

KEJAKSAAN NEGERI MANADO

46

Nomor : B-²⁶⁷/R.1.10/Gs.1/03/2011
 Sifat : Biasa
 Lampiran : 1 (satu) bundel
 Perihal : Pendapat Hukum (legal opinion) terhadap permasalahan perjanjian kerjasama reklamasi pantai.-

Manado 09 Maret 2011

KEPADA YTH :
 WALIKOTA MANADO
 DI -
MANADO

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 180/04/Setdako/168/2011 tanggal 2 Maret 2011 yang pada intinya meminta pendapat hukum (legal opinion) terhadap Perjanjian Kerjasama Reklamasi Pantai antara Pemerintah Kota Manado dengan Pihak Perusahaan Pengembang Reklamasi.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, kami selaku Kuasa Pemerintah Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus (SKK) Nomor : 107/04/Setdako/2010 tanggal 1 Nopember 2010, memberikan pendapat hukum (legal opinion) khususnya terhadap permasalahan Perjanjian Kerjasama Reklamasi Pantai antara Pemerintah Kota Manado dengan Perusahaan Pengembang Reklamasi PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara sbb :

URAIAN FAKTA :

Setelah kami pelajari seluruh dokumen yang berkaitan dengan hal tersebut diatas disesuaikan dengan fakta dilapangan, diperoleh fakta sbb :

1. Berawal dari adanya Surat Persetujuan Prinsip Walikota Manado Nomor : 593.6/81/Hkm/95 tanggal 28 Juni 1995 dan Perjanjian Kerjasama Reklamasi Pantai Teluk Manado Nomor : 09/PKS/Hkm/95 tanggal 20 Juli 1995 (saat itu Walikota Ir. N.H. Eman); PKS tersebut diketahui Ketua DPRD Kota Manado (S.Y. Pantouw), dan Surat Keputusan DPRD Kota Manado Nomor 07/KPTS/DPRD/VIII/1995 tanggal 21 Agustus 1995 serta Keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor : 36 Tahun 1997 tanggal 17 Maret 1997 serta pula Laporan Walikota Manado Nomor : 615.04/DTK-II/697 tanggal 14 Agustus 1995 yang ditujukan kepada Gubernur Sulawesi Utara bahwa PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara mendapatkan luas reklamasi 245.000 m².
2. Kemudian menjelang berakhirnya masa jabatan Walikota Manado (Ir. N.H. Eman) serta menjelang pula berakhirnya batas waktu reklamasi yang tercantum dalam PKS Nomor : 09/PKS/Hkm/95 tersebut diatas, Walikota Manado pada saat itu mengamandemen PKS Nomor : 09/PKS/Hkm/95 melalui PKS Nomor : 77/PKS/Hkm/2000 tanpa persetujuan DPRD Kota Manado; Adapun yang diamandemen yaitu pada blok 3 seluas 7,5 Ha dialihkan kepada PT. Mega Surya Nusa Lestari, pada blok 2 seluas 8 Ha dialihkan kepada PT. Sulenco dan PT. Haluan Jaya, dan pada blok 6 sebagian dialihkan kepada PT. Papetra Perkasa Utama.
3. Setelah terjadi pergantian Walikota Manado (dari Walikota Ir. N.H. Eman) kepada Walikota Drs. Wempie Frederik), kemudian Walikota Drs. Wempie Frederik mengamandemen PKS tersebut diatas melalui PKS Nomor : 06/PKS/Hkm/2003 tanggal 08 Agustus 2003 yang pada pokoknya mengembalikan areal reklamasi pada blok 6 tersebut diatas kepada PT. Multi Citra Perkasa Nusantara dengan luas reklamasi 90.000 m², akan tetapi luasan reklamasi secara real tidak seluas 90.000 m² tetapi hanya luasan 83.000 m². PKS Nomor : 06/PKS/Hkm/2003 tersebut diatas telah dikuatkan dengan akte notaris Nomor : 26 tanggal 12 Agustus 2003.

4. Oleh karena PKS sebagaimana tersebut diatas selalu berubah-ubah pada setiap pergantian Walikota yang cenderung merugikan PT. Multi Citra Perkasa Nusantara maka pihak PT. Multi Citra Perkasa Nusantara mengajukan gugatan perdata terhadap Pemerintah Kota Manado dan terdaftar di Pengadilan Negeri Manado dengan Nomor Perkara : 220/Pdt.G/2003/PN.Mdo tanggal 29 Agustus 2003 yang berakhir dengan perdamaian. Upaya damai diperoleh setelah tergugat yaitu Pemerintah Kota Manado akan mentaati PKS Nomor : 06/PKS/Hkm/2003 tanggal 08 Agustus 2003 dan menjamin kelancaran pelaksanaan pekerjaan diseluruh areal reklamasi yang diperjanjikan dengan penggugat PT. Multi Citra Perkasa Nusantara, berdasarkan PKS Nomor 06/PKS/Hkm/2003 tanggal 08 Agustus 2003 yang dikuatkan dengan Akte Notaris Nomor 26 tanggal 12 Agustus 2003 tersebut.
5. Dalam perjalanan pada kenyataannya walaupun PKS Nomor 06/PKS/Hkm/2003 secara yuridis formal adalah hak PT. Multi Citra Perkasa Nusantara berkekuatan hukum, Pemerintah Kota Manado tetap tidak mentaati secara keseluruhan isi PKS Nomor 06/PKS/Hkm/2003 itu yaitu tetap memberikan areal reklamasi sepanjang 154 meter kepada PT. Papetra Perkasa Utama.-
6. Sejalan dengan perkembangan kota Manado, jalan Piere Tendean menuju pelabuhan Manado selalu macet karena diujung jalan terdapat areal dan beton pembatas tepi jalan sepanjang $\pm$ 30 meter milik PT. (Persero) Pelindo IV di Makassar melalui surat No. 550.2/Perhub/1071 tanggal 30 Desember 2003, PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara diminta kesediaannya membantu Pemerintah Kota Manado membuatkan jalan tembus dari arah kawasan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara menuju kompleks pelabuhan Manado. Pembangunan jalan tersebut sebagian berada dalam areal kawasan PT. Pelindo, sedangkan luas lahan yang terpakai dalam kawasan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara mencapai 4.805 m². Selain itu PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara masih menanggung seluruh biaya konstruksi pengaspalan jalan.
7. Kemudian Pemerintah Kota Manado melalui Surat Keputusan Walikota Manado No. 69a tahun 2005 memutuskan menyetujui bahwa sebagaimana dimaksud dalam point 6 tersebut diatas adalah sebagai areal / lokasi kompensasi 16% kepada Pemerintah Kota Manado sesuai PKS Nomor 06/PKS/Hkm/2003 yang dibuat dihadapan notaris Jantje Tengko Nomor 26 tanggal 12 Agustus 2003 Hal tersebut didasari pertimbangan bahwa kompensasi 16% yang diserahkan oleh PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara digunakan untuk kepentingan penambahan luasan prasarana jalan khususnya dalam rangka mengatasi kemacetan yang sering terjadi di kota Manado;
8. Dengan diserahkannya hasil pekerjaan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara sebagaimana dimaksud dalam point 6 tersebut diatas dan diterima oleh Pemerintah Kota Manado melalui Surat Keputusan Walikota Manado No. 69a tahun 2005, maka dengan demikian secara yuridis formal kompensasi 16% secara keseluruhan yang menjadi kewajiban PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara sesuai PKS Nomor 06/PKS/Hkm/2003 kepada Pemerintah Kota Manado telah selesai diserahkan.
9. Dengan telah berkurangnya lahan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara sesuai Perjanjian Kerjasama No. 06/PKS/Hkm/2003 tanggal 8 Agustus 2003 sepanjang 154 meter dari pelabuhan Manado menyusuri jalan Piere Tendean, kemudian Walikota Jimmy Rimba Rogi masih mewajibkan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara menyediakan lahan pembangunan Monumen Torang Samua Basudara. Pada awalnya PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara keberatan untuk membangun Monumen itu, akan tetapi apabila Monumen itu tidak dibangun maka Walikota Jimmy Rjmba Rogi tidak akan mengeluarkan IMB atas pembangunan 84 unit ruko diatas HGB No. 170 yang telah direncanakan. Akhirnya dengan sangat terpaksa

PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara menyerahkan lagi lahan seluas 4.050 m² kepada Pemerintah Kota Manado sesuai Berita Acara Serah Terima No. 180/03/242/2008 tanggal 21 April 2008 dan setelah diukur ulang saat ini adalah seluas 4.741 m²;

10. Dengan diserahkan lahan untuk pembangunan Monument Torang Samua Basudara tersebut, PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara berharap IMB segera dapat diterbitkan, akan tapi ternyata Walikota Jimmy Rimba Rogi mengalami masalah hukum, sehingga pengurusan IMB dilanjutkan dalam kepemimpinan Pejabat Walikota Abdi W. Buchari, namun pada saat hendak menerbitkan Site Plan untuk pembangunan 84 unit ruko tersebut, Kadis Tata Kota saat itu Ir. Amos F. Kenda bersikeras mewajibkan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara untuk membangun jalan Boulevard II sebagai syarat penerbitan IMB. sepanjang 266 meter seluas 4.873 m², setelah diukur ulang saat ini luasnya adalah panjang 172 meter seluas 2.794 m². Penyediaan lahan tersebut berikut konstruksi pengaspalan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara kembali mengalami tekanan, padahal dalam perjanjian-perjanjian sebelumnya dengan Pemerintah Kota Manado tidak pernah tercantum kewajiban untuk pembuatan jalan Boulevard II tersebut.
11. Pada tahun 2009, PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara pada saat pembangunan Oprit Selatan Jembatan Soekarno akan memasuki sebagian lahan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara, sesuai dengan pengukuran BPN Kota Manado tertanggal 20 Juli 2010 lahan yang akan terpakai adalah 1.625 m². Saat itu oleh Pejabat Pembuat Komitmen Pembangunan Jembatan Soekarno bersama-sama dengan Pemerintah Kota Manado mengadakan perundingan ganti rugi dengan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara. Perpermintaan awal ganti rugi sebesar Rp. 4.992.270.000, (Empat miliar sembilan ratus sembilan puluh dua juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah). Hal ini terlihat jelas dari Surat Walikota Manado kepada Gubernur Sulut No. 650/D.10/647a/09 tanggal 7 Agustus 2009, namun kemudian Direktur PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara diundang oleh Pejabat Walikota Manado S.H. Sarundajang, beliau memutuskan hanya memberi ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah). Ganti rugi tersebut hanya diberikan untuk tanah dan tanaman seluas 196,5 m², kanstein 161 meter, sedangkan lahan seluas 1.026,5 m² senilai Rp. 1.700.000.000,- (Satu Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dinyatakan sebagai partisipasi dari PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara kepada Pemerintah Kota Manado.

PENDAPAT:

Berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, selaku Kuasa Pemerintah Kota Manado, memberikan pendapat hukum sbb :

- A. Secara yuridis PKS No. 06/PKS/Hkm/2003 tanggal 8 Agustus 2003 adalah merupakan landasan hukum bagi kedua belah pihak yaitu antara Pemerintah Kota Manado dengan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara dalam hal berkaitan dengan Proyek Reklamasi Pantai di Teluk Manado;
- B. Kedua belah pihak yaitu Pemerintah Kota Manado dengan PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara wajib hukumnya mentaati PKS No. 06/PKS/Hkm/2003 tanggal 8 Agustus 2003, sehingga apabila ada perubahan atas landasan hukum itu, maka harus ada kesepakatan dan persetujuan kedua belah pihak;
- C. Secara yuridis formal lahan 16% yang menjadi kewajiban PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara kepada Pemerintah Kota Manado secara keseluruhan telah selesai; (periksa Surat Keputusan Walikota Manado No. 69a Tahun 2005)

SARAN

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, selaku Kuasa Khusus dari Pemerintah Kota Manado, memeberikan saran sbb :

- A. Untuk mengantisipasi kemacetan Lalu Lintas Kota Manado kedepan, maka sangat diperlukan perencanaan jalan Boulevard II menyusuri pantai teluk Manado sejak dari Bahu sampai Marina, sehingga arus lalu lintas yang dari arah selatan yang akan menuju utara akan melewati Jl. Boulevard II dimaksud, dan jika akan kembali kearah selatan tidak perlu harus melewati Zero Point melewati Jl. Samratulangi, akan tetapi memutar melewati Jl. Boulevard I tersebut; Apabila ini terwujud maka tidak hanya kemacetan yang dapat diatasi oleh Pemerintah Kota Manado akan tetapi pertumbuhan ekonomi akan semakin meningkat;
- B. Untuk mewujudkan hal tersebut pada point A diatas, maka langkah yang perlu ditempuh oleh Pemerintah Kota Manado adalah mengamandemen PKS Nomor 06/PKS/Hkm/2003 tanggal 8 Agustus 2003 dengan mempertimbangkan segala aspek pengorbanan sebagaimana terurai dalam uraian fakta diatas yang selama ini dialami dan dilakukan oleh PT. Multi Cipta Perkasa Nusantara terhadap kepentingan kota dan Pemerintah Kota Manado dan PKS-PKS yang sah lainnya yang dimiliki para pengembang reklamasi pantai disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota;
- C. Namun demikian kebijakan untuk pengambilan keputusan selanjutnya dalam rangka kebaikan dan kemajuan kota Manado kedepan, kami serahkan sepenuhnya kepada Pemberi Kuasa Cq. Pemerintah Kota Manado.-

Demikian untuk maklum.-

KEPALA KEJAKSAAN NEGERI MANADO
Selaku
Kuasa Khusus Pemerintah Kota Manado

D. H. ABD. MUNI, SH. MH
JAKSA UTAMA PRATAMA
NIP. 1959 03 06 1980 02 001