamasi Pantai Utara Jakarta, terdapat persoalan yang akan dikaji dalam penulisan tesis ini yaitu mengenai pengaturan pemberian hak atas tanah hasil reklamasi pantai yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, adanya ketidakjelasan mengenai hak atas tanah hasil reklamasi yang didapat oleh pihak ketiga. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan mendapatkan hak atas tanah hasil reklamasi berupa Hak Pengelolaan, sedangkan pihak pengembang (*developer*) dalam hal ini PT.

⁹ Anonim, 'Reklamasi Pantai Utara Jakarta Dikaji Ulang', *Suara Pembaruan*, Jumat 16 Februari 2007, hal 1.

Pembangunan Jaya Ancol sebagai pihak yang mereklamasi akan mendapatkan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dibuatlah tesis dengan judul TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA) JAKARTA OLEH PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA PIHAK KETIGA

B. PERMASALAHAN

Dengan mengacu kepada latar belakang tersebut di atas, diperoleh permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan pemberian hak atas tanah hasil reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol kepada pihak ketiga?
2. Bagaimana pendaftaran hak atas tanah hasil reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

C. METODE PENELITIAN

Dengan melihat perumusan masalah dan tujuan serta kegunaan dari penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penulis akan menggunakan bahan yang berasal dari bahan-bahan pustaka yang telah ada untuk membahas dan menganalisis permasalahan hukum. Tipe penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang berarti penelitian terhadap suatu permasalahan dengan menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis agar lebih mudah dipahami dan disimpulkan¹⁰.

¹⁰ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 100.

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi¹¹. Adapun bahan hukum yang dipakai berupa :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang dalam penelitian ini, terdiri dari : Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Keputusan Presiden Nomor 52 tahun 1995 tentang reklamasi pantai utara Jakarta, Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang diperoleh dari sumber berupa: buku, koran, majalah, dan sebagainya.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari sumber berupa: Kamus Hukum, Kamus Umum Bahasa Indonesia dan sebagainya.

Tetapi, penelitian ini juga menggunakan data primer yaitu data yang diperoleh dari lapangan berdasarkan fakta yang sesungguhnya terjadi sebagai bahan pelengkap. Hal ini dilakukan dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan para pihak yang terkait.

Pengumpulan data dikumpulkan dengan cara studi pustaka atau dokumen, dan dukung dengan data yang diperoleh dari lapangan sebagai bahan pelengkap¹².

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1985), hal. 12.

¹²M. Syamsudin, *Op. Cit.*, hal. 99

Sedangkan dalam pengolahan data, penulis akan mengorganisasikan data secara rapi, sistematis, dan selengkap mungkin.

Adapun Metode analisis data yang digunakan yaitu kualitatif yang bertujuan untuk menghasilkan data sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh informan secara lisan ataupun tertulis, serta untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti¹³.

Dalam menganalisis dan mengkonstruksi data, penulis akan menganalisis fakta-fakta yang relevan dengan norma hukum yaitu dengan mengidentifikasi fakta-fakta hukum. setelah itu, penulis akan melakukan pemeriksaan atau penemuan perundang-undangan untuk menemukan konsep-konsep hukum. Langkah yang terakhir yaitu menerapkan norma yang telah ditemukan pada fakta hukum.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan ini disajikan terlebih dahulu dengan tujuan untuk memberikan gambaran secara garis besar tentang apa yang akan penulis kemukakan dalam setiap bab. Sistematika penulisan ini terdiri dari 3 (tiga) bab, yaitu Bab Pertama akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab Kedua terdiri dari beberapa sub bab, yaitu sub bab pertama akan diuraikan tentang macam-macam hak atas tanah, tata cara memperoleh tanah, permohonan hak atas tanah, pemberian hak atas tanah, instansi yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah, pendaftaran tanah. Sub bab kedua akan diuraikan secara umum data hasil penelitian. Data yang diuraikan adalah hasil penelusuran lapangan maupun hasil wawancara dengan pihak terkait dalam proyek reklamasi pantai Ancol yang akan menggambarkan kondisi sebenarnya, mengenai tata cara permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai, diberikannya surat keputusan pemberian hak atas tanah hasil reklamasi, sampai dengan lahirnya hak atas tanah dan diterbitkannya sertipikat, serta syarat-syarat ataupun kewajiban penerima hak atas tanah,. Dalam sub bab ketiga akan diuraikan

¹³Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986), hal. 32.

permasalahan dengan menganalisis data hasil penelitian mengenai proses pemberian hak atas tanah hasil reklamasi oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol.

Bab Ketiga merupakan penutup, yang terdiri dari kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan berdasarkan hasil penelitian dan analisis, serta saran yang merupakan solusi alternatif atas kendala yang masih terjadi di dalam masyarakat.



BAB II

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
HASIL REKLAMASI PANTAI UTARA (PANTURA) JAKARTA OLEH
PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL KEPADA PIHAK KETIGA**

2.1 Teori Umum

2.1.1 Macam-Macam Hak Atas Tanah Primer

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

”Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”¹⁴

Hak-hak atas tanah tersebut memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian juga tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Dengan demikian, dapat dikatakan Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Semua hak-hak atas tanah dibagi habis sesuai dengan fungsinya demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu¹⁵ :

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum dalam hal ini berarti pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk

¹⁴ Indonesia, *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)*. Pasal 4 ayat 1

¹⁵ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Karunika Universitas Terbuka, 1988), hal 45.

kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus dalam hal ini berarti pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/ atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dan wewenang pada tanah Hak Guna Usaha yaitu menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, dapat dikelompokkan menjadi 3 macam, yaitu :

a. Hak atas tanah sesuai dengan konsep Undang-Undang Pokok Agraria
Yaitu hak-hak atas tanah yang ada selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang bersifat sementara
Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi atau akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, dan hak-hak atas tanah tersebut sesungguhnya bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

”Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”

Macam hak atas tanah yang bersifat sementara adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil (Perpanjangan Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan disebut dalam rangkaian hak-hak atas tanah untuk menyelaraskan dengan tata susunan hak-hak atas tanah

dalam hukum adat. Hak-hak tersebut bukan hak atas tanah dalam arti sebenarnya karena tidak memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah ataupun mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, melainkan merupakan pengejawantahan dari hak ulayat dalam hubungan para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya. Tetapi untuk menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, kedua hak tersebut dicantumkan juga dalam hak atas tanah.

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

- a) Hak atas tanah yang bersifat primer
Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b) Hak atas tanah yang bersifat sekunder
Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan 4 (empat) jenis hak Atas tanah untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan usaha. Untuk keperluan pribadi perorangan warga Negara Indonesia adalah Hak Milik, sedangkan untuk keperluan usaha adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai. Hak Pakai dapat pula digunakan untuk keperluan khusus.

1. Hak Milik

adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengandung fungsi sosial.

Arti kata "turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. "terkuat dan terpenuh" berarti penguasaan tanahnya tidak terputus-putus dan kewenangan pemilik untuk memakai tanahnya untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut RTRW yang berlaku.

Sifat yang dimiliki oleh Hak Milik membedakannya dengan hak-hak lainnya, antara lain :

- a) Hak Milik hanya khusus untuk perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja seperti yang dinyatakan dalam Pasal 21 ayat 1 dan 4 Undang-Undang Pokok Agraria.
- b) Hak Milik dapat beralih (karena hukum) atau dialihkan (karena pemindahan hak) kepada pihak lain dan dapat dibebani hak baru dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha bagi Hasil maupun Hak Menumpang (Pasal 20 dan 24 Undang-Undang Pokok Agraria)
- c) Dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria)
- d) Dapat diwakafkan
- e) Hak Milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Hak Guna Usaha

Memberikan wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung dikuasai Negara untuk usaha pertanian, yaitu perkebunan, perikanan, dan peternakan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan waktu paling lama 35 tahun. Hak Guna Usaha dapat diperpanjang dengan waktu

paling lama 25 tahun dan jika tanahnya masih diperlukan dapat diperbaharui haknya yaitu diberikan kembali selama 35 tahun. Sedangkan untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 tahun, hal ini dinyatakan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Guna Bangunan

Yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Tetapi atas permintaan pemegang hak dan adanya keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 tahun, hal ini dinyatakan dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Yang dapat menjadi subjek Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan pemerintah untuk tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dan perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut untuk tanah milik. Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan,

tanahnya musnah, ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria.

4. Hak Pakai

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

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu atau dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat memiliki hak pakai atas tanah yaitu Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai atas tanah yang dikuasai oleh negara dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Sedangkan hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Adapun keperluan dari Hak Atas Tanah tersebut berbeda-beda, yaitu :

1. Hak Milik

Untuk keperluan pribadi Warganegara Indonesia yang tunggal kewarganegaraannya. Kriterianya :

- a) Luasnya dibatasi
- b) Jangka Waktunya tidak terbatas dan bersifat turun temurun

2. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai

Untuk keperluan kegiatan usaha (bisnis). Kriterianya :

- a) Luasnya menurut keperluan proyeknya

- b) Jangka waktunya dibatasi
- 3. Hak Pakai dan Hak Pengelolaan (HPL)
 - Untuk keperluan instansi pemerintah, pemerintah daerah, departemen, dan lembaga non departemen. Kriterianya :
 - a) Luasnya menurut keperluannya
 - b) Jangka waktunya tidak terbatas
 Hak Pakai : untuk keperluan pelaksanaan tugas dari tugasnya
 Hak Pengelolaan : untuk keperluan kegiatan usaha dan pelaksanaan tugasnya
- 4. Hak Pakai
 - Untuk keperluan khusus bagi, kegiatan keagamaan, kegiatan sosial, perwakilan negara asing (rumah kediaman Kepala Perwakilan dan Kantornya), Badan-badan Organisasi Internasional. Kriterianya :
 - a) Luasnya menurut keperluannya, hal ini dikarenakan untuk kegiatan usaha
 - b) Jangka waktunya tidak terbatas
 - c) Tidak dapat diperjualbelikan maupun dijadikan jaminan pelunasan utang

2.1.2 Tata Cara Memperoleh Tanah

Hukum Tanah Nasional (HTN) menyediakan berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha (bisnis) dan pembangunan.

Status tanah yang tersedia adalah :

- a) Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara
- b) Tanah Hak Pengelolaan, yaitu menyediakan tanah (bagian-bagiannya) bagi keperluan pihak lain
- c) Tanah Hak Milik, yaitu tanah hak yang dapat digunakan sendiri oleh pemiliknya atau digunakan oleh pihak lain, atau dipindahkan haknya kepada pihak lain,
- d) Tanah hak lainnya, yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai

Cara memperoleh tanah tergantung pada status tanah yang tersedia, jika yang tersedia tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, maka dapat diperoleh melalui tata cara permohonan hak dan apabila memenuhi persyaratan yang ditetapkan dapat ditindaklanjuti dengan pemberian hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Jika tanah yang tersedia tanah hak, dapat digunakan lebih dari satu cara. Apabila yang tersedia tanah Hak Milik, pemilik tanah dapat memberikan hak baru kepada pihak lain sebagai pemegang hak baru. Hak baru yang dapat diberikan atas tanah non pertanian di perkotaan adalah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa (dalam Pasal 44 UUPA disebut : Hak Sewa Bangunan) dan di pedesaan Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa atas tanah pertanian.

Dipihak lain, apabila yang tersedia tanah hak lainnya yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dapat diperoleh melalui pemindahan hak misalnya dalam bentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng).

2.1.3 Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah

Pemberian hak diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya mengenai kepemilikan hak atas tanah. Di Indonesia, pengaturan pemberian hak atas tanah telah diatur oleh negara. Sesuai ketentuan dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”¹⁶

Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini terpenuhi apabila kebutuhan primer rakyat Indonesia terhadap tanah dapat dipenuhi. Adapun kebutuhan rakyat Indonesia yang primer terhadap tanah, yaitu :

¹⁶ Indonesia, *Undang-undang Dasar 1945 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 14)*, Pasal 33.

- a) Penyediaan tanah untuk perumahan (Wisma)
- b) Penyediaan tanah untuk kegiatan usaha (Karya), baik di kota maupun di desa, baik yang dipergunakan pemerintah maupun swasta
- c) Penyediaan tanah untuk sarana perhubungan (Marga)
- d) Penyediaan tanah untuk sarana rekreasi (suka)
- e) Penyediaan tanah untuk pertahanan dan keamanan, kegiatan keagamaan, pendidikan, kesenian, kebudayaan, ilmu pengetahuan, dan lain-lainnya (Penyempurna).

Dalam konsep Undang-Undang Pokok Agraria, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukan milik Negara Republik Indonesia, melainkan milik seluruh bangsa Indonesia dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dimana Negara bertindak selaku badan penguasa. Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan :

“Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”

Sesuai ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Dengan demikian, dapat dikatakan Hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari Hak Bangsa sehingga konsekuensi dari

kewenangan tersebut semata-mata hanya bersifat publik¹⁷. Adapun kekuasaan Negara itu meliputi tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dan tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya¹⁸. Dengan berpedoman pada tujuan tersebut, negara dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang ataupun badan hukum menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan.¹⁹

Pemberian hak atas tanah tersebut dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual, kolektif, ataupun secara umum.

Pada dasarnya, Undang-Undang Pokok Agraria juga memberikan kewenangan kepada negara untuk menguasai dan mengendalikan tanah diseluruh wilayah negara. Penguasaan dan pengendalian ditujukan untuk mengatur dan mengalokasikan penggunaan, perlindungan, dan pengelolaan tanah.

Pemberian hak atas tanah dapat dibedakan menjadi :

- a. Pemberian hak secara individual, merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
- b. Pemberian hak secara kolektif, merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum sebagai penerima hak yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
- c. Pemberian hak secara umum, merupakan pemberian hak atas tanah yang memenuhi kriteria tertentu yang dilaksanakan melalui suatu penetapan pemberian hak.

Instansi yang diberi pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah hasil reklamasi berdasarkan pada jenis haknya, peruntukan tanahnya, dan luas tanah yang dimohonkan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Menteri

¹⁷ Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*. (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986), hal 26.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta:Djambatan, 2003), hal. 274.

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2004), hal 14.

Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara, yaitu :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya
Memberikan keputusan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (dua hektar), dan pemberian Hak Milik atas tanah nonpertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Memberikan keputusan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (dua hektar), dan pemberian Hak Milik atas tanah nonpertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.
- c. Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional
Menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Selain itu, Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional juga memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.

Untuk pemberian hak atas tanah hasil reklamasi setelah tanggal 4 Februari 2011, maka instansi yang diberi pelimpahan wewenang menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, yaitu :

- a. Kepala Kantor Pertanahan
memberikan keputusan mengenai pemberian :
 - 1) Hak Milik
Atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (duapuluh meter persegi), sedangkan bagi tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (duaribu meter persegi)

- 2) Hak Guna Bangunan
Untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000 M² (seribu meter persegi), untuk badan hukum Atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M² (limaribu meter persegi), dan Atas tanah Hak Pengelolaan
- 3) Hak Pakai
 - a. Untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (duapuluh ribu meter persegi), sedangkan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (duaribu meter persegi)
 - b. Untuk badan hukum Atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (duapuluh ribu meter persegi), dan
 - c. Atas tanah Hak Pengelolaan
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian :
 - 1) Hak Milik
 - a. Atas tanah pertanian
 1. Untuk orang perorangan yang luasnya lebih dari 20.000 M² (duapuluh ribu meter persegi)
 2. Untuk badan hukum yang luasnya lebih dari 20.000 M² (duapuluh ribu meter persegi)
 - b. Atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M² (duaribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000M²
 - 2) Hak Guna Usaha
Atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 M² (satu juta meter persegi)
 - 3) Hak Guna Bangunan
 - a. Untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 1.000 M² (seribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M² (limaribu meter persegi),

- b. Untuk badan hukum Atas tanah yang luasnya lebih dari 5.000 M2 (limaribu meter persegi) dan tidak lebih dari 75.000 M2 (tujuh puluh lima ribu meter persegi)
- 4) Hak Pakai
 - 1. Untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M2 (duapuluh ribu meter persegi), sedangkan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak dari 2.000 M2 (duaribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M2 (limaribu meter persegi),
 - 2. Untuk badan hukum Atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M2 (duapuluh ribu meter persegi), sedangkan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak dari 2.000 M2 (duaribu meter persegi) dan tidak lebih dari 25.000 M2 (limaribu meter persegi)
- c. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum, Dan juga memberikan keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang dilimpahkan kewenangannya kepada Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

Hak atas tanah yang diperoleh karena pemberian hak lahir ataupun terjadi pada saat dibuatkan Buku Tanah Hak yang bersangkutan yang dalam hal ini termasuk dalam kegiatan pendaftaran pertama kali, yaitu dicatat jenis haknya dan nama pemegang haknya. Secara yuridis, tanggal lahirnya hak yang bersangkutan yaitu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak surat-surat untuk keperluan pendaftaran hak yang bersangkutan dinyatakan lengkap. Kepala seksi pendaftaran hak akan memberikan Surat Tanda Terima kepada penerima hak. Apabila tidak didaftarkan, hak atas tanah tidak akan lahir.

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah, apabila tanah yang tersedia adalah tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

Permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas

tanah negara. Untuk dapat menerima suatu hak atas tanah dari tanah negara, satu-satunya upaya untuk memperoleh hak atas tanah yaitu dengan cara permohonan hak. Hal ini juga berlaku terhadap tanah hasil reklamasi, karena tanah tersebut merupakan tanah negara yang ada karena dilakukannya pengurukan tanah dengan menambah tanah sejumlah volume tertentu ke dalam laut dan daerah pesisir pantai. Setelah tanah itu jelas wujudnya, pihak yang melakukan reklamasi dapat memohon suatu hak atas tanah tersebut kepada pemerintah untuk digunakan sesuai dengan peruntukan yang ditentukan oleh pemerintah.

Sebelum permohonan hak atas tanah diajukan kepada instansi yang berwenang, ada proses persiapan. Demikian pula, setelah lahirnya hak atas tanah adanya tindak lanjut yang wajib dilakukan oleh pemohon agar memiliki bukti yang kuat tentang hak atas tanah yang diperolehnya, rangkaian prosesnya akan melibatkan tanah yang hak di atasnya dimohon, pemohon, instansi yang berhak menerima permohonan yang berwenang memberi keputusan ditolak atau dikabulkan permohonannya, dan instansi yang memberi bantuan /pendapat ataupun yang pertimbangannya diperlukan²⁰.

Permohonan hak dilakukan dengan cara pemohon mengajukan permohonan hak dengan mengisi formulir permohonan hak yang tersedia dengan dilampirkan surat-surat yang diperlukan mengenai pemohon dan surat-surat tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya. Surat permohonan diajukan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak sesuai dengan :

- a) Jenis hak yang dimohon
- b) Peruntukan tanahnya (tanah pertanian atau non pertanian)
- c) luasnya

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara. Disampaikan kepada pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi desa/ kelurahan letak tanahnya. Hal yang sama juga diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak

²⁰ Effendi Perangin, "*Praktek Permohonan Hak atas Tanah*", (Jakarta : Rajawali Pers, 1987), hal. 1.

Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yang baru berlaku tanggal 4 Februari 2011.

Kepala Kantor Pertanahan akan memeriksa surat-surat dan kelengkapan datanya tentang tanah yang dimohon dan pemohonnya. Dalam rangka penyelesaian permohonan, perpanjangan, dan pembaharuan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Pengelolaan, dibentuk panitia pemeriksaan Tanah A, sedangkan untuk tanah Hak Guna Usaha, dibentuk panitia pemeriksaan Tanah B. Dengan bantuan panitia pemeriksa tanah, baik panitia A ataupun panitia B, dibuat Berita Acara Pemeriksaan Tanah. Surat rekomendasi permohonan hak baik yang dikabulkan maupun yang ditolak, disampaikan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak. Jika permohonan hak atas tanah dikabulkan, maka penerima hak akan menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan disampaikan kepada penerima Hak dan Kepala Kantor Pertanahan dimana bidang tanah tersebut terletak²¹.

Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) yang diterima, penerima Hak memenuhi kewajibannya sehubungan dengan pemberian hak yaitu :

- a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- b. Membayar uang pemasukan
- c. Mendaftarkan Hak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan (Kabupaten/ Kotamadya)

Setelah dipenuhinya kewajiban oleh penerima Hak, maka Kepala seksi pendaftaran tanah akan membukukan hak yang bersangkutan dalam Buku Tanah dan mencantumkan nomor urut hak yang bersangkutan di Kelurahan/ Desa letak tanahnya dan dilampirkan surat ukurnya pada Buku Tanah tersebut. Surat ukur dibuat terlebih dulu setelah bidang tanah tersebut ditetapkan batas-batasnya dan diukur luasnya berdasarkan peta pendaftaran. Data tersebut akan disalin dalam salinan Buku Tanah sebagai bagian dari sertipikat hak atas tanah bersama surat ukur.

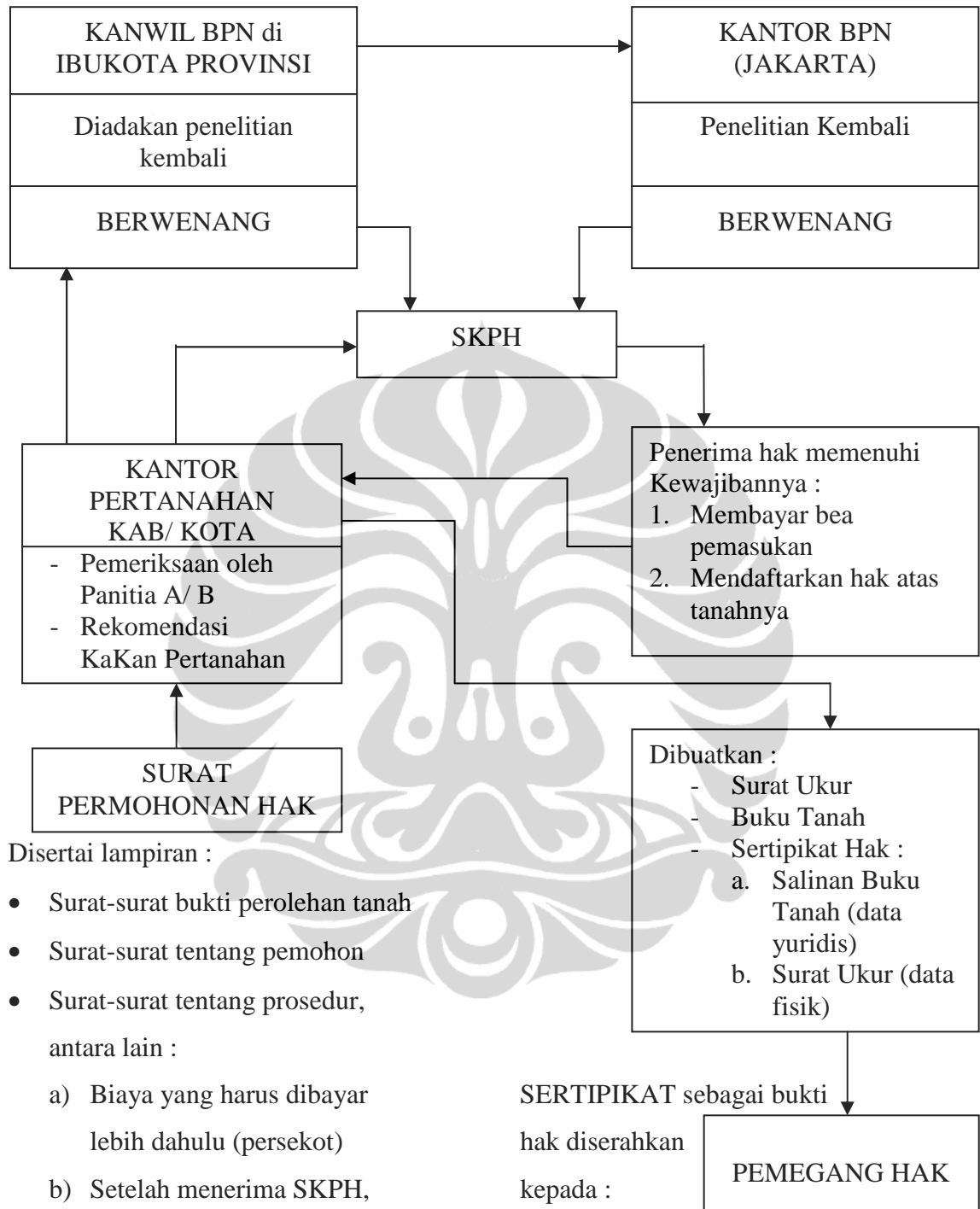
²¹Arie Sukanti Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Jakarta : Badan Penerbit FHUI, 1999), hal. 21.

Kepada pemegang hak juga akan diserahkan sertipikat yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur sebagai tanda bukti haknya. Setelah pemegang hak menerima sertipikat, dia berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah haknya.

Menurut Pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak termasuk pemberian hak di atas ataupun bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan.



Proses Permohonan Hak



2.1.4 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dalam pemberian hak atas tanah berfungsi sebagai keperluan pembuktian, yang mana akan dibuatkan Buku Tanah dan Tanda Bukti Haknya. Selain itu, juga berfungsi sebagai syarat konstitutif yaitu syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, dapat dikatakan jika tidak didaftarkan, hak atas tanah yang bersangkutan tidak akan lahir.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²²

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Adapun arti dari asas-asas tersebut antara lain :

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman yang dimaksud di sini yaitu menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan

²²Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)*. Pasal 1

- d. Sedangkan asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Oleh karena itulah diberlakukan asas terbuka.

Dalam proses pendaftaran tanah, terdapat obyek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang meliputi :

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai
- b) Tanah Hak Pengelolaan
- c) Tanah Wakaf
- d) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- e) Hak Tanggungan
- f) Tanah Negara. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tujuan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Pendaftaran tanah ditinjau dari tujuannya, dapat dibedakan menjadi :

- 1) *Fiscal cadastre*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk kepentingan pembayaran pajak tanah. pendaftaran ini seringkali disebut sensus pertanahan (dilakukan di kantor pajak). *Fiscal cadastre* lebih ke fisik tanah, orang yang membayar pajak merupakan orang yang menguasai tanah secara fisik. Contoh : Surat Penagihan Pajak Terhutang (SPPT), PBB. SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah tetapi merupakan bukti pembayaran pajak tanah.
- 2) *Legal cadastre/ rechts kadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah sehingga diterbitkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah. *Legal cadastre/ rechts kadaster* lebih ke pendaftaran untuk hubungan hukum antara orang dengan tanah yang dikuasai.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas inisiatif dari pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam hal suatu desa/ kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya, atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggung jawab sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 56 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk :

1. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku
 2. Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis
 3. Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi
 4. Menunjukkan bukti kepemilikan atas penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi
 5. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- 1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi :

- a) Pembuatan peta dasar pendaftaran

Kegiatan pendaftaran sistematis di suatu wilayah dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran, dan juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar.

- b) Penetapan batas bidang-bidang tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas, diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya.

- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

- d) Pembuatan daftar tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaannya kemudian.

- e) Pembuatan surat ukur

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur. Surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran dengan skala yang bisa berbeda.

- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis, diadakan pembedaan antara pembuktian hak baru dan hak lama. Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. Pembuktian hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang
 - c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
 - e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi, dan/ atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi/ kepala kantor pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Pembukuan hak dilakukan berdasarkan bukti dan berita acara pengesahan. Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan.

3) Penerbitan sertipikat

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Hal ini dikarenakan sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Dalam sertipikat, akan tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan Hak-hak sekunder yang ada. Sertipikat atas tanah sangat penting keberadaannya.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, dan keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Adapun yang dimaksud dengan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut.²³

4) Penyajian data fisik dan data yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, terutama untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala kantor pertanahan akan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama.

5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

Dokumen-dokumen tersebut harus tetap berada di kantor pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu dapat terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Hal ini ditujukan agar data yang tersedia di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.

²³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta:Djambatan, 2003), hal 73

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) karena yang didaftarkan adalah hubungan hukum antara subjek dan hak. Hal ini ditunjukkan dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

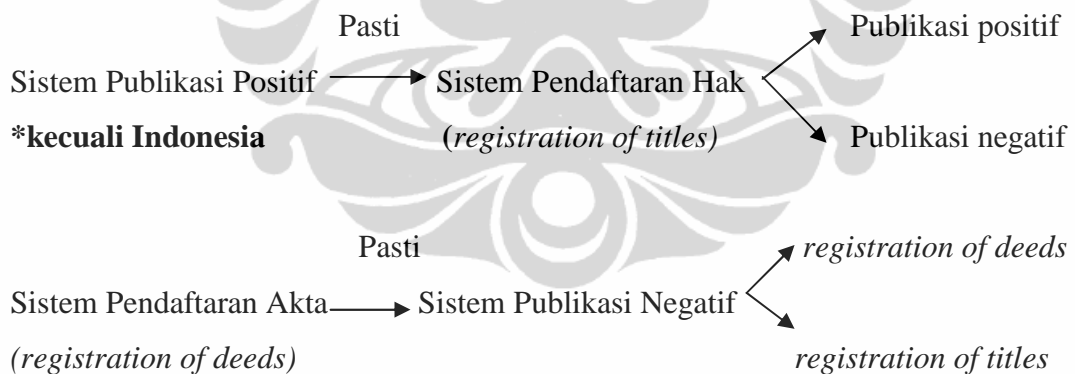
Pembeda	Sistem Pendaftaran Akta (<i>registration of deeds</i>)	Sistem Pendaftaran Hak (<i>registration of titles</i>)
Yang didaftar	Akta	Hak yang timbul dari perbuatan hukum\
Sumber Data Yuridis	Akta	Akta
Pengumpulan Data Yuridis	Akta	Akta
Pengolahan Data Yuridis	Akta (dibubuhi tanda pendaftaran)	Akta (Data Yuridis dalam akta dicatat dalam Buku Tanah (Register))
Penyimpanan Data Yuridis	Akta (dibubuhi tanda pendaftaran)	Buku Tanah
Penyajian Data Yuridis	Akta	Salinan Buku Tanah
STBH (Surat Tanda Bukti Hak)	Akta (dibubuhi tanda Pendaftaran) dan Surat Ukur	Sertipikat yang terdiri dari Salinan Buku Tanah & Surat Ukur
Petugas Pendaftaran Tanah	Pasif	Aktif

Fungsi Akta dalam sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yaitu sebagai sumber data yuridis dan Surat Tanda Bukti Hak, sedangkan dalam sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) berfungsi sebagai sumber data yuridis.

Dalam sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) maupun sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), setiap terjadi perbuatan hukum dibuat akta.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini terkait dengan sistem publikasi yang termuat dalam pendaftaran tanah yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2 dan Pasal 38 ayat 2 UUPA.

Dari ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diketahui bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak. Dengan demikian terdapat hubungan sistem publikasi dengan sistem pendaftaran yang dapat digambarkan di bawah ini :



Perbandingan antara sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif

Sistem Publikasi Negatif	Sistem Publikasi Positif
1. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan	1. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan
2. Orang tidak boleh begitu saja mempercayai kebenaran data yang disajikan	2. Orang boleh secara mutlak mempercayai kebenaran data yang disajikan
3. Konsekuensi dari asas Nemo Plus artinya seseorang tidak boleh memberikan/mengalihkan/menyerahkan sesuatu melebihi dari apa yang ia punyai	3. Sekali nama seseorang dicatat dalam Buku Tanah, maka ia memperoleh Hak yang tidak dapat di ganggu gugat (<i>indefeasible title</i>), asal dipenuhi syarat-syarat : -Hak itu diperoleh dengan itikad baik -Hak itu diperoleh melalui pembayaran (<i>in good faith and for value</i>) -didaftar dalam register(<i>title by registration</i>)
4. Pendaftaran tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak menjadi kehilangan haknya (orang yang sebenarnya berhak dilindungi)	4. Pendaftaran mengakibatkan orang yang sebenarnya tidak berhak menjadi berhak (orang yang sebenarnya berhak kehilangan haknya)
5. Bukan dengan pendaftaran, orang menjadi pemegang hak yang baru tetapi pada sah/ tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan	5. Dengan pendaftaran, orang menjadi pemegang hak yang baru
6. Orang yang sebenarnya berhak dapat menuntut pengembalian tanahnya	6. Orang yang sebenarnya berhak tidak dapat menuntut pengembalian tanahnya (hanya dapat menuntut ganti rugi)
7. Pejabat pendaftaran tanah bersikap Pasif dalam memeriksa dan meneliti data/ surat yang diajukan	7. Pejabat pendaftaran tanah bersikap Aktif dalam memeriksa dan meneliti data/surat yang diajukan

8. Surat Tanda Bukti Haknya merupakan alat bukti yang tidak mutlak	8. Surat Tanda Bukti Haknya merupakan alat bukti yang mutlak
9. Tidak ada kepastian hukum yang mutlak	9. Terdapat kepastian hukum yang mutlak
10. Sistem Pendaftaran Akta (<i>registration of deeds</i>)	10. Sistem Pendaftaran Hak (<i>registration of titles</i>)

2.2 Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta

2.2.1 Beberapa Catatan tentang Reklamasi Pantai

Istilah reklamasi merupakan turunan dari istilah Inggris *reclamation* yang berasal dari kata kerja *reclaim* yang berarti mengambil kembali, dengan penekanan pada kata “kembali”. Dalam teknik pembangunan, istilah *reclaim* juga dipergunakan di dalam me-*reclaim* bahan dari bekas bangunan dan/ atau puing-puing, seperti batu dan kerikil dan bekas konstruksi jalan, atau kerikil dari puing beton untuk dapat digunakan lagi²⁴. Sedangkan, di dalam teknik sipil atau teknik tanah, istilah *reclaim* atau reklamasi juga dipakai dalam mengusahakan agar suatu lahan yang tidak berguna atau kurang berguna menjadi berguna kembali atau lebih berguna, yang tingkat kegunaannya bergantung pada sasaran yang akan dicapai.

Cambridge Advanced Learners Dictionary memberikan 2 (dua) arti dari kata reklamasi yaitu²⁵:

- a) Percobaan untuk membuat tanah layak untuk bangunan dan/ atau pertanian
- b) Pengolahan bahan-bahan sisa untuk memperoleh bahan-bahan berguna darinya.

Pengertian reklamasi secara ilmiah dalam ranah ilmu teknik pantai adalah suatu pekerjaan/usaha memanfaatkan kawasan atau lahan yang relatif tidak berguna atau masih kosong dan berair menjadi lahan berguna dengan cara

²⁴ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, (Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2008), hal 341

²⁵ Flora Pricilla Kalalo, *Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai dan Laut di Indonesia*, Buku I, (Jakarta : Logoz Publishing, 2009), hal 17

dikeringkan. Pengertian “Reklamasi” menurut Pasal 1 Huruf l Keputusan Presiden Nomor 52 tahun 1995 Reklamasi Pantai Utara Jakarta yaitu kegiatan penimbunan dan pengeringan laut di bagian perairan laut. Pasal 1 ayat 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan juga memberikan pengertian yang serupa dengan Keputusan Presiden Nomor 52 tahun 1995 Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang pada intinya reklamasi merupakan kegiatan penimbunan dan pengeringan bagian perairan laut di tepi pantai untuk dimanfaatkan sebagai kawasan budidaya²⁶.

Proyek-proyek reklamasi yang telah dilakukan, ada yang bertujuan untuk memperoleh lahan pertanian, adapun yang bertujuan memperoleh lahan untuk pembangunan gedung atau untuk memperluas kota, ataupun untuk sarana transportasi seperti Bandar udara.

Sesuai dengan definisinya, reklamasi bertujuan untuk menjadikan kawasan yang tidak berguna atau kurang berguna menjadi berguna kembali atau lebih berguna. Dalam teori perencanaan kota, reklamasi pantai merupakan salah satu langkah pemekaran kota. Reklamasi biasanya dilakukan oleh negara ataupun kota-kota besar yang laju pertumbuhan dan kebutuhan lahannya meningkat dan mengalami penyempitan lahan daratan atau keterbatasan lahan.

Tidak semua pekerjaan pengurugan di suatu kawasan dapat dikatakan sebagai reklamasi, karena reklamasi hanya dilakukan pada kawasan yang berair seperti kawasan pantai, daerah rawa-rawa, di lepas pantai/ di laut, di tengah sungai yang lebar, ataupun di danau.

Cara reklamasi pada prinsipnya dapat dibagi dalam dua golongan, yaitu :

a. Sistem *polder*

Teknologi polder ini mulai dikembangkan terutama di negara Belanda. Sistem polder merupakan suatu sistem yang berusaha mendapatkan lahan kering dengan membuang air yang menggenangnya dengan cara pemompaan. Teknologi ini pada dasarnya murah dan dapat dilakukan dengan tenaga manusia. Tetapi, pengeringan lahan dengan sistem polder sangat lambat sehingga menyebabkan bunga dana yang cukup tinggi dan panjangnya waktu yang diperlukan untuk pengeringan polder.

²⁶Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan*, Pasal 1 ayat 13.

b. Sistem urukan (*fill*)

Sistem ini mulai dikenal pada awal abad ke-20-an, ketika dunia konstruksi mulai mengenal alat-alat berat untuk mengerjakan tanah, terutama didorong oleh perkembangan industri otomotif. Atas dasar hal tersebut, mulai muncul alat-alat seperti traktor, buldozer, pompa lumpur, sampai dengan pompa keruk sehingga memungkinkan reklamasi dilakukan dengan cara urukan. Oleh karena itu, istilah reklamasi lebih banyak ditujukan kepada teknologi urukan ini.

Sistem ini dalam tahap permulaan lebih mahal dibandingkan dengan sistem polder, tetapi sistem ini memberikan hasil yang jauh lebih cepat sehingga beban dana akan jauh berkurang dan dana yang ditanam pun dapat lebih cepat kembali.

c. Sistem Kombinasi *Polder* dan Urukan

Pelaksanaan reklamasi dengan sistem ini, tanggul dibuat terlebih dahulu seperti sistem *polder*, kemudian baru dilakukan pengurukan.

Material dasar urukan reklamasi pantai berdasarkan asalnya ada 2, yaitu :

- 1) Material dasar urukan dari laut berupa pasir laut
- 2) Material dasar urukan dari bahan galian dasar golongan C (*quarry*) darat berupa pasir sungai dan batu kali.

Keduanya harus mempunyai spesifikasi tertentu, baik gradasi maupun sifat butiran, termasuk beratnya. Untuk material pasir laut sebagai bahan urukan harus tidak banyak mengandung sedimen berupa lumpur. Sedangkan, pemilihan material uruk dari daratan perlu diperhitungkan pengaruhnya terhadap transportasi darat dari *quarry* ke lokasi reklamasi.

Reklamasi sekarang ini banyak dilakukan dengan proses urukan, terutama reklamasi pada wilayah-wilayah tepi laut. Reklamasi wilayah laut melalui urukan dapat dilakukan menurut dua sistem utama, yaitu :

1) *Blanket fill*

Yaitu dengan menguruk pasir pada wilayah yang akan direklamasi hingga tinggi tertentu, kemudian membangun konstruksi pelindung tepinya

yang dapat berupa turap atau berupa tanggul laut di dalam galian tepi lahan yang sudah diuruk itu.

Reklamasi dengan cara urukan ini dilakukan atas wilayah yang sedikit luas daripada yang direncanakan. Kelebihan urukan ini kemudian dikeruk kembali dan pasirnya dibuang di tempat lain apabila konstruksi pelindung tepi atau yang lebih tepat konstruksi pelindung pantai sudah rampung.

2) *Hydraulic fill*

Yaitu sistem yang membangun konstruksi pelindung terlebih dahulu di dalam air, bukan di dalam galian kering seperti pada *Blanket fill*.

Setelah seluruh konstruksi pelindung rampung, lahan laut yang telah terlindung diuruk secara hidraulis, artinya pasir uruk dipompa oleh kapal keruk ke dalam wilayah yang telah terlindung.

Hasil kedua sistem di atas sama, yaitu lahan yang diuruk hingga tinggi tertentu, umumnya kering, tetapi belum cukup kuat untuk memikul beban bangunan. Tanah tersebut akan berangsur menguat secara alamiah melalui proses pemadatan yang disebabkan oleh berat tanah itu sendiri dan pengeringan alamiah. Pemadatan pembangunan tanah dapat dipercepat dengan teknik *soil improvement*.

Sistem reklamasi dan cara pemadatan yang dipilih bergantung dari berbagai faktor yang meliputi kondisi lokasi semula, masalah persediaan pasir uruk, peralatan yang tersedia, pendanaan, pemasaran, dan banyak faktor lain²⁷.

Reklamasi telah dilakukan sejak beberapa abad yang lalu misalnya reklamasi pulau Macau yang awalnya merupakan pulau kecil telah berhasil menjadi semenanjung, pembangunan kota Washington DC yang dibangun di atas rawa-rawa, dan bendungan aswan. Beberapa aktivitas reklamasi lain yang telah berhasil dilakukan di beberapa tempat seperti Kansai International Airport di Osaka Jepang melalui reklamasi 1.300 ha lahan, Penny's Bay di Hongkong melalui reklamasi 290 ha lahan, Incheon International Airport di Korea Selatan melalui reklamasi 5.600 ha lahan, Shannon Estuary di Irlandia melalui reklamasi 6.500 ha lahan. Selain itu, pembangunan "The Palm" di Jumeirah- United Arab Emirates melalui reklamasi telah memperluas pantai Dubai sekitar 48 km. Proyek "the Ijburg" di Amsterdam Belanda juga berhasil menciptakan 450 ha lahan

²⁷ A. R Soehoed, *Reklamasi laut dangkal*, (Jakarta : Djambatan, 2004), hal 1-8.

melalui reklamasi, The Oresund Fixed Link di Denmark yang membangun 16 km jembatan atau terowongan yang menghubungkan Kastrup di Denmark dengan Lernacken di Swedia juga dilakukan dengan reklamasi, Pelabuhan tanjung pelepas di Malaysia yang dibangun menjadi hyper port melalui reklamasi 2.100 ha lahan, dan beberapa proyek yang dilakukan oleh Singapura melalui reklamasi untuk keperluan industri, perumahan, maupun pembangunan terminal III Changi Airport.

2.2.2 PT. Pembangunan Jaya Ancol

Dalam rangka pengembangan kawasan Ancol sebagai kawasan wisata terpadu, pada tahun 1966, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI) menunjuk PT Pembangunan Ibukota Jakarta Raya (PT Pembangunan Jaya) sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPPP Ancol) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 1b/3/1/26/1966 tanggal 19 Oktober 1966. Pada tanggal 10 Juli 1992, status BPPP Ancol diubah menjadi suatu badan hukum, yaitu menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol. Berdasarkan Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Penyertaan Modal Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Pembentukan Perseroan Terbatas PT. Pembangunan Jaya Ancol juncto Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 570.31.288 Tentang Pengesahan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Penyertaan Modal Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Pembentukan Perseroan Terbatas PT. Pembangunan Jaya Ancol penyertaan modal Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada pembentukan Perseroan adalah berupa kepemilikan saham dengan komposisi kepemilikan sahamnya adalah Pemda DKI sebesar 80% dan PT Pembangunan Jaya sebesar 20%, yang bersumber dari asset/kekayaan Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol, dalam bentuk :

- a. Bidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 649 seluas 16.407 m² (sisa) terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara tercatat atas nama PT. Regional Engineering & Aluminium Manufacturing & Co disingkat PT. REAM

- b. Bidang tanah HGB Nomor 112 seluas 51.740 m² (sisa) terletak di Kelurahan Tugu Jakarta Utara tercatat atas nama PT. Pembangunan Jaya
- c. Bidang tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1/ Ancol peta situasi Nomor 12/1987, tanggal 2 Pebruari 1987 seluas 4.779.120 m² terletak di Kelurahan Ancol Jakarta Utara tercatat atas nama Pemerintah Daerah
- d. Bangunan-bangunan dan kekayaan lainnya yang dimiliki Pemerintah Daerah yang berasal dari Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol termasuk bidang tanah dan bangunan Graha Wisata Remaja Jaya Ancol seluas 11,67 Ha.

Pada Tahun 2004, Perusahaan menjadi Perusahaan Terbuka dengan melakukan penawaran umum (*Initial Public Offering*) sehingga komposisi kepemilikan sahamnya menjadi Pemda DKI sebesar 72%, PT Pembangunan Jaya sebesar 18%, Publik 10%. Hal mana dinyatakan dalam Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Nomor 13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., Pengganti dari Sutjipto. S.H., Notaris di Jakarta yang antara lain menyetujui perubahan status Perusahaan menjadi perusahaan terbuka. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-08922 HT.01.04/TH.2004 tanggal 14 April 2004 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.493/BH.09.01/IV/2004 tanggal 30 April 2004.

Perusahaan ini berdomisili di daerah JakartaUtara. Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, antara lain dapat bertindak sebagai pengembang, pemborong pada umumnya, dan pengembang wilayah pemukiman,
- 2) Menjalankan usaha di bidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

Pada saat ini, Perusahaan berusaha dalam bidang:

- a. Real estat, yaitu pembangunan, penjualan dan penyewaan bangunan, penjualan tanah kaveling,
- b. Pariwisata, yaitu mengelola pasar seni, hotel wisata, padang golf dan dermaga.

Perusahaan merupakan salah satu dari enam perusahaan pengembang yang menggugat Menteri Negara Lingkungan Hidup (Meneg LH) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan obyek gugatannya adalah Surat Keputusan (SK) Meneg LH Nomor 14 Tahun 2003 tentang ketidaklayakan rencana kegiatan reklamasi dan revitalisasi Pantai Utara Jakarta oleh Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta, bahwa perkara Tata Usaha Negara Nomor 75/G.TUN/2003/PTUN-JKT Juncto Nomor 202/B/2004/PTUN-JKT di tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTUN) yang telah diputus pada tanggal 3 Pebruari 2005, intinya memerintahkan Meneg LH untuk mencabut SK Nomor 14 Tahun 2003. Atas keputusan tersebut, pihak Menteri Negara Lingkungan Hidup mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register perkara Nomor 109K/TUN/2006 sampai dengan tanggal 28 Pebruari 2007 proses Kasasi masih berlangsung dan akhirnya pada tingkat kasasi dimenangkan oleh pihak Kementerian Lingkungan Hidup (KLH). Kasasi Mahkamah Agung tersebut dibatalkan dengan upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali (PK) dengan Perkara Nomor Register 12 PK/TUN/2011 dengan Pengadilan asal PTUN Jakarta dan Nomor Surat Pengantar W2.TUN1.132/HK.06/XII/2010. Perkara itu diputus tanggal 24 Maret 2011 oleh Hakim Agung Supandi, Hakim Agung Yulius, dengan Ketua Majelis Agung Achmad Sukardja, sebagaimana dinyatakan dalam halaman situs resmi Mahkamah Agung pada tanggal 31 Maret 2011²⁸. Sehingga dengan dibatalkannya Kasasi Mahkamah Agung, maka PT. Pembangunan Jaya Ancol tidak perlu melakukan tinjauan ulang mengenai Amdal seperti yang dinyatakan oleh Imam Hendargo Abu Ismoyo selaku Deputy Bidang Tata Lingkungan KLH bahwa “analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) reklamasi Pantai Utara

²⁸ Pingit Aria, “Soal Reklamasi Pantai Jakarta, Walhi Kecewa Dengan Putusan MA” <http://www.tempointeraktif.com/hg/jakarta/2011/04/01/brk.20110401-324380.id.html>, diunduh 18 April 2011.

Jakarta yang disusun tahun 2003 telah kadaluwarsa”.²⁹ Atas pernyataan tersebut, Hery Hartawan, S.H.,S.E.,M.Kn memberikan tanggapan bahwa Amdal terbagi menjadi 2 (dua) yaitu AMDAL sebelum dilakukannya reklamasi (AMDAL Proyek) dan Amdal sesudah dilakukannya reklamasi (AMDAL Pengembangan Kawasan). Apabila proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta telah selesai dilakukan, maka otomatis AMDAL proyek sudah tidak berlaku lagi dan mulai berlaku AMDAL Pengembangan Kawasan dengan tujuan agar hasil reklamasi menjadi lebih terintegrasi³⁰.

2.2.3 Hubungan antara Status Tanah Hasil Reklamasi dengan Pemberian Hak Atas Tanah

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen, dan memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa mendatang³¹. Seiring dengan perkembangan zaman, keterikatan manusia dengan tanah semakin erat hubungannya. Perkembangan teknologi, peningkatan jumlah penduduk serta kebutuhan manusia semakin meningkat menjadikan perbedaan akan kebutuhan manusia terhadap tanah sekarang ini, selain sebagai tempat tinggal juga sebagai tempat usaha untuk mencari nafkah sampai kegiatan-kegiatan pertambangan. Hal ini memperlihatkan bahwa tanah memiliki nilai ekonomis yang terus meningkat bagi manusia. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dalam berbagai aspek kehidupan serta semakin berkurangnya ketersediaan tanah sehingga tanah harus juga menjadi perhatian yang penting bagi pemerintah khususnya dalam membuat serta menerapkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. “Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia”³².

²⁹ Icha, “Reklamasi Ancam Hidup Nelayan” *Kompas* (6 April 2011), hal 3.

³⁰ Peneliti, *Wawancara*, dengan Kepala Bidang Amdal dan Lingkungan PT. Pembangunan Jaya Ancol, (Jakarta : PT. Pembangunan Jaya Ancol, 18 April 2011).

³¹ Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*. (Bandung : Alumni, 1983), hal 1.

³² MARIHOT PAHALA SIAHAAN. *Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan*.(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal 6.

Pada prinsipnya, status tanah merupakan tanah negara, sehingga wewenang pemberian hak atas tanah negara ada pada negara³³. Undang-Undang Pokok Agraria memberikan penegasan dalam penjelasan umum II ayat (2) mengenai pengertian tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal ini berarti negara bukan pemilik tanah tetapi hanya sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa yang diberi wewenang oleh rakyat. Mengenai tanah negara dapat didefinisikan berdasarkan :

- a) Statusnya, tanah negara dapat didefinisikan sebagai bidang-bidang tanah yang belum ada hak atas tanah atau bekas hak yang habis masa berlakunya.
- b) Fungsinya, tanah negara merupakan bidang tanah yang berfungsi untuk kepentingan publik atau perlindungan
- c) Cara terbentuknya/ terjadinya, tanah negara dapat terbentuk karena proses alam ataupun buatan manusia seperti reklamasi ataupun penimbunan.

Sesuai dengan pengertian tanah negara tersebut, Tanah reklamasi sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 9 Mei 1996 Nomor : 410-1293 merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, sehingga pengaturannya dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pihak yang melakukan reklamasi dapat diberikan prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak atas tanah reklamasi tersebut. Meskipun tanah reklamasi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang saat ini pemberian hak nya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara (untuk pemberian hak yang dilakukan setelah tanggal 4 Pebruari 2011, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu), proses pemberian hak atas tanahnya tetap harus berpedoman Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Dalam Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun

³³ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2010), hal 53.

1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dan penjelasannya disebutkan bahwa pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas sebidang tanah yang seluruhnya merupakan pulau atau berbatasan dengan pantai akan diatur tersendiri dengan peraturan pemerintah.

Dalam Peraturan Pemerintah tersebut tidak diberikan batasan mengenai pengertian pantai. Pantai dapat diartikan bagian daratan yang berbatasan dengan air laut pada waktu air pasang surut yang terendah. Sedangkan pesisir merupakan bagian daratan antara batas air laut pada waktu pasang surut yang terendah dan pasang naik yang tertinggi. Walaupun ada kemungkinan sudah dihaki, tetapi pesisir menurut hukumnya harus terbuka bagi umum, khususnya bagi pesisir yang biasa digunakan untuk melaksanakan upacara-upacara adat.

Hak Menguasai dari negara merupakan pelimpahan tugas kewenangan bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Hak tersebut merupakan lembaga hukum yang tercipta pada waktu diciptakan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia. Hak Menguasai dari negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi tanah negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang ataupun badan hukum bukan berarti melepaskan Hak Menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan.

Hak Menguasai dari negara dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan. Selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara dapat juga dilakukan kepada badan-badan otorita, perusahaan-perusahaan negara, dan perusahaan-perusahaan daerah dengan pemberian penguasaan tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya³⁴. Hak pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas

³⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58. Pasal 4

tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah, karena Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan hak atas tanah tetapi merupakan “gempilan” Hak Menguasai dari negara. Pemegang Hak Pengelolaan mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan usahanya, tetapi tujuan utamanya adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Yang menjadi pemegang Hak Pengelolaan yaitu³⁵:

- a. Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- c. Lembaga-lembaga pemerintah baik departemen maupun non departemen
- d. Badan otorita serta badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut, Hak Pengelolaan tetap berlangsung.

Di atas tanah hasil reklamasi dapat diletakkan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

2.2.4.Objek dan Pelaksanaan Reklamasi Pantai Ancol Barat

Jakarta telah menjadi pusat pemerintahan negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 34 tahun 1999 sebagai Ibu Kota negara Indonesia. Jakarta sebagai propinsi kota yang luasnya hanya 650 km² (diluar kepulauan seribu), harus bisa mengatasi penataan ruangnya ke masa depan dengan menambah dan mempertinggi standar kualitas pelayanan dan jasa, dan membuat kawasan yang layak huni seperti bebas dari gangguan tahunan seperti banjir, sampah menumpuk, kawasan yang semakin kumuh, dan

³⁵ Hery Hartawan, “Status Hukum Tanah Hasil Reklamasi Pantai Ancol Jakarta Dikaitkan Dengan Pendapatan Asli Daerah” (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2010), hal 5.

sebagainya. Jakarta secara fisik sangat terbatas, oleh karena itu dilakukan Reklamasi Pantai Utara Jakarta sebagai alternatif untuk memperluas lahan guna memenuhi kebutuhan tanah yang semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kawasan Pantai Utara Jakarta dipilih sebagai areal dilakukannya reklamasi karena di bagian selatan merupakan *water catchment area* (area resapan air) yang perlu dilindungi, sedangkan di bagian timur dan barat merupakan daerah Tangerang dan Bekasi sehingga bagian utara merupakan salah satu pilihan areal yang sangat tepat untuk dilakukannya reklamasi. Hal ini juga ditetapkan dalam Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 52 tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang menetapkan kawasan Pantai Utara Jakarta sebagai kawasan andalan karena secara ekonomi kawasan ini memiliki prospek yang baik di masa mendatang dalam menunjang fungsi kota Jakarta sebagai *service city* (kota jasa). Untuk mewujudkan fungsi kawasan Pantai Utara Jakarta sebagai kawasan andalan, diperlukan upaya penataan dan pengembangan kawasan Pantai Utara melalui reklamasi Pantai Utara dan sekaligus menata ruang daratan pantai yang ada secara terarah dan terpadu.

Reklamasi menjadi pilihan dalam menata kembali pantai yang ada dan mencari lahan yang baru karena reklamasi bebas dari masalah sosial dan memang sudah tidak tersedianya lahan di Jakarta, selain itu dengan reklamasi dapat dibangun fasilitas handal masa depan sekaligus mendapat nilai tambah untuk menata kembali pantai yang ada yang terdegradasi. Pantai dan pesisir Pantai Utara Jakarta merupakan kawasan strategis dalam konstelasi pembangunan dan pengembangan kota Jakarta. Berbagai fungsi kota tidak dapat atau sulit tergantikan, karena hubungannya dengan laut. Misalnya : fungsi pelabuhan, industri perdagangan terutama yang memerlukan akses dengan laut dan transportasi laut, rekreasi, perikanan, pembangkit tenaga listrik, pantai pariwisata, hutan mangrove yang keberadaannya sangat vital, serta adanya peninggalan sejarah yaitu kota tua yang sangat berpotensi untuk pariwisata. Gagasan mengenai reklamasi pertama kali diterapkan pada tahun 1980-an, yaitu reklamasi daerah pantai seperti di daerah Taman Impian Jaya Ancol.

Reklamasi Ancol Barat/ Marina merupakan proyek reklamasi lanjutan dari pelaksanaan izin reklamasi yang dikeluarkan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota

Jakarta pada tahun 1980 yang telah disetujui oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan SK Nomor 812 tentang reklamasi serta rekomendasi dari Dirjen Perhubungan Laut tanggal 8 Maret 1980 Nomor DPP 30/2/2 tentang Reklamasi Pantai Ancol dan ijin pengurukan (reklamasi) di Ancol Barat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 30 Maret 1993.

Upaya pengelolaan lingkungan dengan tujuan untuk menjaga kesehatan dan kebersihan lingkungan adalah salah satu hal yang mendapat perhatian utama dari PT. Pembangunan Jaya Ancol dalam menjalankan usaha. Hal ini ditunjukkan dengan perencanaan pembangunan maupun perawatan fasilitas Perusahaan yang dilakukan dengan cermat serta penyediaan fasilitas-fasilitas pengolahan limbah. Sebelum memulai pelaksanaan reklamasi tersebut, Perusahaan terlebih dahulu perlu memproses :

- a. Perizinan teknis reklamasi melalui Badan Pelaksana Reklamasi Pantura yang akan mengkoordinasikan dengan instansi teknik terkait
- b. Penyesuaian kembali AMDAL proyek reklamasi Ancol Barat dengan AMDAL Regional Pantura yang telah disetujui Komisi Pusat AMDAL Bapedal.

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya khususnya dalam hal pelaksanaan reklamasi pantai, pembangunan perumahan/ gedung dan pembangunan lapangan golf, Perusahaan telah melaksanakan kewajiban dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) dengan memperoleh izin/ persetujuan dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL).

Landasan hukum pelaksanaan reklamasi khususnya dalam hal ini reklamasi Pantai Ancol Barat yaitu :

1. Instruksi Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1240/ Instruksi/ IV-80 tanggal 14 April 1980 tentang Pelaksanaan Pekerjaan Reklamasi Ancol Barat
2. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 812 tahun 1980 tanggal 26 Juli 1980 tentang Reklamasi di Ancol Barat
3. Rekomendasi dari Dirjen Perhubungan Laut tanggal 8 Maret 1980 Nomor DPP 30/2/2 tentang Reklamasi Pantai Ancol

4. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 961/-1.853.2 tanggal 30 Maret 1993 tentang Izin Pengurukan (Reklamasi) di Ancol Barat
5. Surat Gubernur Nomor 2976/-1.711.5/00 tentang Reklamasi Perairan Ancol Barat 60 ha tanggal 26 September 2000
6. Surat Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta Nomor 43/1.712.7/01 tentang Reklamasi Pantai Ancol Barat tanggal 4 Mei 2001
7. Rekomendasi Updating Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL)/ Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Reklamasi Ancol Barat dari Komisi Amdal DKI Jakarta Nomor 01/-1.777.6/01 tanggal 29 Mei 2001
8. Surat Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta Nomor 28/073.511/02 untuk memulai kembali pelaksanaan Reklamasi Pantai Ancol Barat tanggal 10 April 2002
9. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP. 31 Tahun 2003 tentang Izin Reklamasi Pantai Ancol Barat tanggal 20 Januari 2003
10. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP. 33 Tahun 2003 tentang Izin Pengerukan Pembangunan Alur Pelayaran Proyek Reklamasi Ancol Barat tanggal 23 Januari 2003

Adapun izin/ persetujuan dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) berdasarkan :

- 1) Surat Komisi AMDAL Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.253/-1777.6 tanggal 25 Agustus 1994 kepada Kepala Dinas Pariwisata DKI Jakarta perihal Rekomendasi ANDAL, RPL/ RKL Reklamasi, Perumahan, Lapangan Golf dan Public Beach PT. Pembangunan Jaya Ancol, antara lain menyebutkan bahwa sebagai tindak lanjut Rekomendasi Kerangka Acuan Analisa Dampak Lingkungan (KA-ANDAL) No.1012/1.777.6 tanggal 24 September 1993 yang telah diberikan oleh Perusahaan maka diberitahukan bahwa Studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (ANDAL) dan Dokumen Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Perusahaan dinyatakan lengkap dan telah disetujui oleh Komisi AMDAL DKI Jakarta

- 2) Surat Komisi Amdal Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 01/-1.777.6/01 tanggal 29 Mei 2001 kepada (1) Walikotamadya Jakarta Utara, (2) Ka Dinas PU Prop. DKI Jakarta, (3) Ka Dinas P2K Prop. DKI Jakarta, (4) Ka Dinas Tata Kota Prop. DKI Jakarta, (5) Ketua BP Reklamasi Pantura Jakarta perihal Rekomendasi Updating RPL/ RKL Reklamasi Ancol Barat PT. Pembangunan Jaya Ancol, antara lain menyebutkan bahwa sesuai berita acara sidang Komisi Amdal Daerah Prop. DKI Jakarta pada hari jumat tanggal 18 Mei 2001 Nomor : 11/Sek/Amdal/V/2001, maka Updating Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Perusahaan dinyatakan cukup lengkap

Selain izin yang harus dimiliki oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol dalam rangka melaksanakan reklamasi, pihak pengembang (developer) juga perlu membuat suatu kesepakatan atau melakukan kerja sama dengan pihak Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan persentase 80% proyek ini dimiliki oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan 20% dimiliki oleh PT. Pembangunan Jaya yang mempunyai anak perusahaan bernama PT. Pembangunan Jaya Ancol. Pada Tahun 2004, Perusahaan menjadi Perusahaan Terbuka dengan melakukan penawaran umum (*Initial Public Offering*) sehingga komposisi kepemilikan sahamnya menjadi Pemda DKI sebesar 72%, PT Pembangunan Jaya sebesar 18%, Publik 10%. PT. Pembangunan Jaya Ancol nantinya akan memberikan kontribusi ataupun bagi hasil dengan pihak Pemerintah Daerah.

Selanjutnya, sebelum memulai pelaksanaan reklamasi, pihak pengembang (developer) perlu terlebih dahulu memproses perizinan teknis reklamasi melalui Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta dan menyesuaikan AMDAL Proyek reklamasi Ancol Barat dengan AMDAL Regional Pantai Utara Jakarta yang telah disetujui Komisi Pusat AMDAL Bapedal. Untuk menyelenggarakan reklamasi Pantai Ancol Barat, akan dibentuk sebuah Badan Pelaksana. selama proses pembentukam Badan pelaksana, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta membentuk Unit Manajemen Proyek Pengembangan Kawasan Pantai Utara (UMP Pantai Utara Jakarta) untuk mempersiapkan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta dan tata cara penyelenggaraan reklamasi.

Berdasarkan Rekomendasi Updating Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL)/ Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Reklamasi Ancol Barat dari Komisi Amdal DKI Jakarta Nomor 01/-1.777.6/01 tanggal 29 Mei 2001, selaku pihak pemrakarsa kegiatan, PT. Pembangunan Jaya Ancol diwajibkan untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kewajiban yang harus dipenuhi dalam rangka kaji ulang/ pemutakhiran dan penyempurnaan dokumen Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL)/ Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL), yaitu senantiasa melaksanakan kaji ulang (review) dan analisis dokumen Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL)/ Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL), khususnya dalam rangka peningkatan kinerja pengelolaan dan pemantauan dampak lingkungan. Pengkajian ulang (review) dan analisis yang diharapkan meliputi antara lain hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pengungkapan komponen-komponen kegiatan yang diperkirakan menimbulkan dampak penting pada periode reklamasi, pasca reklamasi, terutama terhadap kemungkinan adanya perubahan jenis, volume intensitas kegiatan.
 - b. Pengungkapan komponen lingkungan yang terkena dampak
 - c. Pemutakhiran (updating) peraturan perundang-undangan dan ketentuan pengelolaan lingkungan yang berlaku dan dijadikan acuan pengelolaan pemantauan dampak
 - d. Kaji ulang (review) prakiraan dampak dan evaluasi dampak, serta penanganan dampak potensial (hasil prakiraan dan evaluasi dampak) agar dilaksanakan konsisten
2. Kewajiban yang harus dipenuhi dalam rangka pengembangan konsep dan implementasi pengelolaan dan pemantauan dampak, yaitu :
 - a. Diharapkan kehadiran dan eksistensinya tidak hanya menambah beban dan tekanan terhadap lingkungan, tetapi memberikan nilai tambah kepada kualitas mutu dan fungsi pelayanan kota pada umumnya dan pelayanan lingkungan di sekitar pada khususnya
 - b. Melaksanakan upaya-upaya terhadap pengelolaan dampak penurunan kualitas air laut dan berkurangnya keanekaragaman biota laut,

- pengembangan terbukanya kesempatan kerja, pengelolaan gangguan keamanan dan ketertiban masyarakat, gangguan transportasi darat dan laut, pengelolaan dampak sedimentasi, abrasi, kemungkinan terjadinya banjir, geologi teknik maupun pengelolaan terhadap lingkungan binaan.
3. Kewajiban yang harus dipenuhi dalam rangka operasional pengelolaan dan pemantauan dampak lingkungan, yaitu pemrakarsa kegiatan bertanggung jawab atas pelaksanaan :
 - a. Pemantauan dampak dari kegiatan yang telah menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan alam maupun buatan di sekitarnya, baik kegiatan akibat reklamasi maupun aktivitas pendukung lainnya
 - b. Pemantauan dampak dari kegiatan yang telah dan akan menyebabkan menurunnya mutu/ kualitas beberapa komponen lingkungan di dalam lokasi kegiatan akibat reklamasi dan kegiatan pembangunan fasilitas pendukung
 - c. Menyusun serta melaksanakan penjadwalan pemantauan dampak lingkungan selama 1 (satu) tahun bersama dengan instansi terkait atas pembiayaan pemrakarsa kegiatan
 4. Kewajiban yang harus dipenuhi dalam rangka peningkatan kinerja manajemen/ pengelolaan lingkungan yaitu senantiasa meningkatkan kinerja manajemen/ pengelolaan dampak lingkungan secara berkala, khususnya dalam konteks evaluasi Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL)/ Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL)

Selain itu, adapun kelengkapan-kelengkapan yang perlu dipersiapkan oleh pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol sebelum memulai proses pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 60 ha atau lebih tepatnya seluas 536. 823 m² (lima ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), antara lain :

1. Inventarisasi kelengkapan perencanaan dan kelengkapan teknis reklamasi yang meliputi :

- a. Kelengkapan perencanaan yang terdiri dari survey bathimetri termasuk pengukuran detail keadaan yang ada, Rencana Peruntukan penggunaan tanah dan penetapan rencana dari instansi terkait
 - b. Peninjauan kembali rencana tata ruang dan pengajuan perizinannya terutama penggunaan pantai untuk umum
 - c. Penyelidikan struktur tanah
 - d. Kelengkapan rencana infrastruktur dan tahap pelaksanaan
 - e. Perizinan yang telah pernah dikeluarkan, seperti perizinan tentang perencanaan kota, izin menguruk, izin penggunaan kapal, dan sebagainya
2. Penelitian design konstruksi reklamasi yang meliputi :
- a. Design pelindung reklamasi
 - b. Design reklamasi, penetapan reklamasi, penetapan standar kelayakan teknis, penetapan peil muka tanah reklamasi, penetapan rencana sistem reklamasi
 - c. Rencana dan design infrastruktur
 - d. Jadwal pelaksanaan
 - e. Detail kebutuhan bahan
 - f. TOR untuk pelaksanaan/ tender
3. Perhitungan kebutuhan bahan, lokasi sumber pengambilan bahan urukan dan bahan lainnya yang meliputi :
- a. Asal pengambilan bahan
 - b. Kelengkapan AMDAL lokasi pengambilan bahan
 - c. Transportasi dari dan ke lokasi pengambilan dan pengurukan
 - d. Perizinan yang dibutuhkan, termasuk izin penggunaan alur transportasi
4. Kebutuhan infrastruktur, meliputi :
- a. Rencana dan design dari fasilitas transportasi, termasuk jalan masuk, penetapan lokasi pompa dan sebagainya
 - b. Rencana penyediaan air bersih
 - c. Rencana pembuangan air kotor
 - d. Standar pembangunan seperti penetapan kabel, galian, penanaman pohon, dan sebagainya

5. Pembiayaan yang berupa konsep “*financial scheme*”
6. Pembuatan dokumen-dokumen tender dan pelaksanaan tender
7. Proses kontrak pekerjaan reklamasi
8. Pelaksanaan konstruksi
9. Pola pelaksanaan dengan Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang meliputi :
 - a. Inventarisasi perizinan serta dokumen-dokumen teknis yang ada, termasuk dokumen AMDAL yang dilaksanakan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol
 - b. Penelitian perizinan dan dokumen-dokumen teknis yang ada dilaksanakan oleh Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta dengan menunjuk konsultan supervise bersama-sama dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol
 - c. Penelitian atas AMDAL yang telah disahkan oleh Bapedalda Daerah Khusus Ibukota Jakarta
10. Perencanaan penggunaan tata ruang agar direncanakan sejalan dengan pelaksanaan reklamasi.

PT. Pembangunan Jaya Ancol melakukan reklamasi khususnya dalam reklamasi Pantai Ancol Barat yaitu dengan proses urukan yaitu menguruk suatu areal hingga elevasinya di atas elevasi muka air, dan dilindungi oleh struktur pelindung. Sistem yang digunakan dalam reklamasi pantai ancol yaitu sistem *hydraulic fill*³⁶. Dengan menggunakan sistem ini maka pertama-tama akan dibangun konstruksi pelindung terlebih dulu di dalam air. Setelah seluruh konstruksi pelindung rampung, dilakukan pengurukan secara *hydraulic* terhadap lahan laut yang telah terlindung dimana pasir uruk dipompa oleh kapal keruk ke dalam wilayah yang telah terlindung. Peningkatan daya pikul tanah dalam reklamasi Pantai Ancol Barat dilakukan dengan cara perbaikan tanah atau yang disebut dengan *soil improvement*, yang pada dasarnya hanya tersusun atas drainase melalui drainase vertikal disertai dengan pembebanan oleh tanah urukan

³⁶ Peneliti, *Wawancara*, dengan Kepala Bidang Operasional Departemen Pengelolaan dan Proyek Khusus PT. Pembangunan Jaya Ancol, (Jakarta : PT. Pembangunan Jaya Ancol, 7 Oktober 2008).

(*surcharging*). Sedangkan, metode konsolidasi urukan yang dipilih oleh pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol setelah melakukan pertimbangan dari segi pemasaran maupun biayanya yaitu dengan cara *vertical drain*, dipadatkan dengan cara mengurangi air pori tanah timbunan.

Peruntukan tanah hasil reklamasi oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol yang tertuang dalam master plan meliputi :

- a. Wisma/ perumahan dan fasilitasnya
- b. Wisma/ bangunan umum dan fasilitasnya
- c. Karya bangunan umum dan fasilitasnya
- d. Karya taman dan fasilitasnya
- e. Karya pemerintahan dan fasilitasnya
- f. SUKA/ fasilitas umum dan fasilitasnya
- g. Penyempurnaan hijau binaan dan fasilitasnya
- h. Saluran/ waduk/ situ/ laut
- i. MARGA/ jalan

Hasil yang telah direklamasi oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol dalam proyek reklamasi Pantai Ancol Barat yaitu seluas 60 ha atau lebih tepatnya seluas 536. 823 m² (lima ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), yang mana tanah hasil reklamasi Pantai Ancol Barat tersebut akan digunakan untuk fungsi perdagangan, dan hotel, wisma/ perumahan/ town-house dan apartement atau yang sekarang ini dikenal sebagai kompleks perumahan Puri Marina Ancol.

Ditanya mengenai kesulitan yang dihadapi dalam melaksanakan reklamasi, pihak pengembang (*developer*) PT. Pembangunan Jaya Ancol mengatakan tidak mengalami kesulitan baik dari segi teknis maupun yuridis. Dari segi yuridis, sudah terdapatnya landasan hukum yang telah diberikan kepada mereka untuk dapat melakukan reklamasi pantai ancil, telah dibuatnya master plan sehingga peruntukan tanah hasil reklamasi menjadi jelas, dan area yang akan dilakukan reklamasi sudah tersedia yaitu di bagian Pantai Utara Jakarta. Sedangkan dari segi teknis, PT. Pembangunan Jaya Ancol telah memenuhi kriteria teknis yang dipersyaratkan. Adapun kriteria teknis meliputi pendangkalan tidak terjadi di pelabuhan Tanjung Priok maupun di Pelabuhan Sunda Kelapa, Ketinggian dari

tanggul dan dari proteksi harus dipilih sedemikian rupa sehingga tidak menyebabkan banjir, stabilitas tanggul harus dapat dipertanggungjawabkan, dan penurunan yang akan terjadi dari tanggul adalah minim dan jangka waktu penurunan yang lama. Selain itu, cara maupun sistem reklamasi yang akan dilakukan juga sudah jelas. Tetapi, pihak PT Pembangunan Jaya Ancol mengakui bahwa biaya yang dikeluarkan cukup besar karena pada kegiatan reklamasi Pantai Ancol Barat yang berasal dari kegiatan penimbunan dan pengeringan air laut yang dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*), seluruh pembiayaan kegiatan tersebut dibebankan kepada pihak pengembang (*developer*) ataupun investor. Selain itu, pihak pengembang (*developer*) dan investor juga harus mengeluarkan biaya-biaya seperti pajak, retribusi, kontribusi, serta biaya pengurusan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

Reklamasi Pantai Utara Jakarta dapat dikatakan sebagai salah satu hal yang dapat digunakan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Melalui reklamasi Pantai Utara Jakarta, banyak pungutan, baik dalam bentuk pajak maupun retribusi yang dapat diterapkan. Dalam hal reklamasi Pantai Ancol Barat, Pemerintah Daerah DKI Jakarta telah menetapkan dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 138 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta menyatakan bahwa :

“Menyerahkan uang muka/ uang penunjukan awal (*Initial Working Found*) sebagai modal kerja Badan Pelaksana yang merupakan bagian dari kontribusi yang akan diperhitungkan kelak dalam kerja sama usaha yang besarnya ditetapkan dalam Keputusan Gubernur”.

Dan pada Pasal 11 ayat 2 Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 138 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dinyatakan bahwa :

“Kepada mitra pengembang diwajibkan untuk menyerahkan kontribusi kepada Badan Pelaksana yang besarnya ditetapkan berdasarkan luas lahan dan peruntukannya”

Dalam rangka pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat, Lembaga *Initial Working Found* tersebut saat ini besarnya masih didasarkan atas perjanjian (*Memorandum of Understanding*) diantaranya :

1. MoU PT. PJA Nomor 1121A Tahun 1995 Nomor 669/Dir-PJA/IX-95
2. MoU PT. PJA Nomor 362A Tahun 1996 Nomor 1096/Dir-PJA/II-96
3. MoU PT. PJA Nomor 639/Dir-PJA/IX/1997

Berdasarkan perjanjian kerja sama yang dibuat antara pihak pengembang (*developer*) dengan Pemerintah Daerah DKI Jakarta, pihak pengembang (*developer*) memberikan kontribusi kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta dalam bentuk uang kurang lebih US\$ 25/ m² yang dibayarkan sesuai dengan pelaksanaan/ kemajuan pekerjaan di lapangan dan akan dikurangi dengan uang penunjukan awal (*Initial Working Found*) sebesar US\$ 2500.000 (dua juta lima ratus ribu dollar Amerika Serikat). Setelah jumlah kontribusi yang telah disepakati bersama diserahkan oleh pihak pengembang (*developer*), maka Pemerintah Daerah DKI Jakarta secara bertahap akan menyerahkan Hak Guna Bangunan (HGB) ataupun Hak Pakai (HP) diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

Berdasarkan Pasal 3 ayat 6 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara dinyatakan bahwa semua penerimaan yang menjadi hak dan pengeluaran yang menjadi kewajiban daerah dalam tahun anggaran yang bersangkutan harus dimasukkan ke dalam APBD³⁷. Sehingga dengan demikian, hendaknya kontribusi yang diterima oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebaiknya dimasukkan dalam APBD.

Selain pengenaan *Initial Working Found* dan uang kontribusi, Pemerintah Daerah DKI Jakarta juga bisa mendapatkan berbagai pemasukan dari tanah hasil reklamasi pantai. Sebagai pemegang Hak Pengelolaan, Pemerintah Daerah DKI Jakarta berhak melakukan pungutan pada pihak ketiga atas penggunaan maupun pemberian hak di atas tanah hasil reklamasi tersebut. Untuk itulah dikeluarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata

³⁷ Indonesia. *Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286)*. Pasal 3 ayat 6.

Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Praja Milik/ Dikuasai Pemerintah Daerah DKI Jakarta, yang mana dalam Surat Keputusan tersebut ditetapkan besarnya pungutan yaitu 5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Menurut Ir. H. Moch. Sidarta yang bertindak selaku MRE Ketua Harian Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta, Secara bertahap di kawasan reklamasi akan dibangun pantai untuk publik, perumahan, industri, perluasan pelabuhan Tanjung Priok, Taman Kota, Marina, Central Business District. Sementara di pantai yang ada, penataan kembali akan meliputi pembenahan kampung nelayan dan penambahan fasilitas perikanan, pembenahan kampung kumuh, pelestarian kawasan mangrove, pelestarian kota tua, serta pembangunan infrastruktur dan lainnya³⁸. Selain itu, air bersih akan dipersiapkan secara bertahap, demikian juga dengan fasilitas penanganan air limbah, limbah padat, dan fasilitas lain sesuai dengan kebutuhan. Infrastruktur makro akan dilaksanakan menyambung dengan sistem DKI secara bertahap. Sedangkan infrastruktur mikro, dilaksanakan bersamaan dengan pembangunan di atas tanah hasil reklamasi. Sebagai wujud Pemanfaatan ruang dari Rencana Tata Ruang kawasan Pantai Utara Jakarta dilakukan kegiatan pokok berupa penyelenggaraan reklamasi dan penataan kembali kawasan daratan Pantai Utara Jakarta³⁹. Tujuan penataan kembali kawasan daratan Pantai Utara Jakarta dimaksudkan sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungan. Hal ini diwujudkan melalui upaya relokasi gudang, industri, penambahan jalan, perbaikan drainase, perbaikan lingkungan perumahan, pembangunan rumah susun serta pemugaran lingkungan bangunan bersejarah.

Program penataan dan pengelolaan Pantai Utara Jakarta, Revitalisasi dan Reklamasi merupakan proyek jangka panjang dalam rangka mewujudkan Jakarta sebagai kota pantai dalam menyongsong abad 21, di dalam persaingan global yang semakin ketat. Selain itu, program ini tidak hanya dapat memecahkan

³⁸ Moch Sidarta, “*Penataan dan Pengelolaan Pantai Utara Jakarta*”, Makalah, Pada Seminar Reklamasi dan Pengaruhnya Terhadap Banjir di Jakarta, (Jakarta : Fakultas Teknik Universitas Indonesia, 10 Desember 2003), hal. 4

³⁹ Peneliti, *Wawancara*, dengan Kepala Seksi Pengendalian Rencana Kota Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara, (Jakarta: Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara, 23 April 2008).

masalah yang berbasis ekonomi Jakarta, tetapi juga masalah sosial di pantai, lingkungan, dan dapat membantu mengatasi banjir.

Hal yang perlu diketahui mengenai Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta yaitu akan dilakukan pengkajian bentuk lembaga baru oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta karena keberadaan badan tersebut tidak diperbolehkan lagi oleh Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1996⁴⁰. Kehadiran badan yang akan mengelola proses reklamasi di pantai Ancol tersebut dianggap perlu karena saat ini sebanyak 40 persen kawasan Pantura berada di bawah permukaan laut sehingga perlu ada organisasi yang menangani. Reorganisasi bentuk lembaga pengganti Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta nantinya akan meliputi aspek hukum, struktur organisasi dan wewenang sehingga akan menjadi suatu lembaga teknis seperti di BPM-PKUD, atau UPT dari suatu dinas. Dengan demikian untuk kedepannya perencanaan Pantai Utara Jakarta akan ditentukan oleh lembaga teknis tersebut dan lembaga itu juga yang memberikan konsep serta membangun, sehingga keberadaan Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta berubah menjadi suatu badan yang berwenang mengkoordinasikan program reklamasi Pantai Utara Jakarta. Akan tetapi, selama dilakukan reorganisasi, program reklamasi pantai tidak akan dihentikan

Selain itu, penulis melihat adanya prosedur yang tidak dipenuhi oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol dalam penyelenggaraan reklamasi Pantai Ancol Barat yaitu PT. Pembangunan Jaya Ancol tidak membuat perjanjian pengembangan (*development agreement*) dengan pihak Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta terlebih dahulu sebelum menyelenggarakan reklamasi Pantai Ancol Barat. Hal ini dibenarkan oleh Ir. Kushariadi, Dipl. H. E selaku Kepala Bidang Perencanaan pada Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang mengatakan bahwa sebenarnya pihak pengembang (*developer*) yakni PT. Pembangunan Jaya Ancol telah mendapat teguran keras dari Pemerintah Daerah dalam nota dinas Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang menyatakan bahwa penyelenggaraan reklamasi Pantai Ancol Barat tidak mengikuti prosedur ataupun tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan, dan terhadapnya dapat dikenakan tindakan berupa penghentian kegiatan reklamasi, penghentian kegiatan

⁴⁰Anonim, "Status Hukum BP Pantura Diubah", *Gatra*, Kamis 10 April 2008, hal 13

pembangunan, penangguhan pemberian izin-izin Daerah, pencabutan izin-izin Daerah. Ketentuan sanksi administrasi tersebut diatur dalam Pasal 47 Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta, tetapi pengenaan sanksi tersebut terhadap PT. Pembangunan Jaya Ancol masih dalam proses. Berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 138 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta, seharusnya dalam hal penyelenggaraan reklamasi perlu diperhatikan :

- a. Perencanaan, yang mencakup pembuatan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta
- b. Pelaksanaan
 - 1) Pelelangan
 - 2) Nota Kesepahaman
 - 3) Perjanjian Pengembangan
 - 4) Perizinan
 - 5) Pelaksanaan Reklamasi dan Prasarana Dasar
- c. Pengawasan
- d. Pembangunan dan Pengelolaan Hasil Reklamasi

Pelelangan yang merupakan bagian dari pelaksanaan reklamasi Pantai Utara Jakarta tidak perlu dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol karena pihaknya telah mendapat Surat Penunjukan Penggunaan Tanah (SPPT) dari Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta selaku Pemerintah Daerah.

Dalam perjanjian pengembangan (*development agreement*) akan dipertimbangkan mengenai aspek sosial, aspek ekonomis, aspek teknis planologis, aspek teknis reklamasi, aspek lingkungan, aspek perhubungan dan keselamatan pelayaran serta aspek legal dan administratif. Selain itu, perjanjian pengembangan (*development agreement*) juga akan memuat ruang lingkup perjanjian pengembangan yang meliputi deskripsi paket reklamasi yang akan dilaksanakan, hak dan kewajiban masing-masing pihak yakni PT. Pembangunan Jaya Ancol dan Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta, besaran dan tahapan penyerahan kontribusi, prasarana, dan fasilitas sosial/ fasilitas umum, sistem pengawasan dan

pengendalian, serta tahapan dan jangka waktu pelaksanaan reklamasi dan pengelolaan tanah hasil reklamasi.

2.2.5.Pemanfaatan Tanah Hasil Reklamasi

Mengenai status hak atas tanah di atas areal tanah hasil reklamasi berdasarkan Pasal 30 Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta dinyatakan bahwa⁴¹ :

- (1) Areal tanah hasil Reklamasi Pantura Jakarta diberikan status Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Daerah
- (2) Penguasaan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilimpahkan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada Badan Pelaksana dengan batas daerah kerjanya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah
- (3) Dengan pelimpahan penguasaan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, Badan Pelaksana berwenang menggunakan tanah hasil reklamasi untuk diusahakan sendiri dan/ atau menyerahkan hak-hak atas tanah hasil reklamasi kepada pihak lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berkaitan dengan hal tersebut, PT. Pembangunan Jaya Ancol selaku pihak yang melaksanakan reklamasi dapat diberikan prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak atas tanah hasil reklamasi seluas 60 ha atau lebih tepatnya seluas 536. 823 m² (lima ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, sesuai dengan Peta Bidang Tanah tanggal 28 Oktober 2004 Nomor 259/U/2004, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.

Terhadap permohonan hak atas tanah tersebut, akan diberikan hak atas tanah hasil reklamasi oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yaitu berupa Hak Pengelolaan (HPL) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2-HPL-BPN RI-2007 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Atas Tanah di

⁴¹ Indonesia, *Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta. (Lembaran Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1996 Nomor 4)*. Pasal 30

Kotamadya Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta. Penerima hak yang dalam hal ini adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan, dapat menyerahkan penggunaan tanah yang merupakan bagian-bagian Hak Pengelolaan (HPL) untuk diberikan kepada pihak ketiga yaitu dalam hal ini PT. Pembangunan Jaya Ancol sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan Surat Perjanjian yang telah memperoleh persetujuan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan tidak mengandung unsur-unsur yang merugikan pihak ketiga. Mengenai penggunaan tanah ini, dituangkan dalam perjanjian kerja sama antara pihak pengembang (*developer*) dengan Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang menyatakan bahwa Pemerintah Daerah DKI Jakarta secara bertahap akan menyerahkan Hak Guna Bangunan (HGB) ataupun Hak Pakai (HP) diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemerintah Daerah DKI Jakarta dengan ketentuan pihak pengembang (*developer*) menyerahkan jumlah kontribusi yang telah disepakati bersama. Pihak ketiga yang memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta⁴².

Adapun ketentuan ataupun syarat-syarat yang perlu diperhatikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah hasil reklamasi Pantai Ancol Barat, yaitu :

- a) Tanda-tanda batas bidang tanah tersebut harus dipelihara keberadaannya
- b) Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan, sifat dan tujuan dari hak yang diberikan, tidak ditelantarkan serta tidak menutup pihak yang berkepentingan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c) Penerima hak bertanggung jawab terhadap kebenaran data yang disampaikan sebagai pertimbangan dalam penetapan Hak Pengelolaan ini.
- d) Penerima hak dikenakan uang pemasukan kepada Negara
- e) Penerima hak atau pihak lain yang memperoleh hak darinya harus mengizinkan apabila dilakukan monitoring oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

⁴² Peneliti, *Wawancara*, dengan Kepala Bagian Pertanahan Departemen Pengelolaan dan Proyek Khusus, (Jakarta: PT. Pembangunan Jaya Ancol, 16 Oktober 2008).

- f) Penerima hak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Jo. Pasal 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 112 tahun 2000.
- g) Segala akibat yang timbul karena pemberian Hak Pengelolaan ini, termasuk tindakan penguasaan tanah serta penggunaan dan pemanfaatannya, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, Hak Pengelolaan ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Pemberian Hak dibuat, dan dengan melampirkan Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon⁴³. Hak Pengelolaan mulai berlaku terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara.

2.2.6. Syarat-syarat/ Kewajiban Penerima Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan jika penerima hak tidak memenuhi kewajibannya, maka menteri dapat membatalkan haknya.

Sehubungan dengan penguasaan tanahnya, penerima hak berkewajiban :

- a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. Memelihara tanda batas yang dipasang pada setiap sudut tanah menurut aturan tertentu sehingga jelas bidang tanah yang diberikan kepada pemohon

⁴³ Peneliti, *Wawancara*, dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, (Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, 12 Mei 2008).

- c. Menggunakan tanah secara optimal
- d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
- e. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup
- f. Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya

2.3 Analisis Permasalahan Hukum

2.3.1 Pengaturan Pemberian Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Kepada Pihak Ketiga

Berdasarkan data hasil penelitian, dapat dikatakan pelaksanaan Reklamasi Pantai Ancol Barat oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol telah sesuai dengan peraturan yang berlaku serta telah mematuhi landasan-landasan hukum sebagaimana yang ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun persyaratan teknis.

Kewenangan untuk melaksanakan reklamasi Pantai Ancol Barat ada pada Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang didasarkan pada landasan hukum berupa Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 52 tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta, serta Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 972 tahun 1995 tentang Pembentukan, Organisasi, dan Tata Kerja Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara (Pantura).

Sebenarnya tidak hanya PT. Pembangunan Jaya Ancol saja yang diberikan izin untuk melakukan Reklamasi Pantai Utara (Pantura) dan menerima hak atas tanah hasil reklamasi, tetapi terdapat 5 (lima) pihak pengembang (developer) lainnya yaitu : PT. Bakti Bangun Era Mulia, PT. Taman Harapan Indah, PT. Manggala Krida Yudha, PT. Pelabuhan Indonesia II, dan PT. Jakarta Propertindo. Dengan melihat dinamika pembangunan nasional saat ini, dapat dikatakan bahwa reklamasi pantai nantinya akan menjadi trend pengembangan wilayah kota di masa depan. Hal ini tidak saja didorong oleh laju pertumbuhan penduduk, tetapi juga

karena dunia usaha akan lebih memilih reklamasi pantai sebagai upaya mendapatkan lahan yang strategis, dengan nilai investasi yang lebih tinggi.

Disamping manfaat yang diberikan dengan dilakukannya reklamasi dalam hal mendapatkan lahan guna memenuhi kebutuhan primer manusia akan tanah, terdapat juga kekurangan dari dilaksanakannya Reklamasi Pantai Ancol Barat oleh pihak pengembang (*developer*) dalam hal ini PT. Pembangunan Jaya Ancol yaitu mengenai kepemilikan tanah hasil reklamasi yang hanya dapat dimiliki oleh kalangan-kalangan tertentu, karena tanah hasil reklamasi Pantai Ancol Barat tersebut digunakan untuk fungsi perdagangan, dan hotel, wisma/ perumahan/ town-house dan apartement atau yang sekarang ini dikenal sebagai kompleks perumahan Puri Marina Ancol.

Penataan kembali kawasan daratan Pantai Utara Jakarta yang didasarkan pada Peraturan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta sampai saat ini masih dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*). Dalam rangka menata kembali kegiatan pembangunan di kawasan Ancol, diperlukan Pedoman pembangunan di kawasan Ancol dengan didasarkan pada Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1107 tahun 1993. Hal ini sehubungan dengan adanya penyertaan modal dari Pemerintah DKI Jakarta pada pembentukan Perseroan Terbatas PT. Pembangunan Jaya Ancol dalam bentuk tanah Hak Pengelolaan. Dengan demikian, peruntukan penggunaan tanah di kawasan Ancol ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah setelah ada rekomendasi dari PT. Pembangunan Jaya Ancol. Setiap kegiatan pembangunan di kawasan Ancol sebelum memperoleh izin dari instansi terkait terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis ataupun rekomendasi dari PT. Pembangunan Jaya Ancol, yang mana pemegang izin hanya dapat mengalihkan haknya kepada pihak lain setelah mendapat persetujuan tersebut. Terhadap persetujuan tertulis/ rekomendasi permohonan peralihan hak dan perpanjangan izin atas tanah, akan dikenakan biaya administrasi yang

besarnya ditetapkan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol dan biaya tersebut merupakan pendapatan dari PT. Pembangunan Jaya Ancol.

Dengan demikian, PT. Pembangunan Jaya Ancol dapat memberikan rekomendasi untuk diberikannya Hak atas tanah hasil reklamasi Pantai Ancol Barat kepada pihak ketiga berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1107 tahun 1993. Dalam hal ini, pihak ketiga tersebut bisa perorangan (konsumen), pengembang (*developer*), ataupun investor yang hendak melakukan kerja sama. Proses yang harus dilalui oleh pihak ketiga dalam memperoleh Hak atas tanah hasil reklamasi Pantai Ancol Barat pada prinsipnya sama. Pihak ketiga yang hendak memiliki Hak atas tanah hasil reklamasi, harus mengajukan Surat Permohonan terlebih dahulu kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol dan terhadap surat tersebut akan diverifikasi mengenai kelengkapan surat-surat ataupun pembayaran dari pihak ketiga. Jika berkas yang diajukan oleh pihak ketiga tidak lengkap, maka berkas tersebut akan dikembalikan dan diminta untuk segera dilengkapi. Apabila berkas sudah lengkap, maka pihak ketiga melakukan pembayaran administrasi. PT. Pembangunan Jaya Ancol pada akhirnya akan menerbitkan Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) setelah membaca dan mempertimbangkan Surat Permohonan yang diajukan oleh pihak ketiga. Adapun ketentuan dan ketentuan yang diberikan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol, yaitu :

- 1) Pihak ketiga adalah orang/ badan yang mempunyai hak untuk mendirikan ataupun memiliki bangunan
- 2) Dalam waktu 6 bulan setelah Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) dikeluarkan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol, hak tersebut harus sudah dilaksanakan oleh pihak ketiga
- 3) Apabila pihak ketiga belum melaksanakan haknya maka pihak ketiga hanya menerima kembali separo dari jumlah uang yang telah disetorkan dan tidak dapat mengajukan tuntutan dalam bentuk apapun kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol

Terhadap hak tersebut bisa saja dialihkan lagi kepada pihak lain setelah mendapat persetujuan dari pihak pengembang (*developer*) dengan kewajiban membayar biaya alih hak memiliki atau membangun.

Pihak ketiga yang telah melunasi persyaratan keuangan dan juga telah melaksanakan rencana pembangunan, maka pihak ketiga atas persetujuan tertulis/ rekomendasi PT. Pembangunan Jaya Ancol dapat memperoleh Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) ataupun Hak Pakai, yang akan diberikan oleh instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Persetujuan tertulis/ rekomendasi yang diberikan sebelumnya harus diparaf oleh Kepala Seksi Rekomendasi, Kepala Bagian Administrasi Pertanahan, Kepala Bidang Operasional, Kepala Departemen Pengelolaan, Kepala Divisi Properti, Direktur Properti, dan pada akhirnya akan ditandatangani oleh Direktur Utama PT. Pembangunan Jaya Ancol.

Persetujuan tertulis/ rekomendasi dapat diberikan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol kepada pihak ketiga dalam hal :

- a. Permohonan Hak atas tanah
- b. Pengalihan Hak, yang dapat terjadi karena balik nama, hibah, ataupun waris
- c. Perpanjangan Hak atas tanah
- d. Pemasangan Hak Tanggungan

Isi dari persetujuan tertulis/ rekomendasi yang diberikan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol kepada pihak ketiga pada prinsipnya menyatakan tidak berkeberatan untuk memberikan rekomendasi atas proses permohonan Hak atas tanah, terjadinya pengalihan hak, perpanjangan Hak atas tanah, maupun atas pemasangan Hak Tanggungan.

Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) dan persetujuan/ rekomendasi yang diberikan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol nantinya akan menjadi bahan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini Kepala Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk membuat sertipikat, yang mana sertipikat dengan Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Daerah DKI Jakarta nantinya akan terbagi secara partial.

Sertipikat yang akan diterbitkan yaitu sertipikat dengan Hak Guna Bangunan (HGB) ataupun Hak Pakai untuk pihak ketiga. Pihak Ancol tidak dapat menjual tanpa sertipikat, tetapi tidak dimungkinkan Hak atas tanah hasil reklamasi berupa Hak Milik mengingat tanah hasil reklamasi merupakan tanah negara.

Akan tetapi pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol sampai dengan saat ini belum pernah memberikan rekomendasi kepada BPN untuk diterbitkan Hak Pakai kepada pihak ketiga⁴⁴. Hal ini didasarkan atas pertimbangan bahwa pemanfaatan hasil reklamasi Pantai Ancol Barat kebanyakan untuk perumahan dan juga kewenangan yang dimiliki oleh Hak Pakai terbatas. Selain itu dalam prakteknya, jika pihak ketiga diberikan pilihan untuk memilih antara Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, kebanyakan dari mereka memilih untuk diberikan Hak Guna Bangunan (HGB). Oleh karena itulah, rekomendasi untuk diterbitkannya Hak Pakai dirasakan belum diperlukan.

Hak atas tanah yang berakhir masa berlakunya diatas tanah Hak Pengelolaan, dalam hal ini Hak Guna Bangunan yang hanya berlaku selama 20 tahun. Setelah masa berlakunya habis, maka Hak Guna Bangunan (HGB) itu akan kembali pada Hak Pengelolaan (HPL). Mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diperpanjang kembali dengan mengajukan permohonan kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol. Biasanya perpanjangan hak yang diberikan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol untuk unit yang dimiliki oleh pihaknya sendiri yaitu selama 30 tahun, sedangkan untuk konsumen, perumahan, ataupun industri diberikan perpanjangan hak selama 20 tahun.

Jika pihak ketiga sebagai pemegang hak tidak melakukan kewajiban sehubungan dengan penguasaan tanahnya, maka Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat membatalkan haknya. Hal ini diatur dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

⁴⁴Peneliti, *Wawancara*, dengan Kepala Bidang Hukum, Corporate dan Pertanahan PT. Pembangunan Jaya Ancol (Jakarta: PT. Pembangunan Jaya Ancol, 13 April 2011).

Prosedur yang harus dilalui oleh pihak ketiga dalam rangka pemberian hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu :

a. Permohonan pengukuran tanah

Pada tahap ini, pemohon harus mengisi formulir permohonan, melampirkan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon dalam hal pemohon adalah perseorangan, atau Akta Pendirian dan pengesahan badan hukum oleh instansi yang berwenang jika pemohon adalah badan hukum, selain itu perlu dilampirkan juga surat bukti alas hak berupa surat rekomendasi yang diperoleh dari PT. Pembangunan Jaya Ancol, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan, serta membayar biaya pengukuran sebagaimana yang telah ditentukan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 tahun 1993.

Jenis kegiatan yang dilakukan dalam tahap ini, yaitu :

2. Pendaftaran berkas
3. Pembuatan SPS- D.I. 302
4. Pembayaran biaya pengukuran
5. Pembuatan surat tugas
6. Pelaksanaan pengukuran
7. Penunjukkan dan persetujuan batas
8. Penyelesaian gambar dan perhitungan luas
9. Pemeriksaan hitungan dan pemetaan oleh koordinator
10. Pemeriksaan surat-surat dan gambar oleh koordinator
11. Pemeriksaan dan penelitian berkas
12. Penandatanganan gambar oleh kepala seksi survey pengukuran dan pemetaan
13. Penomoran gambar
14. Penyerahan gambar

b. Permohonan hak atas tanah

Tahap ini dilakukan dalam rangka untuk meminta pemberian hak atas tanah. permohonan hak atas tanah ditujukan pada Kepala Badan Pertanahan Nasional/ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional DKI Jakarta melalui Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara. pemohon harus mengisi formulir yang berkaitan dengan :

1. Data pribadi pemohon, yang disertakan dengan bukti fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang telah ditunjukkan aslinya di hadapan Kepala Bagian Sub Tata Usaha/ petugas yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan. Bagi pemohon yang berupa badan hukum disertakan Akta Pendiriannya.
2. Tanah yang dimohonkan, yaitu mengenai letak, luas, batas-batas, status tanah, jenis tanah, penguasaan tanah, peruntukan tanah
3. Surat pernyataan yang menyatakan bahwa si pemohon merupakan miliknya yang sah dan menguasai secara fisik serta tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa.

Selain itu, adapun surat-surat yang perlu dilampirkan antara lain :

1. Salinan surat-surat tanda kewarganegaraan apabila pemohon adalah perseorangan, dan salinan keputusan pengesahan badan hukum dalam hal pemohon merupakan badan hukum
2. Salinan surat ukur/ gambar
3. Surat bukti perolehan hak, yaitu asli surat rekomendasi dari PT. Pembangunan Jaya Ancol

Untuk tanah hasil reklamasi Pantai Ancol Barat yang berasal dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai pemegang hak atas tanah berupa Hak Pengelolaan, diperlukan :

- a. Persetujuan dari DPRD
- b. Keputusan Kepala Daerah tentang peralihan/pelepasan hak
- c. Perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pihak ketiga
- d. Perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

Hak atas tanah lahir dalam tahap ini yaitu pada waktu Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah di tandatangani oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Surat Keputusan Pemberian Hak ini harus

didaftarkan untuk dapat diterbitkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah.

Hambatan yang biasa terjadi dalam pemberian hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional yaitu lamanya proses pemberian hak atas tanah yang mana jangka waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan hak atas tanah lebih lama atau dapat dikatakan tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Sedangkan mengenai pemberian hak atas tanah tidak terdapat kesulitan dalam pelaksanaannya karena Kepala Badan Pertanahan Nasional/ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta akan merujuk pada surat persetujuan tertulis atau rekomendasi yang diberikan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol kepada pihak ketiga.

Menurut pendapat penulis, PT. Pembangunan Jaya Ancol selaku pihak pengembang (*developer*) hanya memberikan Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) dan persetujuan tertulis ataupun rekomendasi kepada pihak ketiga untuk mendapatkan hak atas tanah, selanjutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan pengukuran, pemberian hak atas tanah, yang pada akhirnya akan diterbitkan sertipikat Hak atas tanah dan terhadap sertipikat itu perlu dilakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang merupakan syarat konstitutif yaitu syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan.

2.3.2 Pendaftaran Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis, untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, Hak Atas Tanah yang telah diberikan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Pemberian Hak dibuat. Setelah didatakannya

Surat Keputusan Pemberian Hak, maka perlu dipenuhi suatu tahap yaitu Permohonan pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak/ Pengakuan Hak. Tahap ini ditempuh untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. dokumen-dokumen yang perlu dilengkapi oleh pemohon dalam tahap ini, antara lain:

1. Surat permohonan pendaftaran pertama kali
2. Identitas Pemohon (fotocopy KTP yang mewakili, dan untuk Badan Hukum fotocopy Akta Pendirian) dengan menunjukkan aslinya.
3. Surat Keputusan Pemberian/ Pengakuan Hak
4. Bukti pembayaran uang pemasukan yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional yang mana ditujukan untuk memberikan kontribusi kepada Pemerintah Daerah setempat. Untuk tanah hasil reklamasi yang dilakukan setelah tanggal 22 Januari 2010 yang mana penetapan besarnya jumlah uang pemasukan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dinyatakan tidak berlaku lagi.
5. Surat Ukur
6. Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon, walaupun BPHTB itu nihil
7. Bukti Pembayaran PBB tahun berjalan

Setelah dokumen tersebut diatas telah lengkap, maka Pemohon menyerahkan kepada Petugas Loker Pendaftaran yang nantinya akan diteliti mengenai kelengkapan dokumen tersebut, dibuatkan SPS biaya

pendaftarannya beserta tanda terima atas dokumen-dokumen tersebut. Petugas Loker Pendaftaran kemudian menyerahkan dokumen tersebut kepada Petugas DI. 301 yang sebelumnya perlu dilakukan pembayaran yang sesuai dengan SPS nya kepada Petugas Loker Bendahara dan atas pembayaran tersebut akan diberikan tanda terimanya, yang mana tanda bukti pembayaran akan diteruskan kepada Petugas Loker. Dokumen yang diterima oleh Petugas DI-301 akan dicatat pada DI-301 dan akan diteruskan pada Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak (Kasubsi PH). Dokumen tersebut nantinya akan dipelajari terlebih dahulu dan dipersiapkan petugas pelaksana, setelah itu dokumen tersebut diteruskan pada petugas monitoring. Adapun tugas dari monitoring ini, antara lain :

1. Mencatat dan memonitor perjalanan dokumen
2. Memberi informasi dokumen yang diproses
3. Melaksanakan tugas khusus dari Kasubsi
4. Menerima dan memberi penjelasan complain dari masyarakat ataupun pemohon.

Setelah dokumen tersebut selesai dimonitoring, maka SSB nya dicatatkan, dipersiapkan blanko kemudian blanko yang digunakan itu dicatat, menyiapkan buku tanah, lalu diteruskan lagi kepada Petugas Monitoring. Tahap yang selanjutnya yaitu pengetikan dimana petugas menerima dokumen dari petugas pelaksana, melaksanakan pengetikan pada DI-205 dan DI-206, yang kemudian diserahkan lagi kepada petugas monitoring. Konseptor petugas pelaksana bertugas :

2. Menerima dokumen dari Kasubsi
3. Meneliti dokumen
4. Menyiapkan DI 204, 205, 206 kartu hak dan buku tanah
5. Mencatat dan memastikan dokumen baik sertipikat, buku tanah, maupun surat-surat lain

Setelah dokumen tersebut diteliti, maka dokumen sebagaimana yang disebutkan di atas diserahkan lagi kepada Petugas Monitoring. Tahap selanjutnya yaitu dilakukannya pemetaan, dimana pada bagian ini

petugas memetakan nomor hak pada peta dan kemudian diserahkan kembali kepada petugas monitoring. Setelah menerima dokumen dari petugas pemetaan, maka kasubsi pendaftaran hak meneliti dokumen tersebut dan memberikan paraf pada sertipikat (206), hal ini nantinya akan diteruskan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah melalui petugas monitoring. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah bertugas untuk meneliti dokumen, memberikan paraf pada sertipikat dan dokumen, serta meneruskannya kepada Kepala Kantor apabila dokumen tersebut memerlukan tanda tangan dari Kepala Kantor, tetapi jika dinilai paraf dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah cukup, maka dokumen tersebut diteruskan kepada petugas monitoring sampai pada akhirnya dokumen tersebut akan diberikan kepada Petugas DI 208 yang bertugas :

1. Menerima dokumen dari Kepala Kantor ataupun Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
2. Membukukan pada DI-208
3. Mencatat nomor 208, 307 pada buku tanah dan sertipikat
4. Menjilid sertipikat dan dokumen

Setelah petugas DI-208 memenuhi tugasnya, maka dokumen ini akan diteruskan kepada petugas arsip dan sertipikat pada petugas loket penyerahan. Petugas loket penyerahan inilah yang nantinya akan menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada pemohon.

BAB III

PENUTUP

B. Kesimpulan

1. Pemberian Hak Atas Tanah hasil reklamasi kepada pihak ketiga merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pemberian hak atas tanah tersebut berpedoman pada Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) dan persetujuan tertulis ataupun rekomendasi dari PT. Pembangunan Jaya Ancol, yang selanjutnya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan dilakukan pengukuran, pemberian hak atas tanah, pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang merupakan syarat konstitutif yaitu syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan, dan pada akhirnya akan diterbitkan sertipikat Hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
2. Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, maka Hak Atas Tanah yang telah diberikan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Pemberian Hak dibuat, dan dengan melampirkan Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon. Hak Atas Tanah yang diperoleh karena pemberian hak lahir ataupun mulai berlaku pada saat dibuatkan Buku Tanah Hak yang bersangkutan, yang dalam hal ini termasuk dalam kegiatan pendaftaran pertama kali.

C. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dan sebagai penutup dari tesis ini, penulis mencoba menyampaikan saran yang sekiranya bermanfaat dalam hal pemberian hak atas tanah hasil reklamasi.

Beberapa saran yang dapat diberikan penulis mengenai hal-hal yang dibahas dalam tesis ini adalah :

1. Sebaiknya dalam proses pemberian hak atas tanah hasil reklamasi, pihak Badan Pertanahan Nasional mengikuti jangka waktu yang telah ditetapkan sehingga pihak ketiga dapat memperoleh hak atas tanah tepat waktu.
2. Bagi PT. Pembangunan Jaya Ancol sebagai pihak yang telah mendapatkan kesempatan untuk menyelenggarakan reklamasi Pantai Ancol Barat seharusnya mengikuti prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan supaya pelaksanaan reklamasi berjalan dengan baik. Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebaiknya menindak tegas PT. Pembangunan Jaya Ancol yang tidak mengikuti prosedur dalam penyelenggaraan reklamasi Pantai Ancol Barat sehingga diharapkan tidak terjadi pelanggaran serupa di kemudian hari.
3. Dalam hal pemberian izin atas reklamasi pantai baik kepada perorangan ataupun Badan Hukum sebaiknya tidak hanya menganalisa tentang status hak atas tanahnya saja tetapi juga memperhatikan aspek lain seperti aspek ekonomi, lingkungan, dan kemanfaatan bagi nelayan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*. (Bandung : Alumni, 1983).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi 2007*. (Jakarta : Djambatan, 2007).
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya*. (Jakarta : Djambatan, 2003).
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2008).
- Hutagalung, Arie Sukanti, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. (Jakarta : Badan Penerbit FHUI, 1999).
- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*. (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008).
- Kalalo, Flora Pricilla. *Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai dan Laut di Indonesia*, Buku I, (Jakarta : Logoz Publishing, 2009).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta : Kencana, 2007).
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Karunika Universitas Terbuka, 1988).
- Muljadi, Kartini. dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta : Kencana, 2004).
- Pratikno, Widi Agus. *Planning fasilitas Pantai & Laut*, (Yogyakarta : BPSE, 1997).
- Perangin, Effendi. *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1987).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2007).
- Siahaan, MARIHOT PAHALA. *Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).

- Soehoed, A. R. *Reklamasi laut dangkal*, (Jakarta : Djambatan, 2004).
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada,1985).
- _____. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986).
- Soeprapto. *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*. (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986).
- Sutedi, Adrian, *Tinjauan Hukum Pertanahan*. (Jakarta : Pradnya Paramita, 2009)
- Syamsudin, M. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007).

B. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta*.
- _____. *Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta. (Lembaran Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1996 Nomor 4)*.
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*.
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*.
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu*.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).*

_____. *Undang-Undang Dasar 1945. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 14).*

_____. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).*

C. Makalah dan Artikel

Anonim, “Reklamasi Pantai Utara Jakarta Dikaji Ulang”, *Suara Pembaruan*, Jumat 16 Februari 2007

Jatnika, Yanuar, “Reklamasi Pantai Jakarta Penyebab Banjir”, *Jurnal Nasional*, Rabu 6 Februari 2008

Yuwono, Nur, “Struktur Pelindung Lahan Reklamasi”. *Makalah*. Disampaikan pada Seminar Coastal Reclamation 1996. (Jakarta : Pusat Pelatihan MBT, 1996).

D. Kamus

Ali, Lukman. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 1991).

Budiono, MA, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya : Karya Agung, 2005).

M Dagun, Save, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, (Jakarta : Lembaga Pengkajian Kebudayaan Nusantara (LPKN), 1997).

Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 1976).

Pramadya Puspa, Yan, *Kamus Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 1977).

Zain, Badudu, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1994).

No. Surat : 043/H2.F5.M.KN./PDP.04

Keterangan : Diterima / Ditolak

PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
Departemen Administrasi SDM It.4
Gedung Cordova
Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Ancol Timur Jakarta 14430

Kepada Yth Bapak / Ibu

Iranti Widowati

Kabid. Hukum, Corporate & Pertanahan

TANDA TERIMA RISET

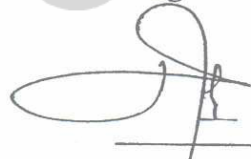
No.	Nama Siswa / i	Tanggal Pelaksanaan	Dept / Unit
1	Agustine Irianti, SH		Hukum

Catatan Pelaksanaan Magang / Riset :

1. Diharapkan konfirmasi ulang seminggu sebelum pelaksanaan Magang / Riset
2. Konfirmasi untuk Magang / Riset setiap hari Senin & Rabu
3. Membawa surat Tanda Terima Magang / Riset
4. Jika ada perubahan nama – nama peserta Magang / Riset diharapkan memberi informasi minimal 2 (dua) minggu sebelum pelaksanaan Magang / Riset
5. Menyerahkan pas photo berwarna 2 x 3 sebanyak 2 (dua) lembar
6. Diwajibkan mengembalikan ID Card pada saat pelaksanaan Magang / Riset berakhir

Jakarta, 09 Maret 2011

Yang menerima,


Iranti W, SH


Ferdinand

Contact Person :

Nama : Fahrul

No. Telp : 021 ~ 6453456

Ext : 4106

* coret yang tidak perlu



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
DINAS TATA RUANG
SUKU DINAS TATA RUANG
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA
Jl. Yos Sudarso No. 27 – 29 Telp. 43933580 Fax. 4304427
JAKARTA

Kode Pos 14320

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 157/077.78

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Agustine Irianti
NPM : 0906583232
Perguruan Tinggi : Universitas Indonesia
Jurusan : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Pada tanggal 22 Februari 2011 telah mencari data dan melakukan wawancara di kantor kami sehubungan dengan penulisan tesis.

Demikian surat keterangan ini saya buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

KEPALA SUKU DINAS TATA RUANG
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, *me*



Mesyan
DARWIN SYAM SIREGAR, MT
NIP 195801141989031001

Tembusan :

1. Ka. Sub. Bag TU SDTR JU



PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
DINAS TATA RUANG

Jalan Abdul Muis No. 66 Lantai 3-6
Telp. 3865917, 3865580-85 Pes. 4340, Fax. 3519469
JAKARTA

Kode Pos : 10160

25 April 2011

Nomor : 481 / - 073.7
Sifat : -
Lampiran : -
Hal : Keterangan Telah

Melakukan Wawancara di
Dinas Tata Ruang

Kepada
Yth. Ketua Program Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Indonesia
di
Depok

Sehubungan dengan tugas akhir dan penulisan Tesis yang berjudul :
"Pemberian Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara (Pantura) Jakarta
oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Kepada Pihak Ketiga" , dengan ini kami
menyatakan mahasiswa yang bersangkutan :

Nama : Agustine Irianti, S.H.

NPM : 0906583232

telah melakukan wawancara terkait topik Tesis di atas dengan
pejabat yang berwenang.

Demikian surat keterangan ini kami sampaikan agar dapat
dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya kami ucapkan
terima kasih.

SEKRETARIS DINAS TATA RUANG
PROVINSI DKI JAKARTA,



Ir. M. SUHARDYOKO, MT
NIP. 195608021985091001



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA

Jl. Laksda Yos Sudarso No. 27 - 29, Telp. (021) 4356889, 4352439 Jakarta Utara
E-mail : kod-jakarta utara@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor : 443 /31.72.100.1/III/2011

Dasar : Surat Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan Nomor
043/H2.F5.M.Kn/PDP.04 Tugas Akhir/2011, tanggal 18 Januari 2011.

Dengan ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara menerangkan :

Nama : **AGUSTINE IRIANTI, SH**
Tempat, tgl lahir : Jakarta, 18 Agustus 1987
NPM : 0906583232
Program Studi : Magister Kenotariatan
Alamat : Puri Indah Jl. Kembang Wangi 1 Blok K4 No. 11
Jakarta Barat

Yang bersangkutan telah selesai melaksanakan penelitian sehubungan dengan Tugas Akhir penulisan tesis di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, yang dilaksanakan dari tgl 01 Februari 2011 s/d 01 Maret 2011.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 11 Maret 2011

A.N. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



HASLINDA. SH. Msi
NIP.19580804 198203 2 010

DEPARTEMEN PROYEK KHUSUS & PENGELOLAAN

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk

Cordova Building
Jl. Pasir Putih Raya Blok E5
Jakarta 14430, Indonesia
Telp. 021- 6453456, 6454567
Fax. 021 - 6459772, 64710502

SURAT KETERANGAN

Bersama surat ini menerangkan bahwa:


Nama : Agustine Irianti
Nomor Pokok Mahasiswa : 0906583232
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Telah melaksanakan penelitian dalam rangka penyusunan Tesis di PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dari tanggal 1 Februari 2011 s.d. 30 April 2011.

Demikian surat keterangan ini di buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 2 Mei 2011

Departemen Proyek Khusus & Pengelolaan


DEPARTEMEN
PROYEK KHUSUS & PENGELOLAAN

Hery Hartawan
Kepala Seksi AMDAL & Perijinan

**DEPARTEMEN
HUKUM & PENGEMBANGAN
ANAK USAHA**

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk
Cordova Building
Jl. Pasir Putih Raya Blok E 5
Jakarta 14430, Indonesia
Telp. 62.21.645 3456, 62.21.645 4567
Fax. 62.21.645 6746, 62.21.64710502

SURAT KETERANGAN

No. 025/DH-Ext/v/2011

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Iranti Widowati

NIK : 205700

Jabatan : Kabid. Hukum, Corporate dan Pertanahan

Dengan ini saya menerangkan bahwa :

Nama : Agustine Irianti

NPM : 0906583232

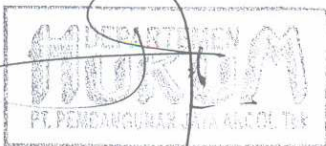
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Telah melakukan wawancara pada tanggal 13 April 2011 dalam rangka mencari data sebagai persyaratan akademik bagi fakultasnya untuk menyelesaikan Tugas Akhir dengan membuat Tesis.

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk diketahui dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 18 April 2011

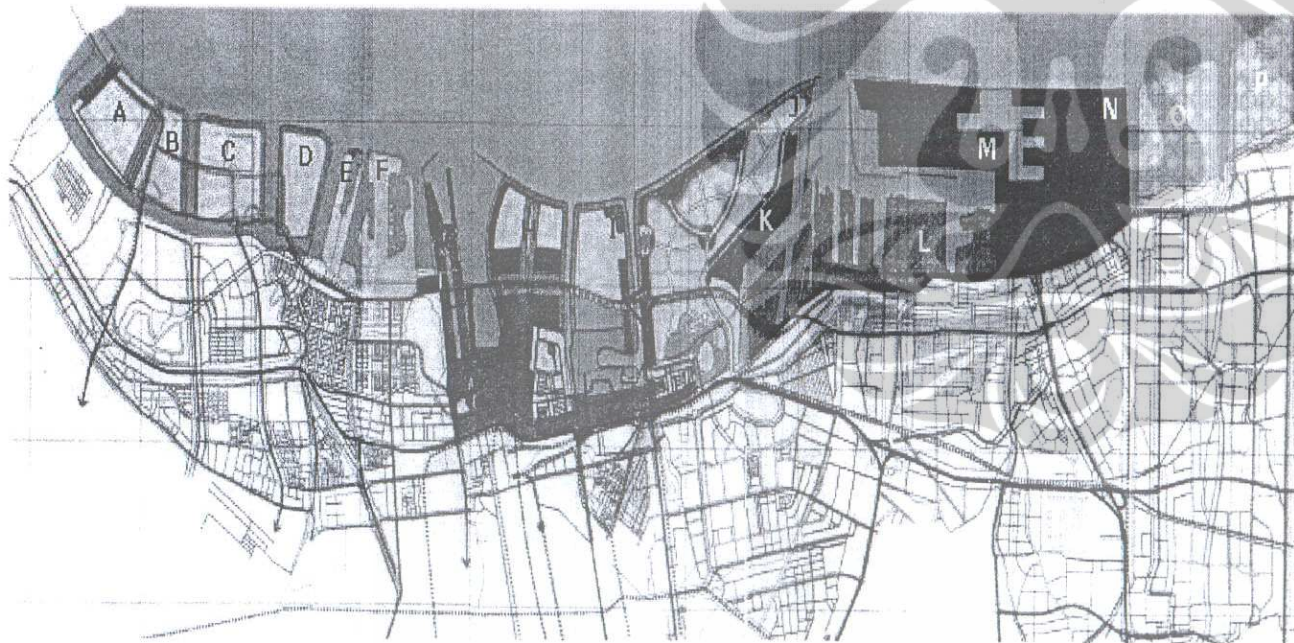
Departemen Hukum



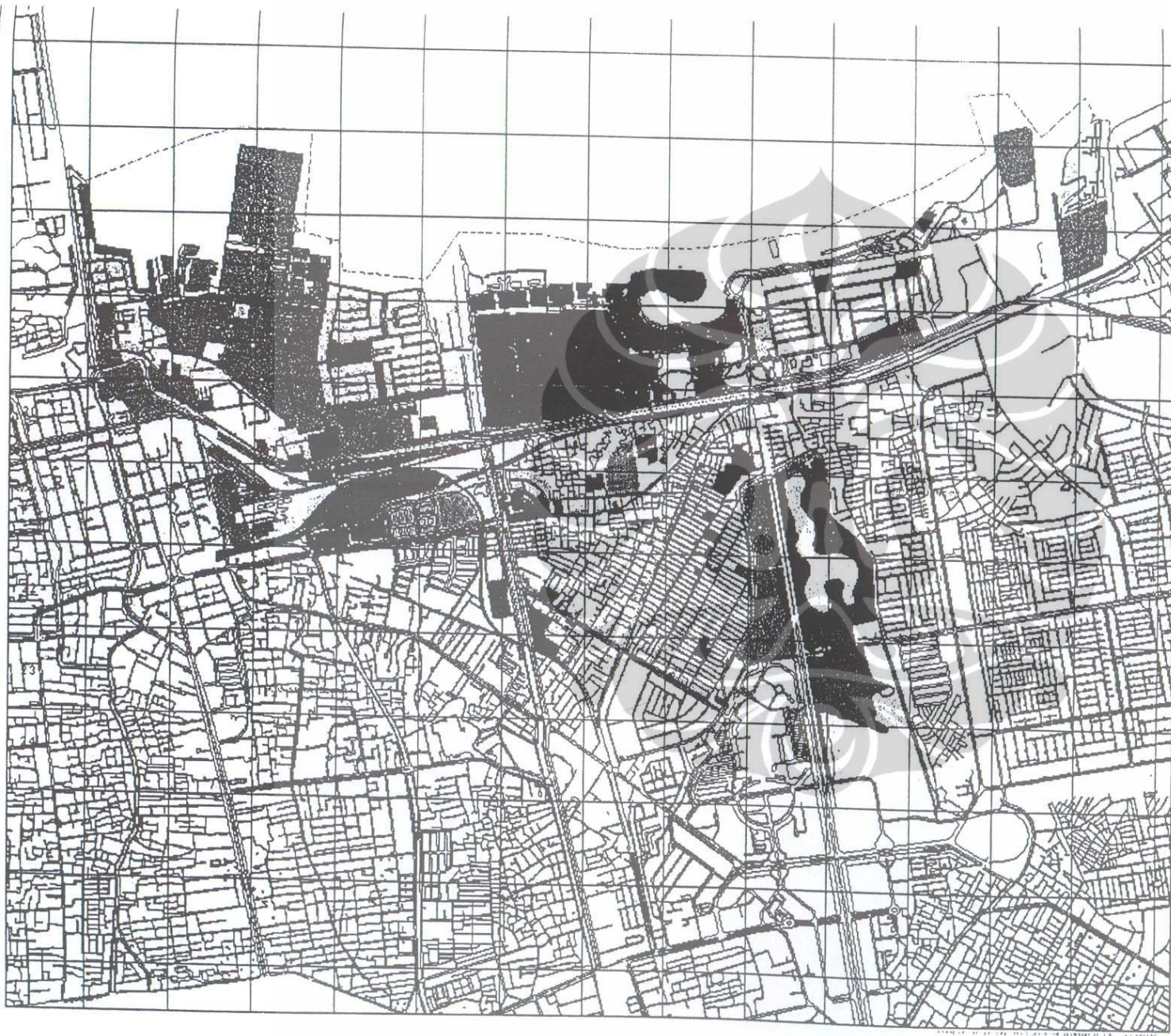
Iranti Widowati

Kabid. Hukum, Corporate dan Pertanahan





PETA RENCANA REKLAMASI PANTAI UTARA JAKARTA
(Sumber BP Pantura)



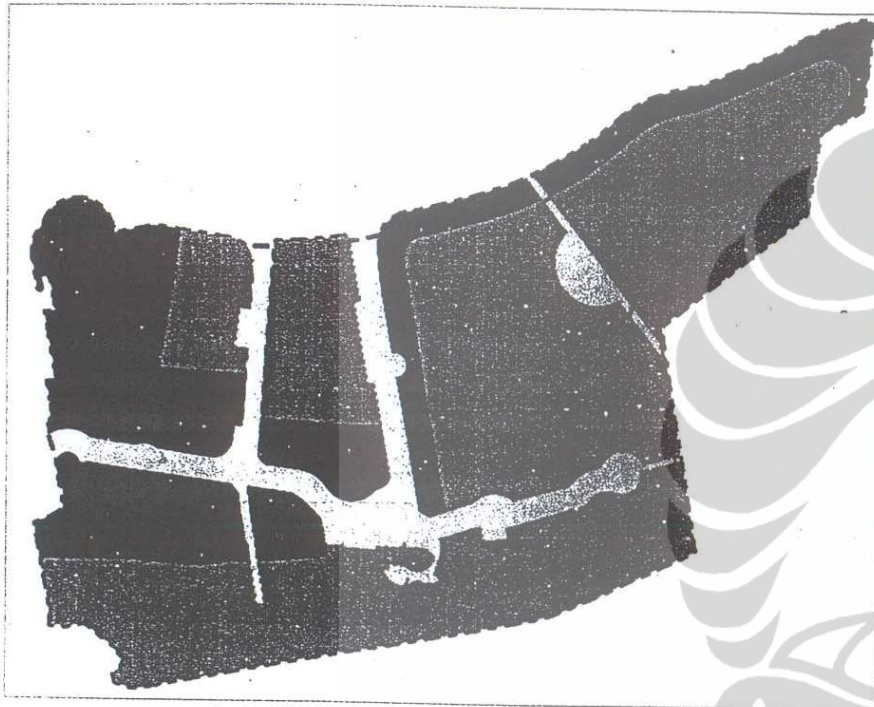
REKAMBUK PERENCANAAN

NAMA PETA : DATA 1

JUDUL PETA : PENGGUNAAN TANAH

<p>1. BENTUK BANGUNAN</p> <p>1.1. BANGUNAN</p> <p>1.2. BANGUNAN</p> <p>1.3. BANGUNAN</p> <p>1.4. BANGUNAN</p> <p>1.5. BANGUNAN</p> <p>1.6. BANGUNAN</p> <p>1.7. BANGUNAN</p> <p>1.8. BANGUNAN</p> <p>1.9. BANGUNAN</p> <p>1.10. BANGUNAN</p> <p>1.11. BANGUNAN</p> <p>1.12. BANGUNAN</p> <p>1.13. BANGUNAN</p> <p>1.14. BANGUNAN</p> <p>1.15. BANGUNAN</p> <p>1.16. BANGUNAN</p> <p>1.17. BANGUNAN</p> <p>1.18. BANGUNAN</p> <p>1.19. BANGUNAN</p> <p>1.20. BANGUNAN</p> <p>1.21. BANGUNAN</p> <p>1.22. BANGUNAN</p> <p>1.23. BANGUNAN</p> <p>1.24. BANGUNAN</p> <p>1.25. BANGUNAN</p> <p>1.26. BANGUNAN</p> <p>1.27. BANGUNAN</p> <p>1.28. BANGUNAN</p> <p>1.29. BANGUNAN</p> <p>1.30. BANGUNAN</p> <p>1.31. BANGUNAN</p> <p>1.32. BANGUNAN</p> <p>1.33. BANGUNAN</p> <p>1.34. BANGUNAN</p> <p>1.35. BANGUNAN</p> <p>1.36. BANGUNAN</p> <p>1.37. BANGUNAN</p> <p>1.38. BANGUNAN</p> <p>1.39. BANGUNAN</p> <p>1.40. BANGUNAN</p> <p>1.41. BANGUNAN</p> <p>1.42. BANGUNAN</p> <p>1.43. BANGUNAN</p> <p>1.44. BANGUNAN</p> <p>1.45. BANGUNAN</p> <p>1.46. BANGUNAN</p> <p>1.47. BANGUNAN</p> <p>1.48. BANGUNAN</p> <p>1.49. BANGUNAN</p> <p>1.50. BANGUNAN</p> <p>1.51. BANGUNAN</p> <p>1.52. BANGUNAN</p> <p>1.53. BANGUNAN</p> <p>1.54. BANGUNAN</p> <p>1.55. BANGUNAN</p> <p>1.56. BANGUNAN</p> <p>1.57. BANGUNAN</p> <p>1.58. BANGUNAN</p> <p>1.59. BANGUNAN</p> <p>1.60. BANGUNAN</p> <p>1.61. BANGUNAN</p> <p>1.62. BANGUNAN</p> <p>1.63. BANGUNAN</p> <p>1.64. BANGUNAN</p> <p>1.65. BANGUNAN</p> <p>1.66. BANGUNAN</p> <p>1.67. BANGUNAN</p> <p>1.68. BANGUNAN</p> <p>1.69. BANGUNAN</p> <p>1.70. BANGUNAN</p> <p>1.71. BANGUNAN</p> <p>1.72. BANGUNAN</p> <p>1.73. BANGUNAN</p> <p>1.74. BANGUNAN</p> <p>1.75. BANGUNAN</p> <p>1.76. BANGUNAN</p> <p>1.77. BANGUNAN</p> <p>1.78. BANGUNAN</p> <p>1.79. BANGUNAN</p> <p>1.80. BANGUNAN</p> <p>1.81. BANGUNAN</p> <p>1.82. BANGUNAN</p> <p>1.83. BANGUNAN</p> <p>1.84. BANGUNAN</p> <p>1.85. BANGUNAN</p> <p>1.86. BANGUNAN</p> <p>1.87. BANGUNAN</p> <p>1.88. BANGUNAN</p> <p>1.89. BANGUNAN</p> <p>1.90. BANGUNAN</p> <p>1.91. BANGUNAN</p> <p>1.92. BANGUNAN</p> <p>1.93. BANGUNAN</p> <p>1.94. BANGUNAN</p> <p>1.95. BANGUNAN</p> <p>1.96. BANGUNAN</p> <p>1.97. BANGUNAN</p> <p>1.98. BANGUNAN</p> <p>1.99. BANGUNAN</p> <p>1.100. BANGUNAN</p>	<p>2. LUBANG</p> <p>2.1. LUBANG</p> <p>2.2. LUBANG</p> <p>2.3. LUBANG</p> <p>2.4. LUBANG</p> <p>2.5. LUBANG</p> <p>2.6. LUBANG</p> <p>2.7. LUBANG</p> <p>2.8. LUBANG</p> <p>2.9. LUBANG</p> <p>2.10. LUBANG</p> <p>2.11. LUBANG</p> <p>2.12. LUBANG</p> <p>2.13. LUBANG</p> <p>2.14. LUBANG</p> <p>2.15. LUBANG</p> <p>2.16. LUBANG</p> <p>2.17. LUBANG</p> <p>2.18. LUBANG</p> <p>2.19. LUBANG</p> <p>2.20. LUBANG</p> <p>2.21. LUBANG</p> <p>2.22. LUBANG</p> <p>2.23. LUBANG</p> <p>2.24. LUBANG</p> <p>2.25. LUBANG</p> <p>2.26. LUBANG</p> <p>2.27. LUBANG</p> <p>2.28. LUBANG</p> <p>2.29. LUBANG</p> <p>2.30. LUBANG</p> <p>2.31. LUBANG</p> <p>2.32. LUBANG</p> <p>2.33. LUBANG</p> <p>2.34. LUBANG</p> <p>2.35. LUBANG</p> <p>2.36. LUBANG</p> <p>2.37. LUBANG</p> <p>2.38. LUBANG</p> <p>2.39. LUBANG</p> <p>2.40. LUBANG</p> <p>2.41. LUBANG</p> <p>2.42. LUBANG</p> <p>2.43. LUBANG</p> <p>2.44. LUBANG</p> <p>2.45. LUBANG</p> <p>2.46. LUBANG</p> <p>2.47. LUBANG</p> <p>2.48. LUBANG</p> <p>2.49. LUBANG</p> <p>2.50. LUBANG</p> <p>2.51. LUBANG</p> <p>2.52. LUBANG</p> <p>2.53. LUBANG</p> <p>2.54. LUBANG</p> <p>2.55. LUBANG</p> <p>2.56. LUBANG</p> <p>2.57. LUBANG</p> <p>2.58. LUBANG</p> <p>2.59. LUBANG</p> <p>2.60. LUBANG</p> <p>2.61. LUBANG</p> <p>2.62. LUBANG</p> <p>2.63. LUBANG</p> <p>2.64. LUBANG</p> <p>2.65. LUBANG</p> <p>2.66. LUBANG</p> <p>2.67. LUBANG</p> <p>2.68. LUBANG</p> <p>2.69. LUBANG</p> <p>2.70. LUBANG</p> <p>2.71. LUBANG</p> <p>2.72. LUBANG</p> <p>2.73. LUBANG</p> <p>2.74. LUBANG</p> <p>2.75. LUBANG</p> <p>2.76. LUBANG</p> <p>2.77. LUBANG</p> <p>2.78. LUBANG</p> <p>2.79. LUBANG</p> <p>2.80. LUBANG</p> <p>2.81. LUBANG</p> <p>2.82. LUBANG</p> <p>2.83. LUBANG</p> <p>2.84. LUBANG</p> <p>2.85. LUBANG</p> <p>2.86. LUBANG</p> <p>2.87. LUBANG</p> <p>2.88. LUBANG</p> <p>2.89. LUBANG</p> <p>2.90. LUBANG</p> <p>2.91. LUBANG</p> <p>2.92. LUBANG</p> <p>2.93. LUBANG</p> <p>2.94. LUBANG</p> <p>2.95. LUBANG</p> <p>2.96. LUBANG</p> <p>2.97. LUBANG</p> <p>2.98. LUBANG</p> <p>2.99. LUBANG</p> <p>2.100. LUBANG</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA
DINAS TATA KOTA



WARNA	NILAI KLB RATA-RATA	LUAS AREA per blok	LUAS AREA TOTAL	KOMPOSI
[Light Gray]	3,00	746.763 m ²	3.180.470 m ²	18,09 %
		1.339.190 m ²		
		4.589.085 m ²		
		960.837 m ²		
		131.760 m ²		
		75.163 m ²		
		84.862 m ²		
[Medium Gray]	4,00	107.211 m ²	3.180.470 m ²	18,09 %
		187.738 m ²		
		1.404.487 m ²		
		172.517 m ²		
		576.082 m ²		
[Dark Gray]	>5,00 - 10,00	1.391.326 m ²	3.180.470 m ²	18,09 %
		702.269 m ²		
		451.915 m ²		
		249.196 m ²		
		139.365 m ²		
		104.694 m ²		
125.431 m ²				
19.284 m ²				
LUAS KAWASAN TOTAL			17.578.375 m²	100,00 %

Tabel Perhitungan Intensitas Terhadap Peta Arah Intensitas Bangunan, RTRW DKI Jakarta 2010

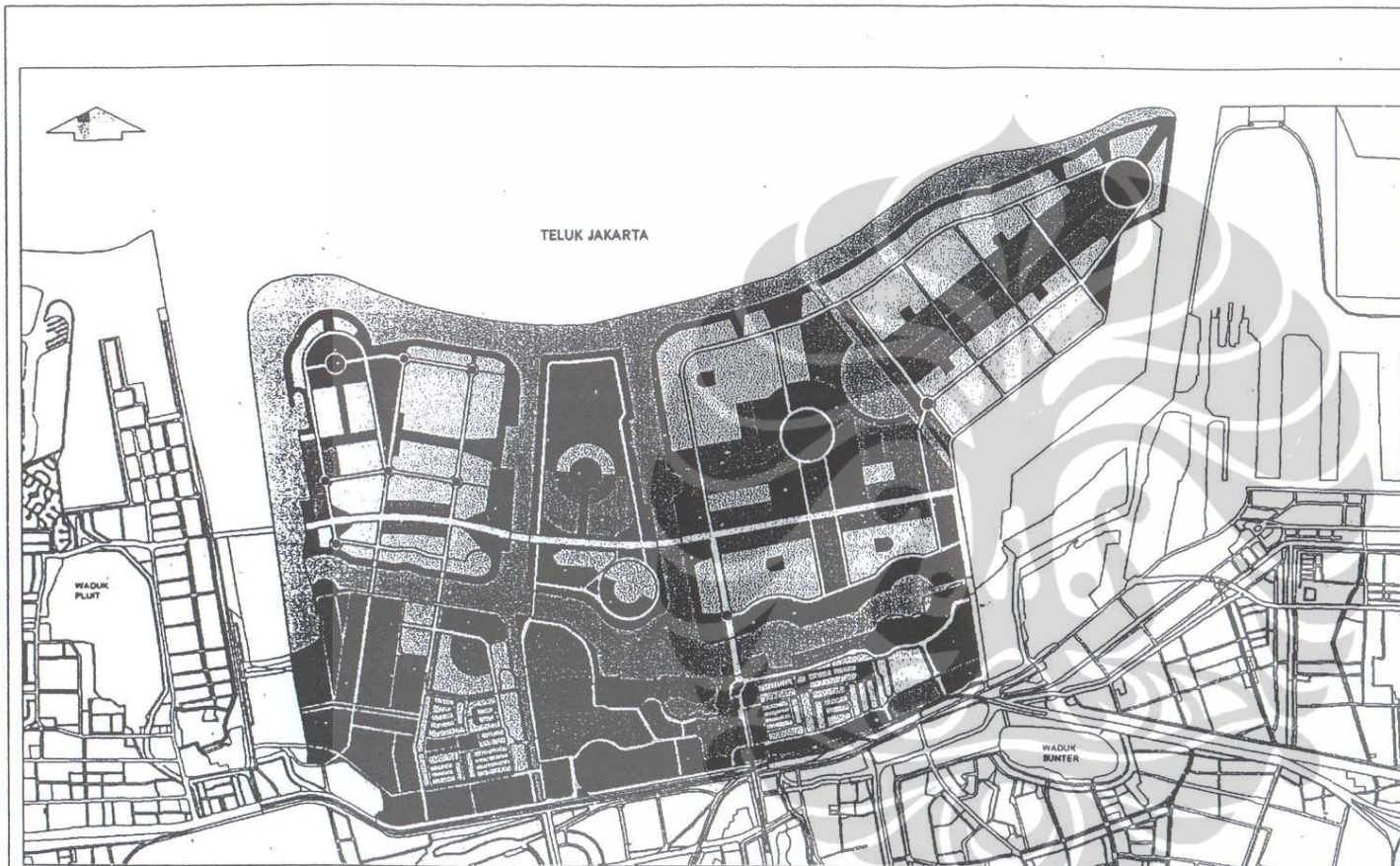
KETERANGAN

- [Light Gray] KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) RATA-RATA 1.0
- [Medium Gray] KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) RATA-RATA 2.0
- [Dark Gray] KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) RATA-RATA 3.0
- [Black] KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) RATA-RATA 4.0

CATATAN :

- a. Data dari RTRW DKI Jakarta 2010 dijadikan sebagai acuan.
- b. Total luas lahan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh PSUD.

GAMBAR 2.5
 Hasil Perhitungan Luas Lahan Terhadap Peta Arah Intensitas Bangunan Untuk Kawasan Ancol dan Sekitarnya
 Sumber : RTRW DKI Jakarta 2010



KETERANGAN

PROPORSI RENCANA PERUNTUKAN TANAH (DATA AWAL)

JENIS PERUNTUKAN	RENCANA BARU	
	M2	%
WISMA/PERUMAHAN DAN FASILITASNYA	6.190.937	28,27
WISMA TAMAN	228.798	1,04
WISMA/BANGUNAN UMUM DAN FASILITASNYA	1.054.846	4,82
KARYA BANGUNAN UMUM DAN FASILITASNYA	3.235.018	14,77
KARYA UMUM TAMAN DAN FASILITASNYA	2.078.029	9,49
KARYA INDUSTRIKARYA PERGUDANGAN	182.717	0,83
SUKAFASILITAS UMUM DAN FASILITASNYA	42.350	0,19
KARYA PEMERINTAHAN	59.264	0,27
PERYELUPURAN HAJU BUNJAN DAN FASILITASNYA	3.511.962	16,03
MARGA DRAINASE DAN TATA AIR	2.613.067	11,93
MARGA JALAN	2.706.056	12,35
JUMLAH	21.903.044	100,00

PROPORSI RENCANA PERUNTUKAN TANAH (REVISI)

JENIS PERUNTUKAN	RENCANA BARU	
	M2	%
WISMA/PERUMAHAN DAN FASILITASNYA	6.190.937	28,27
WISMA TAMAN	228.798	1,04
WISMA/BANGUNAN UMUM DAN FASILITASNYA	1.054.846	4,82
KARYA BANGUNAN UMUM DAN FASILITASNYA	3.235.018	14,77
KARYA UMUM TAMAN DAN FASILITASNYA	2.078.029	9,49
KARYA INDUSTRIKARYA PERGUDANGAN	182.717	0,83
KARYA PEMERINTAHAN	42.350	0,19
SUKAFASILITAS UMUM DAN FASILITASNYA	59.264	0,27
PERYELUPURAN HAJU BUNJAN DAN FASILITASNYA	3.511.962	16,03
MARGA DRAINASE DAN TATA AIR	2.613.067	11,93
MARGA JALAN	2.706.056	12,35
JUMLAH	21.903.044	100,00

Tabel Penataan Rencana Peruntukan Tanah Khusus Kawasan Ancol dan Sekitarnya.

GAMBAR 2.2
Peta Penataan Rencana Peruntukan Tanah Khusus Kawasan Ancol dan Sekitarnya
Sumber : Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
- 17 Januari 2008

CATATAN :

Terdapat kesalahan dalam pemberian keterangan jenis peruntukan.

Nilai untuk Jenis Peruntukan Fasum Fasos = 59.264 m². Nilai untuk Jenis Peruntukan Karya Pemerintahan = 42.350 m².

Tabel pada bagian keterangan termasuk tabel awal (atas) dan tabel yang telah direvisi (bawah).



KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 2-HPL-BPN RI-2007 TENTANG PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS NAMA PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA ATAS TANAH DI KOTAMADYA JAKARTA UTARA, PROVINSI DKI JAKARTA

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

- mbaca** Surat permohonan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tanggal 8 Desember 2004 beserta berkas yang berhubungan dengan itu, bermaksud mengajukan permohonan untuk memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah seluas 536.823 M2 (lima ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta.
- imbang**
- Bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Instansi Pemerintah yang memenuhi syarat mempunyai Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.
 - Bahwa tanah yang dimohon adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang berasal dari reklamasi pantai Ancol Barat yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., berdasarkan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 10 April 1980 No. 1240/Instr/IV/1980, Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 30 Maret 1993 No. 961/-1.853.2, dan Surat Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 26 September 2000 No. 2976/-1.711.5, seluas 536.823 m2 (lima ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, sesuai dengan Peta Bidang Tanah tanggal 28 Oktober 2004 Nomor 259/U/2004, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
 - Bahwa diatas tanah yang dimohon tidak terdapat penguasaan oleh pihak lain, tidak terdapat sengketa, dan diusulkan untuk diberikan Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sesuai dengan Berita Acara Tim Peneliti Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tanggal 23 Desember 2004.
 - Bahwa Updating Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Reklamasi Pantai Ancol Barat yang berlokasi di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kotamadya Jakarta Utara berdasarkan Berita Acara Sidang Komisi Amdal Daerah Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Mei 2001 Nomor 11/Sek/Amdal/V/2001, dinyatakan cukup lengkap dan disetujui oleh Komisi Amdal Daerah Provinsi DKI Jakarta, sesuai dengan Surat Kepala Bapedalda Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua Komisi Amdal Daerah Provinsi DKI Jakarta tanggal 29 Mei 2001 Nomor 01/-1.777.6;
 - Bahwa (2)

- e. Bahwa bidang tanah yang dimohon tersebut akan digunakan untuk fungsi perdagangan, dan hotel, wisma/perumahan/town-house dan apartement yang pengelolannya akan dikerjasamakan dengan pihak ketiga, sesuai dengan Proposal Pengajuan HPL Atas Nama Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, tanggal 11 Oktober 2005, yang dibuat oleh Kepala Biro Perlengkapan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta;
- f. Bahwa permohonan tersebut telah diusulkan untuk dikabulkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan suratnya tanggal 16 Mei 2005 Nomor 04/0-9/HPL-F/2005;
- g. Bahwa kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemohon) dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000;
- h. Bahwa dengan pertimbangan hal-hal tersebut di atas, maka Pemerintah bermaksud melimpahkan kewenangan pelaksanaan hak menguasai Negara dan permohonan Hak Pengelolaan tersebut dipandang telah cukup memenuhi persyaratan serta sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah, sehingga dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan

Jengingat

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
4. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004;
7. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006;
8. Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001;
9. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 ;
10. Keputusan Presiden Nomor 98/M Tahun 2005;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
13. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2001;
14. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2001;
15. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2003.

MEMUTUSKAN

Menetapkan
PERTAMA

Memberikan kepada PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA, Hak Pengelolaan selama dipergunakan untuk perdagangan, hotel, perumahan/wisma/town-house dan apartement, atas bidang tanah seluas 536.823 m² (lima ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 28 Oktober 2004 Nomor 259/U/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, terletak di Jalan Komplek Perumahan Puri Marina Ancol, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Tanda-tanda batas bidang tanah tersebut harus dipelihara keberadaannya.
- b. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan, sifat dan tujuan dari hak yang diberikan, tidak diterlantarkan serta tidak menutup pihak yang berkepentingan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

/c. Penerima ... (3)

- c. Penerima hak bertanggung jawab terhadap kebenaran data yang disampaikan sebagai pertimbangan dalam penetapan Hak Pengelolaan ini.
- d. Penerima hak dikenakan uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp. 0,- (nol rupiah).
- e. Penerima hak atau pihak lain yang memperoleh hak darinya harus mengizinkan apabila dilakukan monitoring oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Penerima hak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Jo. Pasal 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 sebesar 0 % (nol persen).
- g. Segala akibat yang timbul karena pemberian Hak Pengelolaan ini, termasuk tindakan penguasaan tanah serta penggunaan dan pemanfaatannya, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DUA

: Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, Hak Pengelolaan ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan ini dengan melampirkan Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayahnya meliputi letak tanah yang dimohon.

TIGA

: Tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan ini tidak dapat dialihkan/dipindah tangankan, dipecah baik sebagian atau seluruhnya dan apabila dilepaskan haknya harus memperoleh ijin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

EMPAT

: Penerima hak di dalam memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan dimaksud dapat menyerahkan penggunaan tanah yang merupakan bagian-bagian Hak Pengelolaan tersebut untuk diberikan atau tidak diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak ketiga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan Surat Perjanjian yang telah memperoleh persetujuan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan tidak mengandung unsur-unsur yang merugikan pihak ketiga.

EMPAT

: Pihak ketiga yang memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan tersebut harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

DAPAT

: Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila penerima hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan dimaksud dalam Diktum PERTAMA sampai dengan Diktum KELIMA.

TUJUH

: Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pemberian Hak Pengelolaan tersebut, Penerima Hak dianggap memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara di Jakarta.

DELAPAN

: Hak Pengelolaan ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara.

/KESEMBILAN (4)

EMBIAN : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan dalam penetapannya, maka keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : JAKARTA
PADA TANGGAL : 28 MEI 2007

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL



[Handwritten signature]

ABSO WINOTO, Ph.D

ADA :
PERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
JAKARTA

IBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :
Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan Badan
Pertanahan Nasional, di Jakarta.
Direktur Hukum Pertanahan Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta.
Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Badan Pertanahan
Nasional, di Jakarta.
Kepala Biro Keuangan Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta.
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI
Jakarta di Jakarta.
Walikotamadya Jakarta Utara di Jakarta.
Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara di Jakarta.
Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara Jakarta V di
Jakarta.

672969

19329/09

DAFTAR ISI 206

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIFIKAT (TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/ KOTAMADYA

JAKARTA UTARA

09 • 05 • 02 • 01 • 5 • 00012

SURAT UKUR

Nomor : / 200
01937/ Ancol / 2007

BIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kotamadya : Jakarta Utara

Pademangan

ahab : Ancol

Fotogrammetry Nomor Peta Pendaftaran TM.3.48.2-35.091-01

18/18.39/18.40/18.39/19 Kotak d-7/4-5,a-7/1-8,a-b/1-6,b-c/1 TM.3.48.2-35.091-05-1

Tanah : Komplek Perumahan Puri Marina Ancol

ahab : Sebidang tanah pekarangan kosong

batas : Patok L.S.d XXXI yang berdiri diatas batas.

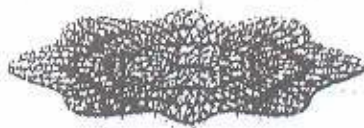
Tembok-tembok a-b,b-c,c-d dan d-e yang berdiri didalam.

6.823 M² (Lima ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi)

lin penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh Sugiyono

ohon : PT.PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk

ambar kembali oleh : Rizal Rasyuddin, S.Sit



JAYA ANCOL

DOKUMEN PERIZINAN

KEGIATAN REKLAMASI ANCOL BARAT



PREPARED BY,

DIREKTORAT PROPERTI

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL

CORDOVA TOWER

JL PASIR PUTIH RAYA, BLOK E5

JAKARTA 14430

TELP 021- 6453456, 6454567

FAX 021-6457761,6800841

2004



Gubernur Kepala Daerah Khusus
Ibukota Jakarta

No. 2055/A/K/BKD/1978.-

Lampiran :

Perihal : Rencana pengembangan
Proyek Ancol kearah
laut dengan jalan Re
klamasi.-

Jakarta: 12 Desember 1978

Kepada Yth.

Sdr. Pimpinan Badan Pelaksana
Pembangunan Proyek Ancol /,
P.T. Pembangunan Jaya
Jl. Lodan Timur Ancol
di-

J A K A R T A.-

Dengan hormat,

Sehubungan dengan surat Saudara No.523/73/DRE-E/X/1978
tertanggal 7 Oktober 1978 mengenai hal tersebut pada pokok su
rat, maka dengan ini diberitahukan hal-hal sebagai berikut :

1. Rencana Saudara untuk mengembangkan Proyek Ancol kearah la
ut dengan jalan mengurug (Reklamasi) pada prinsipnya dapat
kami setujui.
2. Untuk biaya pelaksanaan pengembangan tersebut harus diusa
hakan oleh Proyek Ancol sendiri tanpa membebani Anggaran
Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
3. Untuk mendapatkan biaya pengurangan yang dimaksud kami setu
ju apabila Saudara terus mengembangkan rencana permohonan
kredit yang telah pernah Saudara ajukan kepada Bank Dagang
Negara dengan surat No.249/22/K-E/III/1975 tertanggal 27 -
Maret 1975 yang telah mendapat tanggapan Bank Dagang Nega
ra dengan surat No.K.P.16/75 tertanggal 24 April 1975 se
suai kebutuhan dan kemampuan Proyek Ancol.
4. Khusus mengenai pengembangan daerah industri yang Saudara
usulkan untuk tahap I pada prinsipnya dapat kami setujui
untuk dilaksanakan.

Demikian untuk Saudara maklumi dan dapat diatur dengan
sebaik-baiknya.-

COBURNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

TJOKAOPRANOLO.-

Yth: ...
Ibukota Jakarta Utara/Ketua
Pelaksana Otorita Ancol.



Undang-Undang Republik Indonesia
Negeri Jakarta

Jakarta, _____ 19 ____

I N S T R U K S I

No. 1240/Instr/IV/80.

D a r i : GUBERNUR KEPALA DAERAH KOSUS PRUBOTA JAKARTA,
K e p a d a : /1 Paban Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol /
P.T. Pembangunan Jaya.
H a l : Pelaksanaan Reklamasi didaerah Ancol Barat.

1. Sambil menunggu Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta mengenai pelaksanaan reklamasi didaerah Ancol Khususnya Ancol Barat, maka :
 - berdasarkan Surat Gubernur DKI Jakarta No. 2055/A/k/DJG/70 tanggal 12 Desember 1976 juncto Kesepakatan antara Gubernur DKI Jakarta dan Dirjen Perhubungan Laut Dept. Perhubungan H.1 tanggal 17 April 1979 dan surat Dept. Perhubungan No. 100/PT/80/2/2 tanggal 8 Maret 1980, dengan ini diinstruksikan supaya Sdr. segera dapat memulai pelaksanaan reklamasi yang dimaksud.
2. Untuk kelancaran pelaksanaan tugas supaya diadakan konsultasi seperlunya dengan pihak-pihak yang dianggap berkepentingan.
3. Menyampaikan laporan berkala kepada Gubernur DKI Jakarta melalui Wakil Gubernur Bidang III.

Demikianlah Instruksi ini dikeluarkan untuk dilaksanakan sebaik-baiknya.-

GUBERNUR KEPALA DAERAH KOSUS
PRUBOTA JAKARTA,

TJOKROPRANJO.

Tembusan Yth :

1. Sdr. Dir. Jenderal Perhubungan Laut H.
 2. Sdr. Kap. Bukit Pelabuhan & Pengarogan H.
 3. Sdr. Adpel Pelabuhan Tanjung Priok.
 4. Sdr. Kepala Pa. Sunda Kelapa.
 5. Sdr. Ketua Rappeda DKI Jakarta.
 6. Sdr. Kap. Dinas Tata Kota DKI Jakarta.
 7. Sdr. Walikota Jakarta Utara.
- B. A. P. s i p. -

KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH KUSUS
IBUKOTA JAKARTA

No. : 612 Tahun 1980.

tentang

PELAKSANAAN REKLAMASI DI PROYEK ANEOL
GUBERNUR KEPALA DAERAH KUSUS IBUKOTA JAKARTA;

- Menimbang : a) bahwa selama ini telah terjadi pengikisan (erosi) pada daerah sepanjang pantai teluk Jakarta, oleh karena itu perlu penanganan dengan usaha penanganan dan pengembalian garis pantai ;
- b) bahwa disamping itu untuk beberapa daerah tertentu diperlukan adanya reklamasi (perluasan) daerah laut guna memenuhi kebutuhan akan perluasan tempat-tempat industri, pemukiman dan rekreasi ;
- c) bahwa untuk maksud tersebut perlu ditetapkan pengaturan pelaksanaan reklamasi di Proyek Aneol dimaklud.

- Menyebut : 1. Undang-undang No.5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria);
2. Undang-undang No.2 Pupu tahun 1961 tentang Pemerintahan DKI Jakarta Raya ;
3. Undang-undang No.10 tahun 1964 tentang Pernyataan DKI Jakarta Raya tetap sebagai Ibukota Negara R.I. dengan nama Jakarta ;
4. Undang-undang No.5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah ;
5. Peraturan Pemerintah No.51 tahun 1960 tanggal 23 Desember 1960 tentang Peruntukan Pemerintah No.51 tahun 1960 tanggal 23 Desember 1960 tentang Peruntukan dan pengalihan tanah Aneol ;
6. Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. De.7/1/6/1967 tanggal 20 Februari 1967 tentang Pedoman pokok pernyataan dalam kegiatan pembangunan proyek Aneol.
- Memperhatikan : 1. Surat Gubernur DKI Jakarta No.2055/1/1/BKD/1978 tanggal 12 Desember 1978 tentang rencana pembangunan Proyek Aneol dengan jalan reklamasi ;
2. Surat Direktorat Jenderal Perhubungan Laut tanggal 8 Maret 1980 perihal reklamasi Aneol ;
3. Pertimbangan-pertimbangan yang telah diberikan Jamban Hidro Oseanografi Angkatan Laut Republik Indonesia, dengan suratnya No. B/1766/X/79 tanggal 2 Oktober 1979 perihal penelitian pengaruh reklamasi dan surat No. B/1562/X/1979 tanggal 23 Oktober 1979 perihal reklamasi Aneol ;
4. Keepakatan yang telah dicapai antara Pemerintah DKI Jakarta dan Pagar-temen Perhubungan HI cq Direktorat Jenderal Perhubungan Laut tanggal 17 April 1979.

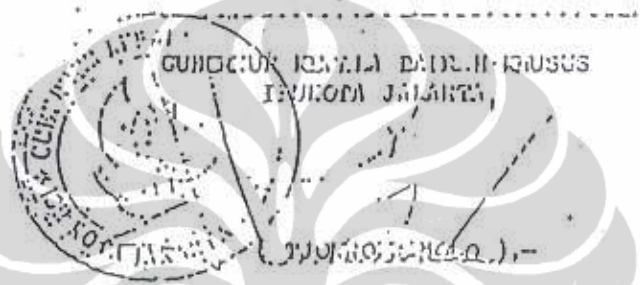
H E M U T U S A N :

- Keputusan : I. Pelaksanaan reklamasi daerah sepanjang pantai Aneol dalam wilayah proyek pembangunan lingkungan Aneol, dengan ketentuan sebagai berikut :
1. Reklamasi dilakukan untuk daerah sepanjang pantai Aneol seluas ± 60 (enam ratus) meter dari garis pantai yang ada sekarang (yaitu di garis warna biru) yang di jelaskan lebih lanjut pada peta situasi skala 1 : 5000 dengan warna garis-garis merah yang aslinya disimpan di Sekretariat Wilayah Daerah (Dire III/Administrasi).
 2. Bahan-bahan untuk reklamasi tersebut diambil dari daerah laut seluas kira-kira 500 (lima ratus) meter dari garis pantai baru dan untuk pengambilan bahan-bahan keperluan reklamasi ini dibebaskan dari pajak.
 3. Proyek pembangunan lingkungan Aneol ditunjang untuk memulau telah amanah tersebut dan menggunakan pemukiman.
 4. Pengamanan tanah hasil reklamasi tersebut untuk keperluan daerah industri, perumahan, rekreasi dan lain-lain.

- II. Hal-hal dalam pelaksanaan reklamsi dan/atau pengembalian biaya-biaya untuk reklamsi dan/atau diperhatikan persyaratan sebagai berikut:
- II. Hal-hal yang belum diatur dalam Keputusan ini akan ditetapkan kemudian.
- III. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : J a k a r t a ,

Pada tanggal : 26 Juli 1980 .-



- REVISI : Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :
- Kementeri Dalam Negeri ;
 - Kementeri Perhubungan ;
 - Dirjen Perhubungan Laut ;
 - Gubernur Kepala Daerah
 - Daerah DKI Jakarta ;
 - Daerah DKI - AD V / Jayakarta ;
 - Daerah Metro Jaya ;
 - Daerah V ;
 - Daerah III ;
 - Jaksa Tinggi DKI Jakarta ;
 - Pra Ketua Pengadilan Negeri DKI Jakarta ;
 - Sekretaris Wilayah Daerah ;
 - Dewan DAPPEDA DKI Jakarta ;
 - Kepala Inspektorat Wilayah Daerah ;
 - Pera Kepala Dirat/Diro Pem. DKI Jakarta ;
 - Polresta Jakarta Utara ;
 - Pera Kepala Dinas/Kantor Pemerintah DKI Jakarta ;
 - Organisasi Penyelenggara Lingkungan Hidup ;
 - Y u i p .-



Ah. Amgubing
Ramonno HND -

DR. H. H. H.

Agus Setiawan
Koruptor

Departemen Kelautan dan Perikanan
Jakarta

11/1/93

Nomor : 961/-1.853.2
Lampiran :
Perihal : Izin Pengurugan (Reklamasi)
di Ancol Barat seluas 40 ha
dan izin prinsip pengurugan
di Ancol Timur seluas 10 ha

Jakarta, 30 Maret 1993

Kepada

Yth. Dir. PT Pembangunan
Jaya Ancol
di
Jakarta

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 3 September 1992 No. 178/Dir-TIJA/IX/92 mengenai Permohonan Izin Reklamasi, serta sesuai dengan hasil pertemuan antara Pemerintah DKI Jakarta dan Dit. Jend. Perhubungan Laut pada tanggal 3 Desember 1992 dengan pihak Saudara, dengan ini saya beri tahukan hal-hal sebagai berikut.

1. Pada prinsipnya saya tidak berkeberatan dan dapat menyetujui permohonan pengurugan pada lokasi di Ancol Barat seluas 40 ha yang saat ini dikelilingi oleh daratan dan tanggul laut.
2. Pelaksanaan kegiatan pengurugan dimaksud pada angka 1 di atas diwajibkan memperhatikan hal-hal sebagai berikut.
 - a. Pengelolaan dan pemantauan dampak kegiatan hendaknya mengacu sepenuhnya kepada RKL (Rencana Pengelolaan Lingkungan) dan RPL (Rencana Pemantauan Lingkungan) sebagaimana dinyatakan dalam surat pernyataan Saudara tanggal 14 Februari 1989 No. 035/042/BRE-E/III/89.
 - b. Pelaksanaan kegiatan tersebut di atas, hendaknya memperhatikan aspek-aspek lainnya yang terkait dan untuk itu Saudara diharapkan menghubungi instansi terkait, antara lain : Walikotaamadya Jakarta Utara, Dinas Pekerjaan Umum, Dir. Jend. Perhubungan Laut, Biro BKLH serta instansi lainnya guna memperoleh petunjuk teknis yang berkaitan dengan pelaksanaan pengurugan dimaksud.

MOR
AP2

DRB
DIREKTORAT JEL. NO.

3. Rencana pengurangan pada lokasi Ancol Timur seluas ± 10 ha sesuai Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 1986 tentang Amdal, pada prinsipnya akan saya pertimbangkan untuk disetujui apabila saudara telah memenuhi kewajiban yang berkaitan dengan pelaksanaan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, serta ketentuan-ketentuan lainnya yang berlaku di DKI Jakarta

Demikian agar Saudara maklum.



mbusan :

- Dirjen Perhubungan Laut;
- Wagub Bid. Ekbang;
- Sekwilda DKI Jakarta;
- As. Ekbang Sekwilda DKI Jakarta;
- Palikotamadya Jakarta Utara;
- a. Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta;
- a. Biro BKLH DKI Jakarta;
- a. Biro Hukum DKI Jakarta;
- ro Bina Bangda DKI Jakarta.

JAYA ANCOL ✓

13

: 332/DIR-PJA/VIII/93.
: 1 (satu) berkas.
: Permohonan Tambahan
Ijin Reklamasi.

Kepada Yth,
Bapak GUBERNUR KDKI JAKARTA.
Jl. Medan Merdeka Selatan 8 -
J a k a r t a.

Dengan hormat,

Sehubungan dengan surat kami No. 178/DIR-PJA/IX/92 tanggal 3 September 1992 mengenai permohonan ijin reklamasi dan menunjuk surat Bapak Gubernur KDKI Jakarta No. 961/-1.853.2 tanggal 30 Maret 1993 mengenai ijin prinsip pengurugan/reklamasi seluas 10 Ha, di Ancol Timur, perkenankanlah kami menyampaikan laporan sebagai berikut :

1. Ijin reklamasi 10 Ha. tersebut dengan konsep bahwa fasilitas golf, club house dan public beach adalah sederhana karena sifat lapangan golf hanya sebagai pelengkap fasilitas rekreasi dan tidak digunakan untuk pertandingan tingkat nasional ataupun internasional.
2. Berhubung terjadi persaingan yang sangat ketat dan banyaknya lapangan golf yang sangat bermutu, maka adalah lebih tepat jika dibangun lapangan golf yang bermutu tinggi atau berlaras internasional.
3. Menunjuk butir 2 diatas, kami telah mengadakan perhitungan serta penyusunan perencanaan dengan menggunakan designer internasional yaitu DYE DESIGNS INCORPORATION U.S.A., dan perhitungan lahan yang semula hanya 36 Ha diperbesar menjadi 60 Ha dan public leisure yang semula hanya 2 Ha diperluas menjadi 9 Ha, sehingga harus reklamasi yang semula hanya 10 Ha perlu diperluas menjadi 40 Ha.
4. Perlu kami laporkan bahwa kondisi areal yang akan diurug berupa air sebagaimana tertera dalam gambar terlampir.
5. Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL) maupun rekomendasi dari Perhubungan Laut untuk reklamasi tersebut, sedang diproses dan diharapkan akan selesai dalam Tahun 1993 ini.

6. Menunjuk

JAYA ANCOL

10. Memaduk butir 1 dan 3 dapat kami sampaikan perbandingan penggunaan lahan Ancol Timur dengan 10 Ha. reklamasi dan 40 Ha. reklamasi yaitu sebagai berikut :


No.	KETERANGAN PENGGUNAAN LAHAN	LAHAN DNG REKLAMASI	
		10 HA.	40 HA.
1. DATA TANAH :			
1.	Tanah Ex Rencana PRJ	46 Ha.	46 Ha.
2.	Tanah Kav. Perumahan EG	9,52 Ha.	9,52 Ha.
3.	Reklamasi	10 Ha.	40 Ha.
TOTAL PERSEDIAAN LAHAN		65,52 Ha.	95,52 Ha.
11. PENGGUNAAN :			
1.	Diserahkan ke Perum Pelabuhan	14 Ha.	14 Ha.
2.	Diserahkan ke DKI	4 Ha.	4 Ha.
SISA LAHAN YANG ADA		47,52 Ha.	77,52 Ha.
3.	Kavceling Perumahan	9,52 Ha.	9,52 Ha.
4.	Lap. golf dan fasilitas	36 Ha.	60 Ha.
5.	Public Beach	2 Ha.	8 Ha.
TOTAL PENGGUNAAN SAMA DENGAN SISA LAHAN YANG ADA		47,52 Ha.	77,52 Ha.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas, maka perkenankanlah kami mengajukan permohonan untuk melaksanakan reklamasi di Ancol Timur dari yang semula 10 Ha menjadi 40 Ha.

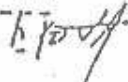
Demikian permohonan kami dan atas perhatian Bapak, kami ucapkan terima kasih.

Jakarta, 31 Agustus 1993.

P.T. PENGUNGAN JAYA ANCOL.

 PT PERSAINGAN
JAYA ANCOL

Ir. Ciput

Direktur Utama. 

Tembusan Yth :

1. Bapak Wakil Gubernur Bidang Ekbang.
2. Bapak Walikota Jakarta Utara.
3. Bapak Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta.
4. Bapak Kepala Kanwil Undan Pertanahan Nasional.
5. A r s i p .



Gubernur Kepala Daerah Khusus

Jakarta

Nomor : 4325/-1.855.3
Tempat :
Perihal : Tambahan izin reklamasi

Jakarta, 23 Desember 1993

Kepada

Yth. PT Pembangunan Jaya

Jl. Lodan Timur No. 7

di

Jakarta

Dengan menunjuk surat Saudara tanggal 31 Agustus 1993 Nomor 332/DIR-PJA/VIII/IX/93 mengenai tersebut pada pokok surat, dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut.

1. Pada prinsipnya saya dapat menyetujui dan mendukung rencana Saudara untuk mengembangkan dan membangun lapangan golf bertaraf internasional di kawasan Ancol Timur, sebagai pengganti lapangan golf di kawasan Ancol Tengah;
2. Rencana pengembangan lapangan golf tersebut pada angka 1 di atas, hendaknya dilaksanakan dengan mengindahkan batas-batas di bagian Timur sebagaimana telah disepakati oleh Pemerintah DKI Jakarta bersama Direktorat Perhubungan Laut.
3. Guna keperluan dimaksud pada angka 1 di atas, pada prinsipnya saya juga tidak berkeberatan dan dapat menyetujui permohonan Saudara untuk melaksanakan reklamasi pantai Ancol Timur seluas 40 ha, dari rencana semula 10 ha.
4. Pelaksanaan kegiatan reklamasi hanya dapat dilakukan setelah Saudara memenuhi keseluruhan persyaratan yang berkaitan dengan ketentuan analisis dampak lingkungan (ANDAL, RKL dan RPL), ketentuan perencanaan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam RBWK Kecamatan Pademangan Tahun 2005, serta ketentuan dan persyaratan teknis lainnya yang berlaku di DKI Jakarta.

Selanjutnya dalam rangka pemenuhan materi kewajiban, Saudara sebagaimana diuraikan dalam surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 961/-1.853.2 tanggal 30 Maret 1993, diharapkan agar Saudara senantiasa melakukan konsultasi dan meminta tuntunan serta bimbingan teknis dari instansi-instansi yang terkait.

Demikian persetujuan ini agar Saudara maklum.



Daftar :

- 1. Dirjen Perhubungan Laut;
- 2. Wagub Bidang Ekbang DKI Jakarta;
- 3. Sekwilda DKI Jakarta;
- 4. Kas. Adbang Sekwilda DKI Jakarta;
- 5. Kanwil BPN DKI Jakarta;
- 6. Walikotaamadya Jakarta Utara;
- 7. Biro KLH DKI Jakarta;
- 8. Biro Hukum DKI Jakarta;
- 9. Biro Binagram DKI Jakarta;



investasi property, created by lity/2002

Gubernur Kepala Daerah Khusus
Jakarta

365/-1.711.5

Jakarta, 14 Februari 1997

Iran

il : Pelaksanaan Reklamasi Ancol
Barat oleh PT Pembangunan
Jaya Ancol

Kepada

Yth. Kepala Kanwil Perhubungan
DKI Jakarta

di

Jakarta

Sehubungan dengan surat Direktur PT. Pembangunan Jaya Ancol tanggal 2 Desember 1996 Nomor 602/DIR-PJA/XII/1996 mengenai tersebut pada pokok surat, dengan ini diberitahukan bahwa pekerjaan reklamasi Ancol Barat/Marina yang dilakukan oleh PT Pembangunan Jaya Ancol merupakan proyek reklamasi, sebagai lanjutan pelaksanaan izin reklamasi yang dikeluarkan Pemerintah DKI Jakarta pada Tahun 1980.

Pelaksanaan kegiatan tersebut berdasarkan pada :

1. Instruksi Gubernur KDKI Jakarta Nomor 1240/Instruksi/IV-80 tanggal 14 April 1980 tentang Pelaksanaan Pekerjaan Reklamasi Ancol Barat;
2. Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 812 Tahun 1980 tanggal 26 Juli 1980 tentang Reklamasi di Ancol Barat;
3. Rekomendasi Dirjen Perhubungan Laut tanggal 8 Maret 1980 Nomor DPP 30/2/2 tentang Reklamasi Ancol;
4. Rekomendasi KSAL/Ka-Jawatan Hydro-Oceanografi Nomor B/1903/X/79 tanggal 23 Oktober 1979 tentang Reklamasi di Ancol;
5. Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 961/-1.853.2 tanggal 30 Maret 1993 tentang Izin Pengurugan (Reklamasi) di Ancol Barat seluas 40 ha dan Izin Prinsip Pengurugan di Ancol Timur seluas 10 ha;
6. Rekomendasi AMDAL dari Komisi Amdal DKI Jakarta Nomor 497/1.777.5/VIII/88 tanggal 11 Agustus 1988 dan yang sudah dirubah (direview) kembali sesuai dengan Surat Gubernur KDKI Jakarta Nomor 961/1.853 tanggal 30 Maret 1993.

Sesuai dengan Keppres Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta maka wewenang dan tanggung jawab reklamasi Pantai Utara Jakarta berada pada Gubernur DKI Jakarta. PT Pembangunan Jaya Ancol melaksanakan pekerjaan reklamasi di Ancol-Barat berdasarkan Izin prinsip reklamasi sesuai Surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 30 Maret 1993 Nomor 961/1.853 mengenai izin reklamasi di Ancol Barat seluas 40 ha dan rekomendasi tahun-tahun sebelumnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, saya harap agar Saudara dapat menerbitkan Izin penempatan pipa dari kapal ke areal reklamasi dan izin beroperasi kapal untuk pekerjaan reklamasi.

Demikian agar Saudara maklum.

GOVERNOR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

T. M. RAIS

Wakil Gubernur Bidang Ekbang

Agara Perencanaan Pembangunan Nasional/
Pengaruh Reklamasi Pantai Utara Jakarta
hubungan Laut Departemen Perhubungan
pada DKI Jakarta
DKI Jakarta
ellindo II
buhun Synda Kelapa

Daftar Isi

Surat Gub No.2976/-1.711.5/00 Tentang Reklamasi Perairan Ancol Barat 60 ha Tanggal 26 September 2000

Surat BPR Pantura No.43/1.712.7/01 Tentang Reklamasi Pantai Ancol Barat. Tanggal 4 Mei 2001

Rekomendasi Updating RKL & RPL Reklamasi Ancol Barat.No.01/-1.777.6/01 Tanggal 29 Mei 2001

Surat BPR Pantura No.28/073.511/02 Memulai Kembali Pelaksanaan Reklamasi Ancol Barat. Tanggal 10 April 2002.

Kepmenhub No KP.31 Tahun 2003 Tentang Izin Reklamasi Pantai Ancol Barat Tanggal 20 Januari 2003.

Kepmenhub No: KP.33 Tahun 2003 Tentang Izin Pengerukan Pembangunan Alur Pelayaran Proyek Reklamasi Ancol Barat. Tanggal 23 Januari 2003.

Kepmenhub No: KP.309 Tahun 2002 Tentang Izin Pengerukan Pasir Laut Oleh P-T Jetstar Tanggal 4 November 2002.



Gubernur Propinsi Daerah Khusus
Bukota Jakarta

2976/-1.711.5

Jakarta, 26 September 2000

Kepada

Reklamasi perairan Ancol
Barat seluas ± 60 ha

Yth. Direktur Utama
PT Pembangunan Jaya Ancol

di

Jakarta

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 1 Juli 2000 Nomor 253/DIR-PJA/VII/2000 hal tersebut di atas dan mengacu pada Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 serta surat Menteri Dalam Negeri tanggal 26 November 1999, Nomor 188.42/2794/SJ bersama ini dapat di beritahukan kepada Saudara bahwa pada prinsipnya Saudara dapat memulai pelaksanaan reklamasi di perairan Ancol Barat seluas ± 60 ha sesuai peta terlampir secara bertahap dengan mengacu kepada peraturan yang berlaku.

Selanjutnya sebelum memulai pelaksanaan reklamasi dimaksud, Saudara terlebih dahulu perlu memproses :

1. Perizinan teknis reklamasi melalui Badan Pelaksana Reklamasi Pantura, yang akan mengkoordinasikan dengan instansi teknis terkait.

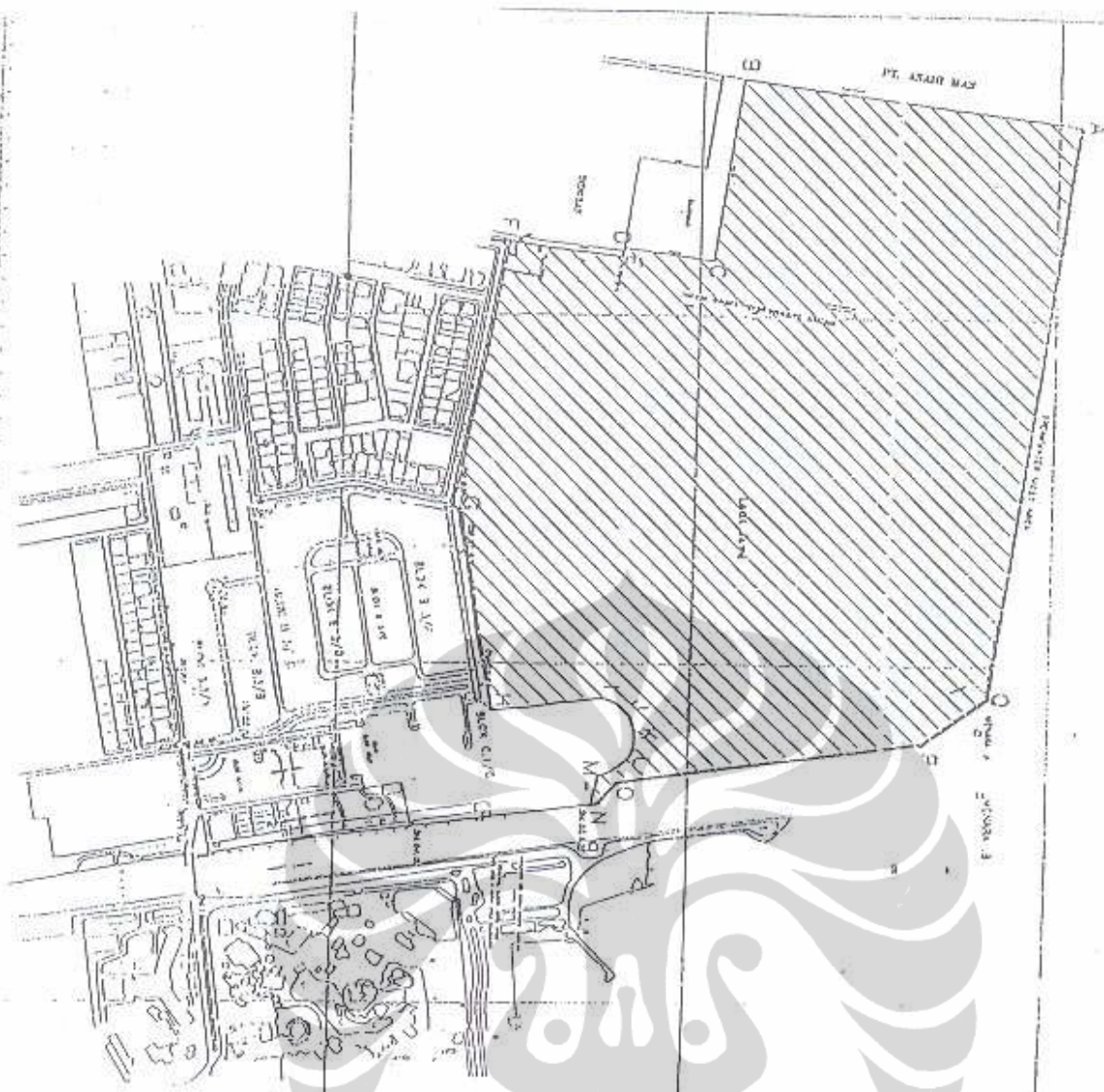
2. Penyesuaian kembali AMDAL proyek reklamasi Ancol Barat dengan AMDAL Regional Pantura yang telah disetujui Komisi Pusat AMDAL Bapedal.

Demikian pemberitahuan ini agar Saudara maklum.

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
BUKOTA JAKARTA,



Gubernur Propinsi DKI Jakarta
Dit. Pembangunan
Koridor Daerah Propinsi DKI Jakarta
Dit. Bappeda Propinsi DKI Jakarta
Dit. BP Reklamasi Pantura



01/01/01
01/01/02
01/01/03
01/01/04
01/01/05
01/01/06
01/01/07
01/01/08
01/01/09
01/01/10
01/01/11
01/01/12
01/01/13
01/01/14
01/01/15
01/01/16
01/01/17
01/01/18
01/01/19
01/01/20
01/01/21
01/01/22
01/01/23
01/01/24
01/01/25
01/01/26
01/01/27
01/01/28
01/01/29
01/01/30
01/01/31
01/01/32
01/01/33
01/01/34
01/01/35
01/01/36
01/01/37
01/01/38
01/01/39
01/01/40
01/01/41
01/01/42
01/01/43
01/01/44
01/01/45
01/01/46
01/01/47
01/01/48
01/01/49
01/01/50
01/01/51
01/01/52
01/01/53
01/01/54
01/01/55
01/01/56
01/01/57
01/01/58
01/01/59
01/01/60
01/01/61
01/01/62
01/01/63
01/01/64
01/01/65
01/01/66
01/01/67
01/01/68
01/01/69
01/01/70
01/01/71
01/01/72
01/01/73
01/01/74
01/01/75
01/01/76
01/01/77
01/01/78
01/01/79
01/01/80
01/01/81
01/01/82
01/01/83
01/01/84
01/01/85
01/01/86
01/01/87
01/01/88
01/01/89
01/01/90
01/01/91
01/01/92
01/01/93
01/01/94
01/01/95
01/01/96
01/01/97
01/01/98
01/01/99
01/01/100

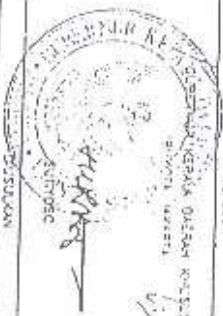
PERENCANAAN
LOKASI YANG DIMOHON EST. 42

POSSI KOORDINAT :

A = 05 - 08 = 54,35 LS	108 - 49 = 04,50 BT
B = 06 - 07 = 13,50 LS	108 - 49 = 04,60 BT
C = 06 - 07 = 14,50 LS	108 - 49 = 12,50 BT
D = 06 - 07 = 14,50 LS	108 - 49 = 12,00 BT
E = 06 - 07 = 18,50 LS	108 - 49 = 12,50 BT
F = 06 - 07 = 23,25 LS	108 - 49 = 11,75 BT
G = 06 - 07 = 23,00 LS	108 - 49 = 21,00 BT
H = 06 - 07 = 23,50 LS	108 - 49 = 21,00 BT
I = 06 - 07 = 18,50 LS	108 - 49 = 21,25 BT
J = 08 - 07 = 17,75 LS	108 - 49 = 22,00 BT
K = 08 - 07 = 17,25 LS	108 - 49 = 22,00 BT
L = 08 - 07 = 17,50 LS	108 - 49 = 24,00 BT
M = 08 - 07 = 19,00 LS	108 - 49 = 25,00 BT
N = 08 - 07 = 19,00 LS	108 - 49 = 24,25 BT
O = 08 - 07 = 18,00 LS	108 - 49 = 25,00 BT
P = 08 - 07 = 22,25 LS	108 - 49 = 23,25 BT
Q = 08 - 07 = 21,75 LS	108 - 49 = 21,25 BT

PETA INI MENYURUHKAN LUKAS DAN/ATAU PERUMPAH YANG DIMOHON
REVISI YANG LEMAH RINGI DUMERIKAN LEMAH LUKAS DUAU PEKA SKALA 1:1000

PERENCANAAN
REVISI LUKAS DAN/ATAU PERUMPAH YANG DIMOHON
REVISI YANG LEMAH RINGI DUMERIKAN LEMAH LUKAS DUAU PEKA SKALA 1:1000



PT. ASAH MAS

NO. 25/2011

12/2011

ASAH MAS



PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
BADAN PELAKSANA REKLAMASI
PANTAI UTARA JAKARTA

Nomor
Lampiran
Perihal

43/11-712-7
Reklamasi Pantai
Ancol Barat

Jakarta, 4 Mei 2001

Kepada th.
Kepala Bapedalda Propinsi DKI Jakarta
di-
Jakarta

Sesuai surat dari PT. Pembangunan Jaya Ancol, Nomor 103/DIR/PJA/IV/2001 tanggal 18 April 2001 tentang penyampaian Dokumen RKL & RPL Reklamasi Pantai Ancol Barat, dengan ini kami ingin menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Amdal Regional Pantura Jakarta masih dalam tahap penyelesaian akhir.
2. Bahwa dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 32/1999 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 34/1999 tentang Pemerintahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia serta Peraturan Pemerintah Nomor 27/1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, bahwa kewenangan Amdal Kawasan ada pada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta
3. Bahwa RKL & RPL yang diajukan, sejajar dengan Amdal Regional Propinsi DKI Jakarta.
4. Mengingat bahwa RKL & RPL yang sekarang merupakan revisi perbaikan dari RKL & RPL lama yang sudah disetujui, dan saat ini PT. Pembangunan Jaya Ancol telah siap untuk melaksanakan reklamasi.

Bersama ini kami mohon kiranya bisa segera diterbitkan persetujuan RKL & RPL untuk Reklamasi Ancol Barat tersebut.

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih

Ketua Harian,



Moch. Sidarta

Tembusan

1. Ketua BP. Reklamasi Pantura Jakarta
2. PT. Pembangunan Jaya Ancol



K O M I S I A M D A L
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
SEKRETARIAT : BAPEDALDA DKI JAKARTA
JL. MEDAN MERDEKA SELATAN NO. 8 - 9 BLOK G LT. XIII
TELP. 3812870, 3822029 FAX. 3812870 JAKARTA 10110

29 Mei 2001

Nomor : 01/-1.777.6

Sifat :

Lampiran : 1 (satu) berkas

Perihal : Rekomendasi Updating

RKL/RPL Reklamasi Ancol Barat (PT. Pembangunan Jaya Ancol).

Kepada

Yth. 1. Walikotamadya Jakarta Utara
2. Ka. Dinas PU Prop. DKI Jakarta.
3. Ka. Dinas P2K Prop. DKI Jakarta
4. Ka. Dinas Tata Kota Prop. DKI Jakarta.
5. Ketua BP Reklamasi Pantai Jakarta.
di Jakarta.

Sehubungan dengan Surat Presiden Direktur PT. Pembangunan Jaya Ancol Nomor: 361/DIR-PJA/X/2000 tanggal 23 Oktober 2000 tentang Permohonan Rekomendasi Dinas Teknis untuk Melanjutkan Reklamasi Ancol Barat dan surat Nomor: 103/DIR/PJA/IV/2001 tanggal 18 April 2001 tentang Penyampaian Dokumen RKL/RPL Reklamasi Pantai Ancol Barat serta Surat Ketua Harian BPR. Pantura Nomor 43/1.712.7 tanggal 4 Mei 2001 tentang Reklamasi Pantai Ancol Barat yang berlokasi di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan Kotamadya Jakarta Utara, maka sebagai tindak lanjut Rekomendasi Andal Nomor: 497/-1.777.5/VIII/88 tanggal 11 Agustus 1988 dan RKL/RPL Nomor: 232/-1.777.5/III/89 tanggal 21 Maret 1989, bersama ini kami beritahukan hal-hal sebagai berikut :

1. Sesuai Berita Acara Sidang Komisi Amdal Daerah Prop. DKI Jakarta pada hari Jumat, tanggal 18 Mei 2001 Nomor: 11/Sek/Amdal/V/2001, maka Updating Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) tersebut dinyatakan cukup lengkap dan disetujui oleh Komisi Amdal Daerah Prop. DKI Jakarta;
2. Dokumen RKL/RPL yang merupakan dokumen petunjuk teknis untuk pengelolaan, pemantauan dan evaluasi dampak kegiatan reklamasi, selaku pihak Pemrakarsa Kegiatan, PT. Pembangunan Jaya Ancol wajib melaksanakan keseluruhan materi dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam dokumen RKL/RPL, dengan mengacu kepada antara lain:
 - 2.1. Pengelolaan dampak dan pemantauan komponen lingkungan yang terkena dampak, meliputi komponen fisik kimia, biologi, sosial ekonomi dan budaya dan lingkungan binaan, sejak tahap persiapan sampai dengan tahap operasi;

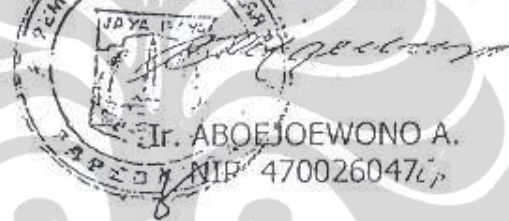
- 2.2. Arahan pengelolaan dan pemantauan sebagaimana terlampir bersama rekomendasi ini, yang harus diperlakukan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RKL dan RPL;
3. Khusus penanganan dampak yang implementasi pengelolaan serta pemantauannya dilakukan oleh pihak ke tiga (baik selama masa persiapan dan selama masa reklamasi) tanggung jawab tetap berada pada pihak Pemrakarsa Kegiatan. Untuk itu diharapkan pihak Pemrakarsa Kegiatan agar membekali dan senantiasa mengingatkan rekanan kerjanya (baik pihak instansi terkait, sub kontraktor, pemasok material dan bahan bangunan lainnya, maupun pihak pelaksana/manajemen pengoperasian fasilitas terbangun dll.) untuk melaksanakan materi dan ketentuan pengelolaan dampak serta pemantauan komponen lingkungan yang terkena dampak, sesuai rencana sebagaimana termuat dalam RKL dan RPL serta ketentuan teknis lainnya yang berlaku untuk kegiatan tersebut;
 4. Bahwa Pemerintah Prop. DKI Jakarta akan berpegang kepada pernyataan kesediaan pihak Pemrakarsa Kegiatan selaku penanggung jawab kegiatan pelaksanaan hal-hal tersebut pada butir 2. dan 3. di atas, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Tanggal 15 Desember 2000 yang ditandatangani oleh Direktur Properti & Pengembangan PT. Pembangunan Jaya Ancol. (Sdr. Ir. Jahja B. Riabudi, MBA);
 5. Apabila materi kegiatan dan ketentuan yang tertuang dalam dokumen RKL dan RPL tersebut tidak dipenuhi, maka pihak Pemrakarsa Kegiatan bertanggung jawab atas keseluruhan resiko yang terjadi, dan kepadanya dapat dikenakan tindakan sesuai hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 6. Guna menjamin terlaksananya hal-hal tersebut pada butir 2. s/d 5. di atas maka:
 - 6.1. Selama 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya rekomendasi ini pihak Pemrakarsa Kegiatan diwajibkan melaporkan pelaksanaan/ implementasi RKL dan RPL kepada Gubernur Propinsi DKI Jakarta cq. Kepala Bapedalda Propinsi DKI Jakarta;
 - 6.2. Setelah masa tersebut pada butir 6.1 di atas diharapkan pihak Saudara selaku salah satu instansi Pembina, mengambil prakarsa guna melanjutkan fungsi pengawasan dan pemantauan implementasi RKL dan RPL melalui koordinasi dengan pihak instansi terkait.

7. Selanjutnya diharapkan pihak Saudara untuk memerintahkan pihak Pemrakarsa Kegiatan agar senantiasa berupaya dan mengambil prakarsa dalam rangka penyempurnaan upaya pengelolaan serta pemantauan dampak kegiatannya, sehingga memenuhi ketentuan serta persyaratan pengelolaan lingkungan yang berlaku di wilayah Propinsi DKI Jakarta.

Atas perhatian serta kerja sama yang baik diucapkan terima kasih.

A.n. GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA
KEPALA BAPEDALDA PROPINSI DKI JAKARTA
Selaku

KEPALA KOMISI AMDAL DAERAH
PROPINSI DKI JAKARTA



Tembusan disampaikan Kepada Yth.

1. Wagub Propinsi DKI Jakarta Bidang Pembangunan.
2. Sekda. Prop. DKI Jakarta.
3. Ass. Adbang Sekda. Prop. DKI Jakarta.
4. Ketua BKPM D Prop. DKI Jakarta.
5. Kepala Kanwil BPN Prop. DKI Jakarta.
6. Kepala Dinas Kebersihan Prop. DKI Jakarta.
7. Kepala Dinas Pertambangan Prop. DKI Jakarta.
8. Kepala Dinas Kesehatan Prop. DKI Jakarta.
9. Kepala Sudin P2K Jakarta Utara.
10. Kepala Sudin PU, Jakarta Utara.
11. Kepala Sudin Tata Kota Jakarta Utara.
12. Presiden Direktur PT. Pembangunan Jaya Ancol.

LAMPIRAN

Rekomendasi Nomor : 01/-1.777.6

Tanggal : 29 Mei 2001

Mengacu kepada surat persetujuan/rekomendasi Updating RKL dan RPL ini, maka pihak Pemrakarsa Kegiatan diwajibkan untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

I. KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI DALAM RANGKA KAJI ULANG/PEMUTAKHIRAN DAN PENYEMPURNAAN DOKUMEN RKL DAN RPL :

- 1.1. Dalam konteks updating/review (pemutakhiran dan kaji ulang) serta penyempurnaan dokumen RKL dan RPL, mengingat kemungkinan perubahan yang dapat terjadi selama periode perencanaan, pelaksanaan pembangunan, dan pengoperasian fasilitas terbangun, maupun perubahan yang menyangkut perkembangan peraturan dibidang pengelolaan lingkungan, diharapkan pihak Pemrakarsa Kegiatan agar senantiasa melaksanakan kaji ulang (review) dan analisis dokumen RKL dan RPL, khususnya dalam rangka peningkatan kinerja pengelolaan dan pemantauan dampak lingkungan;
- 1.2. Dalam konteks tersebut di atas, pengkajian ulang (review) dan analisis diharapkan meliputi antara lain hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pengungkapan komponen-komponen kegiatan yang diperkirakan menimbulkan dampak penting pada periode reklamasi, pasca reklamasi, terutama terhadap kemungkinan adanya perubahan jenis, volume intensitas kegiatan;
 - b. Pengungkapan komponen lingkungan yang terkena dampak perlu diuraikan dengan jelas agar terlihat pada saat kegiatan apa dan kapan akan terkena dampak;
 - c. Pemutakhiran (updating) peraturan perundang-undangan dan ketentuan pengelolaan lingkungan yang berlaku dan dijadikan acuan pengelolaan pemantauan dampak;
 - d. Kaji ulang (review) prakiraan dampak dan evaluasi dampak, serta penanganan dampak potensial (hasil prakiraan dan evaluasi dampak) agar dilaksanakan konsisten;

II. KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI DALAM RANGKA PENGEMBANGAN KONSEP DAN IMPLEMENTASI PENGELOLAAN DAN PEMANTAUAN DAMPAK:

- 2.1. Dalam konteks pengembangan konsep pengelolaan lingkungan, tanggung jawab Pemrakarsa Kegiatan sangat diharapkan bahwa kehadiran dan eksistensinya tidak hanya menambah beban dan tekanan terhadap lingkungan, namun sebaliknya memberikan nilai tambah kepada kualitas

mutu dan fungsi pelayanan kota pada umumnya 'dan pelayanan lingkungan di sekitar pada khususnya;

- 2.2. Dalam konteks pengembangan konsep dan implementasi konsep dan sistem pengelolaan dampak penting, Pemrakarsa Kegiatan diwajibkan untuk melaksanakan upaya-upaya terhadap:
 - a. Pengelolaan dampak penurunan kualitas air laut (kekeruhan);
 - b. Pengelolaan dampak terhadap berkurangnya keanekaragaman biota laut;
 - c. Pengembangan terbukanya kesempatan kerja;
 - d. Pengelolaan gangguan Kamtibmas;
 - e. Pengelolaan gangguan transportasi laut;
 - f. Pengelolaan gangguan transportasi darat;
 - g. Pengelolaan terhadap kabel ASEAN;
 - h. Pengelolaan dampak sedimentasi;
 - i. Pengelolaan dampak abrasi;
 - j. Pengelolaan dampak kemungkinan terjadinya banjir;
 - k. Pengelolaan dampak geologi teknik;
 - l. Pengelolaan terhadap lingkungan binaan;

III KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI DALAM RANGKA OPERASIONAL PENGELOLAAN & PEMANTAUAN DAMPAK LINGKUNGAN :

- 3.1. Dalam melaksanakan pengelolaan dampak sebagaimana terungkap dari Kegiatan Reklamasi Pantai Ancol Pantai Barat, khususnya yang mencakup kegiatan pengelolaan dampak potensial yang telah/tengah berlangsung maupun yang akan terjadi, Pemrakarsa Kegiatan wajib dan bertanggung jawab atas pelaksanaan sebagai berikut:
 - a. Pemantauan dampak dari kegiatan yang telah menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan alam maupun buatan di sekitarnya, baik kegiatan akibat reklamasi maupun aktivitas pendukung lainnya;
 - b. Pemantauan dampak dari kegiatan yang telah dan akan menyebabkan menurunnya mutu/kualitas beberapa komponen lingkungan didalam lokasi kegiatan akibat reklamasi dan kegiatan pembangunan fasilitas pendukung;
 - c. Menyusun serta melaksanakan penjadualan pemantauan dampak lingkungan selama 1 (satu) tahun bersama dengan instansi terkait atas pembiayaan Pemrakarsa Kegiatan;
- 3.2. Pengelolaan dampak penting dan pemantauan komponen lingkungan yang terkena dampak meliputi beban dan dampak kegiatan Reklamasi Pantai

Ancol Barat terhadap kinerja sistem dan jaringan pelayanan lalu lintas darat dan laut pada umumnya;

- 3.3. Dalam operasionalisasi kegiatannya Pemrakarsa Kegiatan juga diharapkan memberikan dukungan atas pelaksanaan berbagai program pembangunan yang tengah berlangsung di wilayah Prop. DKI Jakarta, khususnya di sekitar lokasi Kegiatan Reklamasi Pantai Ancol Barat, antara lain program penghijauan kota (Gerakan Sejuta Pohon), program keindahan kota (beautification), dll.;

IV KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI DALAM RANGKA PENINGKATAN KINERJA MANAJEMEN/PENGELOLAAN LINGKUNGAN :

Pemrakarsa Kegiatan diharuskan senantiasa meningkatkan kinerja manajemen/pengelolaan dampak lingkungan secara berkala, khususnya dalam konteks evaluasi RKL/RPL;

V. PERIHAL PELAPORAN DAN PELAKSANAAN RKL/RPL:

- 5.1. Guna menjamin dan melihat kesungguhan dan konsistensi pihak Pemrakarsa Kegiatan dalam melaksanakan keseluruhan materi kegiatan dan muatan dalam RKL serta RPL, sesuai Surat Pernyataan Tanggal 15 Desember 2000 yang ditandatangani oleh Direktur Properti & Pengembangan PT. Pembangunan Jaya Ancol. (Sdr. Ir. Jahja B. Riabudi, MBA), maka selama 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya rekomendasi ini, pihak Pemrakarsa Kegiatan diwajibkan melaporkan pelaksanaan/ implementasi RKL dan RPL kepada Gubernur Prop. DKI Jakarta cq. Kepala Bapedalda Prop. DKI Jakarta, khususnya pelaksanaan pengelolaan dampak penting maupun dampak-dampak lainnya yang timbul kemudian akibat kegiatan reklamasi.
- 5.2. Bahwa kelalaian atas pelaksanaan materi dokumen RKL/RPL, maupun materi Lampiran surat ini, dapat berakibat dihentikannya sebagian ataupun seluruh pelayanan unit Pemerintah Prop. DKI Jakarta kepada Pemrakarsa Kegiatan, dan penghentian sebagian atau seluruh kegiatannya.

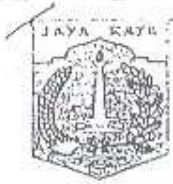
A.n. GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA
KEPALA BAPEDALDA PROPINSI DKI JAKARTA
Selaku

KETUA KOMISI AMDAL DAERAH
PROPINSI DKI JAKARTA,



Ir. ABOEJOEWONO A.

NIP 4700260474



JAYA KAYU
PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL
PANTAI BARAT JAKARTA

Nomor : 28/073.2/01
Lampiran :
Perihal :

Jakarta, 10 April 2002

Memulai kembali Proses pelaksanaan reklamasi

Kepada Yth.
Direktur Utama,
PT. Pembangunan Jaya Ancol
di-
Jakarta

Selubungan dengan surat Saudara No. 082 DIR-PJA/III/02 tertanggal 27 Maret 2002 Perihal 'Konfirmasi Melanjutkan Reklamasi Ancol Barat, pada prinsipnya kami tidak berkeberatan apabila Saudara memulai kembali proses pelaksanaan reklamasi Ancol Barat seluas 60 ha, yang terhenti sejak awal tahun 1998 karena terkena dampak krisis ekonomi.

Perlu kami ingatkan kembali bahwa dalam pelaksanaan proyek tersebut saudara harus melengkapi kelengkapan yang perlu saudara siapkan.

Adapun kelengkapan-kelengkapan yang perlu Saudara siapkan adalah sebagai berikut.

1. Inventarisasi Kelengkapan Perencanaan dan Kelengkapan Teknis Reklamasi.

- Kelengkapan perencanaan terdiri Survey Bathimetri termasuk pengukuran detail keadaan yang ada, Rencana Peruntukan penggunaan tanah dan penetapan rencana dari instansi terkait.
- Peningkatan kembali rencana tata ruang dan pengumuman perizinannya, terutama penggunaan pantai untuk umum.
- Penyelidikan struktur tanah.
- Kelengkapan rencana infrastruktur, dan tahap pelaksanaan.
- Perizinan yang telah pernah dikeluarkan, seperti perizinan tentang perencanaan kota, izin mengurug, izin penggunaan kapal, dan sebagainya.

2. Penelitian Design Konstruksi Reklamasi

- Design pelindung reklamasi.
- Design reklamasi, penetapan reklamasi, penetapan standart-standart kelayakan teknis, penetapan peil muka tanah reklamasi, penetapan rencana sistem reklamasi (urugan penuh, urugan dan polder).
- Rencana dan design infrastruktur.
- Jadwal pelaksanaan.
- Detail kebutuhan bahan.
- TOR untuk pelaksanaan/tender.

3. Perhitungan Kebutuhan Bahan, Lokasi Sumber Pengambilan Bahan Urugan dan Bahan Lainnya.

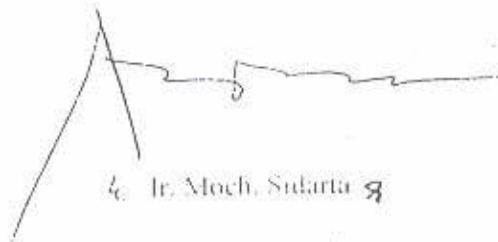
- Asal pengambilan bahan.
- Kelengkapan Amdal lokasi pengambilan bahan
- Transportasi dari dan ke lokasi pengambilan dan pengurugan.
- Perizinan yang dibutuhkan, termasuk izin penggunaan alur transportasi

4. **Kebutuhan Infrastrukture**
 - Rencana dan design dari fasilitas transportasi, termasuk jalan masuk, penetapan lokasi pompa dan sebagainya.
 - Rencana penyediaan air bersih.
 - Rencana pembuangan air kotor.
 - Stándart pembangunan seperti penetapan kabel, galian, penanaman pohon dan sebagainya.
5. **Pembiayaan**
 - Konsep "financial scheme" yang telah saudara buat.
6. **Pembuatan Dokumen-Dokumen Tender dan Pelaksanaan Tender.**
Bagi kontraktor yang mengikuti tender dalam pelaksanaan Reklamasi Ancol Barat yang dilaksanakan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol harus memenuhi peraturan yang berlaku.
7. **Proses Kontrak Pekerjaan Reklamasi.**
8. **Pelaksanaan Konstruksi**
9. **Pola Pelaksanaan Dengan BP. Reklamasi Pantura Jakarta**
 - Inventarisasi perizinan serta dokumen-dokumen teknis yang ada, termasuk dokumen Amdal, dilaksanakan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol.
 - Penelitian perizinan dan dokumen-dokumen teknis yang ada dilaksanakan oleh BP. Reklamasi Pantura Jakarta dengan menunjuk Konsultan Supervisi bersama-sama dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol.
 - Penelitian atas Amdal yang telah disahkan oleh Bapedalda DKI Jakarta.
10. **Perencanaan penggunaan tata ruang agar direncanakan sejalan dengan pelaksanaan reklamasi**

Kami yakin bahwa saudara telah mempunyai atau melengkapi kelengkapan-kelengkapan tersebut, dan pada saat ini yang diperlukan hanyalah mengecek kembali kelengkapan dan validitasnya.

Demikian atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Ketua Harian.



Ir. Moch. Sudarta

Lembutan

1. Wagub Prop DKI Jakarta Bid. Pembangunan
Selaku Ketua BP. Reklamasi Pantura Jakarta
2. Kepala BPLHD Propinsi DKI Jakarta
3. Arsip



KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN

NOMOR : KP. 31 TAHUN 2003

TENTANG

PEMBERIAN IZIN REKLAMASI PANTAI DI DALAM DAERAH LINGKUNGAN
KERJA PELABUHAN UMUM TANJUNG PRIOK, DKI JAKARTA
KEPADA PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL

MENTERI PERHUBUNGAN,

- Mem baca : surat Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor B-2743/PP-72 tanggal 11 Desember 2002 perihal permohonan izin reklamasi A.n PT. Pembangunan Jaya Ancol;
- Menimbang :
- bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan proyek-proyek reklamasi di wilayah Ancol Barat, PT. Pembangunan Jaya Ancol memerlukan lahan daratan di dalam daerah lingkungan kerja dan daerah lingkungan kepentingan Pelabuhan Umum Tanjung Priok dengan cara mereklamasi pantai;
 - bahwa berdasarkan hasil penelitian terhadap aspek keselamatan pelayaran, kepelabuhanan, teknis/konstruksi dan kelestarian lingkungan, reklamasi yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol telah memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - bahwa dalam rangka tertib administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan dan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 54 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut, perlu memberikan izin reklamasi pantai di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Umum Tanjung Priok, DKI Jakarta kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, dengan Keputusan Menteri Perhubungan;
- Meningat :
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3493);
 - Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
 - Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2000 tentang Kenavigasian (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4001);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 427, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4145);
6. Keputusan Presiden Nomor 65 Tahun 1980 tentang Ratifikasi SOLAS;
7. Keputusan Presiden Nomor 102 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Departemen, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 45 Tahun 2002;
8. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM. 24 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Perhubungan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 45 Tahun 2001;
9. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 54 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN TENTANG PEMBERIAN IZIN REKLAMASI PANTAI DI DALAM DAERAH LINGKUNGAN KERJA PELABUHAN UMUM TANJUNG PRIOK, DKI JAKARTA KEPADA PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL.

PERTAMA : Memberikan izin reklamasi pantai kepada :

- a. Nama perusahaan : PT. Pembangunan Jaya Ancol
- b. Bidang usaha : Perdagangan Barang, Distributor, Eksportir, Importir, Rumah/Gedung
- c. Alamat : Jl. Lodan Timur No. 7
Jakarta Utara
- d. N.P.W.P : 1.300.238.1-051
- e. Penanggung jawab : Ir. Jahja B. Riabudi, MBA
(President Direktur)

yang berlokasi di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Umum Tanjung Priok, DKI Jakarta seluas ± 60.000 Ha (enam puluh ribu Hektare), pada posisi koordinat geografis :

$$\begin{array}{l}
 1) \quad \begin{array}{l} 06^{\circ} - 06' - 59,25'' \text{ LS} \\ \hline 106^{\circ} - 49' - 06,50'' \text{ BT} \end{array}
 \end{array}
 \quad
 \begin{array}{l}
 2) \quad \begin{array}{l} 06^{\circ} - 07' - 13,50'' \text{ LS} \\ \hline 106^{\circ} - 49' - 04,60'' \text{ BT} \end{array}
 \end{array}$$

3)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 14,50'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 12,50'' \text{ BT}}$	4)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 18,50'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 12,50'' \text{ BT}}$
5)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 18,50'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 12,50'' \text{ BT}}$	6)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 23,25'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 11,75'' \text{ BT}}$
7)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 25,00'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 23,00'' \text{ BT}}$	8)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 23,50'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 32,00'' \text{ BT}}$
9)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 18,50'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 23,25'' \text{ BT}}$	10)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 17,75'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 32,00'' \text{ BT}}$
11)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 17,25'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 31,25'' \text{ BT}}$	12)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 17,50'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 34,00'' \text{ BT}}$
13)	$\frac{06^{\circ} - 06' - 19,00'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 35,00'' \text{ BT}}$	14)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 19,00'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 28,25'' \text{ BT}}$
15)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 18,00'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 35,00'' \text{ BT}}$	16)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 05,25'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 33,30'' \text{ BT}}$
17)	$\frac{06^{\circ} - 07' - 02,75'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 49' - 31,25'' \text{ BT}}$		

- KEDUA : Pemegang izin reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA diwajibkan :
- mentaati peraturan perundang-undangan dan ketentuan di bidang pelayaran serta kelestarian lingkungan;
 - melaporkan kegiatan reklamasi secara berkala kepada Menteri Perhubungan melalui Direktur Jenderal Perhubungan Laut;
 - bertanggung jawab sepenuhnya atas dampak yang ditimbulkan dari kegiatan reklamasi yang dilakukan;
 - mengkoordinasikan pelaksanaan reklamasi dengan PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II.
- KETIGA : Izin reklamasi di dalam daerah lingkungan kerja Pelabuhan Umum Tanjung Priok dapat dicabut apabila pemegang izin melanggar kewajiban sebagaimana diatur dalam Diktum KEDUA Keputusan ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelayaran.
- KEEMPAT : Pengawasan terhadap izin reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA dilakukan oleh Administrator Pelabuhan Tanjung Priok.

- KELIMA : Direktur Jenderal Perhubungan Laut melakukan pembinaan dan pengawasan teknis kepelabuhanan terhadap reklamasi perairan di Dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Umum Tanjung Priok yang dilaksanakan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol.
- KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : J A K A R T A
Pada tanggal : 20 Januari 2003

MENTERI PERHUBUNGAN

ttd

AGUM GUMELAR, M.Sc.

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian;
2. Menteri Pertahanan;
3. Menteri Keuangan;
4. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral;
5. Sekretaris Negara;
6. Kepala Staf TNI Angkatan Laut;
7. Kepala Kepolisian Republik Indonesia;
8. Gubernur DKI Jakarta;
9. Sekretaris Jenderal, Inspektur Jenderal dan Direktur Jenderal Perhubungan Laut;
10. Kepala Biro Perencanaan dan Kepala Biro Hukum dan KSLN Sekretariat Jenderal Departemen Perhubungan;
11. Direksi PT. Pembangunan Jaya Ancol;
12. Direksi PT (Persero) Pelabuhan Indonesia II.

Salinan sesuai dengan aslinya

Kepala Biro Hukum dan KSLN





MENTERI PERHUBUNGAN
REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN

NOMOR : KP. 33 TAHUN 2003

TENTANG

PEMBERIAN IZIN KEPADA PT. (PERSERO) Pengerukan
INDONESIA UNTUK MELAKUKAN Pengerukan PEMBANGUNAN ALUR
PELAYARAN DARI DAN KE LOKASI PROYEK REKLAMASI ANCOL BARAT
YANG BERLOKASI DI DALAM DAERAH LINGKUNGAN KERJA PELABUHAN
TANJUNG PRIOK, JAKARTA UTARA.

MENTERI PERHUBUNGAN,

- Membaca : surat Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor B-54/PP.74 tanggal 21 Januari 2003 perihal permohonan izin kerja keruk A.n PT. Pengerukan Indonesia;
- Menimbang : a. bahwa untuk kepentingan keselamatan berlayar bagi kapal-kapal dari dan ke lokasi proyek reklamasi Ancol Barat, perlu pengerukan pembangunan alur pelayaran yang berlokasi di dalam DLKR Pelabuhan Tanjung Priok, yang akan dilakukan oleh PT. (Persero) Pengerukan Indonesia;
- b. bahwa berdasarkan hasil penelitian terhadap aspek keselamatan pelayaran, teknis/konstruksi dan kelestarian lingkungan, dapat diberikan izin kepada PT. (Persero) Pengerukan Indonesia untuk melakukan pembangunan alur pelayaran dari dan ke lokasi proyek reklamasi Ancol Barat yang berlokasi di dalam daerah lingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
- c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Menteri Perhubungan tentang Pemberian Izin Kepada PT. (Persero) Pengerukan Indonesia Untuk Melakukan Pengerukan Pembangunan Alur Pelayaran Dari Dan Ke Lokasi Proyek Reklamasi Ancol Barat Yang Berlokasi di Dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3493);
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);



MENTERI PERHUBUNGAN
REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN

NOMOR : KP. 33 TAHUN 2003

TENTANG

PEMBERIAN IZIN KEPADA PT. (PERSERO) Pengerukan
INDONESIA UNTUK MELAKUKAN Pengerukan PEMBANGUNAN ALUR
PELAYARAN DARI DAN KE LOKASI PROYEK REKLAMASI ANCOL BARAT
YANG BERLOKASI DI DALAM DAERAH LINGKUNGAN KERJA PELABUHAN
TANJUNG PRIOK, JAKARTA UTARA.

MENTERI PERHUBUNGAN,

- Membaca : surat Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor B-54/PP.74 tanggal 21 Januari 2003 perihal permohonan izin kerja keruk A.n PT. Pengerukan Indonesia;
- Menimbang : a. bahwa untuk kepentingan keselamatan berlayar bagi kapal-kapal dari dan ke lokasi proyek reklamasi Ancol Barat, perlu pengerukan pembangunan alur pelayaran yang berlokasi di dalam DLKR Pelabuhan Tanjung Priok, yang akan dilakukan oleh PT. (Persero) Pengerukan Indonesia;
- b. bahwa berdasarkan hasil penelitian terhadap aspek keselamatan pelayaran, teknis/konstruksi dan kelestarian lingkungan, dapat diberikan izin kepada PT. (Persero) Pengerukan Indonesia untuk melakukan pembangunan alur pelayaran dari dan ke lokasi proyek reklamasi Ancol Barat yang berlokasi di dalam daerah lingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
- c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Menteri Perhubungan tentang Pemberian Izin Kepada PT. (Persero) Pengerukan Indonesia Untuk Melakukan Pengerukan Pembangunan Alur Pelayaran Dari Dan Ke Lokasi Proyek Reklamasi Ancol Barat Yang Berlokasi di Dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3493);
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
4. •Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2000 tentang Kenavigasian (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4001);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 427, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4145);
6. Keputusan Presiden Nomor 65 Tahun 1980 tentang Ratifikasi SOLAS;
7. Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 38 Tahun 2001;
8. Keputusan Presiden Nomor 102 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Departemen;
9. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM. 24 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Perhubungan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 45 Tahun 2001;
10. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 54 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut;

M E M U T U S K A N :

Menetapkan

KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN TENTANG PEMBERIAN IZIN KEPADA PT. (PERSERO) Pengerukan Indonesia UNTUK MELAKUKAN Pengerukan PEMBANGUNAN ALUR PELAYARAN DARI DAN KE PROYEK REKLAMASI ANCOL BARAT YANG BERLOKASI DI DALAM DAERAH LINGKUNGAN KERJA PELABUHAN TANJUNG PRIOK, JAKARTA UTARA.

PERTAMA

Memberikan izin untuk melakukan pengerukan kepada :

- a. Nama perusahaan : PT. (Persero) Pengerukan Indonesia
- b. Bidang usaha : Jasa pelaksanaan konstruksi, klasifikasi sub bidang reklamasi dan pengerukan
- c. Alamat : Jl. Raya Ancol Baru, Ancol Timur Jakarta 14310
- d. N.P.W.P : 1.060.011.2-051
- e. Penanggung jawab : Wahyono Bimarso (Direktur Utama)

untuk melakukan pengerukan pembuatan alur pelayaran dari dan ke lokasi proyek reklamasi Ancol Barat dengan volume keruk 350.000 M³, yang berlokasi di dalam daerah lingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Priok Jakarta, sebagai berikut :

a. Pada posisi koordinat :

- | | | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | $\frac{05^{\circ} - 50' - 00'' \text{ LS}}{107^{\circ} - 20' - 00'' \text{ BT}}$ | 2) | $\frac{05^{\circ} - 43' - 00'' \text{ LS}}{107^{\circ} - 08' - 05'' \text{ BT}}$ |
| 3) | $\frac{05^{\circ} - 43' - 00'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 37' - 37'' \text{ BT}}$ | 4) | $\frac{05^{\circ} - 52' - 30'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 00' - 00'' \text{ BT}}$ |
| 5) | $\frac{06^{\circ} - 06' - 00'' \text{ LS}}{106^{\circ} - 51' - 15'' \text{ BT}}$ | | |

b. Peralatan kapal keruk dan alat-alat bantu sebagai berikut :

No.	NAMA KAPAL	TYPE	KAPASITAS	BENDERA
1.	Kalimantan II	Hopper Suction Dredger	4.000 M ³	Indonesia

KEDUA :

Peinegang izin pengerukan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA diwajibkan :

- mentaati peraturan perundang-undangan dan ketentuan di bidang pelayaran serta kelestarian lingkungan;
- memasang tanda-tanda buoy/navigasi (rambu-rambu navigasi) yang dapat dilihat dengan jelas baik siang maupun malam hari dan berkoordinasi dengan Administrator Pelabuhan Tanjung Priok;
- bertanggung jawab sepenuhnya atas dampak yang ditimbulkan dari kegiatan pengerukan yang dilakukan;
- membuang hasil keruk/material keruk pada lokasi yang tidak mengganggu keselamatan pelayaran yang pelaksanaannya berkoordinasi dengan Administrator Pelabuhan Tanjung Priok;
- mengkoordinasikan pelaksanaan pengerukan dengan PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II;
- melaporkan kegiatan pengerukan secara berkala (setiap bulan) kepada Direktur Jenderal Perhubungan Laut.

- KETIGA : Izin pengerukan pembangunan alur pelayaran dari dan ke lokasi proyek reklamasi Ancol Barat yang berlokasi di dalam daerah lingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Priok, Jakarta Utara, oleh PT. (Persero) Pengerukan Indonesia dapat dicabut apabila pemegang izin melanggar kewajiban sebagaimana diatur dalam Diktum KEDUA Keputusan ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelayaran.
- KEEMPAT : Direktur Jenderal Perhubungan Laut melakukan pembinaan dan pengawasan teknis kepelabuhanan terhadap pengerukan pembangunan alur pelayaran dari dan ke lokasi proyek reklamasi Ancol Barat yang berlokasi di dalam daerah lingkungan kerja Pelabuhan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang dilaksanakan oleh PT. (Persero) Pengerukan Indonesia.
- KELIMA : Izin pengerukan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA berlaku selama 1 (satu) tahun, sepanjang pemegang izin pengerukan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA tidak melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Keputusan ini.
- KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : J A K A R T A
 Pada tanggal : 23 Januari 2003

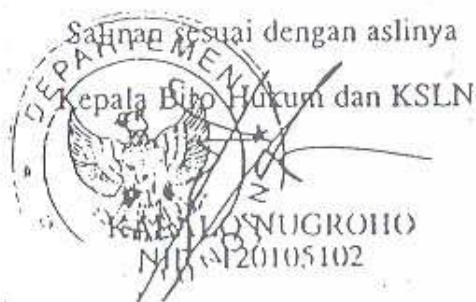
MENTERI PERHUBUNGAN

td

AGUM GUMELAR, M.Sc

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian;
2. Menteri Pertahanan;
3. Menteri Keuangan;
4. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral;
5. Sekretaris Negara;
6. Kepala Staf TNI Angkatan Laut;
7. Kepala Kepolisian Republik Indonesia;
8. Gubernur DKI Jakarta;
9. Sekretaris Jenderal, Inspektur Jenderal dan Direktur Jenderal Perhubungan Laut;
10. Kepala Biro Perencanaan dan Kepala Biro Hukum dan KSLN Sekretariat Jenderal Departemen Perhubungan;
11. Direksi PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II;
12. Direksi PT. (Persero) Pengerukan Indonesia;
13. Direksi PT. Pembangunan Jaya Ancol.





MENTERI PERHUBUNGAN
REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN

NOMOR : KP.309 TAHUN 2002

TENTANG

PEMBERIAN IZIN KEPADA PT. JETSTAR UNTUK
MELAKUKAN Pengerukan PASIR LAUT PADA ALUR PELAYARAN
DI WILAYAH PERAIRAN KABUPATEN SERANG, PROPINSI BANTEN DAN
KEPULAUAN SERIBU, PROPINSI DKI JAKARTA

MENTERI PERHUBUNGAN,

- Membaca : surat Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor B-2694/PP-74 tanggal 30 Oktober 2002 perihal permohonan izin kerja keruk Pasir Laut A.n PT. Jetstar;
- Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan keamanan dan keselamatan pelayaran di lokasi pengerukan pasir laut pada alur pelayaran di wilayah perairan Kabupaten Serang, Propinsi Banten dan Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta yang akan dilakukan oleh PT. Jetstar, perlu dilakukan pengawasan dan pengendalian;
- b. bahwa berdasarkan hasil penelitian terhadap aspek keselamatan pelayaran, kepelabuhanan, teknis/konstruksi dan kelestarian lingkungan, dapat diberikan izin kepada PT. Jetstar untuk melakukan pengerukan pasir laut pada alur pelayaran di wilayah perairan Kabupaten Serang, Propinsi Banten dan Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta;
- c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Menteri Perhubungan tentang Pemberian Izin Kepada PT. Jetstar Untuk Melakukan Pengerukan Pasir Laut Pada Alur Pelayaran Di Wilayah Perairan Kabupaten Serang, Propinsi Banten dan Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3493);
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2000 tentang Kenavigasian (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4001);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 427, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4145);
6. Keputusan Presiden Nomor 65 Tahun 1980 tentang Ratifikasi SOLAS;
7. Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 38 Tahun 2001;
8. Keputusan Presiden Nomor 102 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Departemen, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 45 Tahun 2002;
9. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 2002 tentang Pengendalian dan Pengawasan Pengusahaan Pasir Laut;
10. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM. 24 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Perhubungan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 45 Tahun 2001;
11. Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor KEP.33/MEN/2002 tentang Zonasi Wilayah Pesisir dan Laut Untuk Kegiatan Pengusahaan Pasir Laut;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI PERHUBUNGAN TENTANG PEMBERIAN IZIN KEPADA PT. JETSTAR UNTUK MELAKUKAN PENGERUKAN PASIR LAUT PADA ALUR PELAYARAN DI WILAYAH PERAIRAN KABUPATEN SERANG, PROPINSI BANTEN DAN KEPULAUAN SERIBU, PROPINSI DKI JAKARTA.

TAMA

: Memberikan izin untuk melakukan pengerukan kepada :

- a. Nama perusahaan : PT. Jetstar
- b. Bidang usaha : General supplier and marine construction
- c. Alamat : Jl. Kemayoran Ketapang No. 126
Jakarta Pusat 10630
- d. Penanggung jawab : Henry Hartono (Direktur)

untuk melakukan pengerukan pasir laut pada alur pelayaran dengan volume keruk 3.000.000 M3, dengan luas area 3.244,8 Ha di wilayah perairan Kabupaten Serang, Propinsi Banten dan Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta, sebagai berikut :

a. Pada posisi koordinat :

Lokasi Kabupaten Serang, Propinsi Banten

- | | | | |
|-----|----------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------|
| 1) | $106^{\circ}-13'-7,6''$ BT
$5^{\circ}-53'-59,8''$ LS | 2) | $106^{\circ}-14'-36,5''$ BT
$5^{\circ}-53'-59,8''$ LS |
| 3) | $106^{\circ}-14'-36,5''$ BT
$5^{\circ}-54'-16,0''$ LS | 4) | $106^{\circ}-14'-55,9''$ BT
$5^{\circ}-54'-16,0''$ LS |
| 5) | $106^{\circ}-14'-55,9''$ BT
$5^{\circ}-54'-26,1''$ LS | 6) | $106^{\circ}-17'-40,0''$ BT
$5^{\circ}-54'-26,1''$ LS |
| 7) | $106^{\circ}-17'-40,0''$ BT
$5^{\circ}-54'-35,5''$ LS | 8) | $106^{\circ}-18'-54,4''$ BT
$5^{\circ}-54'-35,5''$ LS |
| 9) | $106^{\circ}-18'-54,4''$ BT
$5^{\circ}-55'-8,1''$ LS | 10) | $106^{\circ}-19'-30,0''$ BT
$5^{\circ}-55'-8,1''$ LS |
| 11) | $106^{\circ}-19'-30,0''$ BT
$5^{\circ}-56'-37,6''$ LS | 12) | $106^{\circ}-19'-12,2''$ BT
$5^{\circ}-56'-37,6''$ LS |

13)	$106^{\circ} - 19' - 12,2''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 9,0''$ LS	14)	$106^{\circ} - 19' - 43,8''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 9,0''$ LS
15)	$106^{\circ} - 19' - 43,8''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 48,0''$ LS	16)	$106^{\circ} - 19' - 21,2''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 48,0''$ LS
17)	$106^{\circ} - 19' - 21,2''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 28,4''$ LS	18)	$106^{\circ} - 18' - 39,1''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 28,4''$ LS
19)	$106^{\circ} - 18' - 39,1''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 14,2''$ LS	20)	$106^{\circ} - 18' - 7,5''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 14,2''$ LS
21)	$106^{\circ} - 18' - 7,5''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 7,7''$ LS	22)	$106^{\circ} - 17' - 47,0''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 7,7''$ LS
23)	$106^{\circ} - 17' - 47,0''$ BT ----- $5^{\circ} - 54' - 58,4''$ LS	24)	$106^{\circ} - 14' - 40,0''$ BT ----- $5^{\circ} - 54' - 58,4''$ LS
25)	$106^{\circ} - 14' - 40,0''$ BT ----- $5^{\circ} - 54' - 42,1''$ LS	26)	$106^{\circ} - 13' - 43,1''$ BT ----- $5^{\circ} - 54' - 42,1''$ LS
27)	$106^{\circ} - 13' - 43,1''$ BT ----- $5^{\circ} - 54' - 35,5''$ LS	28)	$106^{\circ} - 13' - 7,6''$ BT ----- $5^{\circ} - 54' - 35,5''$ LS

Lokasi Kabupaten Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta

1)	$106^{\circ} - 31' - 2,4''$ BT ----- $5^{\circ} - 56' - 47,9''$ LS	2)	$106^{\circ} - 31' - 29,4''$ BT ----- $5^{\circ} - 56' - 5,8''$ LS
3)	$106^{\circ} - 33' - 22,8''$ BT ----- $5^{\circ} - 56' - 5,8''$ LS	4)	$106^{\circ} - 3' - 22,8''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 13,7''$ LS
5)	$106^{\circ} - 31' - 29,4''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 13,7''$ LS	6)	$106^{\circ} - 31' - 29,4''$ BT ----- $5^{\circ} - 57' - 4,1''$ LS

7) $106^{\circ}-30'-39,2''$ BT
 $5^{\circ}-57'-4,1''$ LS

8) $106^{\circ}-30'-39,2''$ BT
 $5^{\circ}-56'-47,9''$ LS

b. 1. Pejalatan kapal keruk dan alat bantu nya sebagai berikut :

No.	JENIS/NAMA KAPAL	KAPASITAS	KETERANGAN
1.	Clamshell Tondano	5,5 M3	Milik PT. Rukindo
2.	Trailing Suction Hopper Dredger		Milik PT. Rukindo
	- KK Aru II	5.000 M3	
	- KK Sulawesi II	2.900 M3	

KEDUA

: Izin pengerukan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA, dilarang untuk diperdagangkan, dialihkan/dipindahtangankan kepada pihak lain dalam bentuk apapun.

KETIGA

: Pemegang izin pengerukan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA diwajibkan :

- mentaati peraturan perundang-undangan dan ketentuan di bidang pelayaran serta kelestarian lingkungan;
- bertanggung jawab sepenuhnya atas dampak yang ditimbulkan dari kegiatan pengerukan yang dilakukan;
- memasang tanda-tanda keruk (rambu-rambu navigasi) yang dapat dilihat dengan jelas baik siang maupun malam hari dan berkoordinasi dengan Administrator Pelabuhan setempat;
- memasang alat pantau PT. Surveyor Indonesia di setiap kapal keruk yang sedang dioperasikan dan mengaktifkannya;
- melaporkan kegiatan pengerukan secara berkala kepada Direktur Jenderal Perhubungan Laut C.q Direktur Pelabuhan dan Pengerukan, dengan tembusan Kantor Pelabuhan Karangantu, Propinsi Jawa Barat.

EMPAT

: Izin kerja keruk ini didasarkan pada kepentingan keselamatan pelayaran, sehingga hal-hal diluar tersebut agar diselesaikan dengan instansi terkait.

ELIMA

: Izin pengerukan pasir laut pada alur pelayaran di wilayah perairan Kabupaten Serang, Propinsi Banten dan Kabupaten Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta dapat dicabut apabila pemegang izin melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Diktum KETIGA Keputusan ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelayaran.

ENAM

: Pengawasan terhadap pelaksanaan pengerukan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA dilakukan oleh Kepala Kantor Pelabuhan Karangantu, Propinsi Jawa Barat dan Kepala Kantor Pelabuhan Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta.

- KETUJUH : Direktur Jenderal Perhubungan Laut melakukan pembinaan dan pengawasan teknis terhadap pengerukan pasir laui pada alur pelayaran di wilayah perairan Kabupaten Serang, Propinsi Banten dan Kepulauan Seribu, Propinsi DKI Jakarta oleh PT. Jetstar.
- KEDELAPAN : Izin pengerukan sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA berlaku 1 (satu) tahun, sepanjang pemegang izin pengerukan tidak melanggar ketentuan sebagaimana di atur dalam Keputusan ini.
- KESEMBILAN : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : J A K A R T A
Pada tanggal : 4 NOPEMBER 2002

MENTERI PERHUBUNGAN

TTD

AGUM GUMELAR, M.Sc

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian;
2. Menteri Pertahanan;
3. Menteri Keuangan;
4. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral;
5. Menteri Kelautan dan Perikanan;
6. Sekretaris Negara;
7. Panglima TNI;
8. Kepala Staf TNI Angkatan Laut;
9. Kepala Kepolisian Republik Indonesia;
10. Gubernur Propinsi Banten;
11. Gubernur Propinsi DKI Jakarta.
12. Sekretaris Jenderal, Inspektur Jenderal dan Direktur Jenderal Perhubungan Laut;
13. Kepala Biro Perencanaan dan Kepala Biro Hukum dan KSLN Sekretariat Jenderal Departemen Perhubungan;
14. Direksi PT. Jetstar.

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Hukum dan KSLN,

KALAEU NUGROHO
NIP. 120105102



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
BADAN PENGELOLA LINGKUNGAN HIDUP DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Jl. Casablanca Kav. 1 Kuningan Telp. (021) 5256174, 5209645, 5209651, 5209653
Fax. (021) 5209643, 5265309, e-mail : bid_inf_bplhd@jakarta.go.id, webmin_bplhd@yahoo.com
Website : http://bplhd.jakarta.go.id, Jakarta

Kode Pos 12950

15 Desember 2010

Nomor : 35/KA/1.774.151
Sifat : Penting
Lampiran : 1 berkas dokumen
Perihal : Rekomendasi KA.ANDAL
Pembangunan Kawasan Ancol Barat

Kepada
Yth. PT. Pembangunan Jaya Ancol
di
Jakarta

Sehubungan dengan surat dari Komisi Penilai AMDAL Provinsi DKI Jakarta No.35/KA.ANDAL/Komisi/XI/2010 tanggal 25 November 2010 Perihal Rekomendasi KA.ANDAL Pembangunan Kawasan Ancol Barat, oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol di Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Jakarta Utara, dengan ini kami beritahukan hal-hal sebagai berikut:

1. Badan Pengelola Lingkungan Hidup Daerah (BPLHD) Provinsi DKI Jakarta dapat merekomendasikan dokumen Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (KA.ANDAL) tersebut.
2. Deskripsi Pembangunan Kawasan Ancol Barat, adalah sebagai berikut :
 - Blok I : Perumahan Mariana Coast Royal Residence
 - Blok II : Perumahan Marina Coast " The Forest"
 - Blok III : Perumahan Marina Green
 - Blok IV : Perumahan Metro Marina Residence
 - Blok V : Perumahan Marina Cove Residence
 - Blok VI : Perumahan Marina Coast " The Bukit"
 - Blok VII : Rencana Perumahan
 - Blok VIII : Rencana Perkantoran
3. Isu Lingkungan yang diperkirakan akan timbul pada rencana kegiatan antara lain:
 - Tahap Konstruksi :
 - Terganggunya Estetika Lingkungan
 - Penurunan Kualitas Udara
 - Peningkatan Kebisingan
 - Keterbatasan Air
 - Limbah Cair dan Limbah Padat
 - Tahap Operasi :
 - Lalu Lintas
 - Keterbatasan Air
 - Limbah Cair dan Limbah Padat
 - Kesempatan Kerja dan Berusaha
 - Lalu Lintas
 - Kesempatan Kerja dan Berusaha
 - Biota Perairan
 - Penurunan Muka Tanah
 - Peningkatan Kebisingan
 - Interaksi Sosial
4. Selanjutnya Pemrakarsa Kegiatan agar menyusun Studi Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL), Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) serta Ringkasan Eksekutif (RE) dengan berpedoman



pada Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup dan dokumen KA.ANDAL yang telah direkomendasi, kemudian menyampaikannya kepada Komisi Penilai AMDAL Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala BPLHD Provinsi DKI Jakarta untuk dinilai lebih lanjut, sesuai jadwal yang disepakati/termuat dalam dokumen KA.ANDAL;

5. Setiap perubahan rencana kegiatan Pembangunan Kawasan Ancol Barat, oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol di Jalan Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Jakarta Utara yang dapat menyebabkan perubahan materi dan lingkup studi ANDAL, diakomodasi dalam Adendum KA. ANDAL serta senantiasa dilaporkan/disampaikan kepada Komisi Penilai AMDAL Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala BPLHD Provinsi DKI Jakarta guna kepentingan kaji ulang dan pemutakhiran bagian-bagian/materi dokumen KA.ANDAL;

Atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

KEPALA BADAN PENGELOLA LINGKUNGAN HIDUP DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



H. RUMI SUSANTI, Dipl. Est.
NIP. 195507301980012001

Tembusan :

1. Gubernur Provinsi DKI Jakarta;
2. Sekda Provinsi DKI Jakarta;
3. Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Setda Provinsi DKI Jakarta;
4. Walikota Jakarta Utara;
5. Kepala Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta;
6. Kepala Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta;
7. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta;
8. Kepala Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta;
9. Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
10. Kepala Dinas Kebersihan Provinsi DKI Jakarta;
11. Kepala KLH Kota Administrasi Jakarta Utara;
12. Sekretaris Komisi Penilai AMDAL Daerah Provinsi DKI Jakarta.