

**KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN
DALAM MELAKUKAN PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

TESIS

SUSILOWATI

6505111262



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN
DALAM MELAKUKAN PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

oleh :

SUSILOWATI

6505111262

PEMBIMBING

ENNY KOESWARNI, SH, MKn



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**



UNIVERSITAS INDONESIA

**KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN
DALAM MELAKUKAN PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

TESIS

Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 18 Juli 2008

Pembimbing Tesis

(Enny Koeswarni, SH, MKn)

**Ketua Program
Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Indonesia**

(Farida Prihatini, SH, MH, CN)

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : SUSILOWATI
NPM : 6505111262
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN
DALAM MELAKUKAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

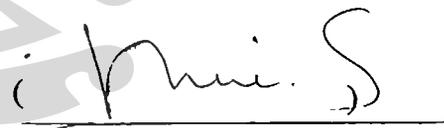
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bahan persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.



Penguji : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.Li.



Penguji : Theodora Yuni Syah Puteri, S.H., M.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : SUSILOWATI

NPM : 6505111262

Tanda Tangan : 

Tanggal : 18 Juli 2008

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

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

Nama : SUSILOWATI
NPM : 6505111262
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:

**KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DALAM
MELAKUKAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

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 mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 18 Juli 2008

Yang menyatakan,



(Susilowati)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, atas limpahan rahmat dan nikmat Allah SWT yang tak terhingga kepada penulis karena dengan karunia-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang merupakan Tugas Akhir dalam rangka mengikuti pendidikan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Tentunya dalam penulisan tesis ini penulis tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada kedua orangtua tercinta yang tanpa henti mendoakan, mengingatkan dan memberi semangat kepada penulis sehingga tesis ini terselesaikan.

Ucapan terimakasih juga ingin penulis sampaikan dalam kesempatan ini kepada:

- 1. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., yang telah berkenan sebagai Pembimbing dalam penyusunan tesis ini, yang dengan penuh perhatian telah meluangkan waktu, tenaga dan pemikirannya yang berharga untuk penulis;**
- 2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;**
- 3. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.L.I., selaku Dosen Penguji;**
- 4. Theodora Yuni Syah Putri, S.H., M.H., selaku penguji;**
- 5. Bapak-bapak di Sekretariat Program Magister Kenotariatan: Pak Suparman, Pak Pak Zaenal, Haji Irfangi, Pak Prabowo, yang selama ini telah membantu penulis**

selama menempuh kuliah di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;

6. Seluruh staff pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan ilmu yang sangat berguna bagi penulis;
7. Ibu Khadijah Budhi Astuti, S.H., yang telah meluangkan waktu untuk memberikan petunjuk dan arahan pada penulisan tesis ini;
8. Adik-adikku Intan Budi Santoso dan Mutiara Rahayu Afiyati;
9. Muhammad Faisal, yang selalu memberikan semangat dan bantuan dalam pembuatan tesis ini;
10. Teman-teman sesama mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2005 dan angkatan 2006 yang telah memberikan bantuan dan keceriaannya selama perkuliahan.

Semoga tesis ini akan memberikan manfaat bagi pembacanya, namun mengingat keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis maka penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT.

Depok, Juli 2008

Susilowati

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	8
C. Metode Penelitian	9
D. Sistematika Penulisan	10
BAB II PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN	
A. Pengertian Tanah	12
B. Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria	14
C. Tata cara perolehan tanah dan penguasaan tanah menurut peraturan yang berlaku	28
D. Izin Lokasi	34
E. Pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA	39

F. Analisis yuridis terhadap pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. SHANTIKA SURYA	
ALANDHA	52
1. Hal yang menyebabkan terjadinya kesalahan dalam melakukan pelepasan tanah	52
2. Cara yang ditempuh untuk memperoleh kembali beberapa bidang tanah yang tidak termasuk dalam areal Izin Lokasinya	54
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Susilowati, “Kesalahan yang Dilakukan oleh Perseroan dalam Melakukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Perumahan”. Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2008, VII + 60 halaman. Bibliografi 15 (1991-2007).

Tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan papan akan meningkat. Untuk keperluan pembangunan perumahan, dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan cara membebaskan tanah-tanah yang ada sesuai dengan status tanah yang tersedia. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut dengan dasar musyawarah untuk mufakat. PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dan PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO melakukan pengadaan tanah dengan cara pelepasan tanah, yang sebelumnya telah memperoleh Izin Lokasi. Ternyata dalam pelepasan tanah, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA membebaskan tanah yang berada dalam areal Izin Lokasi PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO dan PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO membebaskan tanah yang berada dalam areal Izin Lokasi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA. Hal apakah yang menyebabkan sehingga terjadi hal tersebut serta cara apakah yang ditempuh oleh kedua perseroan tersebut untuk menyelesaikan masalah tersebut. Metode penelitian yang dipergunakan adalah bersifat yuridis normatif. Pengumpulan data dilakukan melalui metode kepustakaan dan penelitian data yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Dari pokok permasalahan dalam tesis ini dapat disimpulkan bahwa kesalahan yang dilakukan oleh pihak perseroan dikarenakan areal Izin Lokasi yang berbatasan, serta tidak jelasnya batas dalam areal Izin Lokasi sehingga terjadi kesalahan “belanja tanah”; yang diatasi secara musyawarah dengan membuat perjanjian. Dalam melakukan pelepasan tanah hendaknya mengacu kepada Izin Lokasi yang telah diberikan, didalam areal Izin Lokasi seharusnya diberi tanda batas yang jelas.

ABSTRACT

Susilowati, "Default Conducted by Company in Conducting Land Acquisition for Development". Thesis, Master of Notary Programme, Faculty of Law University of Indonesia, 2008, VII + 60 pages. Bibliography 15 (1991-2007).

Land has very significant role in human life, both as the place for shelter and for business activities. With the increasing number of population, then, the need for housing will increase. For the purpose of developing housing area, in the land acquisition process, it is conducted by discharging the existing land in accordance with the available land status. Land acquisition is every activity to acquire land by providing compensation to the party entitled to such land based on deliberation to reach a consensus. PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA and PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO carry out land acquisition transfer of right. Apparently in the land delinguished, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA has delinguished a land located in the area of Location Permit of PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO and PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO the Location Permit of PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA. What is the cause of the occurrence of such condition, and what step can be taken by both of those companies to settle such problem. The method of research being used is normative juridical. Data collection is conducted by means of documentary method and data research which then analyzed qualitatively. From the main issues in this thesis can be concluded that negligence conducted on the part of the company is caused by bordering Location Permit area, and the clarity of borders in the Location Permit area, therefore, has occurred such erroneousness of "land expenditure"; which is handled by means of deliberation by preparing agreement. In conducting land delinguished should refer to the Location Permit which has been granted, in the Location Permit area should be provided clear mark of borders.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan Bangsa Indonesia. Terutama dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan : "Bumi, air, dan kekayaan alam yang dikandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".¹ Terkandung suatu tujuan yang hendak dicapai yaitu bahwa tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kemakmuran tersebut berarti bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia disediakan untuk memenuhi segala kebutuhan rakyat Indonesia yang primer, meliputi:

- a. Penyediaan tanah perumahan (wisma);
- b. Penyediaan tanah untuk kegiatan usaha (karya) baik di kota maupun di desa yang dipergunakan Pemerintah maupun swasta;

¹ Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3).

- c. Penyediaan tanah untuk sarana perhubungan, pembuatan jalan, dan lain-lain (marga);
- d. Penyediaan tanah untuk sarana rekreasi dan lain-lainnya (suka);
- e. Penyediaan tanah untuk pertahanan keamanan, kegiatan keagamaan, pendidikan, kesenian, kebudayaan, ilmu pengetahuan dan lain-lain (penyempurna).

Didalam rangka memenuhi kebutuhan tanah tersebut perlu diatur peruntukan tanahnya yang disesuaikan dengan fungsi tanah di kota dan di desa oleh Pemerintah Daerah dalam suatu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). RTRW tersebut menjadi pedoman bagi setiap pemegang hak dalam memakai tanahnya sesuai dengan keperluannya.

RTRW mengatur peruntukan tanah untuk kepentingan bersama seluruh warga di daerah yang bersangkutan (unsur kebersamaan) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Isi Pasal 6 tersebut mengandung arti bahwa Hak Atas Tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi

kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.²

Dalam pembangunan nasional khususnya pembangunan berbagai fasilitas, umumnya memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pengertian pengadaan tanah itu sendiri yaitu setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah,³ oleh karena itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Terdapat tiga hal yang menjadi tolak ukur dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, yaitu:⁴

1. **Proyeknya**, yaitu apa yang dikembangkan atau dibangun di atas tanah yang diperoleh. Tanah yang tersedia itu akan digunakan untuk kepentingan pribadi, usaha atau keperluan khusus lainnya.
2. **Lokasinya**, yaitu letak proyek yang bersangkutan untuk itu perlu diketahui terlebih dahulu Rencana Tata Ruang Wilayahnya. Apabila untuk keperluan bisnis atau proyek tertentu maka perlu dimohonkan Izin Prinsip dan Izin Lokasi (PMNA/Kepala BPN No.2 tahun 1999).

²Boedi Harsono *Hukum Agraria, Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 9.

³Indonesia, Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres Nomor 65 tahun 2006, Pasal 1.

⁴Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan tanah untuk pembangunan* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005), hal. 49.

3. Tanah yang tersedia, yaitu segi fisik dan segi yuridisnya. Perlu dianalisis data fisik dan data yuridis bidang tanah yang ditawarkan atau akan diperoleh berdasarkan dokumen kepemilikannya, yaitu:

- a. Segi fisik tanah. Terdiri dari letaknya, batas-batasnya dan luasnya. Apabila telah bersertipikat, data fisiknya dapat dibaca pada Surat Ukur yang memuat keterangan tentang data fisiknya.
- b. Segi yuridisnya. Berisi mengenai jenis haknya, pemegang haknya, hak-hak pihak ketiga, terjadinya pewarisan karena hukum dan perbuatan hukum yang terjadi. Data yuridis dapat dibaca pada salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari sertipikat.

Pengadaan tanah untuk kegiatan usaha atau bisnis, salah satu bentuk kegiatan usahanya adalah pembangunan perumahan. Ciri-ciri dari pengadaan tanah untuk kegiatan usaha atau bisnis tersebut yaitu memerlukan tanah yang luas, developer harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan tujuan usahanya, areal tanah yang bersangkutan wajib dikuasai secara sah, bagian-bagian dari areal tanah yang bersangkutan dapat dijual kepada pihak lain.

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasarkan pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanahnya dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota

yang telah ada,⁵ Untuk itu dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan agar tidak terjadi perselisihan dikemudian harinya maka diperlukan pengaturan dalam pengadaan tanah tersebut, yang bertujuan sebagai berikut:

1. Pengadaan tanah dilaksanakan secara tertib.
 - a. Kegiatan perolehan tanahnya di lokasi yang ditetapkan dalam Izin Lokasi.
 - b. Perolehan tanahnya tidak dengan cara paksaan atau penipuan.
 - c. Harus bermusyawarah dan disepakati bersama besarnya ganti rugi atau harga tanahnya dan harus layak.
2. Mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari.
 - a. Dicegah terjadinya cacat hukum.
 - b. Harga tanah atau ganti rugi benar-benar dibayar lunas. Tidak dibenarkan pemilik tanah menandatangani kertas materai yang masih kosong.
3. Melindungi yang empunya tanah.
 - a. Bahwa tanah yang dipunyai dengan hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum (apabila di bukti kepemilikannya lengkap dan telah bersertipikat)
 - b. Bahwa sebagian besar belum ada surat tanda bukti haknya (bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat).

Pengadaan tanah untuk perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 4 Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman menetapkan tujuan penataan perumahan dan pemukiman adalah sebagai berikut:

⁵ Indonesia, *Keputusan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Keppres No.55 Tahun 1993, ps. 4 ayat 1 dan 2.

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan penataan kesejahteraan rakyat.
- b. Menyediakan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan penyebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain.

Didalam rangka mewujudkan perumahan dan pemukiman seperti tersebut diatas, pada Pasal 18 ditentukan pemenuhan kebutuhan pemukiman tersebut diselenggarakan melalui pembangunan kawasan pemukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap. Tujuannya adalah untuk menciptakan kawasan pemukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan dan mengintegrasikan secara terpadu serta meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman yang telah ada di dalam atau disekitarnya.⁶ Kawasan Siap Bangun (KSB) yang harus ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan RTRW perkotaan dan RTRW bukan perkotaan.

Permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang berwawasan lingkungan sangatlah kompleks, hal ini karena tidak hanya menyangkut masalah perencanaan tata guna tanah serta nilai sosial budayanya, tetapi ada juga masalah yang paling sering terjadi dalam usaha pembangunan perumahan dan dapat menimbulkan sengketa yaitu masalah mengenai pengadaan

⁶ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hal. 62.

tanahnya, dimana semakin hari kebutuhan akan tanah terus meningkat sedangkan luas tanah yang tersedia tidak akan bertambah secara berarti. Tanah yang tersedia pun keadaan dan kemampuannya tidak merata dan sebagian besar sudah ada yang mempunyai, ditambah lagi dengan kenyataan bahwa tanah yang sudah dipunyai itu sebagian besar belum terdaftar dan belum ada surat tanda buktinya.

Dewasa ini pembangunan perumahan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta, banyak dilakukan di daerah pinggiran kota atau pun di luar Jakarta karena pengadaan tanah untuk pembangunan diperkotaan harus memperhatikan status penguasaan dan kepemilikan tanahnya. Bidang tanah diperkotaan telah dilekati status penguasaan dan kepemilikan oleh perorangan ataupun badan hukum, apalagi di daerah perkotaan yang intensitas pemanfaatan tanahnya sangat tinggi sehingga menimbulkan masalah yang diakibatkan kurang diperhatikannya dalam usaha alih guna tanah, oleh karena itu dalam melaksanakan pembangunan perlu ditingkatkan adanya kerjasama dari berbagai pihak baik pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta maupun dari kalangan masyarakat itu sendiri.⁷

Didalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dan PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO juga mengalami permasalahan. Sebelum penulis menjelaskan lebih lanjut lagi, penulis hanya akan lebih merinci mengenai PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA saja.

⁷ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), hal. 1-2.

PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA adalah pemilik dan yang berhak atas beberapa bidang tanah yang terletak di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cipambuan dengan luas kurang lebih 87.612 M², yang berada atau terletak didalam areal Izin Lokasi PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO. PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO adalah sebagai pemilik tanah dan yang berhak atas beberapa bidang tanah dengan luas kurang lebih 66.104 M² yang berada atau terletak didalam areal Izin Lokasi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.

Permasalahan tersebut tentunya menjadi penghalang baik bagi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA maupun bagi PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO ketika hendak melakukan pembangunan untuk perumahan yang telah mereka rencanakan masing-masing. Permasalahan seputar pengadaan tanah bagi pembangunan perumahan merupakan suatu hal yang menarik untuk dicari pemecahannya, oleh karena itu dengan melihat latar belakang yang penulis uraikan di atas, maka penulis tertarik untuk membahas mengenai pengadaan tanah dengan judul yang hendak diangkat yaitu **“KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DALAM MELAKUKAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN”**

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Hal apakah yang menyebabkan PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dan PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO melakukan kesalahan dalam hal

pelepasan tanah bekas Hak Milik Adat di luar areal Izin Lokasinya untuk pembangunan perumahan?

2. Cara apakah yang ditempuh oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA maupun PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO untuk memperoleh kembali beberapa bidang tanah yang sudah dibelinya yang tidak termasuk dalam Izin Lokasinya?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk kedalam studi kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis normatif. Pokok permasalahan akan diteliti dan dijawab dengan menggunakan data yang diperoleh penulis dalam literature tersebut. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif-analistis yaitu penelitian hukum yang dilihat dari sudut sifatnya, tujuan penelitian ini adalah menggambarkan suatu gejala tertentu. Penelitian ini bersifat mempertegas masalah yang ada.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh oleh suatu sumber melalui kegiatan studi dokumen yang sudah dikumpulkan oleh pihak lain, baik melalui bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan) dan bahan hukum sekunder (buku-buku, diktat kuliah),⁸ sebagai tambahan penulis juga akan mengadakan wawancara dengan beberapa narasumber seperti dosen, praktisi, dan pihak-pihak lain yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini.

⁸ Sri Mamudji et.al., *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 6.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah dokumen bahan hukum primer dan juga menggunakan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan judul tesis ini.

Penelitian ini menggunakan metode analisis data yang kualitatif terhadap data sekunder yang sudah dikumpulkan, guna perumusan kesimpulan penelitian.

D. Sistematika Penulisan

Secara garis besar, sistematika penulisan tesis ini dibagi menjadi tiga bab. Dimulai dengan Bab I Pendahuluan diikuti dengan Bab II Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan, dan diakhiri dengan Bab III Penutup. Sistematika tersebut dirinci sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini terdiri dari empat sub bab, yaitu menguraikan tentang latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan

Didalam bab II ini terdapat enam sub bab, yaitu menjelaskan mengenai pengertian tanah; hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria; tata cara pengadaan tanah meliputi tata cara perolehan dan penguasaan atas tanah menurut peraturan perundang-undangan; izin lokasi; menjelaskan mengenai bagaimana PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dan PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO memperoleh tanah yang dibutuhkannya dan membahas pokok permasalahannya.

Bab III Penutup

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisikan poin-poin penegasan yang bersumber dari pembahasan jawaban terhadap pokok permasalahan penelitian, sedangkan saran diajukan sebagai jalan keluar yang dapat ditindaklanjuti dengan memperhatikan kesimpulan penelitian.



BAB II

PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

A. PENGERTIAN TANAH

Didalam Hukum Tanah, sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Didalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, dinyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara 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”⁹

Jelaslah bahwa tanah menurut pengertian yuridis adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yaitu bagian tertentu dari permukaan bumi yang menurut satuan yang terbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan ukuran lebar tertentu.¹⁰

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk dapat digunakan dan dimanfaatkan, dengan

⁹ Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 4 ayat 1.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2003), hal. 449.

pembatasan dalam Pasal 4 ayat (2)UUPA yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.¹¹ Dalam tubuh bumi dibawah permukaan bumi/tanah dan dibawah air terdapat kekayaan alam yang berupa bahan-bahan galian seperti minyak dan gas bumi, emas, batubara tetapi bahan-bahan galian tersebut tidak termasuk dalam wewenang yang menggunakan tanah, karena bahan-bahan galian dalam penguasaan Negara yang untuk pengambilannya diperlukan hak yang khusus yaitu Kuasa Pertambangan dan perangkat hukum tersendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 UUPA.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial,¹² bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah boleh dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya.

Konsep fungsi sosial hak atas tanah sejalan dengan hukum adat yang menyatakan bahwa tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat adalah tanah kepunyaan bersama seluruh warga masyarakat, yang dimanfaatkan bagi kepentingan bersama seluruh warga masyarakat yang bersangkutan, artinya kepentingan bersama dan kepentingan orang perorangan harus saling terpenuhi dan penggunaannya dilakukan bersama-sama dibawah pimpinan penguasa adat. Untuk dapat memenuhi kebutuhan, setiap warga diberi kesempatan membuka, menguasai, menghaki, mempunyai, dan memanfaatkan bagian-bagian tertentu dari tanah ulayat. Hak atas tanah menurut hukum adat bukan hanya berisi wewenang tetapi juga kewajiban

¹¹ Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 4 ayat 2.

¹² *Ibid.*, Pasal 6.

untuk memanfaatkannya. Konsep seperti ini yang kemudian diterima UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional.¹³

Penggunaan tanah harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan perorangan yang mempunyai tanah dan kepentingan masyarakat, sehingga diperlukan adanya perencanaan, peruntukan, dan penggunaan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUPA. Penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan pemerintah berarti fungsi sosial atas suatu hak atas tanah telah terpenuhi. Kepentingan umum harus lebih diutamakan daripada kepentingan pribadi, sesuai dengan asas hukum yang berlaku bagi terselenggaranya kehidupan bersama dalam masyarakat, tetapi kepentingan individu tidak dapat diabaikan, harus dihormati dan dilindungi hukum. Kepentingan umum yang mendesak kepentingan individu harus mendapatkan ganti kerugian yang layak.

B. HAK-HAK ATAS TANAH YANG DIATUR DALAM UUPA

Negara Republik Indonesia memiliki wilayah yang luas dengan jumlah rakyat yang besar. Untuk mengatur seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia, Negara diberikan kewenangan berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 untuk mengatur persediaan, perencanaan, penguasaan, penggunaan tanah serta pemeliharaan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk dapat digunakan bagi kemakmuran rakyat Indonesia. Kewenangan yang diberikan kepada Negara tersebut karena Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

¹³ Harsono, *op.cit.*, hal 300.

Hak Menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Hak menguasai dari Negara tersebut memberikan wewenang untuk :¹⁴

- 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-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Tanah Negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah Negara kepada seseorang atau badan hukum bukan berarti melepaskan Hak Menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Negara tidak melepaskan kewenangannya tetapi terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain menjadi terbatas, sampai dengan kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh Negara.

¹⁴ *Ibid.*, Pasal. 2 ayat (2).

Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak tersebut juga dilindungi oleh hukum. Dilindungi terhadap gangguan dari pihak lain maupun penguasa bila gangguan tersebut tidak ada dasar hukumnya.¹⁵

Dalam pemberian hak-hak atas tanah kekuasaan Negara juga dibatasi oleh hak ulayat masyarakat hukum adat. Sepanjang kenyataannya masih ada, Hak Ulayat tersebut diakui. Pengakuan tersebut disertai dua syarat yaitu hak Ulayat diakui eksistensinya bilamana menurut kenyataannya dilingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan memang masih ada, bilamana masih ada maka pelaksanaannya harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasar atas persatuan bangsa.¹⁶

Terdapat 4 (empat) jenis hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara (hak atas tanah primer) yaitu:

a. Hak Milik.

Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah. Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan Warga Negara Indonesia. Hak Milik ini dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan hak baru seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil atau Hak Menumpang. Hak Milik dapat diwakafkan dan juga dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.¹⁷

¹⁵ Harsono, *op. cit.*, hal 276.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *op.cit.*, Pasal. 20, 21 dan 25.

b. Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan jangka waktu selama 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun, setelah perpanjangan berakhir pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha selama 35 tahun.

Hak Guna Usaha bisa diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia dengan luas minimum 5 (lima) hektar.¹⁸

Pemegang Hak Guna Usaha dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha jika memenuhi syarat:¹⁹

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang Hak Guna Usaha; dan
- 3) Pemegang Hak Guna Usaha tersebut masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

c. Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu, yaitu diatas Tanah Negara maupun Hak Milik (Pasal 35 ayat 1 UUPA). Seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas

¹⁸ *Ibid.*, Pasal. 28.

¹⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, PP No 40 Tahun 1996, LN NO. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643, Pasal. 9., untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disebut PP No. 40 Tahun 1996.

bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.²⁰

Jangka waktunya 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun, apabila tanahnya masih diperlukan dapat diperbaharui haknya untuk 30 tahun, dan seterusnya. Untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan HGB, pemegang HGB harus memenuhi syarat:

- 1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; dan
- 4) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kewenangan yang diberikan kepada pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Mendirikan bangunan atau rumah tinggal di atas tanah kepunyaan pihak lain serta memiliki bangunan atau rumah tinggal yang telah didirikan.
- 2) Dapat beralih karena hukum kepada ahli warisnya apabila pemegang haknya meninggal dunia.

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 190.

- 3) Dapat dijadikan jaminan utng dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 4) Dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus untuk 80 tahun (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Hapusnya Hak Guna Bangunan:

- 1) Jangka waktunya berakhir.
 - 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
 - 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
 - 4) Dicabut untuk kepentingan umum.
 - 5) Ditelantarkan.
 - 6) Tanahnya musnah.
 - 7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2 UUPA.
- d. Hak Pakai.

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu selama 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, setelah perpanjangan jangka waktu berakhir dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai selama 25 tahun. Hak Pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah, Badan-Badan Keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di

Indonesia dan Perwakilan Negara Asing dan perwakilan badan Internasional.²¹

Untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Pakai, pemegang Hak Pakai harus memenuhi syarat:²²

- 1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; dan
- 4) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Pakai:

- 1) Jangka waktunya berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Ditelantarkan.
- 6) Tanahnya musnah.

Fungsi tanah dalam pembangunan digambarkan sebagai berikut:²³

²¹ Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *op.cit.*, Pasal 41.

²² Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah., *op.cit.*, Pasal 46.

Tanah yang terletak dikota adalah sebagai wadah yaitu sarana untuk membangun bangunan-bangunan yang diperlukan. Hak-hak yang dapat diperoleh yaitu hak-hak primer dan hak-hak sekunder. Hak-hak yang dapat diperoleh untuk hak primer adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik, untuk perumahan atau usaha;
- b. Hak Guna Bangunan untuk kantor, tempat usaha, pabrik atau industri;
- c. Hak Pakai; dan
- d. Hak Pengelolaan, khusus untuk instansi pemerintah.

Hak-hak yang dapat diperoleh untuk hak sekunder adalah sebagai berikut:

- a. Hak Sewa;
- b. Hak Pakai;
- c. Hak Guna Bangunan.

Fungsi tanah yang terletak di desa adalah sebagai faktor produksi yaitu sarana untuk membudidayakan pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan. Hak yang dapat diperoleh untuk hak primer berupa:

- a. Hak Milik, untuk sawah dan kebun;
- b. Hak Guna Bangunan untuk perkebunan, peternakan dan perikanan; dan
- c. Hak Pakai.

Hak-hak yang dapat diperoleh untuk hak sekunder adalah sebagai berikut:

- a. Hak sewa;
- b. Hak Pakai;
- c. Hak Usaha Bagi Hasil; dan

²³ Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)* op. cit., hal. 124.

d. Hak Menumpang.

Fungsi tanah tersebut diatas harus dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan pemegang haknya dan masyarakat pada umumnya. Tanah sebagai faktor produksi wajib dipelihara dan ditambah kesuburannya serta harus dicegah kerusakannya sehingga dapat memaksimalkan lahan tersebut untuk menghasilkan produk pertanian, peternakan perikanan untuk kesejahteraan rakyat.

UUPA mengatur berbagai hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional sebagai berikut:²⁴

1. Hak Bangsa Indonesia, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek hukum keperdataan dan hukum publik;
2. Hak Menguasai dari Negara, yang bersumber pada Hak Bangsa dan beraspek hukum publik semata. Pelaksanaan sebagian kewenangannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain dalam bentuk Hak Pengelolaan;
3. Hak-hak penguasaan individual, terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah, yang meliputi:
 - 1) Hak-hak atas tanah yang primer yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak-hak atas tanah yang primer meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
 - 2) Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut

²⁴ Harsono, *op.cit.*, hal 208.

pula hak baru yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Hak-hak atas tanah yang sekunder meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai atas tanah dan Hak Menumpang.

- b. Hak atas tanah wakaf adalah hak penguasaan atas satu bidang tanah tertentu (semula Hak Milik telah diubah statusnya menjadi tanah wakaf), yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakan selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya. Dijadikannya tanah Hak Milik suatu wakaf maka Hak Milik yang bersangkutan menjadi hapus, tetapi tanahnya tidak menjadi tanah Negara, melainkan memperoleh status yang khusus sebagai tanah wakaf yang diatur oleh Hukum Agama Islam.²⁵ Tanah wakaf diatur dalam Pasal 49 UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977;²⁶
- c. Hak-hak jaminan atas tanah atau Hak Tanggungan, tidak memberi wewenang bagi kreditur untuk menguasai tanah secara fisik tetapi mempunyai wewenang untuk mengeksekusi dengan cara menjual atau melelang tanah sebagai barang jaminan apabila debitur cedera janji.²⁷

²⁵ *Ibid.*, hal. 348.

²⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Perwakafan Tanah Milik, PP No. 28 Tahun 1977, LN No. 3 Tahun 1977, TLN 310.

²⁷ Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Dalam Hukum Tanah Nasional dikemukakan mengenai asas-asas yang berlaku dalam penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yaitu:²⁸

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional;
- b. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa landasan haknya (“illegal”), tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU 51 Prp 1960);
- c. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak Penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
- d. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada:
 - 1) Gangguan oleh sesama anggota masyarakat: gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota menurut UU 51 Prp 1960 di atas;
 - 2) Gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

²⁸ Harsono, *op.cit.*, hal. 345-346.

- e. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;
- f. Bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri, seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPdt;
- g. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara pencabutan hak, yang diatur dalam UU 20/1961;
- h. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya

meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;

- i. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional diperuntukkan bagi.²⁹

1. Keperluan perorangan diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia yaitu berupa Hak Milik.
2. Keperluan Perusahaan diberikan dengan:
 - a. Hak Guna Usaha, untuk usaha pertanian, perkebunan, peternakan;
 - b. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, untuk pengembangan property.
3. keperluan khusus:
 - a. Untuk keperluan pembangunan kantor untuk kegiatan sehari-hari suatu instansi pemerintah seperti Departemen, Jawatan, Pemerintah Daerah, Lembaga Non Departemen diberikan dengan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Bagi proyek-proyek seperti lapangan terbang diberikan dengan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari

²⁹ Hutagalung, *op.cit.*, hal. 12.

Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Baik Hak Pakai maupun Hak Pengelolaan jangka waktunya tidak terbatas, dalam arti selama diperlukan. Hak Pengelolaan diatur dalam Bab III Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.³⁰

- b. Untuk perwakilan Negara Asing dan Badan Internasional seperti Kedutaan Besar, kediaman kepala perwakilan asing diberikan dengan Hak Pakai dan luasnya sesuai dengan kebutuhan serta jangka waktunya tidak terbatas.
- c. Untuk kegiatan keagamaan atau sosial boleh memiliki tanah untuk keperluan sosial.³¹ Memperoleh tanah melalui Badan/yayasan yang bergerak di bidang perwakafan tanah dimana tanahnya diperuntukkan bagi kepentingan sosial masyarakat banyak, seperti rumah ibadah, pesantren, pendidikan. Bagi keperluan badan keagamaan hak yang paling tepat adalah Hak Pakai dengan kemungkinan untuk memperoleh tanah dengan Hak Milik yang disebut tanah wakaf.³² Tanah wakaf diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan pendaftarannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6

³⁰ Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA/Ka. BPN No. 9 tahun 1999, Pasal 67 sampai dengan Pasal 75, selanjutnya dalam tulisan ini akan disebut dengan PMNA/Ka. BPN No. 9 tahun 1999.

³¹ Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *op. cit.*, Pasal 49 ayat (1).

³² *Ibid.*, Pasal 49 ayat (3).

tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.

C. TATA CARA PEROLEHAN TANAH DAN PENGUASAAN ATAS TANAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Tata cara memperoleh tanah adalah prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang harus ditempuh dengan tujuan untuk menimbulkan suatu hubungan hukum antara subjek tertentu dengan tanah tertentu.

Menurut Hukum Tanah Nasional, tata cara untuk memperoleh tanah adalah sebagai berikut:³³

1. Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara.
2. Pemindahan hak, jika:
 - a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
 - b. Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanah.
3. Pelepasan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
 - a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat;
 - b. Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.

³³ Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, op.cit.*, hal 174.

4. Pencabutan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:

- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
- b. Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
- c. Tanah tersebut diperuntukkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

a. Permohonan Hak

Permohonan hak dipakai apabila tanah yang tersedia adalah Tanah Negara. Hak-hak yang dapat diperoleh atas tanah yang dikuasai oleh Negara adalah hak-hak primer yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Permohonan hak diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,³⁴ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan³⁵ dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Didalam rangka penyelesaian permohonan, perpanjangan dan pembaharuan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak

³⁴ Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 13, selanjutnya dalam tulisan ini akan disebut PP NO. 24 Tahun 1997.

³⁵ Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, *op.cit.*, Pasal 2 dan 3.

Pengelolaan, dibentuk Panitia Pemeriksaan Tanah A, sedangkan untuk tanah Hak Guna Bangunan Panitia Pemeriksaan B. Jika permohonan hak baru atas Tanah Negara dikabulkan maka penerima hak akan menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Baru (SKPH), yang berisi jenis hak yang diberikan, kewajiban-kewajiban penerima hak dan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan untuk dapat dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

b. Pemindahan Hak

Pemindahan hak adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Tanah hak yang dapat dipindahkan yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah Negara.

Bentuk-bentuk pemindahan hak melalui:

- a. Jual beli, bersifat tunai, yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayaran terjadi bersamaan sebagaimana konsepsi hukum adat.
- b. Tukar menukar, hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas tanah lain yang sejenis.
- c. Hibah, pemindahan hak yang diberikan secara cuma-cuma
- d. Hibah wasiat, pemindahan hak kepada penerima wasiat terjadi apabila pemberi wasiat sudah meninggal dunia.

- e. Pemasukan/inbreng, pemindahan hak dari pemegang saham kepada perseroan sebagai bukti pembayaran sahamnya dalam perseroan

c. Pembebasan/Pelepasan Tanah

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.³⁶

Istilah pembebasan hak atau pelepasan hak dipakai ditinjau dari pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan oleh pihak lain. Pelepasan hak sebagai proses awal bagi perolehan tanah oleh pihak lain yang hendak menguasai tanah untuk kepentingan pembangunan. Pemegang hak melepaskan haknya setelah melalui proses musyawarah berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang dapat berupa:³⁷

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman pengganti;
- d. Gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian yang dimaksud huruf a.b.c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Terhadap tanah Hak Ulayat, ganti kerugiannya diberikan dalam bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

³⁶ Indonesia, Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *op.cit.*, Pasal 1 angka 2.

³⁷ *Ibid.*, Pasal 13.

Acara pelepasan hak ini ditempuh jika pihak yang bermaksud memperoleh dan menguasai tanah yang berstatus Hak Milik maupun bekas Hak Milik Adat, namun tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak selanjutnya atas tanah tersebut melalui pemindahan/pelepasan hak secara langsung yang menurut ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, perbuatan hukum pemindahan hak itu batal demi hukum, tanahnya menjadi Tanah Negara, uang yang telah dibayarkan tidak dapat diminta kembali dan beban-beban pihak lain di atas tanah tersebut masih tetap berlangsung. Pihak yang akan menjadi pemegang hak atas tanah tersebut harus mengajukan permohonan hak baru kepada Negara sesuai dengan peruntukannya.³⁸

Dalam proses pengadaan tanah yang terjadi di beberapa Daerah Tingkat II wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah tingkat Propinsi yang diketuai atau dibentuk oleh Gubernur KDH Dati I yang bersangkutan yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi yang terkait di tingkat Propinsi dan Dati II yang bersangkutan. Tugas-tugas Panitia Pengadaan Tanah yang diatur dalam Pasal 8 Keppres 55 tahun 1993 antara lain:

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan;
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;

³⁸ Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, *op.cit.*, hal. 140.

4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain diatas tanah;
7. Membuat berita acara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah.

Dalam musyawarah menyangkut ganti kerugian adalah dasar penghitungan dan cara perhitungan ganti kerugian. Keppres No. 55 Tahun 1993 memberikan pedoman yaitu, harga tanah yang didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir tanah yang dimaksud, apabila terjadi ketidaksepakatan didalam musyawarah penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Keputusan itu tidak mengikat dan harus diterima oleh para pemegang hak atas tanah yang akan dibebaskan, karena pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk menolak/keberatan dan alasan-alasannya dapat diajukan kepada Gubernur. Gubernur wajib mengupayakan penyelesaian terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian tersebut dengan mendengarkan pertimbangan pendapat dan keinginan semua pihak dan dari situ Gubernur dengan mendengarkan juga pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan yang mengukuhkan atau dapat mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya

ganti kerugian yang akan diberikan kepada pemegang hak atas tanah oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

d. Pencabutan hak

Pencabutan hak yaitu pengambilan tanah kepunyaan pihak lain oleh Pemerintah secara paksa untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian yang layak kepada yang mempunyai tanah. Peraturan yang mengatur mengenai pencabutan hak adalah Pasal 18 UUPA; UU No. 20 tahun 1961; Keppres No. 55 tahun 1993. Syarat-syarat melaksanakan Pencabutan Hak adalah:

1. Tanah yang diperlukan benar-benar untuk kepentingan umum;
2. Merupakan upaya terakhir untuk menguasai tanah yang diperlukan dan hanya digunakan dalam keadaan memaksa;
3. Harus ada ganti rugi yang layak;
4. Harus dilakukan berdasarkan Keputusan Presiden.

D. IZIN LOKASI

Perusahaan yang didirikan dalam rangka penanaman modal menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi yang berlaku pada tanggal 10 Pebruari 1999, wajib mengajukan permohonan Izin Lokasi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kota, sebelum melakukan kegiatan perolehan tanahnya.

Didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Pasal 1 angka 1 disebutkan pengertian Izin Lokasi, yaitu:

“Izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.”³⁹

Didalam peraturan tersebut disebutkan pula tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata yang Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku peruntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya, yaitu:

a. Jangka waktu berlakunya Izin Lokasi.

Disamping pembatasan luas maksimum, jangka waktu berlakunya Izin Lokasi dibatasi dalam rangka kegiatan perolehan tanahnya, yaitu perolehan tanahnya wajib diselesaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999, dengan ketentuan sebagai berikut:⁴⁰

1) Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut:

a) Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha: 1 (satu) tahun;

³⁹ Kementrian Agraria, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Izin Lokasi, Permen Agraria No. 2 tahun 1999, Pasal 1.

⁴⁰ *Ibid.*, Pasal 5.

- b) Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha sampai dengan 50 Ha: 2 (dua) tahun;
 - c) Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha: 3 (tiga) tahun.
- 2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi.
- 3) Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun, apabila tanah yang sudah diperoleh sudah mencapai lebih dari 50 % dari luas tanah yang ditunjuk Izin Lokasi.
- 4) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi, termasuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang Izin Lokasi dan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut:
- a. Dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang;
 - b. Dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.
- b. Pembatasan maksimum luas tanah untuk skala besar.

Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999, Izin Lokasi hanya dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu, sehingga jika perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal tanah yang ditunjuk, maka luas penguasaan areal tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan suatu group perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan untuk kawasan perumahan dan pemukiman adalah:

1. satu propinsi : 400 Ha
2. seluruh Indonesia : 4000 Ha

Didalam Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi diatur mengenai hak dan kewajiban pemegang Izin Lokasi, yaitu:⁴¹

1. Pemegang Izin Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang Izin Lokasi, maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang

⁴¹ *Ibid.*, Pasal 8.

bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (setipikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.

3. Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.
4. Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang Izin Lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.

Izin Lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal:⁴²

1. Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) dari para pemegang saham,
2. Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang,

⁴² *Ibid.*, Pasal 2 angka 2.

3. Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu kawasan industri,
4. Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut,
5. Tanah yang diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan,
6. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh meter persegi) untuk usaha bukan pertanian,
7. Tanah yang akan digunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

E. PENGADAAN TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA

PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA merupakan suatu Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Bogor, yang berdiri berdasarkan Akta Pendirian Badan Hukum yang telah mengalami beberap kali perubahan, terakhir berdasarkan

akta tanggal 30 Januari 2001 Nomor 43, dibuat dihadapan Benny Kristianto, SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia tanggal 30 Oktober 2001 Nomor C-15892.HT.01.04.Th.2001. Salah satu proyek yang sedang dilaksanakan oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA yaitu pembangunan perumahan yang lokasi tanahnya terletak di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cipambuan.

PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO adalah Badan Hukum yang berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah dimuat dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13 Juli 1993 Nomor 3168, Tambahan Nomor 56 kemudian anggaran dasar mana telah beberapa kali dirubah dan perubahan terakhir telah dimuat dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 25 September 1998 Nomor 5495, Tambahan Nomor 77. Salah satu proyek yang sedang dilakukan yaitu pembangunan perumahan yang lokasi tanahnya terletak di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cipambuan.

Didalam rangka penyelenggaraan pembangunan perumahan, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA harus melalui beberapa tahapan guna mendapatkan perolehan dan penguasaan atas tanah secara legal.

Tahap pertama yang harus dilakukannya adalah dengan mengajukan Surat Permohonan Izin Lokasi, apabila perusahaan pembangunan tidak memiliki izin tersebut maka dilarang untuk melakukan kegiatan memperoleh tanah bagi keperluan usahanya, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi kepentingan masyarakat umum untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosial, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA telah mengajukan permohonan Izin Lokasi pembangunan perumahan. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 Pasal 6, tata cara permohonan Izin Lokasi adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan Izin Lokasi diajukan oleh perusahaan yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dengan melampirkan surat persetujuan Penanaman Modal bagi Penanaman Modal Dalam Negeri(PMDN) atau Surat Pemberitahuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing(PMA) atau Surat Persetujuan Prinsip dari departemen teknis bagi non PMA/PMDN. Tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Koordinasi Penanaman Modal untuk PMA/PMDN, instansi vertikal departemen teknis di daerah kabupaten atau kotamadya untuk non PMA/PMDN, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten atau Kotamadya dan khusus bagi DKI Jakarta, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tk. I.
- b. Dalam surat permohonan disebutkan:
 - 1) Nama dan identitas yang mewakili perusahaan
 - 2) Harus ditunjukkan dengan jelas rencana penggunaan tanah yang akan dimohonkan
 - 3) Keterangan tentang perusahaannya:

- a) Nama perusahaan yang bersangkutan, badan usaha;
 - b) Alamat perusahaan;
 - c) Rekanan akta pendirian perusahaan;
 - d) Rekanan Nilai Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 4) Keterangan tentang tanah yang akan dimohonkan Izin Lokasi:
- a) Luas areal tanahnya;
 - b) Letak tanahnya;
 - c) Sketsa gambar kasar;
 - d) Status tanahnya;
 - e) Penggunaan tanahnya sekarang.
- 5) Kelengkapan permohonan:
- a) Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi dan/atau menyediakan tempat penampungan bagi bekas pemilik atau yang berhak atas tanah.
 - b) Uraian rencana proyek yang akan dibangun sebagaimana tercantum dalam proyek proposal yang diajukan pada saat permohonan Izin Prinsip kepada Pemda setempat.
- c. Mempersiapkan Izin Lokasi, kepala kantor pertanahan mengadakan koordinasi dengan instansi terkait antara lain:
- 1) Asisten sekretaris
 - 2) Badan Perencanaan Pembangunan Perumahan (BAPPEDA)
 - 3) Dinas Pekerjaan Umum
 - 4) Instansi-instansi dan camat yang terkait

- d. Dalam rapat koodinasi tersebut, hal-hal penting yang harus diperhatikan adalah kesesuaian dengan RTRW atau rencana lainnya yang dipakai sebagai acuan walaupun sebelumnya perusahaan tersebut telah melakukan suatu studi kelayakan. Memperhatikan kemungkinan adanya tumpang tindih dalam peruntukkannya juga kepastian lokasi dan luas tanah yang diberikan, status tanah yang dimohon, kepentingan pihak ketiga yang ada dilokasi yang dimohon dan persyaratan yang masih diperlukan. Peninjauan lapangan dapat dilakukan apabila dipandang perlu, jika data yang disajikan pemohon diragukan.
- e. Hasil rapat koordinasi dituangkan dalam Berita Acara Rapat yang ditandatangani oleh peserta rapat yang bersangkutan. Laporan hasil rapat koordinasi dipakai sebagai bahan pertimbangan walikota atau bupati untuk mengambil keputusan penerbitan Izin Lokasi.
- f. Selain mengadakan rapat koordinasi, harus disertai dengan konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon dengan mempertimbangkan empat aspek:
- 1) Penyebaran informasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut.

- 2) Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui.
 - 3) Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan.
 - 4) Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan Izin Lokasi.
- g. Keputusan Kepala kantor pertanahan atas permohonan Izin Lokasi sudah harus dikeluarkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap dengan tembusan kepada Bupati atau walikotamadya dan instansi yang terkait.

Berdasarkan permohonan yang telah diajukan oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah mengabulkan permohonan Izin Lokasinya yaitu dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tertanggal 7 Desember 1993 Nomor 460.21/35/IL-R/KPN/93 tentang Pemberian Izin Lokasi seluas ± 150 Ha terletak di Desa Cadasngampar Kecamatan Kedunghalang dan Desa Cipambuan Kecamatan Citeureup Kabupaten Dati II Bogor untuk Pembangunan Perumahan atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA. Izin Lokasi tersebut diperpanjang lagi berdasarkan surat permohonan tertanggal 16 Nopember 1994 Nomor 28/S3A/XI/1994 yang kemudian terbitlah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan

tanggal 22 Desember 1994 Nomor 460.2/308/IL-R/KPN/94, dengan jangka waktu satu tahun.

PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA sesuai dengan suratnya Nomor 107/GSC/IX/2007 tanggal 8 September 2007 mengajukan permohonan izin lokasi lagi untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka pembangunan perumahan seluas \pm 10 Ha di Desa Cadasngampar Kecamatan Sukaraja. Lokasi yang dimohon merupakan tanah-tanah yang belum terbebaskan dari Izin Lokasi terdahulu, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 17 tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor, berada dalam peruntukan ruang pemukiman perkotaan. Berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor tertanggal 20 Desember 2007 Nomor 591/655/KPTA/Huk/2007 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka pembangunan perumahan seluas \pm 10 Ha di Desa Cadasngampar Kecamatan Sukaraja telah mengabulkan permohonan Izin Lokasi tersebut.

PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA melakukan tahapan selanjutnya yaitu kegiatan perolehan tanah yang dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan dengan diikuti pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) dari pemegang hak asal yang dibuat oleh dan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan/Notaris/camat setempat dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

Pemberian ganti rugi yang akan diberikan oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA bervariasi, tergantung dari harga pasaran setempat, letak dan jenis tanah,

kondisi ekonomi setempat dan status tanah yang tersedia. Diharapkan dengan adanya musyawarah dapat tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai ganti rugi tersebut sehingga dapat memperlancar dalam proses perolehan tanahnya.

Musyawarah merupakan kesepakatan bersama diantara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Didalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan, dan atau paksaan.⁴³

Status tanah yang tersedia untuk pembangunan perumahan dilokasi yang telah memperoleh Izin Lokasi atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA adalah berstatus tanah bekas Hak Milik Adat, sehingga tata cara yang ditempuh untuk memperoleh tanah yang tersebut adalah dengan cara pembebasan Hak Atas Tanah.

Pemerintah menyediakan alternatif lain selain dengan pembebasan Hak Atas Tanah yaitu dengan pemindahan hak yang didahului dengan perubahan hak, maksudnya adalah pemindahan hak ini baru dapat dilaksanakan setelah status tanah yang akan dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan telah dirubah melalui perubahan hak yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP), agar dapat dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan tersebut, setelah dilaksanakan perubahan hak, barulah jual beli dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Pemindahan hak yang didahului dengan perubahan hak diatur dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 21 tahun 1994 tentang Tata Cara

⁴³ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hal. 32-33.

Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal, yang mulai berlaku tanggal 7 Desember 1997 dan sejak tanggal 24 Oktober 1999 diatur lebih lanjut prosesnya dalam 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, khususnya tentang perubahan hak yang terdapat dalam Pasal 93 sampai Pasal 102.

Pedoman didalam pelepasan haknya, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA harus mengupayakan data kepemilikan tanah, antara lain berupa grafik/SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang); Buku C Desa/DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak); serta Peta dari foto udara Dinas Pemetaan Daerah setempat.

Ada beberapa tahap yang harus dilakukan oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk keperluan permohonan hak. Tahap pertama adalah proses pelepasan Hak Atas Tanah. Tahap ini diawali dengan dilakukan musyawarah yang dilakukan oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dengan pemilik tanah yang bersangkutan. Didalam musyawarah tersebut ditentukan mengenai dua hal yang merupakan kesepakatan antara pihak-pihak tersebut, yaitu kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh pemilik tanah serta kesepakatan mengenai kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan tanahnya, yang kemudian akan dimohonkan sesuai dengan keperluan perusahaan pembangunan perumahan tersebut. Kedua hal tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) yang dibuat dihadapan Camat Citeureup dan disaksikan oleh Kepala Desa Cipambuan. Tanah yang sudah dilepaskan haknya akan berubah statusnya menjadi Tanah Negara.

Tahap kedua adalah pengukuran tanah, sebelum dilakukan pengukuran tanah, perusahaan pembangunan perumahan terlebih dahulu harus mengajukan permohonan yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan melampirkan berkas-berkas sebagai berikut:

- a. *Fotocopy Company Profile*
- b. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak
- c. Fotocopy Izin Lokasi
- d. Tanda bukti pembayaran Surat Perintah Setor (SPS)
- e. Surat pernyataan telah memasang tanda batas

Kegiatan pengukuran tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bagian seksi survey Pengukuran dan Pemetaan, yang disaksikan oleh pemilik tanah; pihak perusahaan pembangunan perumahan serta wakil dari Kantor Kepala Desa Cipambuan.

Tahap ketiga adalah melakukan pemeriksaan dan pengolahan data. Tahap ketiga ini dilakukan apabila telah selesai dilakukan pengukuran. Hasil dari kegiatan pengukuran adalah Peta Bidang Tanah yang sesuai dengan bidang tanah yang diukur tersebut. Peta bidang tanah tersebut ditandatangani oleh Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan diserahkan kepada perusahaan pembangunan perumahan sebagai pemohon.

Tahap keempat adalah kegiatan monitoring, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhadap perolehan tanah yang dilakukan oleh perusahaan pembangunan perumahan. Monitoring menelaah sudah sejauh mana proses perolehan tanah tersebut. PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA telah

mendapat surat Keputusan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 410/14/MPT/IV/2008 tanggal 7 April 2008 tentang Monitoring perolehan tanah atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk Pembangunan Perumahan Terletak di Desa Cadasngampar Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor.

Tahap kelima adalah dengan dilakukannya pemeriksaan tanah. Pemeriksaan ini dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" sehubungan dengan telah diterimanya permohonan Hak Guna Bangunan dari perusahaan pembangunan perumahan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Tahap yang terakhir yaitu permohonan hak. PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah yang terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor seluas 86.747 M². Areal tanah yang diperoleh oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA melalui pelepasan hak, mengakibatkan tanah tersebut berstatus Tanah Negara dan sebagai tindak lanjut untuk penguasaan tanahnya secara legal, maka perusahaan pembangunan perumahan mengajukan permohonan hak yang baru kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Ka-Kanwil BPN) Propinsi Jawa Barat, yang sesuai dengan keperluannya yaitu Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan pertimbangan aspek Tata Guna Tanah (TGT) untuk permohonan hak yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang menyatakan bahwa letak tanah yang ada di Desa Cadasngampar, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas ± 12.301 M², penggunaan tanahnya saat ini adalah tanah kosong siap bangun dan tegalan, dan rencana tata ruang wilayahnya diperuntukkan bagi kawasan pemukiman perkotaan. Ka-Kanwil BPN

Propinsi Jawa Barat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 293-320.2-32-2007 tanggal 10 Oktober 2007 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah seluas 45.762 M2, terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA, berkedudukan di Bogor. Pertimbangannya bahwa tanah yang dimohon adalah Tanah Negara yang terdiri dari bekas Milik Adat yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Camat Citeureup yang disaksikan oleh Kepala Desa Cipambuan. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu tiga puluh tahun dengan perpanjangan selama dua puluh tahun. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh pejabat yang berwenang tersebut, disampaikan kepada perusahaan pembangunan perumahan dan juga kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor.

SKPH yang telah diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan menimbulkan suatu kewajiban yang harus dipenuhi. Ada dua kewajiban, yang pertama sehubungan dengan pemberian hak dan yang kedua sehubungan dengan penguasaan tanahnya. Kewajiban sehubungan dengan pemberian hak yaitu sebagai berikut:

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

Kewajiban sehubungan dengan penguasaan tanahnya yaitu sebagai berikut:

- a. Memelihara tanda-tanda batas;

- b. Menggunakan tanahnya secara optimal;
- c. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanahnya;
- d. Menggunakan tanahnya sesuai dengan kondisi lingkungan hidup;
- e. Kewajiban yang tercantum dalam sertipikat.

Kewajiban-kewajiban tersebut harus dilaksanakan oleh perusahaan pembangunan perumahan karena jika tidak dilaksanakan maka Menteri dapat membatalkan haknya (Pasal 103 PMNA/Ka. BPN Nomor 9 tahun 1999).

Didalam proses pendaftaran hak yang bersangkutan, Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah membukukan hak yang bersangkutan dalam Buku Tanah dan mencantumkan nomor urut hak yang bersangkutan dan dilampirkan Surat Ukur pada Buku Tanah tersebut. Buku Tanah merupakan tanda bukti hak secara yuridis, sedangkan keterangan dari segi fisik tanahnya terdapat dalam Surat Ukur atau Gambar Situasinya. Pada saat hak itu dicatat pada Buku Tanah, didalamnya tertera antara lain siapa subjeknya, maka pada saat itu pula timbul hubungan hukum yang kongkrit antara subyek dengan tanahnya secara legal.

Bukti kepemilikan atas tanah yang dipunyai subyeknya, maka kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA diberikan sertipikat Hak Guna Bangunan, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, sehingga PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah haknya dengan aman dan bila perlu dapat menggunakan tanahnya sebagai jaminan hutang.

**F. ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGADAAN TANAH YANG
DILAKUKAN OLEH PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA**

**1. Hal yang menyebabkan terjadinya kesalahan dalam melakukan
pelepasan tanah.**

Didalam Hukum Tanah Nasional, tata cara perolehan tanah dapat dilakukan tergantung dari status tanah yang tersedia (misalnya Tanah Negara, tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat, tanah Hak Milik dan tanah hak lainnya); status hukum pihak yang memerlukan tanah (apakah perorangan atau badan hukum) serta tergantung dari kesediaan pemegang hak untuk melepaskan hak atas tanahnya.

Status tanah yang tersedia bagi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk pembangunan perumahan di areal Izin Lokasi yang telah ditentukan yaitu di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor adalah tanah bekas Hak Milik Adat. PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA menggunakan tata cara perolehan tanah dengan pembebasan hak. Istilah pembebasan hak di dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diganti dengan pelepasan hak atau penyerahan Hak Atas Tanah yaitu kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Pelepasan hak dipilih karena subjek hukum yang memerlukan tanah yaitu PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA berstatus Badan Hukum Indonesia (BHI), sehingga tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Atas Tanah yang tersedia (bekas Hak Milik Adat), hal ini dilakukan agar tidak melanggar ketentuan Pasal 26 ayat 2

Undang-Undang Pokok Agraria, karena jika langsung dilakukan pemindahan hak maka perbuatan hukumnya menjadi batal demi hukum, tanahnya jatuh kepada Negara dan uang yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan dan beban-beban pihak lain di atas tanah itu masih tetap eksis.

Didalam melakukan pelepasan hak atas tanah, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA harus memiliki Izin Lokasi terlebih dahulu sesuai dengan isi dari pasal-pasal yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Izin lokasi ini merupakan izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Berdasarkan Izin Lokasi yang diperoleh, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA melakukan pelepasan hak, bahwa kemudian diketahui bahwa baik PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA maupun PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO sama-sama melakukan kesalahan dalam hal pelepasan hak tersebut.

PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA diketahui sebagai pemilik dan yang berhak atas beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dengan luas kurang lebih 87.612 M² yang berada atau terletak didalam areal Izin Lokasi PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO, dan PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO adalah pemilik dan yang berhak atas beberapa bidang tanah dengan luas kurang lebih 66.104 M² yang terletak di didalam areal Izin Lokasi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Notaris-PPAT, Kabupaten Bogor, dapat diketahui bahwa yang menjadi penyebab terjadinya hal tersebut diatas adalah

dari kesalahan dari pihak perseroan itu sendiri dalam hal pelepasan hak. Areal Izin Lokasi yang dimiliki oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA maupun PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO terletak bersebelahan. Didalam areal Izin Lokasinya tidak ada batas yang jelas atau pasti sehingga mengakibatkan kesalahan dalam hal melakukan pelepasan tanah atau yang dalam praktek lebih dikenal dengan istilah kesalahan “belanja tanah”.

2. Cara yang ditempuh untuk memperoleh kembali beberapa bidang tanah yang tidak termasuk dalam Izin Lokasinya.

Pembangunan perumahan itu harus dibangun didalam areal yang telah ditentukan dalam Izin Lokasi yang telah diperoleh, oleh karena ternyata terjadi kesalahan dalam pelepasan haknya yang mengakibatkan untuk kedepannya akan menghambat dalam pembangunan perumahan, maka baik PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA maupun PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO telah sepakat untuk menyelesaikan masalah ini secara baik-baik.

Kedua perseroan tersebut akhirnya mengambil cara penyelesaian dengan melakukan perjanjian. Kedua belah pihak sepakat untuk saling melepaskan hak miliknya masing-masing tanpa adanya pembayaran tambahan ataupun ganti rugi berupa apapun walaupun ada perbedaan luas tanah, dimana hal tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yang dibuat pada tanggal 8 Maret 2007 oleh Notaris di Jakarta.

Dimana dalam perjanjian tersebut menerangkan bahwa:

1. Bahwa PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA adalah pemilik dan yang berhak atas beberapa bidang tanah yang terletak di Kabupaten Bogor, Kecamatan

Babakan Madang, Desa Cipambuan dengan luas kurang lebih 87.612 M2 yang berada atau terletak di dalam areal Izin Lokasi PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO, sebagaimana ternyata dan diuraikan lebih lanjut dalam “Daftar Tanah PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA di lokasi PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO”- untuk selanjutnya akan disebut TANAH.

2. Bahwa PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO adalah pemilik tanah dan yang berhak atas beberapa bidang tanah yang terletak di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cipambuan dengan luas kurang lebih 66.104 M2 yang berada atau terletak didalam areal Izin Lokasi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA, sebagaimana ternyata dan diuraikan lebih lanjut dalam “PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO membeli lahan di areal PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA”- untuk selanjutnya akan disebut TANAH I.
3. Bahwa PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA bermaksud untuk melepaskan hak miliknya kepada PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO untuk ditukarkan dengan tanah hak milik PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO sebagaimana PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO bersedia melepaskan hak miliknya kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk ditukar dengan tanah hak milik PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.
4. Bahwa pihak-pihak telah memiliki bukti-bukti awal sehubungan dengan kepemilikan mereka atas tanah tersebut.
5. Bahwa dokumen-dokumen berkenaan dengan bukti awal kepemilikan tersebut telah diperiksa dan diserahkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain.

6. Bahwa pihak-pihak telah mengetahui dengan baik mengenai letak dan kondisi dari tanah tersebut.
7. Bahwa tukar menukar tersebut pelaksanaannya dilakukan segera setelah segala syarat untuk pelaksanaannya tersebut telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam perjanjian tersebut, disebutkan dalam pasal-pasalnyanya bahwa:

1. Pihak-pihak secara tegas menerangkan bahwa mereka telah mengetahui letak, keadaan/kondisi dan surat-surat serta dokumen-dokumen mengenai dan berkenaan dengan TANAH dan TANAH I dan menerimanya dalam keadaan apa adanya.
2. Pihak-pihak dengan ini secara tegas telah saling memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya satu terhadap yang lain dari segala tuntutan dan/atau kekurangan-kekurangan baik yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan berkenaan dengan letak, keadaan/kondisi dan surat-surat serta dokumen-dokumen mengenai dan berkenaan dengan TANAH dan TANAH I tersebut.
3. Tukar menukar antara TANAH milik PT. SHANTIKA dengan TANAH I milik PT. SIGMAELTRA yang pelaksanaannya akan dilakukan dengan cara yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dilakukan tanpa adanya pembayaran tambahan ataupun ganti rugi berupa dan berupa apapun juga dari pihak yang satu kepada pihak yang lainnya, walaupun ada perbedaan antara luas TANAH dengan luas TANAH I.
4. TANAH akan menjadi hak dan milik PT. SIGMAELTRA sedangkan TANAH I akan menjadi hak dan milik PT. SHANTIKA mulai hari ditandatanganinya akta-

akta yang berkenaan, akan tetapi segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengan TANAH dan TANAH I mulai ditandatanganinya akta ini diperoleh atau dipikul oleh pihak-pihak yang menerima dan melakukan tukar menukar dimaksud dalam akta ini.

5. Kedua belah pihak satu dengan yang lain saling menjamin bahwa TANAH benar milik PT. SHANTIKA dan TANAH I benar milik PT. SIGMAELTRA, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga dan bebas dari sita, tidak tersangkut dalam suatu perkara ataupun sengketa serta belum dijual/dioperkan/ditukarkan atau dijanjikan untuk dijual/dioperkan/ditukarkan kepada siapa pun masing-masing pihak tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.
6. Pihak-pihak dengan berjanji dan mengikatkan diri mereka masing-masing serta berkewajiban untuk memberikan bantuan sepenuhnya kepada pihak lainnya yang memerlukan bantuan sehubungan dengan pengurusan kelengkapan segala surat dan dokumen yang masih diperlukan oleh masing-masing pihak untuk memperoleh sertipikat (tanda bukti hak) atas dan terhadap TANAH dan TANAH I, sedemikian sehingga diperoleh :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas TANAH yang terdaftar atas nama PT. SIGMAELTRA;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas TANAH I yang terdaftar atas nama PT. SHANTIKA;

Kesemuanya itu atas biaya masing-masing pihak yang berkepentingan.

7. Pihak-pihak berjanji dan mengikat dirinya serta berkewajiban untuk dan atas biaya dan resiko masing-masing pihak yang berkepentingan, mengurus dan melakukan segala sesuatu yang diperlukan sedemikian rupa sehingga diperoleh sertipikat (-sertipikat) Hak Guna Bangunan:
 - a. Atas TANAH yang terdaftar atas nama PT. SIGMAELTRA, dan
 - b. Atas TANAH I yang terdaftar atas nama PT. SHANTIKA.
8. Pajak-pajak berkenaan dengan tukar menukar dimaksud dalam akta ini dipikul dan harus dibayar oleh masing-masing pihak yang berkepentingan.
9. Biaya pembuatan akta ini dipikul dan harus dibayar oleh PT. SHANTIKA dan PT. SIGMAELTRA, masing-masing untuk 1/2 bagian yang sama besarnya.

PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA bermaksud untuk mengurus sertipikat induk Hak Guna Bangunan, oleh karena itu PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dari perjanjian tersebut ditindaklanjuti dengan melakukan pelepasan hak utama atas tanah yang dituangkan dalam akta pelepasan hak utama atas tanah yang dibuat pada tanggal 11 Juni 2007 oleh Notaris di Bogor. Dimana dalam akta tersebut menyebutkan bahwa PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO bersedia untuk melepaskan hak utama dan/atau hak-hak lainnya secara resmi kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA atas tanah yang dimilikinya seluas kurang lebih 66.104 M2 yang berada dalam areal Izin Lokasi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.

BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dari serangkaian uraian pembahasan dan analisis yang penulis kemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. **PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA** maupun **PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO** telah melakukan kesalahan didalam melakukan pelepasan tanah untuk pembangunan perumahan. Hal tersebut terjadi dikarenakan areal Izin Lokasi yang dimiliki oleh **PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA** maupun **PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO** terletak bersebelahan. Didalam areal Izin Lokasinya tidak ada batas yang jelas atau pasti sehingga mengakibatkan kesalahan dalam hal melakukan pelepasan tanah atau yang dalam praktek lebih dikenal dengan istilah kesalahan “belanja tanah”.
2. Kesalahan pelepasan tanah tersebut, oleh **PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA** dan **PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO** diatasi secara damai (musyawarah), yaitu dengan dibuatnya perjanjian yang didalamnya mereka saling melepaskan hak-haknya.

B. SARAN

1. Didalam areal Izin Lokasi yang telah di miliki seharusnya diberi tanda batas yang jelas atau pasti sehingga tidak akan terjadi kesalahan dalam hal pelepasan tanah.
2. Pihak perseroan hendaknya lebih teliti lagi dalam melakukan pelepasan tanah yang mengacu kepada Izin Lokasi yang telah dimiliki.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

Abdurrahman. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Halim, A. Ridwan. *Hukum Pemukiman, Perumahan Dan Rumah Susun (Suatu Himpunan Tanya Jawab Praktis)*. Jakarta: Puncak Karma, 2001.

Hamzah, Andi, I Wayan Suandra, B.A Manalu. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2000.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

----. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.

----. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.

Hutagalung, Arie Sukanti. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

----. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.

Mamudji, Sri et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Hukum, 2005.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.

Panudju, Bambang. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Penerbit Alumni, 1999.

Perangin, Effendi. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press, 1991.

Rubaie, achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.

Ruchiyat, Edi. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Jakarta: PT. Alumni, 1999.

Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2005.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* Nomor 5 Tahun 1960.

----. *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Pemukiman* Nomor 4 Tahun 1992.

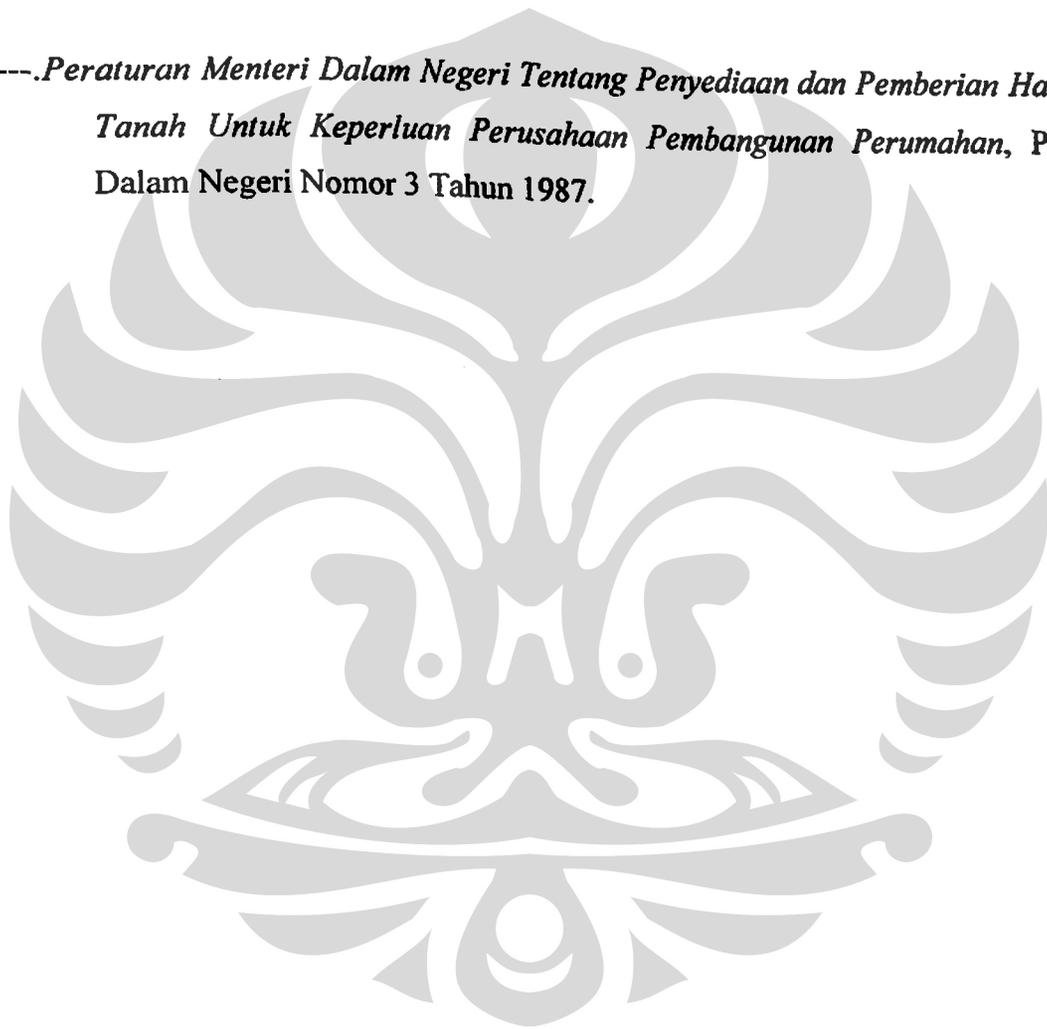
----. *Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

----. *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

----.Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Izin Lokasi, Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 2 tahun 1999.

----.Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Permen Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974.

----.Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, Permen Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987.





VERONICA LILY DHARMA, S.H.
NOTARIS DI JAKARTA

S.K. Menteri kehakiman R.i.
Nomor C-167/IT.03.02 Th. 1992
Tanggal 14 Juli 1992

Harmoni Plaza Blok E No. 39-39
Jl. Suryopranoto 2,
Jakarta 10130
Telp. : 6330306
Fax. : 6324534

SALINAN

AKTA :

..... PERJANJIAN

TGL. 08 Maret 20 07. NO 11.



P E R J A N J I A N

Nomor : 11.

Pada hari ini, Kamis tanggal 08-03-2007 (delapan Maret duaribu tujuh) pukul 15.12 (limabelas lewat duabelas menit) Waktu Indonesia Barat.

Hadir dihadapan saya, VERONICA LILY DHARMA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

1. Tuan DEDI KURNIAWAN, lahir di Bandung pada tanggal 30-09-1954 (tigapuluh September seriuu sembilanratus limapuluh empat), swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Permata Hijau Blok H/3 Rukun Tetangga G10 Rukun Warga 001, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5305.300954.0232, Warga Negara Indonesia.

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur satu-satunya dan sebagai demikian sesuai ketentuan pasal 11 ayat 6 b anggaran dasar Perseroan mewakili Direksi dan untuk tindakan hukum dalam akta ini sesuai ketentuan Pasal 11 ayat 3 anggaran dasar Perseroan telah mendapat persetujuan dari satu-satunya Komisaris Perseroan, yaitu tuan SAIMAN ERNAWAN berdasarkan Surat Persetujuan Komisaris yang dibuat dibawah tangan tanggal 05-03-2007 (lima Maret duaribu tujuh), bermeterai cukup dan dilekatkan pada minit-akta ini, sebagai demikian sah mewakili dan bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas



PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA, berkedudukan di Bogor.-

yang akta pendirian dan perubahan-perubahannya-----

termaktub dalam akta-akta :-----

- tertanggal 14-12-1991 (empatbelas Desember seribu

sembilan ratus sembilanpuluh satu) nomor 130 dan

tertanggal 07-04-1993 (tujuh April seribu-----

sembilanratus sembilanpuluh tiga) nomor 29,-----

keduanya dibuat dihadapan AGUS MADJID, Sarjana---

Hukum, pada waktu itu Notaris di Jakarta;-----

- tertanggal 08-10-1993 (delapan Oktober seribu----

sembilanratus sembilanpuluh tiga) nomor 61 dan---

tertanggal 20-11-1993 (duapuluh Nopember seribu--

sembilanratus sembilanpuluh tiga) nomor 116,-----

keduanya dibuat dihadapan JOENOS ENOENG-----

MAOCIMON, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;-----

- tertanggal 03-05-1994 (tiga Mei seribu sembilan--

ratus sembilanpuluh empat) nomor 20, dibuat-----

dihadapan BENNY KRISTIANTO, Sarjana Hukum,-----

Notaris di Jakarta;-----

dan telah memperoleh pengesahan dari yang berwenang

berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman-----

Republik Indonesia tanggal 08-06-1994 (delapan Juni

seribu sembilanratus sembilanpuluh empat) nomor----

C2-8836.HT.01.04.Th.94 dan telah dirubah dengan----

akta-akta :-----

- tertanggal 14-09-1995 (empatbelas September-----

seribu sembilanratus sembilanpuluh lima) nomor---

96, dibuat dihadapan BENNY KRISTIANTO, Sarjana---

Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapat-----

persetujuan dari yang berwenang berdasarkan Surat



Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 12-12-1995 (duabelas Desember seribu sembilanratus sembilanpuluh lima) nomor C2-16.163.HT.01.04.TH.95;

- tertanggal 12-03-1997 (duabelas Maret seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh) nomor 43, dibuat dihadapan BENNY KRISTIANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari yang berwenang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 30-10-2001 (tiga puluh Oktober duaribu satu) nomor C-15392 HT.01.04.H.2001;

- tertanggal 16-02-2007 (enam belas Pebruari duaribu tujuh) nomor 09, dibuat dihadapan saya, Notaris dan sedang dalam proses pelaporan kepada yang berwenang casu quo Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;

dan susunan para pengurus terakhir adalah sebagaimana yang termaktub dalam akta tertanggal 14-02-2007 (empat belas Pebruari duaribu tujuh) nomor 71, dibuat dihadapan BUNTARJO TIGRIS DARMAWANG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, Notaris di Jakarta dan pemberitahuannya kepada yang berwenang sedang dalam proses dan tindakan hukum dalam akta ini tidak memenuhi ketentuan pasal 11 ayat 4 anggaran dasar Perseroan, sebagai demikian tidak diperlukan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

Pihak - Pertama

2. Wanita **ERNIE CHANDRA**, lahir di Palembang pada tanggal



12-06-1955 (duabelas Agustus seribu sembilanratus lima puluh lima), swasta, bertempat tinggal di Jakarta,---- Taman Kebon Jeruk D 7/9 Rukun Tetangga 006 Rukun Warga 001, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan,--- Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor---- 09.5208.520855.0114, Warga Negara Indonesia.-----

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak----- dalam jabatannya sebagai Direktur dan sebagai----- demikian sesuai ketentuan pasal 11 ayat 6 b----- anggaran dasar Perseroan mewakili Direksi dari dan----- sebagai demikian sah mewakili dan bertindak untuk-- dan atas nama Perseroan Terbatas PT. SIGMAELTRA---- PROPERTINDO, berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah dimuat dan diumumkan dalam Berita--- Negara Republik Indonesia tanggal 12-07-1993 (tiga- belas Juli seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga) nomor 3168, Tambahan nomor 56 kemudian anggaran---- dasar mana telah beberapa kali dirubah dan----- perubahan terakhir telah dimuat dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 25-09-1998 (duapuluh lima September seribu sembilanratus----- sembilanpuluh delapan) nomor 5495, Tambahan nomor-- 77 dan pengurus Perseroan terakhir sebagaimana----- termaktub dalam akta tertanggal 12-02-2007 (dua---- belas Pebruari duaribu tujuh) nomor 05, dibuat---- dihadapan saya, Notaris dan pemberitahuannya kepada yang berwenang masih dalam proses dan tindakan---- hukum dalam akta ini tidak memenuhi ketentuan pasal 11 ayat 4 anggaran dasar Perseroan, sebagai----- demikian tidak diperlukan persetujuan dari Rapat---



Tamu Pemegang Saham Perseroan.-----

----- Pihak - Kedua -----

Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.-----

Para penghadap masing-masing bertindak dalam jabatannya sebagaimana tersebut diatas, menerangkan terlebih-----
dahulu :-----

1. Bahwa Pihak pertama adalah pemilik dan yang berhak-----
atas beberapa bidang tanah yang terletak di Kabupaten
Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cipambuan dengan
luas kurang lebih 87.612 M² (delapanpuluh tujuhribu-----
enamratus duabelas meter persegi), yang berada atau-----
terletak didalam areal izin lokasi Pihak kedua, satu-----
dan lain sebagaimana ternyata dan diuraikan lebih-----
lanjut dalam 2 (dua) lembar kertas dengan judul-----
"Daftar Tanah PT. Shantika Surya Alandha di lokasi-----
PT. Sigma", yang aslinya ditanda tangani pihak-pihak-----
dan dilekatkan pada minit akta ini - untuk selanjutnya
akan disebut TANAH.-----
2. Bahwa Pihak kedua adalah pemilik tanah dan yang berhak
atas beberapa bidang yang terletak di Kabupaten Bogor,
Kecamatan Babakan Madang, Desa Cipambuan dengan luas--
kurang lebih 66.104 M² (enam puluh enamribu seratus-----
empat meter persegi) yang berada atau terletak didala
areal izin lokasi Pihak kedua, satu dan lain-----
sebagaimana ternyata dan diuraikan lebih lanjut dalam
2 (dua) lembar kertas dengan judul "PT. Sigmaeltra-----
membeli lahan di areal PT. Shantika Surya Alandha"-----
yang aslinya ditanda tangani pihak-pihak dan-----
dilekatkan pada minit akta ini - untuk selanjutnya-----
akan disebut TANAH I.-----



3. Bahwa Pihak pertama bermaksud untuk melepaskan hak-----
miliknya atas TANAH kepada Pihak kedua untuk ditukar--
dengan TANAH I milik Pihak kedua sebagaimana Pihak----
kedua bersedia melepaskan hak miliknya atas TANAH I---
kepada Pihak pertama untuk ditukar dengan TANAH milik-
Pihak pertama.-----
4. Bahwa pihak-pihak telah memiliki bukti-bukti awal-----
sehubungan dengan kepemilikan mereka atas dan terhadap
TANAH dan TANAH I.-----
5. Bahwa dokumen-dokumen berkenaan dengan bukti awal-----
kepemilikan tersebut telah diperiksa dan diserahkan---
oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain sebelum---
penanda tangan akta ini dan untuk penerimaan-----
tersebut akta ini oleh pihak-pihak dinyatakan berlaku-
pula sebagai bukti tanda terimanya yang sah.-----
6. Bahwa pihak-pihak telah mengetahui dengan baik-----
mengenai letak dan kondisi dari TANAH dan TANAH I-----
sehingga para pihak (penghadap) menganggap mengenai
hal tersebut tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam-
akta ini.-----
7. Bahwa tukar menukar antara TANAH dengan TANAH I-----
tersebut pelaksanaannya akan dilakukan segera setelah-
segala syarat untuk pelaksanaannya tersebut telah----
dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan
yang berlaku.-----
Maka berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan---
tersebut diatas, para penghadap bertindak dalam-----
jabatannya sebagaimana tersebut diatas, menerangkan bahwa
mereka telah membuat perjanjian, sebagaimana mereka-----
dengan ini bersetuju dan berjanji sebagai berikut :-----



Pasal 1.

1. Pihak-pihak secara tegas dengan ini menerangkan bahwa mereka telah mengetahui letak, keadaan/kondisi dan surat-surat serta dokumen-dokumen mengenai dan berkenaan dengan TANAH dan TANAH I dan menerimanya dalam keadaan apa adanya menurut keadaannya pada tanggal penanda tanganannya akta ini.

2. Pihak-pihak dengan ini secara tegas telah saling memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya satu terhadap yang lain dari segala tuntutan dan/atau kekurangan-kekurangan baik yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan berkenaan dengan letak, keadaan/kondisi dan surat-surat serta dokumen-dokumen mengenai dan berkenaan dengan TANAH dan TANAH I tersebut, terkecuali ketentuan dimaksud dalam pasal 4 dibawah ini.

Pasal 2.

- Tukar menukar antara TANAH milik Pihak pertama dengan TANAH I milik Pihak kedua yang pelaksanaannya akan dilakukan dengan cara yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, dilakukan tanpa adanya pembayaran tambahan ataupun ganti rugi berupa dan berupa apapun juga dari pihak yang satu kepada pihak yang lainnya, walaupun ada perbedaan antara luas TANAH dengan luas TANAH I.

Pasal 3.

- TANAH akan menjadi hak dan milik Pihak kedua sedangkan TANAH I akan menjadi hak dan milik Pihak pertama mulai hari ditanda tangannya akta-akta yang berkenaan, akan tetapi segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengan TANAH dan TANAH I mulai



ditanda tangannya akta ini diperoleh atau dipikul oleh pihak-pihak yang menerima dan melakukan tukar menukar--- dimaksud dalam akta ini.-----

----- Pasal 4. -----

- Kedua belah pihak satu dengan yang lain saling menjamin bahwa TANAH benar milik Pihak pertama dan TANAH I benar milik Pihak kedua, tidak dijaminkan secara bagaimanapun juga dan bebas dari sita, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau pun sengketa serta belum dijual/dioperkan/ditukarkan atau dijanjikan untuk dijual/dioperkan/ditukarkan kepada siapa pun masing-masing pihak tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.-----

----- Pasal 5. -----

1. Pihak-pihak dengan berjanji dan mengikat diri mereka masing-masing serta berkewajiban untuk memberikan bantuan sepenuhnya kepada pihak lainnya yang memerlukan bantuan sehubungan dengan pengurusan kelengkapan segala surat dan dokumen yang masih diperlukan oleh masing-masing pihak untuk memperoleh Sertipikat (tanda bukti hak) atas dan terhadap TANAH dan TANAH I, sedemikian sehingga diperoleh :-----

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas TANAH yang terdaftar atas nama Pihak kedua;-----
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas TANAH I yang terdaftar atas nama Pihak pertama;-----
- kesemuanya itu atas biaya masing-masing pihak yang berkepentingan.-----

2. Pihak-pihak berjanji dan mengikat dirinya serta berkewajiban untuk dan atas biaya dan risiko masing-----



masing pihak yang berkepentingan, mengurus dan melaksanakan segala sesuatu yang diperlukan sedemikian rupa sehingga diperoleh Sertipikat (-Sertipikat) Hak Guna Bangunan :---

- atas TANAH yang terdaftar atas nama Pihak kedua, dan
- atas TANAH I yang terdaftar atas nama Pihak pertama.

----- Pasal 6. -----

1. Pajak-pajak berkenaan dengan tukar menukar dimaksud dalam akta ini dipikul dan harus dibayar oleh masing-masing pihak yang berkepentingan.-----

2. Biaya pembuatan akta ini dipikul dan harus dibayar oleh Pihak pertama dan Pihak kedua, masing-masing untuk 1/2 (setengah) bagian yang sama besarnya.-----

----- Pasal 7. -----

- Segala hal yang tidak atau belum sempurna diatur dalam akta ini akan diatur dan ditetapkan pihak-pihak bersama-sama secara musyawarah untuk mufakat dan harus dituangkan dalam suatu akta addendum/perubahan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak bersama dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini.-----

----- Pasal 8. -----

- Mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya pihak-pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jakarta Pusat.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

|Dibuat sebagai minit, dibacakan dan ditanda tangani di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh :-----

- |1. Tuan **BAGJA MUNAJAT**, Sarjana Hukum, pegawai kantor Notaris, lahir di Jakarta pada tanggal 30-05-1964 (tigapuluh Mei seribu sembilanratus enampuluh-----



empat), bertempat tinggal di Jakarta, Kampung Baru
Rukun Tetangga 008 Rukun Warga 001, Kelurahan-----
Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,-----
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor-----
09.5403.300564.0117;-----

2. Tuan YOHANES GELLY WADA, pegawai kantor Notaris,--
lahir di Jakarta pada tanggal 31-12-1981 (tigapulu
satu Desember seribu sembilanratus delapanpuluh---
satu), bertempat tinggal di Jakarta, Gang Ayub----
Rukun Tetangga 015 Rukun Warga 008, Kelurahan-----
Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur,--
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor-----
09.5308.311281.7055;-----

3. Tuan MUHAMAD NUR, Kepala Desa, lahir di Bogor pada
tanggal 10-10-1970 (sepuluh Oktober seribu senbila
ratus tujuh puluh), bertempat tinggal di Kampung---
Cipambuan Rukun Tetangga 01 Rukun Warga 03,-----
Kelurahan Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang,--
Kabupaten Bogor, pemegang Kartu Tanda Penduduk----
nomor 32.03.32.2003/493/5788057, Warga Negara-----
Indonesia, untuk sementara waktu berada di Jakarta
sebagai saksi-saksi.-----

Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris--
kepada para penghadap dan para saksi, maka ditanda-----
tanganilah akta ini oleh para penghadap, para saksi dan--
saya, Notaris.-----

Dibuat dengan memakai satu tambahan dan satu gantian..

-DITANDA TANGANI OLEH :-DEDI KURNIAWAN;-----

-ERNIE CHANDRA;-----

-BAGJA MUNAJAT, SH.;-----



-YOHANES GELLY WADA;
-MUHAMAD NUR;
-VERONICA LILY DHARMA, SH.

-----DIBERIKAN SEBAGAI : SALINAN.-----

9 MAR 2010





BUPATI BOGOR



Cibinong, 7 Agustus 2007

Nomor : 591/ 79 - DTRLH

Sifat : Biasa

Lampiran :-

Perihal : Izin Peruntukan Penggunaan Tanah

Kepada

Yth. Pimpinan PT. SHANTIKA SURYA
ALANDHA

di-

BOGOR

Membaca : Surat Saudara Dedi Kurniawan yang bertindak untuk dan atas nama Direktur Utama PT. Shantika Surya Alandha tanggal 20 Juli 2007 tentang Permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah untuk kegiatan Perumahan di atas tanah seluas $\pm 66.104 M^2$ (Lebih kurang enam puluh enam ribu seratus empat meter persegi), di Desa Cipambuan Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor.

Mengingat

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 14/PU.07/DP/1977 tentang Garis Sempadan/ Rooilijn;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 19 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 23 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan;

13. Peraturan



13. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Sekretariat Daerah Kabupaten Bogor;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 19 Tahun 2004 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor.

- Memperhatikan :
1. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
 2. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2006 tentang Jenis Rencana Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Dilengkapi Dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
 3. Peraturan Bupati Bogor Nomor 2 Tahun 2006 tanggal 6 Maret 2006 tentang Kriteria Lokasi dan Standar Teknis Pemanfaatan Ruang;
 4. Peraturan Bupati Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengesahan Master Plan, Site Plan dan Peta Situasi;
 5. Keputusan Bupati Bogor Nomor 3 Tahun 1994 tentang Pengaturan Penyediaan Tanah Makam Dalam Areal Pemukiman;
 6. Keputusan Bupati Bogor Nomor 060/266/Kpis/Huk/2002 tanggal 2 September 2002 tentang Prosedur Tetap Pemrosesan Dokumen Administrasi Pelayanan Umum di Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup;
 7. Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. Sigmaeltra Propertindo dengan PT. Shantika Surya Alandha Nomor 11 yang dibuat oleh Notaris Veronica Lily Dharma, SH. tanggal 8 Maret 2007;
 8. Bukti Surat Tanah berupa Akta Pelepasan Hak Utama Atas Tanah Nomor 27 yang dibuat oleh Notaris Khadijah Budhi Astuti, SH. tanggal 11 Juni 2007 dari PT. Sigma eltra Propindo kepada PT. Shantika Surya Alandha dengan luas tanah keseluruhan 66.104 M² (terlampir rincian SPH);
 9. Risalah Rapat Pembahasan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah tanggal 26 Juli 2007;
 10. Keterangan Peruntukan Tanah dari Kepala Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor Nomor 653.2/632/TRL-DTRLH/2007 tanggal 6 Agustus 2007.

Setelah dilakukan penelitian mengenai kelengkapan persyaratan administrasi, peninjauan lapangan, dan disesuaikan dengan arahan tata ruang, bahwa lokasi yang dimohon masuk ke dalam dominasi peruntukan Pengembangan Perkotaan. Oleh karenanya Pemerintah Kabupaten Bogor pada prinsipnya tidak berkeberatan memberikan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah untuk kegiatan Pembangunan Perumahan diatas tanah seluas ± 66.104 M², yang terletak di Desa Cipambuan Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, kepada :

N a m a : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA
Alamat : Jl. Siliwangi 60 C Bogor

Dengan



Dengan ketentuan teknis :

1. Diwajibkan untuk segera menyelesaikan status hukum tanahnya kepada Pertanahan Kabupaten Bogor dengan melakukan penelitian dan pengukuran atas batas-batas tanah.
2. Dalam pelaksanaannya agar berpartisipasi untuk memelihara / memperbaiki fasilitas lingkungan baik di tingkat Desa maupun Kecamatan setempat.
3. Penataan sistem prasarana dasar yang meliputi jaringan jalan, drainase, air bersih dan air kotor agar terintegrasi dengan lingkungan sekitarnya serta menjamin tidak akan menimbulkan gangguan lingkungan.
4. Dalam hal memenuhi kebutuhan air bersih, terlebih dahulu mengadakan konsultasi dengan PDAM Kabupaten Bogor, dan apabila akan menggunakan sumur artesis/air bawah tanah dan air permukaan maka harus memiliki izin tersendiri sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Tidak dibenarkan mengalihkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang diberikan kepada pihak lain sebelum mendapat persetujuan tertulis dari Pemerintah Kabupaten Bogor.
6. Peruntukan penggunaan tanah tidak dibenarkan menyimpang dari izin yang diberikan, yaitu untuk Perumahan.
7. Diwajibkan menyerahkan Fasos / Fasum kepada Pemerintah Kabupaten Bogor.
8. Diwajibkan untuk membuat Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan / Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL / UPL) atau Dokumen AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) sesuai ketentuan yang berlaku, yang terlebih dahulu dikonsultasikan dengan Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor.
9. Berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan di Wilayah Kabupaten Bogor, khususnya di Kecamatan Sukaraja termasuk partisipasi tanam buah-buahan untuk daerah sekitarnya yang pelaksanaannya agar dikoordinasikan dengan Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten Bogor.
10. Diwajibkan menyerahkan cadangan tanah makam sebanyak 2 % (dua persen) dari luas yang dibebaskan/dikuasai, sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku yang dalam pelaksanaannya diserahkan dalam bentuk Sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Bogor.
11. Pengelolaan Kebersihan dan Kesehatan Lingkungan, serta prasarana dasar lainnya menjadi tanggung jawab Pemegang IPPT ini sebelum adanya penyerahan Fasos/Fasum secara tertulis kepada Pemerintah Kabupaten Bogor.

12. Sebelum



12. Sebelum pembangunan dilaksanakan, diwajibkan merevisi Site Plan dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dari Kabupaten Bogor, dengan memperhatikan ketentuan teknis sebagai berikut :

- a. Besarnya tutupan (KDB) bangunan (gedung, jalan, parkir, dan perkerasan lainnya) yang dimungkinkan untuk dapat diberikan sebesar 60 % (enam puluh persen) dari luas tanah yang dimohon/dikuasai, sedangkan sisanya minimal 40 % (empat puluh persen) diwajibkan untuk tetap dipertahankan atau digunakan untuk penghijauan.
- b. Besarnya kavling efektif maksimal 60 % (enam puluh persen) dari luas tanah dimohon dan minimal 40 % (empat puluh persen) untuk sarana dan prasarana umum.
- c. Diwajibkan untuk membuat Sumur Resapan
- d. Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 8 M'
- e. Garis Sempadan Pagar (GSP) : 5 M'
- f. Garis Sempadan Sungai (GSS) : 15 M'

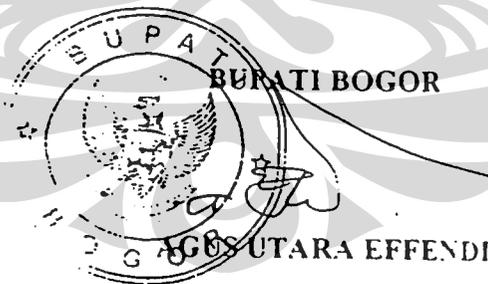
13. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah ini batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan /dicabut apabila :

- a. Pemohon memberikan data-data yang tidak benar dan atau memberikan keterangan palsu.
- b. Pemohon tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Izin Peruntukan Penggunaan Tanah ini.
- c. Tumbuh permasalahan di kemudian hari khususnya yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

14. Bilamana dalam pelaksanaan pembangunannya ternyata menyimpang dari ketentuan-ketentuan di dalam Izin Peruntukan Penggunaan Tanah ini maka terhadap bangunan tersebut akan dikenakan sanksi administratif sesuai ketentuan perundang-undangannya.

15. Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkannya dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan didalamnya akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Demikian disampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Tembusan Yt:

1. Kepala Badan Pengawasan Daerah Kabupaten Bogor.
2. Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor.
3. Camat Sukaraja



BUPATI BOGOR

KEPUTUSAN BUPATI BOGOR

Nomor : 591/655/Kpts/Buk/2007

Lampiran :

TENTANG :

**PEMBERIAN IZIN LOKASI KEPADA PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA UNTUK
MEMPEROLEH TANAH YANG DIPERLUKAN DALAM RANGKA PEMBANGUNAN
PERUMAHAN SELUAS ± 10 HA DI DESA CADASNGAMPAR KECAMATAN SUKARAJA**

BUPATI BOGOR,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi kepentingan masyarakat umum untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosial, Direktur Utama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA sesuai suratnya Nomor 107/GSC/DX/2007 tanggal 8 September 2007 mengajukan permohonan izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka pembangunan perumahan seluas ± 10 Ha di Desa Cadasngampar Kecamatan Sukaraja;
 - b. bahwa lokasi dimohon merupakan tanah-tanah yang belum terbebaskan dari izin lokasi terdahulu, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 17 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor, berada pada peruntukan ruang Permukiman Perkotaan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Pemberian Izin Lokasi kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk Memperoleh Tanah yang Diperlukan dalam Rangka Pembangunan Perumahan Seluas ± 10 Ha di Desa Cadasngampar Kecamatan Sukaraja;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 8);

~~2. Undang-Undang~~

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2005 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
11. Keputusan ...

11. Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 39 Tahun 1996 tentang Penyediaan Lahan untuk Tempat Pemakaman Umum oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan;
12. Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 39 Tahun 2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Gerakan Rehabilitasi Lahan Kritis;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 17 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 34);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 19 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 36);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 23 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 44);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 9 Tahun 2004 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bogor (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2004 Nomor 159);
17. Keputusan Bupati Bogor Nomor 19 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Izin Lokasi bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal di Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;
18. Peraturan Bupati Bogor Nomor 2 Tahun 2006 tentang Kriteria Lokasi dan Standar Teknis Pemanfaatan Ruang (Berita Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2006 Nomor 2);
19. Keputusan Bupati Bogor Nomor 503/73/Kpts/Huk/2005 tentang Pembentukan Tim Pertimbangan Pemberian Izin Lokasi dan Penetapan Lokasi;

- Memperhatikan :
1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 460.21/35/IL-R/KPN/93 tanggal 7 Desember 1993 Tentang Pemberian Izin Lokasi seluas ± 150 Ha terletak di Desa Cadasngampar Kecamatan Kedunghalang dan Desa Cipambuan Kecamatan Citeureup Kabupaten Dati II Bogor untuk Pembangunan Perumahan atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.
 2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 460.2/308/IL-R/KPN/94 tanggal 22 Desember 1994 Tentang Pemberian Perpanjangan Izin Lokasi seluas ± 150 Ha terletak di Desa Cadasngampar Kecamatan Kedunghalang dan Desa Cipambuan Kecamatan Citeureup Kabupaten Dati II Bogor untuk Pembangunan Perumahan atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA;

3. Surat ..:

3. Surat Kepala Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor Nomor 591.3/357/TRL tanggal 17 Desember 2007, perihal Arahan Peruntukan Ruang;
4. Berita Acara Hasil Rapat Tim Pertimbangan Pemberian Izin Lokasi dan Penetapan Lokasi tanggal 23 Nopember 2007;
5. Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Pemberian Izin Lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 410/222/IL/2007 tanggal 27 Desember 2007;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KESATU

: Memberikan Izin Lokasi Kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk Memperoleh Tanah yang Diperlukan dalam Rangka Pembangunan Perumahan Seluas ± 10 Ha di Desa Cadasngampar Kecamatan Sukaraja.

KEDUA

: Penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, ditetapkan sebagai berikut :

- a. maksimal 60% (enam puluh perseratus) untuk kavling efektif serta minimal 40% (empat puluh perseratus) untuk prasarana lingkungan dan fasilitas sosial ;
- b. luas total tutupan bangunan atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang dapat diberikan maksimal 50 % (lima puluh perseratus);
- c. Garis Sempadan Bangunan (GSB) :
 - Jalan Kabupaten : 15 M';
 - Jalan Desa : 8 M';
- d. Garis Sempadan Pagar (GSP) :
 - Jalan Kabupaten : 10 M';
 - Jalan Desa : 5 M';
- e. Garis Sempadan Saluran (GSS) : 5 M'.

KETIGA

: Peralihan hak atas tanah dilakukan secara langsung melalui Surat Pelepasan Hak (SPH), sesuai peraturan perundang-undangan, dengan ketentuan bilamana di kemudian hari timbul permasalahan atas tanah yang dilepaskan haknya dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain serta gejolak sosial dari warga masyarakat, maka segala resiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemegang izin.

KEEMPAT ...

- KEEMPAT** : Penggunaan tanah hanya *dibenarkan* untuk keperluan pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU, dan tidak *dibenarkan dialihkan* kepada pihak lain dalam keadaan kosong dengan maksud hanya mencari keuntungan (spekulasi).
- KELIMA** : Wajib membayar Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan disetorkan ke Kas Daerah melalui Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Cabang Cibinong;
- KEENAM** : Sebelum melaksanakan pembangunan perumahan, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA wajib membuat dokumen UKL/UPL, Peil Banjir, Site Plan dan Izin Mendirikan Bangunan, yang pelaksanaannya berkoordinasi dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, Dinas Cipta Karya, Dinas Bina Marga dan Pengairan, serta Sekretariat Daerah.
- KETUJUH** : Jika dalam pelaksanaan perataan/pematangan lahan (*cut and fill*) dilakukan pengangkutan/pemindahan tanah ke luar lokasi, maka PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA terlebih dahulu harus memperoleh izin pertambangan daerah dari Dinas Pertambangan.
- KEDELAPAN** : Untuk memenuhi kebutuhan air bersih, agar berkonsultasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Bogor, dan apabila akan menggunakan sumur artesis/air bawah tanah dan/atau air permukaan, maka PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA terlebih dahulu harus mendapatkan izin dari instansi yang berwenang.
- KESEMBILAN** : Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA wajib mendukung dan mengintegrasikan prasarana jalan dan utilitas kawasan dengan perencanaan pembangunan Pemerintah Kabupaten Bogor, membuat atau menyediakan jalan lingkungan untuk memperlancar laju perekonomian masyarakat di sekitarnya.
- KESEPULUH** : Apabila akan menggunakan tanah Daerah Milik Jalan (DAMJA) bagi kepentingan pembangunan perumahan, terlebih dahulu perlu memperoleh izin dari Pemerintah Kabupaten Bogor, serta melakukan penataan jaringan drainase dan peningkatan konstruksi jalan masuk menuju lokasi, yang pelaksanaannya berkoordinasi dengan Dinas Bina Marga dan Pengairan dan Dinas Cipta Karya.
- KESEBELAS** : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA wajib menata, mempertahankan dan tidak *dibenarkan* merubah fungsi saluran Cibanon/Cijujung.
- KEDUA BELAS** : Dilarang merubah, memindahkan dan mendirikan bangunan diatas batas wilayah administrasi Kecamatan dan Desa, serta berkewajiban memelihara dan mempertahankannya.

KETIGA BELAS ...

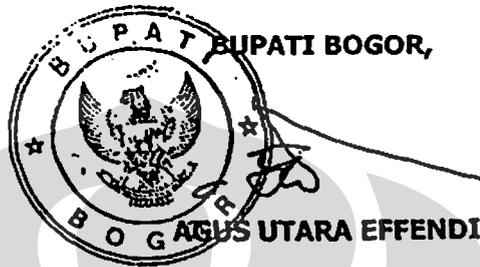
- KETIGA BELAS : Berpartisipasi dalam pelaksanaan program pembangunan di Kabupaten Bogor, antara lain dalam mendukung gerakan rehabilitasi lahan kritis dengan menyediakan bibit tanaman tahunan produktif untuk mempertahankan konservasi tanah, air, dan suplai oksigen, yang dalam pelaksanaannya berkoordinasi dengan Dinas Pertanian dan Kehutanan, serta memprioritaskan penyerapan tenaga kerja sekitar dalam kegiatan pembangunan perumahan.
- KEEMPAT BELAS : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA wajib menyerahkan cadangan tanah makam sebesar 2 % (dua per seratus) dari luas lahan yang telah diperoleh atau dibebaskan dalam bentuk sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Bogor, berlokasi di Kabupaten Bogor yang pelaksanaannya berkoordinasi dengan Dinas Cipta Karya.
- KELIMA BELAS : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA wajib menyerahkan lahan matang siap bangun untuk kepentingan prasarana lingkungan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial dalam bentuk sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Bogor sesuai dengan site plan yang disahkan oleh Bupati.
- KEENAM BELAS : Wajib menyediakan hidran sesuai pedoman teknis tata bangunan dan lingkungan, Penerangan Jalan Umum (PJU), serta tempat pembuangan sampah sementara, yang dalam pelaksanaannya berkoordinasi dengan Dinas Cipta Karya.
- KETUJUH BELAS : Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, Dinas Bina Marga dan Pengairan, serta Dinas Cipta Karya.
- KEDELAPAN BELAS : Mendukung pengembangan wilayah disekitar lokasi yang dimohon dan rencana pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road (BRR).
- KESEMBILAN BELAS : Keputusan ini berlaku paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkan dan dapat diperpanjang hanya untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan setelah terlebih dahulu pemegang izin mengajukan permohonan perpanjangan paling lambat 10 (sepuluh) hari sebelum masa berlaku izin berakhir.
- KEDUA PULUH : Jika setelah masa berlaku izin lokasi berakhir sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESEMBILAN BELAS, ternyata pembebasan tanah tetap dilakukan baik disengaja maupun tidak, maka pembebasan dan/atau peralihan hak atas tanah dimaksud dinyatakan tidak sah.
- KEDUA PULUH SATU : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA dilarang mengalihkan izin lokasi ini kepada pihak lain dengan dalih apapun tanpa persetujuan tertulis dari Bupati.

KEDUA PULUH DUA ...

KEDUA PULUH DUA : Keputusan ini batal demi hukum dan/atau dicabut/dibatalkan apabila terdapat penyimpangan dan/atau kelalaian dalam pemenuhan atas ketentuan-ketentuan dalam keputusan ini.

KEDUA PULUH TIQA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Cibinong
pada tanggal 28 Desember 2007



Tembusan :

1. Yth. Kepala Bappeda Kabupaten Bogor;
2. Yth. Kepala Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor;
3. Yth. Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor;
4. Yth. Kepala Dinas Bina Marga dan Pengairan Kabupaten Bogor;
5. Yth. Kepala Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten Bogor;
6. Yth. Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bogor;
7. Yth. Kepala Dinas Pertambangan Kabupaten Bogor;
8. Yth. Kepala Kantor Penanaman Modal Daerah Kabupaten Bogor;
9. Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
10. Yth. Camat Sukaraja;
11. Yth. Kepala Desa Cadasngampar Kecamatan Sukaraja.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Telp. (021) 87901140, 87901141

MONITORING PEROLEHAN TANAH
A.n. PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN
TERLETAK DI DESA CADAS NGAMPAR
KECAMATAN SUKARAJA
KABUPATEN BOGOR
NOMOR: 410/14/MPT/IV/2008

1. SUBYEK DAN OBYEK MONITORING

PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA atas dasar Surat Keputusan Izin Lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 460.2/308/IL-R/KPN/94.jo. IPPT No.591/79 dan 482-DTRLH dan Surat Keputusan Izin Lokasi dari Bupati Bogor No. 591/655/Kpts/Huk/2007 tanggal 22-12-1994, 07-08-2007, 28-09-2007 dan 20-12-2007 seluas \pm 150 Ha. untuk keperluan Pembangunan Perumahan yang terletak di Desa Cadas ngampar dan Desa Cipambuan, Kecamatan Sukaraja dan Kecamatan Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kabupaten Bogor, sebagaimana tercantum pada lampiran peta.

2. PEROLEHAN TANAH

A. Luas tanah sesuai Izin Lokasi	:	\pm 1.500.000 M2
B. Sudah Sertip.kat (HGB)	:	780.496 M2
C. Sedang dimohon Hak (SPH)	:	85.918 M2
D. Belum dikuasai/dibebaskan	:	633.586 M2

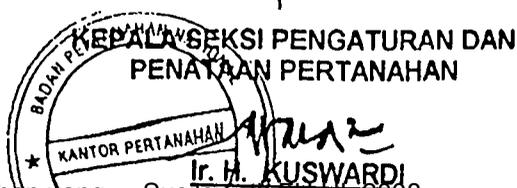
3. PENGGUNAAN TANAH YANG DIMOHON HAK

1. Tanah Kosong siap bangun	:	83.918 M2
2. Tegalan	:	2.000 M2

4. TELAHAH/KESIMPULAN

- Pemohon telah melaksanakan kegiatan perolehan dan penggunaan tanah sesuai dengan Surat Keputusan Izin Lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 460.2/308/IL-R/KPN/94.jo. IPPT No.591/79 dan 482-DTRLH dan dan Surat Keputusan Izin Lokasi dari Bupati Bogor No. 591/655/Kpts/Huk/2007 tanggal 22-12-1994, 07-08-2007, 28-09-2007 dan 20-12-2007 seluas \pm 150 Ha.
- Tanah yang sedang dimohon haknya, seluas 85.918 M2 dikuasai dan diperoleh pemohon pada tahun 1995 sampai dengan 1997 dalam kurun waktu masa berlaku Surat Keputusan Izin Lokasi, sesuai Surat Pemyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Drs. Joddy Jatnika Camat Sukaraja selaku PPAT sementara. Dan telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sesuai dengan Peta Bidang Tanah Nomor 1025 Tahun 2008, tanggal 03-04-2008.
- Lokasi yang dimohon berada pada zona kerentanan tanah klasifikasi rendah, sehingga sesuai untuk rencana pembangunan perumahan.
- Surat Keputusan Izin Lokasi sebagaimana tersebut di atas telah berakhir masa berlakunya, maka terhadap tanah yang belum dikuasai (dibebaskan), dapat diberikan izinnya kepada pemohon lain yang berminat dan betul-betul akan membangun tanpa harus mendapat persetujuan dari PT. Shantika Surya Alanda.
- Apabila pemohon akan melanjutkan kegiatan perolehan tanahnya, maka terlebih dahulu harus melalui persetujuan izin lokasi dari Bupati Bogor.
- Untuk proses lebih lanjut dapat dilaksanakan sesuai dengan bukti-bukti perolehan tanah yang dilampirkan oleh pemohon dan tidak bertentangan dengan ketentuan lain yang berlaku.

Bogor, 7-4-2008



Kesalahan yang..., Susnowati, 14/08/2008

KARTU MONITORING PEROLEHAN TANAH

NOMOR : 410/14/M.P.T./V/2008

NAMA PERUSAHAAN
ALAMAT
IZIN LOKASI
LUAS TANAH DIMOHON
PERUNTUKAN
LOKASI

: PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA
: Jalan Siliwangi No. 60. C. Bogor
: No. 460.2/308/IL.R/KPN/94 jo. IPPT No. 591/79-DTRLH. No. 591/482-DTRLH. jo. 591/655/Kpts/Huk/2007
: 1.500.000 M² (150 Ha)
: Pembangunan Perumahan
: Desa : Cadas ngampar dan Cipambuan
Kabupaten : Bogor

Tanggal : 22-12-1994, 07-08-2007,
28-09-2007 dan 20-12-2007
Kecamatan : Sukaraja dan Citeureup

	PEROLEHAN TANAH		LOKASI (Lihat sket)	LUAS (M ²)	KETERANGAN	
	TRIWULAN KE	BULAN				
	Ke - 1			780.496 M ²	Sertipikat HGB.	
	Ke - 2					
	Ke - 3			85.918 M ²	Sedang dimohon hak	
	Ke - 4					
	J U M L A H				886.414 M ²	
	Belum dimohon				633.588 M ²	

KETERANGAN

1. Perolehan Tanah

- Sertipikat HGB : 780.496 M²
- Sedang dimohon Hak : 85.918 M²
- Belum dimohon Hak : 633.588 M²
- Batas tanah sesuai Izin Lokasi

2. Penggunaan Tanah

- Tanah Kosong Siap Bangun, Kebun Campuran dan Tegalan

Cibinong, 7-4-2008

**KEPALA SEKSI PENGATURAN
DAN BENARATAAN PERTANAHAN**



Petugas Lapangan : A. Ridwana



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Telp. (021) 87901140, 87901141

RISALAH PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK DITINJAU DARI PERTIMBANGAN TEKNIS PENATAGUNAAN TANAH NOMOR: 410/58 /PH/2008 TANGGAL: 7 - 4 - 2008

1. Identitas Pemohon

- a. Nama : Dedi Kurniawan
b. Bertindak atas nama (apabila dikuasakan) : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.
c. Alamat : Jl. Siliwangi No.60 C Bogor.

2. Keterangan tanah yang dimohon

- a. Jalan, nomor, RT/RW : -
b. Desa/Kelurahan : Cadas Ngampar
c. Kecamatan : Sukaraja
d. Grid : 49 dan 50 - Y dan Z
e. Luas tanah yang dimohon : 12.301 M²
f. Penggunaan tanah saat ini : Tanah kosong siap bangun dan Tegalan.
g. Rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah : Perumahan.
h. Fungsi kawasan dalam RTRW :
1. Keppres No. 114 Tahun 1999 : Kawasan Lainnya.
2. Perda 17 Tahun 2000 : Kawasan Permukiman Perkotaan

3. Rekomendasi

a. Pertimbangan:

- Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 114 Tahun 1999 tentang Penataan Ruang Kawasan Bogor Puncak Cianjur (Bopunjur), tanah yang dimohon berada pada Kawasan Lainnya.
- Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor sampai dengan Tahun 2010, lokasi tanah yang dimohon berada pada Kawasan Permukiman Perkotaan.
- Bahwa pemohon telah memperoleh Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dari Pemerintah Kabupaten Bogor Nomor: 591/482-DTRLH tanggal 28 September 2007 untuk keperluan Pembangunan perumahan seluas 12.301 m² terletak di Desa Cadas Ngampar Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Bangunan Fisik : ± 7.380 M² (60 %)
 - Sarana dan prasarana penunjang : ± 4.921 M² (40 %)
- Bahwa pada lokasi dimohon sebelumnya telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 460.2/35/IL-R/KPN/93, tanggal 07-12-1993 dan diperpanjang No. 460.2/308/IL-R/KPN/94, tanggal 22-12-1994 tentang ijin lokasi atas nama PT.Shantika Surya Alandha seluas ± 150 Ha untuk pembangunan perumahan yang telah habis masa berlakunya.
- Bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat oleh Drs. Joddy Jatnika Camat Sukaraja selaku PPAT sementara (terlampir) dan masuk di dalam ijin lokasi sebagaimana butir (4) tersebut diatas.
- Berdasarkan kondisi fisik data kemampuan tanah, serta zona kerentanan tanah termasuk pada klasifikasi rendah secara teknis sesuai untuk rencana penggunaan dan pemanfaatan Pembangunan perumahan.
- Berdasarkan hasil Pemeriksaan Lapang No. 410/61/PL/2008, tanggal 04-04-2008, penggunaan dan pemanfaatan tanah berupa tanah kosong siap bangun dan tegalan.

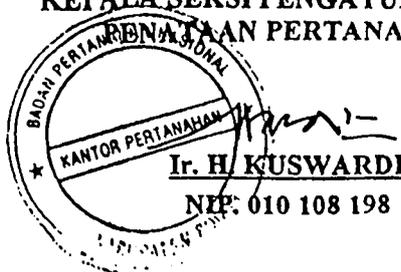
b. Memperhatikan hal-hal tersebut di atas maka dari pertimbangan teknis penatagunaan tanah, permohonan atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA untuk perumahan dapat dipertimbangkan, dengan persyaratan sebagai berikut:

- Tidak dibenarkan dialihkan ke jenis penggunaan tanah lainnya, tanpa dilandasi pemberian izin dari Intansi yang berwenang.

2. Bangunan fisik hanya diperkenankan untuk pembangunan perumahan dan sebelum melaksanakan kegiatan pembangunan wajib menyelesaikan izin-izin lainnya serta dilengkapi ketentuan teknis dari Dinas terkait sebagaimana diatur perundang-undangan.
 3. Pemohon wajib memelihara kelestarian lingkungan hidup dan mencegah kerusakan tanahnya serta melindungi dari pencemaran sebagai dampak dari kegiatan tersebut untuk menciptakan suasana yang aman, tertib, lancar dan sehat.
 4. Untuk meningkatkan fungsi resapan air bidang- bidang tanah yang tidak terbangun agar dipertahankan sebagai ruang terbuka hijau atau ditanami tanaman tahunan dan wajib membuat sumur resapan.
 5. Pemohon agar melaksanakan penelitian terhadap status tanah yang dimohon, dan terhadap bidang tanah yang sudah dilaksanakan perolehannya, wajib mengajukan permohonan hak atas tanahnya melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
 6. Terhadap bidang tanah yang tidak berhasil dibebaskan, pemohon agar menghormati hak keperdataan pemilik tanah dan tidak diperkenankan menutup aksesibilitas yang dimiliki masyarakat turut memelihara dan menjaga keberadaannya.
 7. Pemohon agar merealisasikan pembangunan dan mensosialisasikan rencana kegiatan tersebut kepada masyarakat sekitarnya serta berkoordinasi dengan aparat wilayah setempat (Kecamatan dan Desa).
 8. Pembuatan site plan pembangunan harus merupakan suatu rencana terpadu dengan sarana dan prasarana yang telah ada serta penggunaan tanah sekitarnya, sehingga dapat menciptakan suasana lingkungan yang serasi dan seimbang.
 9. Pemohon wajib mematuhi ketentuan mengenai garis sempadan sungai/irigasi, tidak merubah atau menutupi saluran yang ada serta turut mengamankan dan memelihara keberadaannya agar tetap berfungsi baik untuk daerah dibawahnya.
 10. Pemohon agar menyediakan prasarana fasilitas sosial dan fasilitas umum (Fasos dan Fasum) dan setelah selesai pembangunan perumahan, fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut agar diserahkan kepada Pemda Kabupaten Bogor.
 11. Luas dan batas tanah dimohon sudah seluas 12.301 m² merupakan luas dan batas yang pasti, karena sudah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sesuai dengan PBT No. 1025/2008 tanggal 03-04-2008, akan tetapi apabila terjadi tumpang tindih penguasaan dengan pihak lain baik fisik maupun yuridis, pemohon wajib mengadakan koordinasi dan penyesuaian sebagaimana mestinya dan menyelesaikan melalui musyawarah atau cara lain sesuai perundang-undangan.
 12. Apabila ada tuntutan ganti kerugian sebagai kompensasi terhadap dampak negatif yang ditimbulkan akibat adanya perubahan penggunaan tanah tersebut, baik yang datang dari Pemerintah maupun masyarakat, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon.
 13. Apabila dikemudian hari akibat kegiatan tersebut terjadi kerusakan tanah, penurunan mutu/kualitas tanah yang diakibatkan oleh kelalaian pemohon, termasuk menterlantarkan tanahnya termasuk melanggar ketentuan garis sempadan sungai, maka dampak negatif tersebut menjadi tanggung jawab pemohon, dan Pemerintah berwenang untuk mengadakan pengaturan kembali.
- c. Keterangan lebih lanjut mengenai tanah yang dimohon oleh PT. SHANTIKA SURYA ALANDA dapat dilihat pada peta terlampir.

Cibinong, 7 - 4 - 2008

KEPALA SEKSI PENGATURAN DAN
PERTANAHAN



**PERTIMBANGAN TEKNIS PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN
DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK
Atas Nama : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA
DESA CADAS NGAMPAR KECAMATAN SUKARAJA
KABUPATEN BOGOR**

PETA ANALISA PENATAGUNAAN TANAH

Sekala 1 : 12.500

RTRW : Keppres NO. 114/1999



PETUNJUK LETAK PETA (SEKALA 1 : 50.000)



Lokasi yang dimohon luas : 12.301 M²

KETERANGAN

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Batas lokasi yang dimohon | | Hasil Analisa PTPGT : Dapat dipertimbangkan |
| | Tanah Kosong Siap Bangun | | Batas Kabupaten/Wate |
| | Tegalan | | Batas Kecamatan |
| | Kawasan Perkotaan | | Batas Desa |
| | Kawasan Pengembangan Perkotaan | | Jalan Aspal |
| | Kawasan Permukiman Perkotaan | | Jalan Bata |
| | Rencana Penggunaan Tanah : Perumahan | | Jalan Tanah |
| | Kemampuan Tanah : A2aT | | Jalan Kerata Api |
| | Larung 3 - 8 % | | Bungker/Saluran |
| | A = Kedalaman Efektif Tanah Lebih dari 90 Cm. | | Kantor Kecamatan |
| | 2 = Tekstur Tanah Agak Halus | | Kantor Desa |
| | a = Drainase Poreus | | |
| | T = Tidak ada erosi | | |

DISURVEY / DIGAMBAR

Oleh : A. Ridwana
Tanggal : 4-4-2008

DIPERIKSA

Oleh : WAWAN HERMAWAN, APinH
Tanggal : 7-4-2008

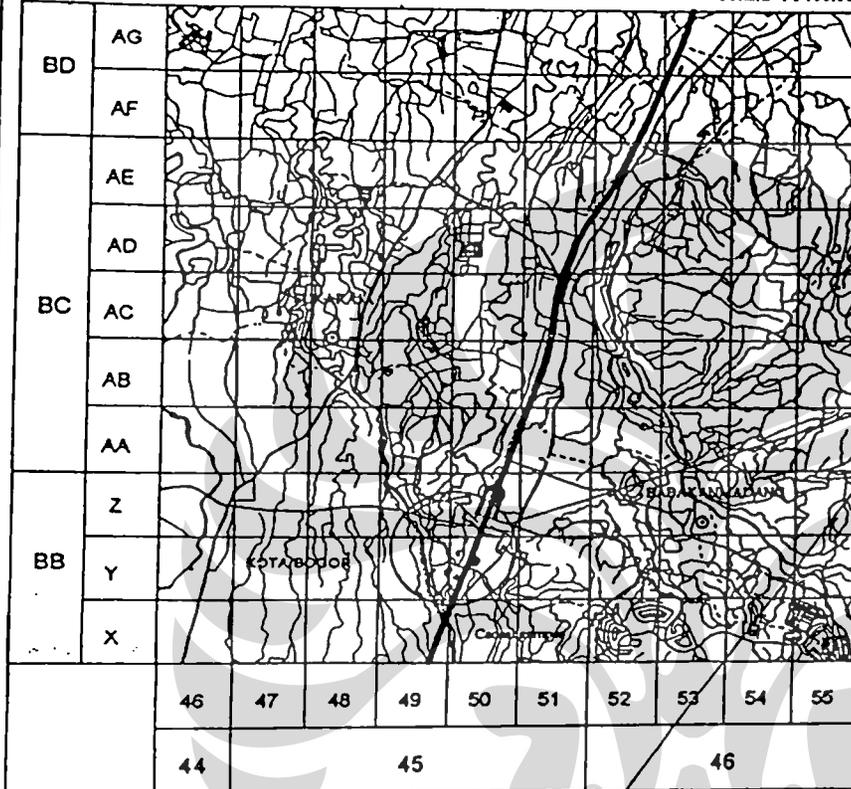
Cibinong, 7-4-2008
KEPALA SEKSI PENGATURAN
DAN PENATAAN PERTANAHAN



**PERTIMBANGAN TEKNIS PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN
DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK
Atas Nama : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA
DESA CADAS NGAMPAR KECAMATAN SUKARAJA
KABUPATEN BOGOR**

A. PETA LOKASI

Sekala 1:100.000

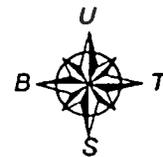
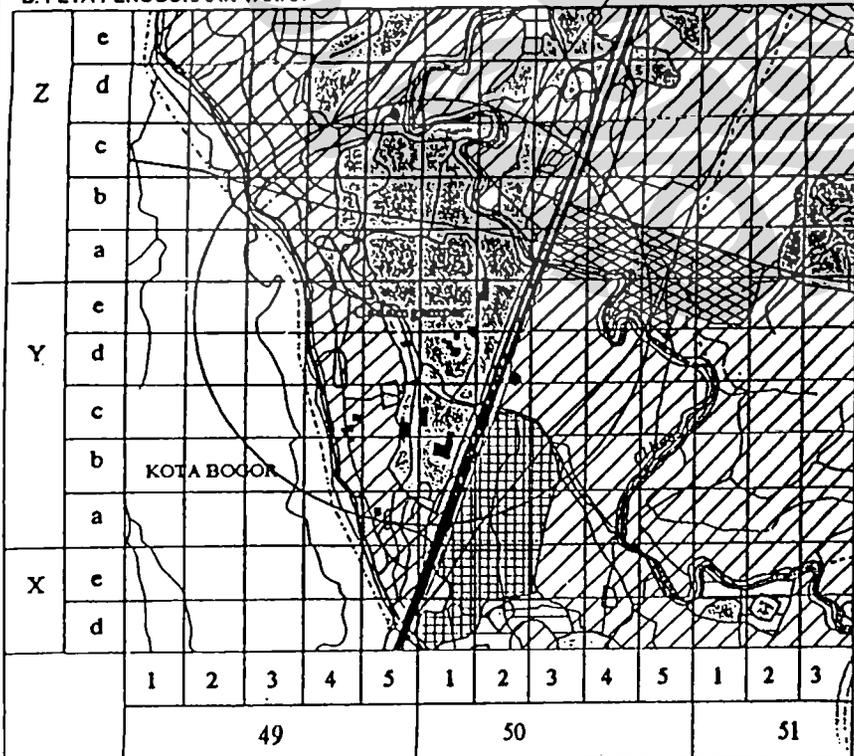


KETERANGAN

- Betas Propinsi
- Betas Kabupaten/Kota
- - - - - Betas Kecamatan
- Betas Desa
- Jalan Aspal
- Jalan Batu
- Jalan Tanah
- Jalan Kereta Api
- Sungai/Saluran
- ⊙ Kantor Kecamatan
- Kantor Desa
- Lokasi yang dimohon luas 12.301 M²
- ▨ Perkampungan
- ▩ Perumahan
- ▧ Tanah Kosong Siap Bangun
- ▦ Tegalan
- ▤ Kebun Campuran
- ▣ Sawah 1x Pad/Tahun
- ▢ Sawah 2x Pad/Tahun
- Sungai/Selu

B. PETA PENGGUNAAN TANAH

Sekala 1:25.000



Cibinong, 7-4-2008
KEPALA SEKSI PENGATURAN
DAN PENATAAN PERTANAHAN

[Signature]
I. H. KUSWARDI
NIP. 010 108 196



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Telp. (021) 87901140, 87901141

: 310.2 - 2296

Cibinong, 26 - 11 - 2007

: 1 (satu) berkas.

: Permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, seluas 86.747 M² atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA berdomisili di Bogor.

Kepada Yth :

Bapak Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Propinsi Jawa Barat

di-

BANDUNG.

DAFTAR PENGANTAR

Jenis Surat Yang Dikirim	Banyaknya	Keterangan dan Pertimbangan
2	3	4
Surat tentang Permohonan Hak Guna Bangunan tanggal: 26-11-2007 Nomor: 81/Kp.Kab/HT&PT/HGB/2007	1 Exp.	<p><u>Keterangan :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Bahwa tanah yang dimohon seluas 86.747 M² adalah tanah Negara bekas Milik Adat atas nama ROPI b. OTONG dkk (108 orang/ 252 bidang), terletak di Desa Cipambuan Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Bahwa tanah-tanah tersebut diperoleh pemohon berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta yang dibuat oleh dan dihadapan MOCHTAR RUSLI MUHI, SH Cama Citeureup (sekarang Babakan Madang) dengan disertai pembayaran uang ganti rugi masing-masing tanggal dan nomor Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas tanah Untuk Kepentingan Swasta sebagaimana tercantum dalam daftar pada Romawi V angka 1 huruf a Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 20-11-2007 Nomor : 310.2-171/Pan"A"/XI/2007. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 07-12-1993 Nomor : 460.2/35/IL-R/KPN/93 dan tanggal 22-12-1994 Nomor : 460.2/308/IL-R/KPN/94 kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA/ Pemohon telah diberikan Izin Lokasi dan perpanjangannya seluas ± 150 Ha, terletak di Desa Cadasngampar, Kecamatan Kedunghalang (sekarang Sukaraja) dan Desa Cipambuan, Kecamatan Citeureup (sekarang Babakan Madang), Kabupaten Bogor, untuk Pembangunan Perumahan.
Fotocopy Peta Bidang Tanah tanggal 14-05-2007 Nomor : 1812/2007 dan tanggal 14-06-2007 Nomor : 1813/2007.	1 Exp.	
Permohonan Hak Guna Bangunan atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA tanggal 16-11-2007	1 Exp.	
Fotocopy Salinan Perubahan Anggaran Dasar tanggal 30-01-2001 Nomor : 43, serta telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI tanggal 30-10-2001 Nomor : 15892.HT.04.TH.2001.	2 Exp.	
Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (N.P.W.P) No. 1.575.155.5-404	1 Exp.	
Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 07-12-1994 Nomor : 460.2/35/IL-R/KPN/93 dan tanggal 22-12-1994 Nomor : 460.2/308/IL-R/KPN/94.	2 Exp.	

7. Fotocopy

2	3	4
Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Kepala Desa Cipambuan tanggal 16-11-2007 Nomor: 593.2/09.	1 Exp.	Pertimbangan : 1. Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut kami setuju untuk dikabulkan dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. 2. Bahwa berdasarkan Pasal 21 ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor : 46 Tahun 2002 kepada pemohon dapat dikenakan Uang Pemasukan kepada Negara sebesar Rp.0,- (nol rupiah). 3. Bahwa sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan Cq. Kepala Kantor Wilayah XI Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Barat II tanggal 25-11-2002 Nomor : Kep-496/WPJ.09/BD05/2002, Nilai Perolehan tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) untuk Kabupaten Bogor adalah sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Tanggal 20-11-2007 Nomor : 310.2-171/PAN"A"/XI/2007	1 Exp.	
Fotocopy SPPT-PBB Tahun 2007		
Fotocopy Surat Keputusan Izin Tempat Usaha Nomor : 503/SK-EKON/1996 tanggal	1 Exp.	
Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas No.TDP.10.04.1.52.00687.	1 Exp.	
1. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta	252 Exp	
3. Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 20-11-2007.	1 Exp.	
14. Monitoring Perolehan Tanah tanggal 17-09-2007 Nomor : 410/027/MPT/IX/2007	1 Exp.	
JUMLAH	266 Exp	

Tembusan : disampaikan kepada Yth. :

1. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta
2. Sdr. Direktur Utama PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA di - Bogor.

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BOGOR**





BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Telp. (021) 87901140, 87901141

IKHTISAR TENTANG PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN

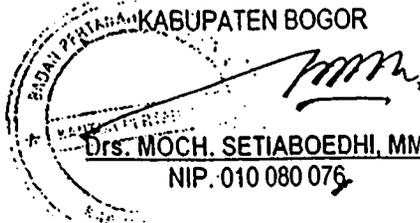
Nomor : 81 /Kp.Kab/HT.PT/HGB/2007

(dalam daftar khusus dar Kantor Pertanahan)

Jr t	Keterangan Yang Diteliti	Keterangan dan Hasil Penelitian
	PEMOHON 1. Nama 2. Umur 3. Kewarganegaraan 4. Pekerjaan 5. Tempat Tinggal 6. Bertindak untuk dan atas nama	: Ir. MEIDY YUSRIANAWATI : 39 Tahun : Indonesia : Pegawai Swasta : Jl. Elang 5 No.7 JB Estate, kel. Jati Bening, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi. : PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA berdudukan di Bogor
II.	TANAH YANG DIMOHON 1. Letaknya a. Blok b. Kampung c. Desa d. Kecamatan 2. Luasnya 3. Statusnya 4. Peta Bidang Tanah 5. Diperuntukan	: -- : -- : Cipambuan : Babakan Madang : 86.747 M ² : Tanah Milik Adal : Peta Bidang Tanah tanggal 14-05-2007 Nomor : 1812/2007 dan tanggal 14-06-2007 Nomor : 1813/2007. : Pembangunan Perumahan
III.	TANAH LAIN KEPUNYAAN PEMOHON 1. Letaknya 2. Luasnya 3. Statusnya 4. Peta Situasi 5. Diperuntukan	: Desa Cadas Ngampar, Desa Cipambuan, Kec. Sukaraja dan Kec. Babakan Madang. : 686.220 M ² : HGB : -- : Pembangunan Perumahan
IV.	KEBERATAN PIHAK LAIN	: Sesuai Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Kepala Desa Cipambuan tanggal 16-11-2007 Nomor : 593.2/09. atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa baik batas, luas maupun penguasaannya.
V	PERTIMBANGAN	: Berdasarkan alas hak yang diajukan oleh pemohon dan hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia A pada tanggal 20-11-2007, terhadap permohonan tersebut kami setuju untuk dapat dikabulkan diberikan Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Cibinong, 26 - 11 - 2007

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BOGOR





BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA BARAT

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA BARAT

Nomor: 293-320.2-32-2007

TENTANG

PEMBERJAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH
SELUAS 45.762 M², TERLETAK DI DESA CIPAMBUAN,
KECAMATAN BABAKAN MADANG, KABUPATEN
BOGOR, ATAS NAMA PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA
BERKEDUDUKAN DI BOGOR.

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA BARAT

- MEMBACA : Surat permohonan dari PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA, berkedudukan di Bogor, tanggal 12-08-2007 beserta berkas yang berhubungan dengan itu;
- MENIMBANG : a. Bahwa pemohon adalah Badan Hukum Indonesia yang dapat mempunyai suatu hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Badan Hukum yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta tanggal 30-01-2001 Nomor 43 yang dibuat dibacakan Beny Kristianto, SH., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 30-10-2001 Nomor C-15892 HT.01.04.TH.2001;
- b. Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah berdasarkan hasil pengukuran, seluas 45.762 M² (empat puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi) sesuai Peta Bidang Tanah tanggal 14-08-2007 Nomor 2473/2007, yang akan dipergunakan untuk pembangunan perumahan, terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang (de Citeureup), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- c. Bahwa

- c. Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tapak TAN dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 24-03-2007 Nomor 310.2-121/PAN/TAN/VIII/2007, diuraikan sebagai berikut :
1. Bahwa status tanah yang dimohon terdiri dari :
 - a) Tanah Negara bekas Milik Adat C.205 dan 325/454 luas seluruhnya 2.703 M² yang setelah diukur luasnya menjadi 1.618 M², yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Citeureup (sekarang Babakan Madang) dan Camat Babakan Madang ;
 - b) Tanah Negara bekas Milik Adat C.96/123, C.126/177, C.24/1158, C.215/1134, C.379, C.647, C.277/1197, C.698, C.37/1474, C.603/831, C.193/328, C.379/1345, C.638, C.639, C.157/247, C.186 dan C.661, seluruhnya seluas 56.750 M² yang setelah diukur luasnya menjadi 44.144 M², tanah tersebut semula telah dibebaskan dan dikuasai oleh PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO yang dibuat dihadapan Camat Citeureup (sekarang Babakan Madang), sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran I (satu) Keputusan ini ;
 2. Bahwa PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO telah membebaskan tanah seluas 65.104 M², yang lokasi berada di areal ijin lokasi PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, demikian pula PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA telah membebaskan tanah seluas 87.612 M², di areal ijin lokasi PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO dan berdasarkan Akta Perjanjian tanggal 08-03-2007 Nomor 11 yang dibuat dihadapan Veronica Lily Dharma, SH. Notaris di Jakarta, kedua belah pihak sepakat untuk saling melepaskan hak miliknya masing-masing tanpa adanya pembayaran tambahan ataupun ganti rugi berupa apapun walaupun ada perbedaan luas tanah ;
 3. Bahwa terhadap tanah Negara bekas Milik Adat yang semula telah dibebaskan oleh PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO sebagaimana diuraikan pada angka 2 di atas, telah ditindaklanjuti dengan Akta Pelepasan Hak Utama Atas Tanah tanggal 11-06-2007 Nomor 27 yang dibuat dihadapan Khadijah Budhi Astuti, SH. Notaris di Bogor, tanah dimaksud oleh PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO dilepaskan hak penguasaannya kepada PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA (pemohon) sehingga dengan demikian tanah tersebut menjadi tanah yang

yang dikuasai langsung oleh Negara, dan secara yuridis maupun secara fisik telah dikuasai oleh pemohon :

4. Bahwa tanah yang dimohon masih merupakan tanah kosong ;

d. Bahwa pemohon telah memperoleh Ijin lokasi seluas $\pm 1.500.000 \text{ M}^2$, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 07-12-1993 Nomor 460.2/35/L-R/KPN/93 dan diperpanjang dengan Surat Keputusan tanggal 22-12-1994 Nomor 460.2/308/L-R/KPN/94, dengan perincian perolehan tanahnya sebagai berikut :

- Luas yang diijinkan : $\pm 1.500.000 \text{ M}^2$,
- Telah diberikan HGB seluas : 639.310 M^2 ,
- Dimohon sekarang terletak di :
 1. Desa Cipambuan seluas : 45.752 M^2 ,
 2. Desa Cadasngampar seluas : 2.657 M^2 ,

(Nomor 2 dimohon tersendiri)
- Jumlah 1 dan 2 seluas : 48.419 M^2 ,
- Sisa yang belum/tidak dimohon seluas : 812.271 M^2 .

e. Bahwa terhadap tanah yang diperoleh berdasarkan Akta Pelepasan Hak Utama Atas Tanah sebagaimana tersebut pada huruf c angka 3 diatas, pemohon telah memperoleh Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah dari Bupati Bogor tanggal 07-08-2007 Nomor 591/79-D/TRLH seluas 66.104 M^2 yang letaknya berada di areal Ijin lokasi seluas $1.500.000 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan pada huruf "d" diatas ;

f. Bahwa penggunaan tanah yang dimohon adalah untuk pembangunan perumahan dan dalam rencana pembangunan perumahan tersebut; PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA telah memperoleh pengesahan site plan berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bogor tanggal 31-01-2007 Nomor 591.3/15/Kpts/SP/Huk/2007, dan tanah yang dimohon berada dalam areal ijin lokasi dan site plan tersebut ;

g. Bahwa pemohon (PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA) memperoleh tanah seluas 1.618 M^2 dengan cara membebaskan dari hak milik dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 pasal 21 ayat (3) huruf c angka 2 jo Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2003, kepada pemohon dikenakan uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp. 0,- (nol rupiah) dan terhadap Tanah Negara seluas 44.144 M^2 pemohon memperoleh tanah tersebut dari Akta Pelepasan Hak Utama Atas Tanah (Prioritas) yang masih merupakan tanah Negara, maka kepada pemohon dikenakan uang pemasukan kepada Negara ;

h. Bahwa

- h. Bahwa permohonan tersebut telah diusulkan untuk dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sesuai suratnya tanggal 27-09-2007 Nomor 310.2 - 190i ;
- i. Bahwa selubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka permohonan Hak Guna Bangunan dimaksud dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan :

MENGINGAT

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ;
2. Undang - Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Nomor 20 Tahun 2000 ;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 ;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2001 ;
7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 ;
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 ;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 ;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 ;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 ;
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 ;
13. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2003 ;
14. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 517/ KMK.04/2000 ;

MEMPERHATIKAN : 1. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 09-07-2004 Nomor 500-1757 ;

2. Surat

2. Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tanggal 18 08 2005 Nomor 110-2139-141;

MEMUTUSKAN :

MENETAPKAN :

PERTAMA

- : Menerima pelepasan hak atas tanah seluruhnya seluas 45.762 M² terdiri dari :
1. Milik Adat C.205 dan 325/454 luas seluruhnya 2.703 M² yang setelah diukur luasnya menjadi 1.616 M²,
 2. Milik Adat C.96/123, C.126/177, C.24/1158, C.215/1134, C.379, C.647, C.277/1197, C.698, C.371/474, C.603/831, C.193/328, C.379/1345, C.638, C.639, C.157-247, C.186 dan C.661, seluruhnya seluas 56.760 M² yang setelah diukur luasnya menjadi 44.144 M²,
terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang (dh. Citeureup), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang rincian nama bekas pemilik asal yang melepaskan hak, luas, tanggal dan nomor pelepasan hak seperti tersebut dalam daftar lampiran I (satu) Keputusan ini dan menegaskan keseluruhannya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

KE-DUA

- : Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk menarik ahli Kahir Gidik/Lisitei dan melakukan pencatatan tentang pelepasan dan pengalihan sebagaimana tersebut dalam Diktum PERTAMA.

KE-TIGA

- : Memberikan kepada PT. SIANTIKA SURYA ALFA NDA, berkedudukan di Bogor, Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun, yang mulai berlaku terhitung sejak tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, atas bidang-bidang tanah yang luas seluruhnya 45.762 M² (empat puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 14-08-2007 Nomor 247/2007, rincian masing-masing bidang sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran II (dua) keputusan ini, untuk dipergunakan pembangunan perumahan, terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian Hak Guna Bangunan ini, merupakan dan segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak ;
2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya ;

3. Ketentuan

3. Penerima Hak diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara atas tanah Negara seluas 44.144 M²; sebesar Rp. 28.053.000,- (dua puluh delapan juta lima puluh tiga ribu rupiah), yang disetorkan pada Kas Negara Rekening Nomor 5601.423144, melalui Bendaharawan Khusus Penerima pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan perhitungan :

Uang Pemasukan : 1% (NPT - NPTTKUP)
 : 1% x ((LT x NJOP).- Rp. 20.000.000,-)
 : 1% x ((44.144 M² x Rp.64.000,-) Rp.20.000.000,-)
 : 1% x (Rp. 2.825.216.000,- Rp. 20.000.000,-)
 : 1% x Rp. 2.805.216.000,-
 : Rp. 28.052.160,-
 Dibulatkan : Rp. 28.053.000,-

4. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan ;

KE-EMPAT

: Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat, Penerima hak terlebih dahulu harus melunasi kewajiban membayar sebagaimana Diktum KE-TIGA butir 3 diatas dan mendaftarkan hak yang diperolehnya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal keputusan ini dengan memperlihatkan asli surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta menyerahkan foto copynya ;

KE-LIMA

: Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan ini berlaku dengan sendirinya, apabila penerima hak tidak menaati kewajiban tersebut pada Diktum KETIGA dan Diktum KEEMPAT.

KE-ENAM

: Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan ini apabila akan dialihkan/dipindahkan haknya kepada pihak lain baik sebagian maupun seluruhnya, terlebih dahulu harus mengajukan permohonan ijin kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, dengan memperhatikan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, kecuali kepada konsumen (calon pemilik) Tanah dan Bangunannya, sesuai dengan Site Plan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah, karena itu kewajiban ini benduknya dicatat dalam Buku Tanah/sertipikat yang bersangkutan ;

KE-TUJUH

: Tanah yang dipergunakan untuk prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial lainnya, seperti jalan-jalan, saluran-saluran air dan lain-lain yang dipergunakan untuk kepentingan umum dan berada diluar bidang/kawasan ciptatif harus dilepaskan/diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, tanpa menuntut ganti kerugian ;

KE-DELAPAN

: Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pemberian Hak Guna Bangunan ini, penerima hak dianggap memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;

KE-SEMBILAN :

KU-SAMBILAN : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan dalam penetapannya, keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : BANDUNG
PADA TANGGAL : 10 - 10 - 2007

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA BARAT ;



KEPADA :

Sdr. Direktur PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA,
Jl. Siliwangi Nomor 60 C
Lawanggintang 05/04 Bogor Selaian, Kota Bogor.

Keterangan :

1. Tanah yang diberikan seluas : 15.752 M².
2. Diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar : Rp. 23.053.000.-

TEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, di Jakarta ;
2. Gubernur Jawa Barat, di Bandung ;
3. Kepala Biro Keuangan dan Pelaksanaan Anggaran, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, di Jakarta ;
4. Kepala Biro Umum, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, di Jakarta ;
5. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat, di Bandung ;
6. Bupati Bogor, di Cibinong ;
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, di Cibinong ;
8. Kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara, di Bogor ;

Dari Lampiran 1 (a) & (b) ke dalam Kepala Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat

Tanggal : 10 - 10 - 2007

Nomor : 293 - 320.2 - 32 - 2007

Tentang : Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 45.762 M², terletak di Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, atas nama PT.SHANTIKA SURYA ALANDHA,berkedudukan di Bogor.

Nomor		Nama Pemilik asal/ Yang melepaskan Hak	Status tanah/ Nomor bukti hak	Luas (M ²)		Tanggal dan Nomor Pelepasan Hak.
Urut	Bid.			SPH	Ukur	
1	2	3	4	5	6	7
		Peta Bidang Tanah : Tanggal : 14-08-2007. Nomor : 2473/2007. Luas : 45.762 M ² .				
		NIB : 00678.				
1.	1	Kosim b. H. Ali alias H. Muhtar/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 96/123 P. 6a D. II (seb).	385	236	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 c. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 1.
2.	41	Tohir b. Ruki Alim (Aw. Madhawi bin Ruki)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO	C. 126/177 P. 6a D. II.	1.074	1.074	Tgl. 17-10-1994 No. PHT 247/SEG/X/93 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 32.
3.	3	Kosim b. H. Ali alias H. Muhtar/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 96/123 P. 6a D. II (seb).	385	236	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 c. jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 32.
4.	4	H. Mamur b. Saikin alias Saenan Saikin Alim. (Kw. H. Rosadi)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 24/1158 P. 6b D. III.	5.512	2.441	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 2.
5.	5	Kosim b. H. Ali alias H. Muhtar/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 96/123 P. 6a D. II (seb).	385	236	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 c. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 3.
6.	6	Kosim b. H. Ali alias H. Muhtar/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 96/123 P. 6a D. II (seb).	385	236	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 c. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 4.
7.	7	Saeon b. Saikin Alim. (Kw. Jajat Supriadi)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO	C. 215/1154 P. 6b D. II (seb).	1.735	1.531	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 c. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 5.
8.	8	Kosim b. H. Ali alias H. Muhtar/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 96/123 P. 6a D. II (seb).	385	236	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 c. jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 6.
9.	10	Saeon b. Saikin Alim (Kw. Jajat Supriadi)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO	C. 215/1154 P. 6b D. II (seb)	1.531	991	Tgl. 29-10-1993 No. PHT 1287/X/93 c. jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 1.

10. H. Mawar

10.	11	11. Maikur b. Saikin Alm. (Kw. Saepuloh Sati) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO	C. 379 P. 6b D. II (seb).	543	539	Tgl. 05-12-1993 No. PHT/1594/XI/93 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 9.
11.	14	Saenen b. Saikin Alm. (Kw. Jajat Supriadi) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 215/1134 P. 6b D. II (seb)	778	140	Tgl. 04-01-1994 No. PHT/081/1994 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 11.
12.	18	Jahidin Saamin/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 647 P. 11 S. III.	1.855	1.802	Tgl. 02-02-1994 No. PHT/93/SEP/III/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 15.
13.	21	Djulacha b. Udjang alias Julacha/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 277/1197 P. 11a S. III (seb).	502	488	Tgl. 16-09-1994 No. PHT/402/SEP/IX/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 4.
14.	26	Dahirin Saamin Alm. (Aw. Sohio) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 698 P. 11a S. III.	2.145	2.128	Tgl. 16-01-1995 No. PHT/48/SEP/II/95 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 43
15.	50	Djulacha b. Udjang alias Julacha/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 277/1197 P. 11a S. III (seb).	676	419	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/255/SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 34
16.	23	H. Basuni b. H. Ali Alm. (Aw. Fatimah) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 37/1474 P. 11 S. III.	911	932	Tgl. 18-09-1994 No. PHT/233/SEP/IX/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 11.
17.	49	Udjang b. Sarip Alm. (Kw. Julacha) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO. NIB : 00687.	C. 603/831 P. 11 S. III (seb).	655	476	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/255/SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 34
18.	20	Udjang b. Sarip Alm. (Kw. Julacha) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO. NIB : 00679.	C. 603/831 P. 11 S. III (seb).	645	550	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/255/SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 34
19.	47	Tohir b. Ruki Alm. (Aw. Madhawi b. Ruki) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 126/177 P. 6a D. II (seb).	270	270	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/255/SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 33
20.	46	Udjang b. Sarip Alm. (Kw. Julacha) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO. NIB : 00679.	C. 603/831 P. 11 S. III (seb).	525	487	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/255/SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 32
21.	9	Saenen b. Saikin Alm. (Kw. Jajat Supriadi) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 215/1134 P. 6b D. II (seb).	270	266	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/255/XI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 7.
22.	34	Salim b. Raiman Alm. (Aw. Dodch Warsih) PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 193/328 P. 6a D. II.	694	485	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/255/SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 22

NIB

1	2	3	4	5	6	7
		NIB : 00680				
23.	12	Kosim b. H. Ali alias H. Muhtar/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 96/123 P. 07 S. III.	1.943	1.943	Tgl. 04-01-1991 No. PHT/054/1994 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 10.
24.	13	Udjang b. Sarip Alm (Kw. Julacha)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 603/831 P. 11 S. III (seb).	800	800	Tgl. 11-07-1994 No. PHT/245/SEP/X/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 38.
		NIB : 00681.				
25.	48	H. Ma'mur b. Saikin Alm. (Kw. Saepuloh Sari)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 379/1345 P. 6a D. II.	190	190	Tgl. 29-06-1994 No. PHT/264 SEP/VII/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 34.
26.	33	Udjang b. Sarip Alm. (Kw. Julacha)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 603/831 P. 10 D. III (seb).	561	447	Tgl. 22-05-1994 No. PHT/154 SEP/IV/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 21.
27.	22	H. Basuni b. H. Ali Alm (Aw. Fatimah)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 37/1474 P. 11 S. III (seb).	1.362	653	Tgl. 19-05-1994 No. PHT/344 SEP/IX/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 41.
28.	25	Kosim b. H. Ali alias H. Muhtar/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 96/123 P. 07 S. III (seb).	504	477	Tgl. 25-11-1994 No. PHT/131 SEP/III/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 18.
29.	27	Dahirin Saamin Alm. (Aw. Sohoh)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 603 P. 11a S. III.	2.032	503	Tgl. 19-07-1995 No. PHT/144 SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 44.
30.	28	Baih alias H. Hasan/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 639 P. 11 S. III.	2.402	550	Tgl. 04-01-1995 No. PHT/144 SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 45.
31.	37	Salim b. Raiman Alm. (Aw. Dedeh Warsih)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 193/328 P. 6a D. II (seb).	1.960	1.073	Tgl. 04-01-1995 No. PHT/144 SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 48.
		NIB : 00686.				
32.	15	Baih alias H. Hasan/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 639 P. 6 S. II.	3.366	3.184	Tgl. 12-11-1994 No. PHT/144 SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 12.
33.	19	Jahidin Saamin/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 647 P. 11 S. III (seb).	490	351	Tgl. 02-12-1994 No. PHT/52 SEP/III/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 16.
34.	39	Tohir b. Ruski Alm. (Aw. Madhau b Ruki)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 126/177 P. 6a D. II (seb).	3.207	2.746	Tgl. 25-11-1994 No. PHT/144 SEP/VI/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 26.
35.	32	Samed b Saamin Alm. (Kw. Yayat Nurhayati)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO	C. 157/247 P. 06 D. II.	670	415	Tgl. 14-12-1994 No. PHT/230 SEP/V/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. urut 20.

36. | 35 | Udjang

1	2	3	4	5	6	
49.	54	NIB : 00681. H. Pepen.	C. 205/P. 12 D. II.	1.586	572	Tgl. 17-07-2007 No. PHT/149/SEP/07
50.	53	NIB : 00692. Udjang b. Sarip Alm. (Kw. Julacha)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 603/831 P. 11 S. III.	2.229	2.220	Tgl. 12-01-1994 No. PHT/149/SEP/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. surat 53.
51.	24	NIB : 00689 Jahidin Saamir/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 647 P. 11 S. III (scb).	255	255	Tgl. 02-02-1994 No. PHT/93/SEP/11/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. surat 17.
52.	29	NIB : 00690 Samad b. Saenon Alm. (Kw. Yayasan Nurhayat)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 157/247 P. 7 S. III (scb).	191	191	Tgl. 09-11-1995 No. PHT/149/SEP/95 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. surat 45.
53.	52	NIB : 00682. Mina b. Sanaan Alm (Kw. Aan).	C. 323/454 P. 11 S. III.	501	200	Tgl. 24-11-1996 No. PHT/551/SSA/XII/96.
54.	38	NIB : 00691. Salim b. Raiman Alm (Aw. Daden Warsi)/PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO.	C. 193/328 P. 6a D. II.	1.170	1.028	Tgl. 20-11-1994 No. PHT/149/SEP/94 jo. Tgl. 11-06-2007 No. 27 No. surat 15.
Jumlah				59.463	15.762	

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA BARAT :



Nomor : 10-10-2007
 Tanggal : 10-10-2007
 Nomor : 293-320-2-32-2007

No.	PENERIMA HAK	T A N A H		
		Peta Bidang Tanah a. Tanggal & Nomor b. NIB/No. Bidang.	LUAS (M ²)	Letak tanah : a. Desa b. Kecamatan c. Kabupaten
1	2	3	4	5
1.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. 14-08-2007. 2473/2007. b. - 00678/1, 3 s/d 8, 10, 11, 14, 18, 21, 23, 26, 41, 49, 50. - 00680/12,13.	17.542	a. Cipembuan. b. Babakan Madang. c. Bogor.
2.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00687/20, 46, 47.	1.307	sda
3.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00679/9, 34.	691	sda
4.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00681/22, 25, 27, 28, 33, 37, 48.	2.351	sda
5.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. - 00686/15 s/d 17, 19, 32, 35, 39, 43, 44, 51, 55. - 00683/2, 36, 40, 42.	16.469	sda
6.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00688/31.	185	sda
7.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00685/30.	448	sda
8.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00684/54.	872	sda
9.	PT. SHANTIKA	a. 14/10/2007.		

1	2	3	4	5
9.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. 14-08-2007. 2473/2007. b. 00692/53.	2.220	a. Cipambuan. b. Babakan Madang. c. Bogor.
10.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00689/24.	255	sda.
11.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00690/29.	191	sda.
12.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00682/52.	200	sda.
13.	PT. SHANTIKA SURYA ALANDHA.	a. sda. b. 00691/38.	1.028	sda.
Jumlah			45.762	

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA BARAT:





**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**

**KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR
NOMOR : 460.2/ 309 /IL-R/KPN/94.**

TENTANG

Perpanjangan Izin Lokasi seluas ± 150 Hektar, terletak di Desa Cadasngampar Kecamatan Kedunghalang dan Desa Cipambuan Kecamatan Citeureup Kabupaten Dati II Bogor, untuk pembangunan perumahan atas nama PT. SHANTIKA SURYA ALANDA.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR.

MEMBACA : Surat permohonan tanggal 16 Nopember 1994 Nomor : 28/SSA/XI/1994, dari Direktur PT Shantika Surya Alanda, beralamat di Jl Raya Jatinegara Barat No. 54 E Jakarta, berdasar akte No. 130 tanggal 14-12-1991 Notaris Anwar Madjid SH di Jakarta yang selanjutnya mengalami perubahan dengan akte No. 61 tanggal 8-10-1993 dibuat oleh Joenoes Endang Mangun SH Notaris di Jakarta, bergarak dibidang pembangunan perumahan, yang pada saat ini memohon perpanjangan izin lokasi tanah seluas ± 150 Hektar terletak di Desa Cadasngampar Kecamatan Kedunghalang dan Desa Cipambuan Kecamatan Citeureup Kabupaten Dati II Bogor untuk keperluan pembangunan perumahan.

MENIMBANG : 1. Persetujuan Prinsip untuk perpanjangan izin Lokasi dari Bupati KDH TK. II Bogor Nomor 591/168-Ts.Pem tanggal 12 Nopember 1994.
2. Bahwa PT. Shantika Surya Alanda telah melakukan kegiatan memperoleh sebagian tanah dari luas tanah yang telah diberikan izin lokasi berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/35/IL-R/ KPN/93 tanggal 7 Desember 1993 terletak di Desa Cadasngampar Kecamatan Kedunghalang dan Desa Cipambuan Kecamatan Citeureup seluas ± 150 Hektar untuk perumahan.

3. Bahwa berhubung belum selesainya seluruh perolehan tanah sesuai luas tanah yang diberikan menurut izin lokasi seluas ± 150 Ha, sehingga terdapat sisa tanah yang belum dapat dibebaskan serta mempertimbangkan kondisi-kondisi obyektif yang berpengaruh maka kepada pemohon dapat diberikan perpanjangan izin lokasi.
4. Bahwa tanah yang dimohon berstatus Tanah Milik yang akan dibebaskan oleh pemohon dengan memberikan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

MENGINGAT

1. Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960;
2. Undang - Undang Nomor 5 tahun 1974;
3. Undang - Undang Nomor 4 tahun 1982;
4. Undang - Undang Nomor 24 tahun 1992;
5. Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988;
6. Keputusan Presiden Nomor 44 tahun 1993;
7. Keputusan Presiden Nomor 97 tahun 1993;
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 2 tahun 1993;
9. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 22 tahun 1993;

M E M U T U S K A N :

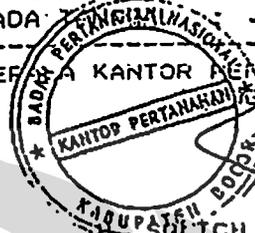
MENETAPKAN

- PERTAMA** : Memberikan Perpanjangan Izin Lokasi untuk terakhir kalinya kepada PT. Shantika Surya Alanda, sebagaimana dimaksud Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 460.2/35/IL-R/KPN/93 tanggal Desember 1993, terletak di Desa Cedasngampar Kecamatan Kedunghalang dan Desa Cipambuan Kecamatan Citeureu Kabupaten Dati II Bogor seluas ± 150 Hektar (seratus lima puluh hektar), untuk tanah yang belum dapat dibebaskan bagi pembangunan perumahan.
- KE-DUA** : Perpanjangan dimaksud pada Diktum PERTAMA diberikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya Keputusan ini.

KE-TIGA : Apabila dalam penetapan ini ternyata dikemudian
terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan
perubahan seperlunya.

DITETAPKAN DI : B O G O R
PADA : 11 - 12 - 1997

KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL



SULICH BARNAS, SH

NIP. 010.068.410

TEMBUSAN keputusan ini disampaikan kepada :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat di Bandung;
2. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;
3. Ketua Bappeda Kabupaten Dati II Bogor;
4. Kepala Inspektorat Wilayah Kabupaten Dati II Bogor;
5. Kepala Dinas PU Kabupaten Dati II Bogor;
6. Camat Kedunghalang, dan Citeureup;