

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN  
SEBAGAI UPAYA PENATAAN RUANG**

(Studi Pada PT Intan Kemilau Utama Untuk Lokasi Perumahan Di Desa  
Mrican, Kecamatan Mojojoto, Kotamadya Kediri)

**S K R I P S I**



UPT Perustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh

***Yuli Setya Nurani***

NIM. C10095147

Asal : Hadiah  
Pembelian  
Terima : Tgl, 07 MARE 2003  
No. Induk : *Sup*

Klass

*Seboy  
Nug*

*o.1*

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

2002

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN**

**SEBAGAI UPAYA PENATAAN RUANG**

(Studi Pada PT. Intan Kemilau Utama Untuk Lokasi Perumahan Di Desa  
Mrican, Kecamatan Mojojoto, Kotamadya Kediri)

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas  
Hukum Universitas Jember

Oleh :

YULI SETYA NURANI  
NIM. C10095147

Pembimbing :

I Ketut Suandra, S.H.  
NIP. 130889547

Pembantu Pembimbing :

Ida Bagus Oka Ana, S.H., MM.  
NIP. 131832297

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER**

**2002**

MOTTO

“Barang siapa menguasai sejenkal tanah secara dzalim kelak ia akan dikalungi oleh Allah dengan belunggu seberat tujuh (tapis) bumi.”

---

Abdurrahman Al Baghdady. 1980. *Serial Hukum Islam*. Terjemahan Hadist Muttafa'un alaih. Halaman 67.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karyaku ini kepada :

**Kedua orang tuaku yang telah menghadap ke hadirat Allah swt.**

Hanya doa yang bisa ananda persembahkan.

Beserta kakak-kakakku tersayang :

1. **Drs. Budi Waspodo dan Reni Irwandari, S.H.**
2. **Tri Wahjuti, S.E. dan Kustijono**
3. **Kurniawan, S.T. dan Sri Sukowati**
4. **Ida, Ana dan Agus**

Skripsi ini juga kupersembahkan pada almamater yang kubanggakan.

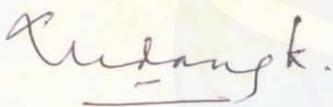
PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Sabtu  
Tanggal : 28  
Bulan : Desember  
Tahun : 2002

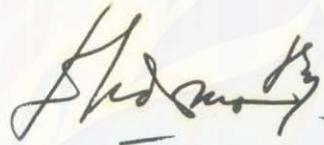
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
Panitia Penguji

Ketua



Hj. ENDANG KARTIKA, S.H.  
NIP. 130531993

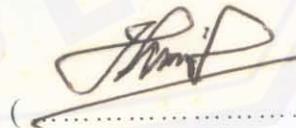
Sekretaris



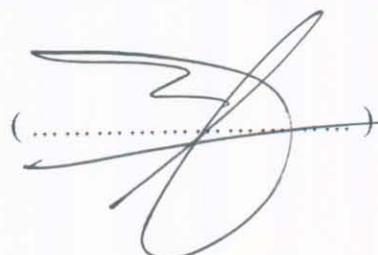
ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTJI, S.H.  
NIP. 130808987

Anggota Panitia Penguji :

1. I KETUT SUANDRA, S.H.  
NIP. 130889547

  
(.....)

2. IDA BAGUS OKA ANA, S.H., MM.  
NIP. 131832297

  
(.....)

PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul :

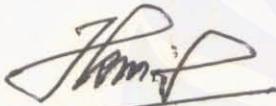
**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
SEBAGAI UPAYA PENATAAN RUANG (Studi Pada PT. Intan  
Kemilau Utama Untuk Lokasi Perumahan Di Desa Mrican Kecamatan  
Mojoarjo Kotamadya Kediri)**

Oleh :

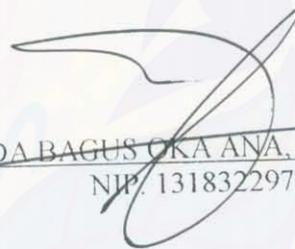
YULI SETYA NURANI  
NIM. C10095147

Pembimbing

Pembantu Pembimbing



KETUT SUANDRA, S.H.  
NIP. 130889547



IDA BAGUS OKA ANA, S.H.,MM.  
NIP. 131832297

Mengesahkan

DEPERTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Dekan



KOPONG PARON PIUS, S.H.,SU.  
NIP. 130808985

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) dalam Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun masalah yang dibahas adalah : “PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEBAGAI UPAYA PENATAAN RUANG “ (Studi Pada PT. Intan Kemilau Utama Untuk Lokasi Perumahan Di Desa Mrican Kecamatan Mojoroto Kotamadya Kediri).

Semoga kiranya skripsi ini dapat menjadi sumbangan yang berharga bagi perkembangan ilmu hukum serta bermanfaat bagi para pihak pemerhati masalah hukum pada umumnya serta mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya.

Penulis telah berusaha menyusun skripsi ini sebaik-baiknya, namun kemampuan yang dimiliki penulis masih sangat terbatas sehingga masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu kritik dan saran sangat penulis harapkan guna langkah perbaikan selanjutnya skripsi ini.

Bimbingan, dorongan dan masukan dari berbagai pihak sangat berarti dan membantu penulis dalam proses penulisan skripsi ini. Melalui kesempatan ini penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak I Ketut Suandra,S.H. selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan dengan penuh kesabaran memberi bimbingan kepada penulis.
2. Bapak Ida Bagus Oka Ana,S.H.,MM. selaku Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingannya sampai skripsi ini terselesaikan.
3. Bapak Kopong Paron Pius,S.H.,SU. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Bapak IGAN Dirgha,S.H.,MS. selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
5. Ibu Asmara Budi D.D. Sutji,S.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Tata Negara pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

6. Bapak Drs. Supardi selaku Dosen Wali.
7. Ibu Endang Cahyaningsih, S.H. selaku Kasubag. Pendidikan yang membantu penulis dengan kesabaran yang tak terhingga.
8. Bapak Ir. Phengudi Kukita selaku Direktur pada PT. Intan Kemilau Utama.
9. Bapak Rochmanto selaku Kepala Departemen Perijinan pada PT. Intan Kemilau Utama.
10. Bapak Irianto Silamba selaku Kepala Departemen Teknik pada PT. Intan Kemilau Utama.
11. Mbak Mahmudah selaku Staf Administrasi pada PT. Intan Kemilau Utama.
12. Sahabat-sahabatku di Jawa II/17.
13. Semua pihak yang membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.

Semoga Allah swt membalas budi baik yang telah diberikan kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini hingga selesai. Akhirnya penulis berharap agar hasil penulisan ini berguna dan bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Jember, 22 November 2002

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
MOTTO .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
ABSTRAK .....	x
<b>I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penulisan .....	4
1.4 Metode Penelitian .....	4
1.4.1 Lokasi .....	4
1.4.2 Tahap Pengumpulan Data .....	4
1.4.3 Analisa Data .....	5
<b>II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta .....	6
2.2 Dasar hukum .....	6
2.3 Landasan Teori	
2.3.1 Pengertian Pengadaan Tanah .....	8
2.3.2 Ijin Pertanahan .....	10
2.3.3 Hubungan Pengadaan Tanah dan Penataan Ruang .....	12
<b>III. PEMBAHASAN</b>	
3.1 Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Perumahan Di Kotamadya Kediri .....	15

3.2	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh PT. Intan Kemilau Utama .....	26
3.2.1	Aspek Hukum Perijinan Pengadaan Tanah .....	27
3.2.2	Kendala Dalam Proses Pengadaan Tanah .....	35
3.2.3	Hak-Hak Pemilik Tanah .....	37
3.3	Pelaksanaan Penataan Ruang Untuk Pembangunan Perumahan Griya Intan Permai .....	40
<b>IV. SIMPULAN DAN SARAN</b>		
4.1	Simpulan .....	43
4.2	Saran .....	44

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Surat Keterangan Penelitian dari PT. Intan Kemilau Utama
- Lampiran 2. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 11 tahun 1985 tentang Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana bagian Wilayah Kota, Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri tahun 1993 – 2003
- Lampiran 3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor : 460. 1 .35. 04 – 12 – NF. 1 . Pr – 1997 tentang Perpanjangan Ijin Lokasi
- Lampiran 4. Site Plan / Peta Lokasi

ABSTRAK

Mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan perumahan pada umumnya dilaksanakan melalui cara jual beli. Pembangunan kawasan ini jika dilihat dari ijin lokasinya sebenarnya telah sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Penataan Ruang. Namun dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan penataan ruang kawasannya, mengalami hambatan atau kendala yang mengakibatkan tidak tuntasnya kegiatan pengadaan tanah sebagaimana tercantum dalam Ijin Prinsip dan Ijin Lokasi. Akibat lebih lanjut dari tidak tuntasnya kegiatan pengadaan tanah tersebut mengakibatkan perusahaan pengembang tidak dapat melaksanakan kewajibannya melakukan penataan ruang kawasan, khususnya penyediaan lahan dan bangunan fasilitas sosial yang seharusnya seluas 40 % dari luas ijin lokasi yang ditentukan. Mengingat kendala semacam ini sering terjadi, maka pemerintah daerah sebagai instansi yang berwenang seharusnya menjatuhkan sanksi terhadap perusahaan pengembang. Patut disayangkan sampai sekarang Peraturan Daerah tentang Penataan Ruang belum merumuskan sanksi-sanksi yang tegas



## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai negara berkembang berusaha memajukan pembangunan yang mengakibatkan peningkatan kebutuhan atas tanah, namun persediaan tanah sangat terbatas. Kenyataan semacam ini selain mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan dari pertanian ke non pertanian juga mengakibatkan peningkatan harga tanah.

Dewasa ini semakin disadari bahwa berkaitan dengan masalah pengadaan tanah untuk pembangunan, baik kepentingan umum maupun komersial maka tanah telah berkembang sebagai komoditas pembangunan. Oleh karena itu masalah pengadaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan ini harus diatur dalam peraturan perundang-undangan oleh negara dalam kapasitasnya sebagai badan penguasa.

Di dalam Penjelasan Umum angka II Nomor 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak penguasaan negara itu pengertiannya meliputi, antara lain :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 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.

Berdasarkan penjelasan UUPA di atas, maka pengadaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan adalah suatu bidang kegiatan yang berada dalam lingkup kewenangan pemerintah untuk mengaturnya. Pemerintah telah membedakan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan swasta (komersial).

Perbedaan mekanisme tersebut diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 2 ayat (2) dan (3).

Pasal 2 ayat (2) : “Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah”.

Pasal 2 ayat (3) : Pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan adalah termasuk bidang kegiatan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum, oleh karena itu mekanismenya dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati para pihak. Selanjutnya peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah perumahan ini termasuk aspek penataan ruang dan pengadaan tanahnya, antara lain sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman.
- b. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
- d. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.
- e. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/KPTS/1994 tentang Pengadaan Perumahan Dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun, Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana Dan Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana.

Masalah perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat. Namun mengingat kemampuan masyarakat yang tidak merata khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, maka sangat diperlukan adanya peningkatan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Di dalam GBHN 1999 Bab IV tentang Arah Kebijakan dinyatakan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman perlu ditingkatkan dan diperluas hingga dapat merata dan menjangkau yang berpenghasilan rendah dengan senantiasa memperhatikan rencana tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial sekitarnya.

Walaupun pembangunan perumahan dan pemukiman khususnya di kota-kota dewasa ini terbukti telah menjadi kebutuhan masyarakat secara luas namun di sisi lain sering terjadi kasus-kasus yang merugikan masyarakat, yaitu kasus pengadaan tanah dalam hal mana sejumlah areal tanah tersebut pembebasannya belum tuntas maupun kasus yang berupa tuntutan yang disebabkan tidak memadainya kualitas rumah seperti yang telah dijanjikan sebelumnya.

Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan pada dasarnya harus sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah. Atas dasar banyaknya kasus di atas serta adanya keharusan untuk kesesuaiannya dengan prinsip penataan ruang maka penulis memilih judul :

“Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Sebagai Upaya Penataan Ruang”

(Studi Pada PT. Intan Kemilau Utama Untuk Lokasi Perumahan Di Desa Mrican Kotamadya Kediri).

## 1.2 Rumusan Masalah

Pada dasarnya pengadaan tanah untuk perumahan harus sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang. Apakah dalam pelaksanaannya hal tersebut di atas telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah kegiatan pengadaan tanah untuk perumahan telah sesuai dengan peraturan daerah tentang Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) khususnya bila ditinjau dari izin lokasi ?
2. Kendala-kendala apakah yang dihadapi oleh perusahaan perumahan dalam kegiatan pengadaan tanah yang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) tersebut ?

## 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang ingin dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui kegiatan pengadaan tanah perumahan yang sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Umum Tata Ruang khususnya bila ditinjau dari ijin lokasi.
2. Untuk mengetahui beberapa kendala yang dihadapi oleh perusahaan perumahan dalam kegiatan pengadaan tanah yang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang.

## 1.4 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis sosiologis, karena penulis dituntut untuk langsung terjun ke lapangan guna memperoleh data yang obyektif dan dapat dipertanggung jawabkan dalam membahas permasalahan. Oleh karena itu dalam penelitian penulis menentukan hal-hal sebagai berikut :

### 1.4.1 Lokasi

Penulis mengambil lokasi penelitian pada PT. Intan Kemilau Utama karena kendala-kendala yang dihadapi sehubungan dengan proses pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Griya Intan Permai di Desa Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kotamadya Kediri.

### 1.4.2 Tahap Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data, meliputi :

- a. Library Research (Studi Pustaka)  
adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan data sekunder yang berupa literature, surat keputusan pejabat, peraturan perundang-undangan maupun dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
- b. Field Research (Studi Lapangan)  
merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung dengan mengambil beberapa responden yang ada kaitannya dengan permasalahan yang

diteliti, sehingga dapat diperoleh data yang diperlukan. Akhirnya data tersebut merupakan Data Primer.

Macam-macam studi lapangan, meliputi :

1) Interview atau wawancara

yaitu cara mendapatkan keterangan secara lisan dari responden dengan bercakap-cakap dan berhadapan muka dengan orang tersebut yang tentunya dalam hal ini penulis akan berwawancara dengan pejabat yang telah ditentukan sebagai responden. (Koentjoroningrat, 1980:139)

2) Observasi

yaitu cara mengumpulkan data dengan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap obyek yang diteliti. Penulis mengadakan pengamatan terhadap kejadian-kejadian pada perusahaan perumahan dalam melaksanakan kegiatan pengadaan tanahnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3) Dokumentasi

Data yang diperoleh dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen tertentu yang dianggap berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

### 1.4.3 Analisa Data

Setelah penulis berhasil mengumpulkan dan mengolah data sesuai dengan permasalahan yang ada, maka akhirnya diperoleh informasi yang otentik untuk dianalisa secara Deskriptif Kualitatif yang artinya suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan pada angka-angka statistik, melainkan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya hasil analisa data tersebut digunakan penulis untuk menjawab permasalahan yang dikemukakan dalam skripsi ini.

## II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 FAKTA

PT. Intan Kemilau Utama adalah salah satu perusahaan pengembang yang beralamatkan di Jalan Mayor Bismo Nomor 76 Kediri yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri tanggal 10 Mei 1996 Nomor : 06.035-04 Tahun 1996 telah dan sedang melaksanakan pembangunan perumahan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah – Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), yang terletak di Desa Mrican dan Desa Dermo Kecamatan Mojoroto Kotamadya Kediri diatas tanah seluas  $\pm 20$  ha. Lokasi tersebut berupa tanah milik masyarakat dan sudah dibebaskan seluas  $\pm 13,3015$  ha dan sebagian sudah keluar Hak Guna Bangunan (HGB) seluas  $\pm 11,9170$  ha. Lokasi yang akan dibangun perumahan Griya Intan Permai tersebut telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 11 Tahun 1985 tentang Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983-2003, sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Kediri tanggal 25 April 1996 Nomor 050/690/420.41/1996.

### 2.2 DASAR HUKUM

Secara umum, undang-undang yang mendasari segala peraturan perundang-undangan di negara Indonesia adalah Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena yang menjadi pokok pembahasan adalah masalah pengadaan tanah untuk perumahan, maka yang dapat digunakan sebagai landasan pokok yaitu :

1. Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33, disebutkan bahwa :
  - (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
  - (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
  - (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

- (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip keadilan, kebersamaan, efisiensi, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L.N. tahun 1960 No. 104), yaitu pada pasal-pasal sebagai berikut :

a. Pasal 2 ayat (2a), disebutkan bahwa :

“Hak menguasai dari negara memberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.”

b. Pasal 4 ayat (1) yang menyebutkan 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 lain serta badan-badan hukum.

c. Pasal 6 yang menyebutkan bahwa :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Secara khusus, masalah pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan diatur dalam :

1. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 2 ayat (3).
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 47 ayat (1) disebutkan bahwa:

Pengadaan tanah oleh instansi pemerintah termasuk BUMN/BUMD yang bukan untuk kegiatan pembangunan yang dimaksud pasal 5 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, dilaksanakan secara langsung

antara instansi pemerintah termasuk BUMN/BUMD yang memerlukan tanah dengan pemegang hak tanah, pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang terdapat pada tanah yang bersangkutan atas dasar musyawarah. (Abdurrahman, 1996:457)

4. Petunjuk Pelaksanaan Nomor 500-1988 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 angka (5) tertanggal 29 Juni 1994 disebutkan bahwa : “pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum dilaksanakan secara langsung oleh pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah atas dasar musyawarah.” (Abdurrahman, 1996:461)
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1984 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Sederhana atau Perumahan Murah Yang Diselenggarakan Dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Dari Bank Tabungan Negara.
7. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (LN. Tahun 1992 Nomor 115, TLN. Nomor 3501).
8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman.

## **2.3 LANDASAN TEORI**

### **2.3.1 Pengertian Pengadaan Tanah**

Sebagaimana diketahui bahwa tanah sebagai salah satu unsur penting sumber kemakmuran di Indonesia, maka dalam pengadaannya harus memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Istilah pengadaan tanah terdapat dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam pasal 1 angka (1) ditegaskan :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.”

Mekanisme pengadaan tanah untuk keperluan swasta diatur dalam pasal 2 ayat (3) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang menyebutkan :

“Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Dalam kaitannya dengan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan , pengaturan pada pasal 2 ayat (3) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak banyak membantu sehingga dikeluarkanlah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Mengenai pengadaan tanah untuk keperluan perusahaan perumahan diberikan hak kepada perusahaan untuk membangun lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya antara lain jalan-jalan lingkungan, saluran-saluran pembuangan air, persediaan air minum, listrik, telepon, tempat peribadatan, tempat-tempat rekreasi atau olah raga, pasar, pertokoan, sekolah-sekolah dan sebagainya.

Sedangkan yang dimaksud dengan perusahaan pembangunan perumahan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan pasal 1 ayat (1) ditegaskan :

Perusahaan pembangunan perumahan yang selanjutnya disebut perusahaan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.

Menurut ketentuan dalam pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 3 Tahun 1987, hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perusahaan pembangunan perumahan adalah sebagai berikut :

1. Kepada perusahaan yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah dan atau pemerintah daerah dapat diberikan tanah negara dengan hak pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau hak pakai menurut kebutuhan sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku.
2. Kepada perusahaan yang didirikan dengan modal swasta dapat diberikan tanah sebagai Hak Guna Bangunan atau hak pakai menurut kebutuhan sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku.

Hak-hak yang telah disebutkan di atas itu merupakan hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemilik hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Jika tanah tersebut dipunyai oleh perseorangan, maka setelah pemilik hak meninggal dunia, hak tersebut jatuh kepada dan dilanjutkan penguasaannya oleh ahli warisnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah itu pula, maka hak-hak itupun termasuk jenis hak yang harus didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya kepada pemilik hak diberikan suatu sertifikat sebagai tanda bukti haknya, sehingga dapat dengan mudah diketahui status hukum tanahnya, siapa pemiliknya, beban-beban yang ada di atasnya serta letak, luas dan batas-batas dari tanah yang bersangkutan.

### 2.3.2 Ijin Pertanahan

Dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan yang membutuhkan lokasi yang luas dan memenuhi syarat bagi para pengusaha pembangunan perumahan tidak lepas dari masalah ijin pertanahan, pengertian ijin ada dua yaitu :

1. Ijin dalam arti luas

Merupakan suatu persetujuan penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan atau pelaksanaan dari peraturan perundang-undangan tersebut yang dalam hal-hal tertentu menyimpang dari larangan yang diatur di dalam perundang-undangan tersebut.

2. Ijin dalam arti sempit

Diartikan sebagai pengikat kegiatan-kegiatan pada suatu peraturan perundang-undangan tentang perijinan untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghindari keadaan-keadaan yang buruk. Pemberian ijin dalam arti sempit ditujukan agar setiap tindakan pemerintah atau pejabat dilakukan berdasarkan cara-cara tertentu sebagaimana disebut dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian penolakan terhadap ijin hanya dapat diberikan apabila kriteria-kriteria yang ditentukan oleh pemerintah tidak dipenuhi oleh si pemohon. Jadi pemberian ijin melihat kepada pertimbangan kemanfaatan ijin bagi si pemohon. Ijin dalam arti sempit meliputi :

a. Ijin Lokasi

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan pasal 1 ayat (5) dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan ijin lokasi adalah ijin menunjukkan penggunaan tanah yang diberikan kepada suatu perusahaan seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan perumahan. (Suandra, 1991:328)

Adapun syarat-syarat memperoleh ijin lokasi bagi perusahaan perumahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 jo. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 adalah sebagai berikut :

- 1) Telah tersedia persetujuan prinsip.
- 2) Perusahaan perumahan mempunyai kemampuan untuk melaksanakan kegiatan pengadaan tanah sesuai dengan ijin lokasi.

## b. Persetujuan Pemberian Hak Atas Tanah

Menurut pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993, setelah memperoleh ijin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan dan kegiatan perolehan tanah selesai, perusahaan wajib mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah. Untuk Hak Guna Bangunan permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, sedangkan Hak Guna Usaha permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat dengan dilampiri rekaman :

- 1) Ijin lokasi.
- 2) Bukti-bukti perolehan tanah.
- 3) Jati diri pemohon atau akte pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukum.
- 4) Keputusan pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan dalam hal tanahnya diperoleh dari hutan konversi.
- 5) Gambar situasi hasil pengukuran kadasteral oleh Kantor Pertanahan setempat.

## 2.2.3 Hubungan Pengadaan Tanah dan Penataan Ruang

### a. Rencana Penatagunaan Tanah

Penatagunaan tanah merupakan salah satu perintah dari Undang-Undang Penataan Ruang agar dikembangkan dengan suatu peraturan pemerintah bersama-sama dengan penatagunaan air dan udara. Sekarang ini masalah penatagunaan tanah menjadi semakin penting karena kita akan lebih banyak memanfaatkan penatagunaan tanah yaitu antara lain tempat anggota masyarakat bermukim, berusaha, bermasyarakat dan dikubur di kawasan daratan.

Selanjutnya yang dimaksudkan dengan tata guna tanah (*Landinrichting*) adalah melaksanakan dan pembagian baru dari pemakaian tanah tidak hanya untuk keperluan pertanian, tetapi juga untuk tujuan-tujuan yang bukan pertanian. (Parlindungan, 1993:38) Untuk pelaksanaan dari tata guna tanah tersebut perlu koordinasi yang berkembang yaitu masalah-masalah benda tetap, registrasi, peruntukan, pengaturan, pengelolaan, pemakaian, perpajakan,

pemerintahan dan peradilan. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sesuatu hak atas tanah tersebut secara luas sebelum membuat suatu perencanaan. Penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukannya karena perkembangan industri yang mempergunakan tanah-tanah pertanian yang subur dan berdampak mengganggu keswasembadaan pangan nasional, termasuk dalam hal ini industri pariwisata dan pemukiman mewah yang mempergunakan tanah-tanah yang seyogyanya sebagai wadah penampungan air dan sebagai tempat resapan air. (Parlindungan, 1993:39) Hal ini disebabkan penatagunaan tanah merupakan bagian dari penataan ruang yang merupakan satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya. Semua itu untuk mencapai tujuan sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka dan berdaulat adil dan makmur.

Penatagunaan tanah termasuk perubahannya adalah usaha-usaha dalam lapangan agraria dimana kewajiban pemerintah adalah berupaya agar usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat serta menjamin derajat hidup setiap warga negara Indonesia yang sesuai dengan martabat manusia baik bagi dirinya sendiri maupun bagi keluarganya. Rencana penatagunaan tanah yang merupakan salah satu aspek prosedural dari penyelenggaraan pembangunan sebagai kegiatan yang harus menunjang tercapainya tujuan pembangunan dilakukan, dilakukan dengan cara mewujudkan mekanisme prosedur yang lebih tepat dan efektif dalam pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan sektoral dan masyarakat serta lebih memberikan arah pengayoman, pembinaan dan kemungkinan pengembangannya. Sehubungan dengan hal tersebut pemerintah harus mampu mempertautkan berbagai kepentingan secara serasi dan seimbang untuk memperoleh manfaat yang optimal, sedangkan kemanfaatan tanah sebagai unsur ruang tetap dalam keadaan lestari.

Mengingat bahwa lingkup perencanaan penggunaan tanah bersifat multisektoral, proses perencanaan tersebut harus merupakan kegiatan yang ditangani secara terpadu. Dalam hal ini baik substansi maupun prosedur pelaksanaannya harus dirumuskan dan disepakati oleh semua instansi terkait.

Selain itu rencana penatagunaan tanah dalam kaitannya dengan penataan ruang harus pula memperhatikan ketentuan yang berlaku yaitu menghormati hak yang dimiliki orang dan harus disusun dengan perspektif menuju keadaan masa depan, bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi.

#### **b. Hukum Penataan Ruang**

Tata ruang merupakan suatu norma dalam mengendalikan ruang, juga sebagai wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak. Sedangkan penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 membagi penataan ruang menjadi tiga lingkup utama, yaitu :

1) Perencanaan tata ruang

Perencanaan tata ruang dengan hasil utama Rencana Tata Ruang (RTR) dalam berbagai tingkatan wilayah dan kawasan Rencana Tata Ruang terutama berisikan pola alokasi pemanfaatan ruang dan berbagai aktifitas pembangunan beserta sarana dan prasarana penunjang aktivitas tersebut, Rencana Tata Ruang juga dilengkapi arahan aspek pelaksanaan pembangunan aktivitas, sarana dan prasarana tersebut.

2) Pemanfaatan ruang

Keterbatasan ruang yang ada menyebabkan pemanfaatannya harus diatur agar memenuhi kebutuhan pihak secara adil, efisien dan berkelanjutan. Pemanfaatan ruang melalui pengaturan ini dapat dicapai jika pelaksanaan pembangunan aktivitas atau sarana dan prasarana pemanfaatan ruang didasarkan pada Rencana Tata Ruang. Pemanfaatan Rencana Tata Ruang ini sering disebut pelaksanaan Rencana Tata Ruang.

3) Pengendalian pelaksanaan rencana tata ruang

Pengendalian ini terdiri atas pengawasan dan penertiban pengawasan. Pengawasan diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi. Penertiban diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi.



### III. PEMBAHASAN

#### 3.1 Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Perumahan Di Kotamadya Kediri

Bila ditinjau dari perkembangan fisik kotamadya Kediri pada saat sekarang ini mempunyai bentuk pengembangan kota yang radial konsentrik, yaitu dimana sebagian besar kegiatan terpusat pada suatu daerah terutama kegiatan perdagangan dan jasa. Perkembangan kota Kediri pada saat ini disebabkan oleh beberapa hal antara lain :

1. Adanya beberapa industri yang cukup besar yang pemasaran hasil industrinya di dalam kota (lokal), regional, nasional bahkan sampai ke luar negeri.
2. Kotamadya Kediri terletak pada aliran sungai Brantas sehingga kota Kediri terbelah menjadi dua bagian yaitu sebelah barat sungai dan sebelah timur sungai.
3. Semakin berkembangnya penduduk kota dan bertambahnya fungsi dan peranan kota dalam konstelasi regional.

Hal ini menyebabkan bentuk dan struktur kota Kediri yang ada pada saat sekarang ini dipertahankan, karena penyebab dari perkembangan kota Kediri secara tidak langsung akan berpengaruh pada kecenderungan berkembangnya kegiatan pada wilayah kota yang mempunyai tingkat aksesibilitas yang tinggi seperti pada daerah tengah kota atau pusat kota dan sekitar jalur jalan regional yang ada. Hal tersebut secara tidak langsung mengakibatkan beban lingkungan pada struktur kota Kediri yang telah ada, sehingga dapat merusak kualitas lingkungan hidup perkotaan yang akan datang. Beban lingkungan tersebut akan semakin berat akibat adanya batasan fisik kota berupa sungai yang cukup lebar, yang mengalir di tengah-tengah kota Kediri sehingga dapat mengganggu pemerataan pengembangan pembangunan kota.

Wilayah perencanaan kota Kediri mencakup wilayah administrasi kota Kediri yang memiliki luas wilayah 6.340 ha. Luas areal terbangun meliputi 42,12 % dari luas seluruh wilayah kotamadya Kediri, maka dalam pengaturan pola penggunaan tanah akan mencakup tindakan pengembangan fungsi, pergeseran, peruntukan dan pengembangan daerah yang belum terbangun. Pada umumnya

pengembangan fungsi ditujukan pada jenis penggunaan tanah yang dalam struktur kota yang ada masih baik untuk dikembangkan di masa mendatang. Sedangkan pergeseran peruntukan terjadi pada daerah perumahan yang berubah fungsinya menjadi kawasan perdagangan. Pengembangan daerah yang sudah terbangun yang baru ditujukan antara lain untuk pengembangan fasilitas perumahan, perdagangan, perindustrian, rekreasi, pendidikan.

Bahwa dalam rangka pengembangan, pembinaan dan pelaksanaan pembangunan kota di segala bidang perlu adanya pedoman dan pengarahan untuk mencapai tujuan pokok pengaturan kota sesuai dengan ciri dan sifat kehidupan perkotaan. Untuk mewujudkan kota Kediri menjadi kota aman, tertib dan indah menuju ke arah Tri Bina Kota yaitu sebagai kota industri, kota perdagangan dan jasa serta kota pendidikan maka pada tahun anggaran 1983/1984 telah disusun Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983 – 2003 dan sudah menjadi Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 11 Tahun 1985.

Kota sebagai pusat konsentrasi kegiatan merupakan lingkungan pemukiman yang mampu tumbuh dengan pesat, dinamis serta peka terhadap perubahan-perubahan sehingga proses perkembangan kota melaju sangat cepat demikian juga laju pertumbuhan penduduk. Pengembangan lingkungan perumahan disesuaikan dengan kecenderungan perkembangan penduduk, kepadatan penduduk saat ini, keadaan fisik dan potensi yang dapat dikembangkan. Oleh karena itu arahan pengembangan kawasan lingkungan perumahan ditujukan pada daerah :

- a. Pinggiran kota yang masih terdapat lahan-lahan kosong.
- b. Pusat kota yang lebih diutamakan pada usaha peremajaan dan peningkatan kualitas lingkungan serta pengembangan fisik secara terbatas dengan memperbaiki daerah perkampungan.
- c. Lingkungan perumahan yang sudah padat dan cenderung akan menjadi daerah yang buruk (Slum Area) perlu dilaksanakan usaha-usaha perbaikan kampung.

Seperti diketahui bahwa penatagunaan tanah merupakan salah satu bentuk kegiatan penataan ruang. Untuk sampai pada suatu perencanaan guna pengembangan tata guna tanah diperlukan antara lain :

- a. Keterpaduan antar instansi dan perlu menginsafi bahwa sudah terlalu lama kita bicara secara sektoral dan selalu tidak menguntungkan kepada pembangunan. Dalam hal ini perlunya pelaksanaan secara konsisten Surat Edaran Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410 –181 Tahun 1994 tentang Pencegahan Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis Untuk Penggunaan Non Pertanian.
- b. Penyelesaian berbagai kendala seperti tidak meratanya penduduk diseluruh Indonesia, sehingga tidak mungkin penerapan yang seragam dari tata guna tanah tersebut. Keamanan dan ketenangan yang sudah terganggu di pedesaan, fasilitas pendidikan yang tidak merata di seluruh Indonesia, terutama perguruan tinggi-perguruan tinggi diperlukan suatu rencana tata guna tanah yang sesuai dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- c. Berbagai produk hukum yang meninjau dari suatu obyek yang sama solusinya. Oleh karena itu diperlukan berbagai produk perundang-undangan yang secara fungsional menunjang pelaksanaan penatagunaan tanah sekaligus dapat menyelesaikan persoalan-persoalan yang timbul.
- d. Adanya daftar yang mantap atas seluruh aset yang ada, seperti hak-hak atas tanah yang ada, jenis-jenis hak, kemampuan dari tanah-tanah tersebut penggunaannya belum tertib, masih tidak beraturan penggunaan tanah, adanya industri di daerah pemukiman. Dalam hal ini perlu diadakan inventarisasi hak atas tanah, baik tanah hak maupun tanah negara. Hal ini sebenarnya merupakan salah satu aspek Catur Tertib Pertanahan. Oleh karena itu dibutuhkan upaya inventarisasi secara konsisten baik melalui pendaftaran hak atas tanah dan atau sertifikasi tanah.
- e. Keterkaitan antara perpajakan dengan pemukiman yang terbina dengan baik karena di satu pihak perpajakan berusaha mendapatkan pajak yang sebanyak-banyaknya, di sudut lain rakyat golongan menengah dan golongan kecil yang tidak dapat membayar pajak tersebut. Sebagai akibat inflasi dan penurunan nilai uang yang mereka terima, hal ini merupakan peningkatan fungsi tanah sebagai komoditas pembangunan. Kejelasan tentang perencanaan tata guna tanah akan dapat memberikan kontribusi pemerintah dari sektor perpajakan.

Selain meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat serta menjamin derajat hidup setiap Warga Negara Indonesia yang sesuai dengan harkat dan martabat manusia baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya, penatagunaan tanah juga bertujuan untuk :

- a. Mewujudkan tertib penguasaan dan pemilikan tanah yang meliputi persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah untuk pembangunan berkelanjutan berwawasan lingkungan.
- b. Memenuhi tersedianya tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang terselenggarakan baik oleh pemerintah maupun masyarakat sesuai dengan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan.
- c. Menjamin kepastian hukum untuk menggunakan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dari tanah sesuai rencana tata ruang yang telah ditetapkan. (Mahendra, 1997:88)

Oleh karena itu dalam pelaksanaannya, penyelenggaraan tata guna tanah dimulai dari Rencana Tata Guna Tanah yang meliputi :

- a. Analisis persediaan tanah yang digunakan bagi penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- b. Peruntukan tanah yang dirumuskan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan. (Mahendra, 1997:88)

Di dalam rangka pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan Rencana Tata Ruang, masalah perijinan dinilai sebagai mekanisme penting yang harus dilaksanakan. Kegiatan perijinan timbul dalam upaya untuk menjamin kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan oleh masyarakat, dunia usaha atau swasta dan pemerintah dengan arahan pengembangan sektor (macam kuantitas, kualitas maupun lokasi) menurut Rencana Umum Tata Ruang.

Jaminan atau konsistensi tersebut penting untuk menjaga ketercapaian tujuan pengembangan wilayah yang diemban lokasi tersebut dengan mempertimbangkan kualitas ruang yang ada. Salah satu fungsi penting lainnya mengenai perijinan ini yaitu agar kegiatan pelaksanaan pembangunan tersebut memperoleh kepastian hukum.

Moeljarto (1993:11) mengatakan bahwa perijinan merupakan salah satu bentuk campur tangan pemerintah yang maksudnya untuk membatasi, mengendalikan dampak yang tidak diinginkan, membina dan melindungi, mengawasi dan mengatur alokasi dan distribusi sumber daya yang dibutuhkan masyarakat. Jadi walaupun perijinan ini penting dilakukan, tetapi bukan merupakan tujuan hanya mekanisme “jalan masuk” pemanfaatan sumber daya. Lebih lanjut Moeljarto (1993:11) mengatakan apabila perijinan sebagai tujuan, maka terjadilah Goal Displacement yaitu salah satu wujud patologi (penyakit) birokrasi.

Atas dasar pengertian dan fungsi perijinan tersebut, maka koordinasi terhadap masalah perijinan ini penting dilakukan oleh instansi pemerintah yang mengeluarkan perijinan tersebut. Mengingat setiap bidang kegiatan pembangunan pada umumnya memerlukan lebih dari satu macam perijinan, maka koordinasi pemberian dan pengawasan perijinan ini menjadi agenda penting yang harus dilaksanakan antar instansi pemerintah pemberi ijin tersebut.

Menurut Kombaitan (1995) terdapat beberapa macam perijinan pembangunan kawasan termasuk kawasan perumahan maupun kawasan industri. Macam perijinan yang dimaksud meliputi:

a. Ijin Kegiatan Sektor

Ijin ini merupakan persetujuan pengembangan aktivitas/ sarana/ prasarana yang menyatakan bahwa aktivitas budidaya yang akan mendominasi kawasan itu memang sesuai atau masih dibutuhkan atau merupakan bidang yang terbuka di wilayah tempat kawasan itu terletak. Ijin ini diberikan oleh instansi pembina atau pengelola sektor terkait dengan kegiatan dominan tersebut. Tingkatan instansi ditetapkan sesuai aturan departemen atau lembaga terkait. Pada dasarnya dikenal ada dua tingkatan ijin kegiatan sektor, yaitu :

- 1) Ijin prinsip, merupakan persetujuan pendahuluan sebagai kelengkapan persyaratan teknis permohonan ijin lokasi.
- 2) Ijin tetap, merupakan persetujuan akhir setelah ijin lokasi diperoleh. Ijin tetap ini berupa ijin usaha kawasan yang diberikan kepada perusahaan pengelola kawasan tersebut.

b. Ijin Pertanahan

Ijin pertanahan ini terdiri dari ijin lokasi dan persetujuan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah. Ijin lokasi merupakan persetujuan lokasi bagi pengembang aktivitas/ sarana/ prasarana yang menyatakan kawasan yang dimohon pihak pelaksana pembangunan sesuai untuk dimanfaatkan bagi aktivitas dominan yang telah memperoleh ijin prinsip. Ijin lokasi ini akan dipakai sebagai dasar dalam melaksanakan perolehan tanah melalui cara pengadaan tanah melalui cara pengadaan tertentu dan dasar bagi pengurusan hak atas tanah. Dengan kata lain apabila perusahaan pengembang belum memperoleh ijin pertanahan ini maka secara yuridis ia dilarang melakukan kegiatan pengadaan tanah dan tentu tidak akan dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah diperolehnya. Ijin pertanahan ini menjadi wewenang Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kotamadya/ Kabupaten Daerah Tingkat II.

c. Ijin Perencanaan dan Ijin Bangunan

Ijin perencanaan ini sering disebut ijin pemanfaatan ruang yang sebenarnya setelah ijin lokasi menyatakan kesesuaian lokasi bagi pengembangan aktivitas budidaya dominan. Ijin perencanaan menyatakan persetujuan terhadap aktivitas budidaya rinci yang akan dikembangkan dalam kawasan. Ijin perencanaan ini sering disebut ijin penggunaan lahan yang menjadi wewenang Dinas Tata Kota Kotamadya atau Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten. Sedangkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ini diterbitkan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Kotamadya atau Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten.

d. Ijin Lingkungan

Ijin lingkungan pada dasarnya merupakan persetujuan yang menyatakan aktivitas budidaya rinci yang terdapat dalam kawasan yang dimohon “layak” dari segi lingkungan hidup. Dikenal dua macam ijin lingkungan, yaitu :

(1) Ijin HO atau Undang-Undang Gangguan

Ijin HO terutama untuk kegiatan usaha yang tidak mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup (bukan obyek AMDAL). Ijin ini diterbitkan oleh Bupati atau Walikota melalui Sekwilda Tingkat II.

(2) Persetujuan RKL dan RPL

Persetujuan Rencana Kelayakan lingkungan (RKL) dan Rencana Pemanfaatan Lingkungan (RPL) ini mengacu pada dokumen AMDAL. Persetujuan RKL/ RPL ini diterbitkan oleh Menteri Lingkungan Hidup untuk kawasan terpadu dan menteri terkait atau gubernur tergantung karakteristik kawasan yang dimohon setelah melalui komisi AMDAL terkait.

Dari berbagai macam perijinan di atas maka perusahaan yang akan membangun sebuah kawasan, baik kawasan perumahan maupun kawasan industri tentunya akan memenuhi berbagai macam perijinan tersebut bagi perusahaan kawasan adalah sebagai sarana legalitas usahanya.

### **PERATURAN DAERAH TENTANG PENATAAN RUANG**

Asas-asas Hukum Penataan Ruang menurut ketentuan pasal 2 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang adalah :

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan.
  - 1) Yang dimaksud dengan semua kepentingan adalah penataan ruang diatur sedemikian rupa agar dapat menjamin seluruh kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah.
  - 2) Asas terpadu dalam penataan ruang mengandung makna bahwa penataan ruang dianalisis dan dirumuskan menjadi satu persatuan dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Penataan ruang dilakukan secara terpadu dan menyeluruh mencakup antara lain pertimbangan aspek waktu, modal, optimasi, daya dukung lingkungan, daya tampung lingkungan dan geopolitik. Dalam mempertimbangkan aspek waktu, suatu perencanaan tata ruang mempertimbangkan adanya aspek prakiraan, ruang lingkup wilayah yang direncanakan, persepsi yang mengungkapkan berbagai keinginan serta kebutuhan dan tujuan pemanfaatan ruang. Penataan ruang harus

diselenggarakan secara tertib sehingga memenuhi proses dan prosedur yang berlaku secara teratur dan konsisten.

- 3) Asas berdaya guna dan berhasil guna mengandung makna bahwa penataan ruang harus dapat mewujudkan kualitas ruang yang sesuai dengan potensi dan fungsi ruang. Selanjutnya asas serasi, selaras dan seimbang mengacu pada penataan ruang yang menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan struktur dan pola pemanfaatan ruang bagi penyebaran penduduk antar wilayah, pertumbuhan dan perkembangan antar sektor, antar daerah serta antar sektor dan daerah dalam satu persatuan Wawasan Nusantara.
  - 4) Sedang yang dimaksud asas berkelanjutan adalah penataan ruang menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.
- b. Asas keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan
- 1) Asas keterbukaan dalam penataan ruang mengandung makna bahwa dalam penataan ruang terdapat transparansi dari proses penyusunan peraturan ruang, pemanfaatan ruang dan pengendaliannya. Selain itu rencana tata ruang terbuka untuk diketahui oleh masyarakat.
  - 2) Sedangkan asas persamaan dalam penataan ruang mengacu pada hak dan kewajiban yang sama bagi setiap orang dalam penataan ruang.
  - 3) Kemudian asas keadilan dan perlindungan hukum mengandung makna bahwa setiap orang mendapat perlakuan yang adil dan hak-haknya mendapat perlindungan hukum. Hal ini tercermin misalnya pada ketentuan yang mengatur penggantian yang layak yang diberikan kepada orang yang dirugikan selaku pemegang hak atas tanah, hak pengelolaan sumber daya alam, apabila mereka dapat membuktikan bahwa secara langsung dirugikan sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang dan oleh perubahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang.
  - 4) Perlindungan hukum terhadap hak seseorang didasarkan atas ketentuan perundang-undangan ataupun hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Adapun hak-hak penduduk sebagai warga negara yang mendapat perlindungan hukum meliputi pengaturan atas hak dan martabat yang sama, hak memperoleh dan mempertahankan ruang hidupnya.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang perlu segera dilengkapi dengan peraturan pelaksanaannya baik berupa Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Daerah maupun berupa peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam penyusunan peraturan pelaksanaan tersebut hendaknya dapat diakomodasi pemikiran-pemikiran dari pakar, kalangan profesional dan tokoh-tokoh masyarakat yang terkait dengan penataan ruang. Dengan demikian, peran serta masyarakat dalam penataan ruang secara nyata dimulai dari proses penyiapan peraturannya, perencanaan penyusunan penataan ruang, pemanfaatannya dan pemeliharannya. Peran serta masyarakat turut menentukan keberhasilan pelaksanaan penataan ruang dalam praktek.

**Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 11 Tahun 1985 tentang Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983-2003**

Dalam rangka pengembangan dan pelaksanaan pembangunan kota di segala bidang, maka perlu adanya pedoman dan pengarahan untuk mencapai tujuan pokok pengaturan kota sesuai dengan ciri dan sifat kehidupan perkotaan. Untuk itu disusunlah Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983-2003 dalam suatu Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 1985.

Menurut pasal 1 Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 11 Tahun 1985 tentang Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983-2003 yang dimaksud dengan Rencana Induk Kota adalah suatu rencana yang pada dasarnya disusun secara menyeluruh dan terpadu dengan menganalisa segala aspek dan faktor pengembangan serta pembangunan dalam suatu rangkaian yang bersifat komprehensif (menyeluruh), berupa uraian-uraian dalam kebijaksanaan dan langkah-langkah yang bersifat mendasar yang dilengkapi pula dengan data-data dan peta penggunaan tanah.

Dengan demikian Rencana Induk Kota merupakan pencerminan usaha pengembangan struktur tata ruang kegiatan kota yang optimal sesuai dengan nilai kebutuhan ruang dan kecenderungan perkembangan dari elemen-elemen kegiatan kota tersebut. Rencana Induk Kota memuat garis besar rencana yang terdiri atas rumusan kebijaksanaan dasar perencanaan, penjabaran dalam bentuk rencana struktur dan rumusan pelaksanaan pembangunan kota yang mempunyai jangka waktu sampai dengan tahun 2003.

Secara garis besar dapat dikatakan bahwa produk akhir dari proses penyusunan Rencana Induk Kota adalah struktur penggunaan tanah kota sesuai dengan dimensi waktu perencanaannya. Berdasarkan hal tersebut maka Rencana Induk Kota akan dapat memperlihatkan kerangka utama strategis pengembangan kota serta urutan prioritas faktor-faktor dominan yang perlu dikembangkan, baik dalam fungsi pelayanan kota maupun fungsi pelayanan sosial.

Mengingat bahwa usaha pembangunan kota merupakan proses pertumbuhan dan perkembangan yang sifatnya dinamis dan berkelanjutan maka atas dasar itu Rencana Induk Kota harus dapat bersifat dinamis dan fleksibel sesuai dengan norma-norma perencanaan kota.

Adapun isi naskah inti Rencana Induk Kota dalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 11 Tahun 1985 adalah sebagai berikut :

#### BAB I : PENDAHULUAN

Memuat tentang :

1. Rencana Induk Kota sebagai alat kendali yang komprehensif (menyeluruh)
2. Rencana Bagian Wilayah Kota sebagai alat kendali yang lebih operasional
3. Perumusan rencana
4. Sistematika pembahasan

#### BAB II : STRATEGI PENDEKATAN DAN PERTIMBANGAN

##### PENYUSUNAN RENCANA

Memuat tentang :

1. Faktor penghambat dan pendukung perkembangan Kotamadya

Kediri.

2. Penetapan fungsi kota dan perumusan tujuan rencana Kota Kediri.
3. Jangka waktu perencanaan.
4. Strategi dasar pengembangan kota.
5. Konsep rencana pengembangan kota

### BAB III : RENCANA KOTA

Memuat tentang :

1. Rencana pola tata guna tanah
2. Rencana pengembangan daerah pusat kota
3. Rencana pengembangan daerah pemerintahan
4. Rencana pengembangan daerah pendidikan
5. Rencana pengembangan daerah perdagangan dan jasa
6. Rencana pengembangan daerah industri
7. Rencana lingkungan perumahan
8. Rencana pengembangan fasilitas dan utilitas kota
9. Rencana pengembangan sistem transportasi
10. Rencana pengembangan obyek khusus

### BAB IV : PELAKSANAAN RENCANA DAN PEMBINAAN ADMINISTRASI PEMBANGUNAN KOTA

Memuat tentang :

1. Aspek pelaksanaan rencana kota
2. Pembinaan administrasi pembangunan kota

### BAB V : PENUTUP

Rencana Induk Kota Kediri ini merupakan landasan atau dasar pembangunan kota sampai tahun 2003. Dengan adanya Rencana Induk Kota ini maka salah satu proses penyusunan telah dapat dilampaui untuk selanjutnya dapat dilakukan proses penyusunan berikutnya, Rencana Induk Kota mengandung prinsip-prinsip dalam memimpin atau mengarahkan pembangunan kota perlu dihayati, diikuti serta ditaati oleh semua aparat pemerintah dan masyarakat karena

berhasil tidaknya pembangunan daerah tergantung pada partisipasi pemerintah dan masyarakat.

### 3.2 Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh PT. Intan Kemilau Utama

Tinggi rata-rata urbanisasi akibat pertumbuhan ekonomi Kota Kediri menyebabkan tidak tertampungnya kebutuhan pemukiman serta pelayanan sosial ekonomi lainnya. Dari tahun ke tahun kebutuhan perumahan semakin meningkat akibat bertambahnya penduduk di Kota Kediri. Oleh karena itu pembangunan perumahan di Kota Kediri termasuk yang diprogramkan dalam Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983-2003. rencana komposisi penggunaan tanah di Kotamadya Kediri sampai dengan tahun 2003 dapat disimpulkan seperti yang tercantum dalam tabel 1 berikut :

Tabel 1. Rencana Jenis dan Luas Penggunaan Tanah di Kotamadya Kediri tahun 2003

NO.	PENGGUNAAN TANAH UNTUK KEGIATAN	LUAS (Ha)
1.	Perumahan	2.817,462
2.	Pendidikan	168,647
3.	Kesehatan	35,883
4.	Bangunan umum/perkantoran	53,653
5.	Perdagangan	33,937
6.	Industri	363,186
7.	Rekreasi/olah raga	96,673
8.	Militer	129,450
9.	Makam/kuburan	98,701
10.	Jaringan jalan, sungai & ruang terbuka	2.260,689
	Jumlah	6.058,281

Sumber data : Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983

Perkiraan kebutuhan rumah di masa mendatang berdasarkan perkiraan jumlah penduduk yang ada, bila digunakan dasar perhitungan maka setiap rumah selayaknya dihuni oleh satu keluarga yang terdiri dari lima jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2 berikut ini :

Tabel 2. Kebutuhan Rumah di Kota Kediri sampai tahun 2003

Tahun	Jumlah Penduduk	Kebutuhan Rumah
1988	524.450	104.890
1993	585.604	117.121
1998	653.876	130.775
2003	730.108	146.022

Sumber : Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983.

Pengadaan tanah oleh PT. Intan Kemilau Utama meliputi luas areal sekitar 20 ha yang terletak di Desa Mrican dan Desa Dermo, Kecamatan Mojoroto. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan dari kepadatan penduduk di perkotaan maka PT. Intan Kemilau Utama mengutamakan golongan menengah ke bawah.

Untuk bisa melaksanakan pengadaan tanah di Desa Mrican berdasarkan Peraturan menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, PT. Intan Kemilau Utama mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri dengan dilengkapi :

- Akte Pendirian Perusahaan
- Surat Keterangan Nomor Pokok Wajib Pajak
- Gambar kasar atau sketsa tanah yang dimohon
- Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan pemilik tanah atau yang berhak atas tanah
- Uraian rencana proyek yang akan dibangun
- Surat persetujuan BKPM

### 3.2.1 Aspek Hukum Perijinan Pengadaan Tanah

PT. Intan Kemilau Utama di dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Griya Intan permai, tahapan kegiatannya dimulai dari kegiatan pengadaan tanah. Kegiatan pengadaan tanah ini didasarkan pada aspek hukum perijinan yang meliputi :

**a. Ijin Prinsip**

Dalam hal ini telah diperoleh berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Kediri tanggal 25 April 1996 Nomor 050/690/420.41/1996. Di dalam Surat Persetujuan Prinsip tersebut PT. Intan Kemilau Utama diharuskan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut harus berwawasan lingkungan.
- 2) Menyelesaikan ijin lokasi dan ijin-ijin lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dilihat dari fungsinya surat ijin prinsip ini adalah sebagai landasan hukum bagi PT. Intan Kemilau Utama untuk melakukan persiapan pembangunan perumahan. Sedangkan dilihat dari keterkaitannya dengan ijin pengadaan tanah (ijin lokasi) maka ijin prinsip ini merupakan persyaratan yang harus dilampirkan permohonan ijin lokasi. Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri tidak akan memberikan ijin lokasi apabila permohonannya tidak dilampiri ijin prinsip.

Dalam praktek seringkali perusahaan perumahan hanya berdasarkan ijin prinsip ini telah memulai kegiatan pengadaan tanah. Praktek semacam ini jelas tidak dibenarkan dengan alasan :

- 1) Fungsi ijin prinsip hanyalah berfungsi sebagai ijin persiapan pembangunan perumahan.
- 2) Kegiatan pengadaan tanah hanya diperbolehkan setelah perusahaan tersebut memperoleh ijin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan setempat, dengan kata lain sebelum memperoleh ijin lokasi perusahaan perumahan tersebut dilarang melakukan proses jual beli tanah di wilayah yang ditentukan oleh ijin prinsip.

Walaupun secara yuridis kegiatan pengadaan tanah baru boleh dimulai setelah adanya ijin lokasi, tetapi di dalam pelaksanaannya seringkali sulit dilakukan pengawasan. Sehingga banyak perusahaan yang telah mulai melakukan pengadaan tanah sebelum memperoleh ijin lokasi.

**b. Ijin Pengadaan Tanah**

Ijin dalam pengadaan tanah ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

### 1) Ijin Lokasi

PT. Intan Kemilau Utama telah memperoleh ijin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 06.035-04 Tahun 1996 tentang Pemberian Ijin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan. Ijin lokasi ini mulai berlaku tanggal 10 Mei 1996 dan ditentukan atas areal tanah seluas 20 ha terletak di Desa Mrican dan Desa Dermo Kecamatan Mojoroto. Di dalam Surat Keputusan Ijin Lokasi tersebut PT. Intan kemilau Utama juga diharuskan melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

- (1) Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui jual beli.

Maksud dari ketentuan ini pemilik tanah dan PT. Intan Kemilau Utama melakukan hubungan hukum jual beli secara langsung tanpa adanya keterlibatan pihak lain sebagai perantara.

- (2) Pembayaran harga tanah serta tanaman tumbuh dan atau bangunan yang ada di atasnya ataupun barang-barang lain milik pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dan nama apapun melainkan juga harus dilaksanakan langsung kepada yang berhak.

Berdasarkan persyaratan ini dimungkinkan harga tanah dalam satu areal ijin lokasi tersebut tidaklah sama karena ditentukan berdasarkan kesepakatan individual, tidak seperti dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mana harga tanah ditentukan secara kolektif berdasarkan musyawarah.

- (3) Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan Ijin Lokasi ini dan dapat diperpanjang paling lama 12 bulan dan dilaporkan perkembangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur.

Berdasarkan berlakunya ijin lokasi ini perusahaan pengembang diharuskan untuk dapat menyelesaikan proses jual beli tanah dalam waktu 12 bulan dan harus melaporkan secara periodik perkembangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Ketentuan tenggang waktu ini ditentukan berdasarkan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 pasal 3 ayat (5) yang menyatakan bahwa ijin lokasi diberikan untuk jangka waktu 12 bulan dan hanya dapat diperpanjang satu kali untuk selama 12 bulan. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 huruf f tentang Perpanjangan Ijin Lokasi harus memenuhi syarat :

- a) Perolehan tanah minimal telah mencapai 25 % dari yang ditentukan dalam ijin lokasi sebelumnya.
  - b) Pengusaha dapat menunjukkan kemampuan dan kesanggupan untuk melanjutkan usahanya.
- (4) Tanah bengkok yang masuk dalam lokasi tanah yang dimohon supaya diselesaikan dan dimohon haknya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam prakteknya penyelesaian tanah bengkok ini pada umumnya melalui mekanisme tukar-menukar.
- (5) Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima ijin diwajibkan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang. Keharusan ini ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Bab III Perolehan Tanah bagian pertama Pemindahan Hak Atas Tanah pasal 6 jo. bagian kedua Pemberian Hak Atas Tanah pasal 7, yang disebutkan :
- a) Setelah memperoleh ijin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan dan kegiatan perolehan tanah selesai, perusahaan wajib mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah dengan mengisi formulir 4 sesuai contoh Lampiran IV peraturan ini.
  - b) Untuk Hak Guna Bangunan permohonan diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan dilampiri rekaman :
    1. Ijin Lokasi
    2. Bukti-bukti perolehan tanah
    3. Jati diri pemohon atau Akte Pendirian Perusahaan yang telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukum.

4. Keputusan pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan dalam hal tanahnya diperoleh dari hutan konversi.
5. Gambar situasi hasil pengukuran kadasteral oleh Kantor Pertanahan setempat.
- (6) Denah rencana penggunaan tanah atau rencana tapak atau site plan harus mendapat pengesahan Walikotamadya Daerah Tingkat II Kediri. Artinya perusahaan pengembang sebelum memiliki persetujuan site plan dilarang membangun perumahan di atas tanah tersebut.
- (7) Dalam pelaksanaan pembangunan rumah harus berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 16 November 1992 Nomor 09/KPTS/1992.
- (8) Bagian-bagian tanah untuk fasilitas umum dengan atau tanpa bangunan di atasnya harus dilepaskan kepada negara atau diserahkan kepada pemerintah atau pemerintah daerah tanpa ganti rugi serta dilarang menjual kapling tanah tanpa bangunan rumah di atasnya.
- (9) Dalam melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut, termasuk penyediaan sarana yang diperlukan (listrik, air minum, dan lain-lain) agar menyelesaikan ijin-ijin lain (antara lain IMB) yang diperlukan kepada instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (10) Diwajibkan untuk menyediakan tanah makam bagi para penghuni komplek perumahan tersebut dengan menyediakan tanah dilokasi lain atau memperluas tanah makam yang telah ada didekat lokasi dan pelaksanaannya supaya koordinasi dengan Kepala Desa dan Camat setempat. Dalam prakteknya kewajiban penyediaan areal makam hanya dikenakan pada perusahaan yang areal atau lokasinya lebih dari 2 ha. Ternyata PT. Intan Kemilau Utama sampai sekarang belum menyediakan tanah makam bagi kawasan Griya Intan Permai. Sebenarnya hal ini merupakan penyimpangan kewajiban perusahaan pengembang.

- (11) Diwajibkan memelihara dan menjaga kelestarian tanah dan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :
- a) Diwajibkan menyediakan sumur peresapan bagi setiap rumah untuk menampung limbah rumah tangga dan limbah air hujan.
  - b) Diwajibkan untuk menanam tanaman penghijauan di sepanjang jalan dalam komplek perumahan.
  - c) Agar menyediakan tempat pembuangan sampah sementara yang letaknya dikoordinasikan dengan Dinas Kebersihan.
- (12) Diwajibkan menyelesaikan pembangunan pada lokasi tersebut dalam jangka waktu paling lama 94 bulan sesuai dengan rencana yang dibuat pada tanggal 10 Juni 1996.
- (13) Harus menyampaikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri dan Ketua Bappeda Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri secara berkala setiap 3 bulan sekali tentang perkembangan pembangunan proyek tersebut sejak tanggal surat ijin sampai pembangunan selesai. Dasar hukum mengenai ketentuan ini terdapat dalam ketentuan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 huruf c tentang Pengawasan Pelaksanaan Pemberian Ijin Lokasi dan Pelaporan.
- (14) Pemberian ijin ini tidak dapat dipindah-tanggalkan kepada pihak lain kecuali atas persetujuan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri. Hal ini didasarkan pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 huruf d angka 6b (4).
- (15) Semua bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh pengusaha baik disengaja maupun tidak yang berakibat terlantarnya tanah yang dikuasai, dapat dikenai sanksi menurut ketentuan-ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.

Konsekuensi adanya ketentuan ini maka perusahaan perumahan harus berusaha agar tidak terjadi penelantaran tanah. Apabila hal ini terjadi, maka sanksi yang dikenakan adalah sebagai berikut :

- a) Penolakan permohonan perpanjangan ijin lokasi oleh Kepala Kantor Pertanahan.
  - b) Pencabutan ijin lokasi oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (16) Penyimpangan dan pelanggaran terhadap syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat mengakibatkan dibatalkannya ijin lokasi. Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah berdasarkan ijin lokasi tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dan hasil-hasilnya dilaporkan pada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur dan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

## 2) Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah kegiatan pengadaan tanahnya selesai, perusahaan pengembang diwajibkan segera mengajukan permohonan hak atas tanah. Hak atas tanah yang dimaksud adalah Hak Guna Bangunan yang diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya atau Kabupaten. Setelah menerima berkas permohonan Hak Guna Bangunan secara lengkap, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan setempat melakukan kegiatan sebagai berikut :

- a. Selambat-lambatnya dalam waktu 10 hari kerja , panitia pemeriksaan tanah yang ditunjuk telah menyelesaikan pemeriksaan dan membuat risalah pemeriksaan tanah.
- b. Selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari kerja sejak risalah pemeriksaan tanah selesai, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan Hak Guna Bangunan atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 5 ha.
- c. Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan dibuat sesuai formulir 5a sebagaimana contoh Lampiran Va peraturan ini, selanjutnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemohon dengan tembusan kepada instansi terkait.
- d. Penolakan atas permohonan Hak Guna Bangunan disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemohon dengan tembusan instansi terkait.
- e. Selambat-lambatnya dalam waktu 3 hari kerja setelah pemeriksaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan Hak Guna

Bangunan yang luasnya lebih dari 5 ha kepada Kepala Kantor Wilayah dengan disertai pertimbangannya.

- f. Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari sejak diterimanya berkas permohonan tersebut.
- g. Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan untuk tanah yang luasnya lebih dari 5 ha disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon dengan tembusan kepada instansi terkait.
- h. Penolakan permohonan Hak Guna Bangunan yang dimaksud huruf g, disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon dengan tembusan kepada instansi terkait.

Setelah menerima permohonan Hak Guna Usaha secara lengkap dilakukan kegiatan sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Wilayah memerintahkan panitia pemeriksaan tanah yang ditunjuk untuk mempersiapkan dan melakukan pemeriksaan tanah serta menyelesaikan risalah pemeriksaan tanah selambat-lambatnya 15 hari kerja.
- b. Selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak risalah selesai, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Hak Guna Usaha atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 200 ha.
- c. Keputusan pemberian Hak Guna Usaha disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon dengan tembusan kepada instansi terkait.
- d. Penolakan atas permohonan Hak Guna Usaha disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon dengan tembusan kepada instansi terkait.
- e. Terhadap permohonan Hak Guna Usaha yang luas tanahnya lebih dari 200 ha, selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari sejak pemeriksaan tanah selesai, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan permohonan dimaksud kepada Menteri dengan disertai pertimbangan.
- f. Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha selambat-lambatnya dalam waktu 10 hari sejak diterimanya berkas permohonan.

- g. Keputusan pemberian Hak Guna Usaha disampaikan oleh Menteri kepada pemohon melalui Kepala Kantor Wilayah setempat dengan tembusan instansi terkait.

Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

Berdasarkan laporan perkembangan pengadaan tanah pada akhir berlakunya ijin lokasi Nomor 06.035-04 Tahun 1996 maka luas tanah yang terealisasi pembebasannya adalah seluas 13,3015 ha.

### 3.2.2 Kendala Dalam Proses Pengadaan Tanah

PT. Intan Kemilau Utama dalam proses pengadaan tanah berdasarkan ijin lokasi Nomor 06.035-04 Tahun 1996 secara yuridis berakhir masa berlakunya tanggal 10 Mei 1997 adalah seluas 20 ha. Ternyata pada waktu menjelang berakhirnya ijin lokasi tersebut, kegiatan pengadaan tanahnya baru mencapai 13,3015 ha (66,5 %). Hal ini berarti sekitar 6,6985 ha (33,5 %) luas tanah belum dapat diselesaikan pengadaan tanahnya.

Hal tersebut menunjukkan bahwa dalam proses pengadaan tanah, PT. Intan Kemilau Utama juga mengalami kendala-kendala yang berupa belum tercapainya kesepakatan harga pemilik tanah pada sisa areal yang belum dibebaskan. Tetapi berdasarkan hasil pengadaan tanah tahun pertama PT. Intan Kemilau Utama dapat mengajukan ijin lokasi berdasarkan alasan :

- a. Luas tanah yang diperoleh selama tahun pertama berdasarkan ijin lokasi tahun pertama telah melebihi 25 % dari areal ijin lokasi yang ditentukan.
- b. PT. Intan Kemilau Utama menyatakan kesanggupannya untuk tetap meneruskan pengadaan tanah tersebut sampai selesai.

Atas dasar permohonan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 460.1.35.04-12-NF.1.Pr-1997 tentang Perpanjangan Ijin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) kepada PT. Intan

Kemilau Utama. Semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang ijin lokasi sebelumnya tetap berlaku dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari ketentuan perpanjangan ijin lokasi ini. Hal ini berarti semua kewajiban yang dibebankan kepada PT. Intan Kemilau Utama tetap berlaku sampai seluruh kegiatan pengadaan tanah tersebut selesai secara tuntas.

Surat Keputusan perpanjangan ijin lokasi ini mulai berlaku sejak tanggal 10 Mei 1997 sampai tanggal 10 Mei 1998 dan selanjutnya tidak dapat diperpanjang lagi. Tidak adanya kemungkinan perpanjangan ulang ijin lokasi tersebut mengharuskan PT. Intan Kemilau Utama cepat menyelesaikan kegiatan pengadaan tanah untuk seluruh areal yang ditentukan ijin lokasi dalam waktu 1 tahun perpanjangan. Apabila sampai akhir waktu perpanjangan (10 Mei 1998) PT. Intan Kemilau Utama masih belum menyelesaikan perolehan tanah secara tuntas, maka permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan hanya sebatas luas tanah yang telah diperoleh. Sedangkan tanah yang masih belum diperoleh (tanah-tanah yang masih dimiliki oleh pemiliknya) tetap dibiarkan dan tidak dimasukkan dalam permohonan Hak Guna Bangunan.

Adapun laporan perkembangan tentang pengadaan tanah dapat diketahui dalam Tabel 3 berikut ini :

Tabel 3. Luas Tanah HGB, Tanah yang belum dimohonkan HGB dan Tanah yang belum dibebaskan

No	Keterangan	Luas (Ha)
1.	Luas tanah keseluruhan dalam ijin lokasi	20
2.	Luas tanah yang telah dibebaskan	13,3015
3.	Luas tanah yang belum dibebaskan	6,6985
4.	Luas tanah HGB	11,9170
5.	Luas tanah yang belum dimohonkan HGB	1,3845

Sumber data : PT. Intan Kemilau Utama, Tahun 1996-1997

Kendala dalam proses pengadaan tanah yaitu masih terdapatnya tanah-tanah yang belum dibebaskan menyebabkan permohonan HGB tidak dapat diajukan secara bersama-sama (serentak). Tidak tercapainya kesepakatan harga tanah tersebut juga dimungkinkan adanya campur tangan dari para spekulan tanah. Para spekulan tanah sebelumnya membeli tanah dari pemiliknya karena ia mengetahui

bahwa di areal tersebut akan didirikan kawasan perumahan. Akibatnya setelah perusahaan pengembang melakukan pengadaan tanah, ia berhadapan bukan dengan pemilik aslinya tetapi dengan pemilik baru yang terdiri dari para spekulan tersebut. Para spekulan itu pada umumnya meminta harga pembayaran tanah yang lebih tinggi daripada pemilik tanah yang bukan spekulan. Akibatnya apabila perusahaan pengembang tidak menyetujui harga yang ditawarkan oleh para spekulan itu maka kegiatan pengadaan tanahnya akan mengalami hambatan.

Pada akhir berlakunya perpanjangan ijin lokasi apabila masih terdapat sisa areal tanah yang belum dibebaskan, maka secara yuridis perusahaan pengembang tersebut tidak dapat melakukan pembebasan tanah lagi. Hal ini disebabkan perusahaan pengembang tidak diperbolehkan mengajukan ijin lokasi untuk yang kedua kalinya. Tetapi dalam praktek, kemungkinan proses pembebasan tanah masih tetap terbuka apabila para pihak mencapai kesepakatan harga tanah.

Atas dasar uraian tentang mekanisme perijinan dan pelaksanaan ijin lokasi tersebut, maka sebenarnya Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri mempunyai kewenangan yang berupa :

- a. Memberikan ijin lokasi
- b. Menolak permohonan ijin lokasi
- c. Memperingatkan tentang batas akhir berlakunya ijin lokasi
- d. Memberikan perpanjangan ijin lokasi
- e. Memberikan ijin lokasi untuk perluasan kawasan
- f. Mencabut ijin lokasi

### 3.2.3 Hak-Hak Pemilik Tanah

Hak-hak pemilik tanah beserta bangunan dan atau tanaman di atasnya yang berkaitan dengan masalah pengadaan tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Hak-hak pemilik tanah yang menjual dan atau melepaskan tanahnya kepada perusahaan pengembang.
- b. Hak-hak pemilik tanah yang tidak bersedia menjual dan atau melepaskan tanahnya kepada perusahaan pengembang.

Hak-hak pemilik tanah yang menjual dan atau melepaskan tanahnya kepada perusahaan pengembang dapat dikualifikasikan sebagai berikut :

- a. Hak atas harga yang layak
- b. Hak untuk memperoleh pembayaran harga penuh dan tepat waktu
- c. Hak untuk memperoleh atau mendapatkan tempat penampungan sementara dari perusahaan pengembang yang tercantum dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 huruf D Nomor 6b angka (1) yang menyatakan “menyediakan areal tanah bagi penampungan penduduk yang dipindahkan.”

Pelaksanaan hak ini apabila pengadaan tanahnya melibatkan perumahan penduduk dalam jumlah relatif banyak. Realisasi hak ini selain memerlukan penegasan dalam perjanjian pembebasan tanah, juga diperlukan adanya keikutsertaan instansi pemerintah untuk menentukan persyaratan ini kepada perusahaan pengembang. Dengan kata lain apabila keharusan untuk menyediakan tempat penampungan tidak diperjanjikan sebelumnya dan tidak adanya pengawasan dari instansi yang berwenang, maka dalam praktek pada umumnya tidak akan dipenuhi oleh perusahaan pengembang.

Adapun hak-hak pemilik tanah yang tidak bersedia menjual dan atau melepaskan tanahnya kepada perusahaan pengembang secara yuridis dapat diidentifikasi sebagai berikut :

- a. Hak untuk mempertahankan hak miliknya tanpa dapat digugat oleh siapapun.
- b. Hak untuk tetap bebas mempergunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya selama ini.

Di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman pasal 24 disebutkan bahwa perusahaan pengembang perumahan mempunyai kewajiban antara lain : “Membantu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau di sekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah.”

Yang dimaksud konsolidasi tanah pemukiman menurut Undang-Undang ini adalah upaya penataan ruang kembali penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun

lingkungan siap bangun dan menyediakan kaveling tanah matang sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II. Berdasarkan kewajiban perusahaan pengembang tersebut, maka pemilik tanah yang tidak bersedia melepaskan hak atas tanahnya tetap memiliki hak dan kebebasan secara penuh untuk menggunakan tanahnya secara penuh termasuk memperoleh berbagai macam perijinan sesuai dengan peruntukannya.

Hak-hak pemilik tanah yang pertama di atas mengandung pengertian bahwa pemilik tanah tidak boleh dipaksa dalam bentuk apapun untuk melepas hak miliknya kepada pengembang apabila pemilik tanah tidak sepakat mengenai harga dan atau tidak bersedia melepaskan hak miliknya. Prinsip hukum ini harus ditegakkan dalam pelaksanaannya mengingat :

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipertahankan terhadap siapapun (penjelasan UUPA).
- b. Hak untuk tetap mempergunakan tanah tersebut dan mengalihkannya kepada siapapun.

Penegakan prinsip hukum tersebut diharapkan menjadi tugas dan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan agar tidak terjadi kasus pelanggaran kepada pemilik tanah yang mempertahankan haknya.

Hak pemilik tanah yang kedua tersebut di atas dapat diartikan sebagai hak untuk memperoleh segala macam perijinan dalam peruntukan tanah yang ditentukan oleh pemiliknya. Misalnya pemilik berhak untuk memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Kepala Dinas Tata Kota. Selain itu pemilik tanah juga berhak mengalihkan tanahnya kepada siapapun tanpa harus kepada perusahaan pengembang.

Pemenuhan hak pemilik tanah ini menjadi dilema dalam pelaksanaannya karena disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

- a. Praktek selama ini menunjukkan pemilik tanah yang terdapat di dalam areal ijin lokasi sangat sulit untuk memperoleh ijin seperti Ijin Mendirikan Bangunan.
- b. Pemilik tanah juga tidak dapat menjual tanahnya kepada orang lain sejak tanahnya terkaveling ijin lokasi.

Hal ini disebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bersedia membuat akta jual beli antara pemilik dan pemegang ijin lokasi. Alasan yang dikemukakan karena kawasan yang telah ditentukan ijin lokasinya sebagai kawasan yang peruntukannya telah ditetapkan secara jelas. Oleh karena itu PPAT secara preventif menolak membuat akta jual beli tanah selain antara pemilik tanah tersebut dengan perusahaan pengembang. Praktek semacam itu sebenarnya bertentangan dengan prinsip kebebasan hak milik seperti yang ditentukan dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) maupun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 pasal 24 di atas. Sampai sekarang ini belum ada penyelesaian tentang masalah hukum yang sifatnya dilematis ini.

### **3.3 PELAKSANAAN PENATAAN RUANG UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRIYA INTAN PERMAI**

Kebijaksanaan tata ruang kota dalam hal ini merupakan kebijaksanaan tindakan pengembangan dan penataan kembali struktur Kota Kediri guna menunjang tuntutan perkembangan kegiatan pada masa yang akan datang. Titik tolak kebijaksanaan tata ruang kota adalah merupakan usaha penataan elemen-elemen penggunaan tanah utama yang disesuaikan dengan arah dan kecenderungan perkembangan fisik kota.

Luas seluruh wilayah Kotamadya Kediri adalah 6,340 ha termasuk luas Gunung Klotok. Luas areal terbangun meliputi 42,12 % dari luas seluruh wilayah Kotamadya Kediri, maka dalam pengaturan pola penggunaan tanah akan mencakup tindakan pengembangan fungsi, pergeseran, peruntukan dan pengembangan daerah yang belum terbangun. Pada umumnya pengembangan fungsi ditujukan pada jenis penggunaan tanah yang dalam struktur kota yang ada masih baik untuk dikembangkan di masa mendatang.

Berdasarkan keadaan tersebut dan dikaitkan dengan adanya areal kota yang belum terbangun serta faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan perkembangan fasilitas perumahan, maka ditetapkan kebijaksanaan pengembangan kawasan perumahan sebagai berikut :

- a. Perlu adanya usaha peremajaan dan peningkatan kualitas lingkungan hidup pada kawasan-kawasan kota yang mempunyai nilai kepadatan penduduk tinggi dan kerapatan bangunan seperti pada daerah transisi.
- b. Pengembangan fasilitas perumahan pada beberapa kawasan kota yang relatif masih belum terbangun terutama pada daerah pinggiran kota seperti Desa Dermo, Mrican, Gayam, Ngampel, Bujel, Sukorame dan Mojoroto serta kawasan lain yang berada di sebelah barat Sungai Brantas.

Berdasarkan Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Tahun 1983-2003 telah digariskan tujuan Tri Bina Kota Kediri sebagai kota industri, kota perdagangan dan jasa serta kota pendidikan yang merupakan strategi pengembangan kota.

Rencana Umum Tata Ruang Kota menurut Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri diartikan sebagai rencana pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota. Rencana Umum Tata Ruang Kota juga memuat garis besar rumusan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota yang merupakan rencana struktur dan strategi pengembangan yang disusun serta ditetapkan untuk menjamin konsistensi perkembangan kota secara internal sebagai dasar bagi penyusunan program-program pembangunan kota lintas sektoral dalam jangka panjang di dalam batas wilayah administrasi kota.

Rencana Umum Tata Ruang Kota merupakan satu kesatuan dari petunjuk dan kebijaksanaan strategi pembangunan dan pengembangan kota yang harus ditaati oleh semua pihak, mengingat di dalam Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Mojoroto juga ditentukan sebagai kawasan perumahan. Dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Mojoroto memuat rumusan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota yang disusun dan ditetapkan untuk menyiapkan perwujudan ruang bagian wilayah kota Kecamatan Mojoroto dalam rangka pelaksanaan program dan pengendalian pembangunan kota Kecamatan Mojoroto, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat dalam jangka menengah dan pendek.

Berdasarkan pokok kebijaksanaan pengembangan perumahan yang terdapat dalam Peraturan Daerah tentang tata Ruang di atas, maka dapat disimpulkan bahwa :

- a. Pembangunan kawasan perumahan Griya Intan Permai dilihat dari lokasinya dinilai telah sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Penataan Ruang.
- b. Rencana Tata Guna Lahan atau site plan untuk perumahan yang telah diberikan pada PT. Intan Kemilau Utama secara yuridis telah sesuai dan atau berpedoman pada Peraturan Daerah tentang Tata Ruang Kota di atas.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya ternyata terdapat beberapa masalah antara lain :

- a. Tidak terlaksananya secara optimal pelaksanaan rencana penggunaan tanah (rencana tapak tanah atau site plan) terutama dalam hal :
  - 1) Kewajiban untuk memenuhi peruntukan tanah seluas 40 % untuk fasilitas umum atau sosial.
  - 2) Tidak terpenuhinya kebutuhan lahan secara optimal untuk fasilitas umum atau sosial tersebut juga akibat dari tidak tuntasnya kegiatan pengadaan tanah. Hal ini dapat dilihat pada Tabel 3 bahwa tanah yang belum dibebaskan seluas 6,6985 ha.
- b. Oleh karena itu akibatnya PT. Intan Kemilau Utama tidak mampu menyediakan fasilitas sosial, antara lain seperti :
  - 1) sarana pendidikan
  - 2) sarana olah raga
  - 3) sarana makam

Sehingga dapat dikatakan bahwa pelaksanaan tata ruang di kawasan Griya Intan Permai tidak dapat terlaksana secara optimal.



#### IV. SIMPULAN DAN SARAN

##### 4.1 Simpulan

Berdasarkan analisa permasalahan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pembangunan kawasan perumahan Griya Intan Permai dilihat dari ijin lokasinya sebenarnya telah sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Penataan Ruang, namun pada pelaksanaan pengadaan tanahnya mengalami beberapa kendala atau hambatan yaitu bahwa pengadaan tanah seluas 20 ha ternyata tidak dapat diselesaikan dalam waktu 2 (dua) tahun. Hal ini dapat dilihat dari sisa luas tanah yang masih belum dapat dibebaskan yaitu seluas  $\pm 7$  ha. Akibat tidak dapat tuntasnya kegiatan pengadaan tanah tersebut maka perusahaan perumahan (PT. Intan Kemilau Utama) tidak dapat sepenuhnya menyediakan lahan seluas 40 %. Sehingga perusahaan pengembang tidak dapat menyediakan lahan dan bangunan untuk fasilitas sosial ekonomi seperti untuk pendidikan, olah raga, makam, pagar dan pasar. Berdasarkan kenyataan tersebut berarti perusahaan pengembang tidak dapat secara optimal melaksanakan kegiatan penataan ruang di kawasan tersebut terutama yang kewajibannya ditentukan dalam site plan.
2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. Intan Kemilau Utama dalam kegiatan pengadaan tanah yang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang disebabkan oleh :
  - (1) Sebagian pemilik tanah tidak bersedia melepaskan hak atas tanahnya untuk dibeli oleh perusahaan perumahan Griya Intan Permai.
  - (2) Sebagian pemilik tanah yang belum dibebaskan tersebut merupakan spekulan tanah yang meminta harga tanah relatif tinggi, akhirnya tidak tercapai kesepakatan harga dengan perusahaan perumahan Griya Intan Permai.

#### 4.2 Saran

1. Untuk mencegah terjadinya kendala dalam pengadaan tanah yang berupa tersisanya lahan yang relatif luas belum dibebaskan, maka :
  - (1) Untuk perusahaan pengembang disarankan pada akhir berlakunya ijin lokasi dilakukan evaluasi tentang sebab-sebab pemilik tanah tidak bersedia melepaskan hak miliknya sekaligus menentukan langkah-langkah penyelesaiannya, sehingga pada masa perpanjangan ijin lokasi pada tahun kedua pengadaan tanah untuk lahan tersebut dapat diselesaikan secara maksimal.
  - (2) Untuk Kepala Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Kediri disarankan agar membantu perusahaan pengembang menemukan cara dan pendekatan yang tepat untuk menyelesaikan masalah pengadaan tanah tanpa merugikan pemilik tanah.
2. Untuk mencegah terjadinya kendala yuridis dalam upaya penataan ruang di kawasan perumahan disarankan kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri untuk dapat meningkatkan pengawasan sehingga perusahaan pengembang tetap dapat menyediakan lahan dan bangunan untuk fasilitas sosial.
3. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri termasuk instansi yang berwenang di bidang pengadaan tanah dan penataan ruang, sehingga dapat merumuskan sanksi yang diatur secara tegas dalam perubahan peraturan daerah tentang penataan ruang yang akan datang (setiap lima tahun sekali).

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1996. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hamzah, Andi. 1992. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Bina Pustaka Tama. 1999. *Ketetapan MPR Nomor IV/MPR/1999 tentang GBHN*, Bina Pustaka Tama. Surabaya.
- Koentjoroningrat. 1980. *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta : Gramedia.
- Mahendra, Oka. 1997. *Tanah Dan Pembangunan Tinjauan Dari Segi Politis Dan Yuridis*. Jakarta : Manikgeni.
- Moeljarto, T. 1993. *Politik Pembangunan (Sebuah Analisis Konsep Arah Dan Strategi)*. Yogyakarta : Tiara.
- Pustaka Agung Harapan (Tanpa Tahun). *UUD ' 45 - Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Yang Sudah Diamandemen Serta Penjelasannya*. Surabaya.
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sofwan, Ali. 1997. *Konflik Pertanahan*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Suandra, I Wayan. 1991. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta.



**INTANKEMILAU UTAMA PT.**  
REAL ESTAT DAN PENGEMBANG

## SURAT KETERANGAN

Nomor : 011/IKU-KDR/DIR/I/03  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Keterangan Penelitian

Kepada : Yth. Dekan  
Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
di  
JEMBER

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan dibawah ini, menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : YULI SETYA NURANI  
NIM : C10095147  
Program : S1  
Fakultas : HUKUM  
Alamat : Jl. Jawa II/ 17 Jember  
Judul : PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN SEBAGAI UPAYA PENATAAN  
RUANG (Studi Pada PT. Intan Kemilau Utama Untuk  
Lokasi Perumahan Griya Intan Permai Di Desa Mrican  
Kecamatan Mojojoto Kotamadya Kediri)  
Daerah : Kotamadya Kediri  
Selama : 3 (tiga) bulan

Telah melaksanakan penelitian ditempat Kami / PT. Intan Kemilau Utama sesuai dengan judul tersebut diatas.

Demikian Surat Keterangan Penelitian ini Kami buat untuk dapat digunakan seperlunya dan kerja sama selanjutnya.

Kediri, 13 Januari 2003



*[Handwritten Signature]*  
Ir. Phengudi Kukita  
Direktur



PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
K E D I R I

PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II KEDIRI

NOMOR : // / TAHUN 1985

T E N T A N G

RENCANA INDUK KOTA DENGAN KEDALAMAN RENCANA BAGIAN WILAYAH KOTA  
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II KEDIRI TAHUN 1993 - 2003  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II KEDIRI

- SELENGKAP : 1. Bahwa dalam rangka pengembangan, pembinaan dan pelaksanaan pembangunan Kota disegala bidang, perlu adanya pedoman dan pengarahannya untuk mencapai tujuan pokok pengaturan Kota sesuai dengan ciri dan sifat kehidupan perkotaan.
2. Bahwa sesuai dengan arahan pembangunan Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri menjadi Tri Pusat Kota yaitu sebagai Kota Industri, Kota Perdagangan dan Jasa serta Kota Pendidikan, maka perlu disusun Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota - Kediri Tahun 1993 - 2003 dengan suatu Peraturan Daerah
3. Bahwa Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Nomor 15 Tahun 1981 tentang Rencana Induk Kota Kediri beserta lampirannya, yang sampai sekarang belum mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri.
- SELENGKAP : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah.
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Jawa Timur

3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan tentang Konversi.
4. Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1980 tentang Pembentukan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1980 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota.

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri.

## M E M U T U S K A N

NETAPKAN : Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri tentang Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kediri Tahun 1983 - 2003.

### B A B I

#### PENGERTIAN UMUM

##### Pasal 1

Rencana Induk Kota yang dimaksudkan dalam Peraturan Daerah ini ialah suatu rencana yang pada dasarnya disusun secara menyeluruh dan terpadu dengan menganalisis segala aspek dan faktor pengembangan dan pembangunan dalam suatu rangkaian yang bersifat komprehensif ( menyeluruh ), berupa uraian-uraian dalam kebijaksanaan dan langkah-langkah yang bersifat mendasar, yang dilengkapi pula dengan data-data dan peta penggunaan tanah.

##### Pasal 2

Rencana Induk Kota memuat informasi dan data, analisa pengujian potensi dan masalah, rumusan kebijaksanaan dasar perencanaan, penjabaran dalam bentuk rencana struktur, dan rumusan pelaksanaan pembangunan kota, yang mempunyai jangka waktu sampai dengan tahun 2003.

##### Pasal 3

Rencana Bagian Wilayah Kota yang dimaksudkan dalam Peraturan Daerah ini ialah Rencana Peruntukan Tanah dan Rencana Zoning sebagai tindak lanjut pengisian dari pada rencana struktur yang telah ditetapkan dalam Rencana Induk Kota.

Rencana Bagian Wilayah Kota memuat penetapan Rencana Tata Ruang Kota secara lebih tegas dan pasti pada bagian-bagian Wilayah Kota yang dilengkapi dengan kriteria-kriteria pengendalian berbagai ketentuan teknis dalam pelaksanaan Rencana Bagian Wilayah Kota tersebut serta pengarahan lokasi dari berbagai kegiatan dan faktor pembangunan di Daerah khususnya dalam pemberian pelayanan umum bagi Pemerintah, swasta dan masyarakat sampai dengan tahun 2003.

B A B II

SUSUNAN NASKAH RENCANA INDUK KOTA DENGAN KEDALAMAN RENCANA BAGIAN WILAYAH KOTA KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II KEDIRI

Pasal 5

Susunan naskah Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kediri terdiri dari :

- 1 (satu) buku naskah Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kediri Tahun 1983 - 2003 ( dokumen ) termasuk didalamnya Peta Rencana Induk Kota yang berskala 1 : 10.000 dan Peta Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kediri yang berskala 1 : 5.000, merupakan naskah inti Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kediri.
2. Buku pelengkap naskah Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kediri terdiri dari :
  - a. 1 ( satu ) buku kompilasi Data.
  - b. 1 ( satu ) Buku Analisa Data.

B A B III

ISI NASKAH INTI RENCANA INDUK KOTA DENGAN KEDALAMAN RENCANA BAGIAN WILAYAH KOTA KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II KEDIRI

Pasal 6

Isi naskah inti Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kediri sebagaimana tersebut dalam pasal 5 huruf 1 Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut :

B A B I

: PENDAHULUAN

Memuat tentang :

1. Rencana Induk Kota sebagai alat kendali yang komprehensif ( menyeluruh ).
2. Rencana Bagian Wilayah Kota sebagai alat kendali yang lebih operasional.
3. Perumusan Rencana.
4. Sistematika Pembahasan.

B A B II

: STRATEGI PENDEKATAN DAN PERTIMBANGAN PENYUSUNAN RENCANA

Memuat tentang :

1. Faktor penghambat dan pendukung perkembangan Kotamadya Kediri.
2. Penetapan fungsi kota dan perumusan tujuan - Rencana Kota Kediri.
3. Jangka waktu Perencanaan.
4. strategi dasar pengembangan kota.
5. Konsep Rencana Pengembangan Kota.

B A B III

: RENCANA KOTA

Memuat tentang :

1. Rencana Pola Tata Guna Tanah.
2. Rencana Pengembangan Daerah Pusat Kota.
3. Rencana Pengembangan Daerah Pemerintahan.
4. Rencana Pengembangan Daerah Pendidikan.
5. Rencana Pengembangan Daerah Perdagangan dan Jasa.
6. Rencana Pengembangan Daerah Industri.
7. Rencana Lingkungan Perumahan.
8. Rencana Pengembangan Fasilitas dan Utilitas Kota.
9. Rencana Pengembangan sistem transportasi.

Menurut tentang :

1. Aspek Pelaksanaan Rencana Kota.
2. Pembinaan administrasi pembangunan Kota.

B A B V : P E N U T U P .

B A B IV

PELAKSANAAN RENCANA INDUK KOTA DENGAN KEDALAMAN RENCANA  
BAGIAN WILAYAH KOTA KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II KEDIRI  
TAHUN 1983 - 2003

Pasal 7

Sebagai tindak lanjut dari Rencana Induk Kota Dengan  
Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kotamadya Daerah Ting  
kat II Kediri yang telah disahkan, maka perlu disusun :

- Rencana terperinci Kota ( RTK )  
yaitu merupakan :

1. Rencana teknis perpotokan tanah pada suatu ka -  
wasan yang siap digunakan dilapangan.
2. Rencana teknis detail pada suatu kawasan yang  
berisikan rencana penggunaan ruang, spesifikasi  
sekitar leweng jalan, utilitas serta ketentuan  
pelaksanaan sempadan dan bangunan.

Dengan lampiran Peta skala 1 : 1.000 sebanyak 5  
( lima ) album :

1 ( satu ) album Peta Legenda.

2 ( dua ) album Legenda hitam/putih.

Pasal 8

Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian -  
Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri tersebut -  
perlu diadakan evaluasi sekurang-kurangnya 5 ( lima ) tahun  
sekali, disesuaikan dengan mekanisme pelaksanaan Rencana  
Pembangunan Lima Tahun Nasional, Daerah Tingkat I Jawa Timur  
cupun Rencana Pembangunan Lima Tahun Kotamadya Daerah Ting  
kat II Kediri.

Pasal 9.

Rencana Induk Kota Dengan Kedalaman Rencana Bagian Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri bersifat mengikat dan wajib ditaati oleh semua pihak yang melaksanakan pembangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri.

Pasal 10

Pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri Nomor 15 Tahun 1981 tentang Rencana Induk Kota Kediri beserta lampirannya dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 11

- (1). Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.
- (2). Kengumumkan Peraturan Daerah ini dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri.

Kediri, 18 Mei 1985

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
KEDIRI

Ketua,



Dr. R. S. Wahabala

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH  
TINGKAT II KEDIRI



Drs. SETIJONO  
NIP 010016524



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA KEDIRI

Jl. Mayor Bismo No. 39 Telp. (0354) 89311 Kediri

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA  
DAERAH TINGKAT II KEDIRI

NOMOR : 460.1.35.04-12-NF.1.Pr-1997

TENTANG

PERPANJANGAN IJIN LOKASI UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN RSS DAN RS DENGAN FASILITAS KPR - BTN DAN  
BANK PAPAN SEJAHTERA

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA  
DAERAH TINGKAT II KEDIRI

- MEMBACA : Surat permohonan perpanjangan ijin lokasi tanggal 28 April 1997 Nomor : 053/IKA-KDR/PRJ/IV/ 1997 - dari PT, Intan Kemilau Utama beralamat di Jalan Brawijaya Nomor : 40 A - 9 Kediri .
- MEMENINGGAT : 1. Bahwa PT. Intan Kemilau Utama telah melakukan kegiatan memperoleh sebagian tanah yang telah diberikan ijin lokasi berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri tanggal 10 Mei 1996 - Nomor : 06.035.04 Th. 1996 .
2. Bahwa berhubung belum selesainya seluruh perolehan tanah sesuai luas tanah yang diberikan menurut ijin lokasi, dan setelah mempertimbangkan kondisi - kondisi obyektif yang berpengaruh maka kepada pemohon dapat diberikan perpanjangan ijin lokasi .
- MENINGGAT : 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 Republik Indonesia Nomor 97 Tahun 1993 ;  
6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 .

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN :

PERTAMA

: Memberikan perpanjangan ijin lokasi sebagaimana dimaksud Surat Keputusan Ijin Lokasi Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Kediri tanggal 10 Mei 1996 Nomor : 06.035.04 Th 1996 .

KEDUA

: Perpanjangan dimaksud pada DIKTUM PERTAMA di berikan dalam jangka waktu 12 ( dua belas ) - bulan sejak tanggal diterbitkannya Keputusan ini .

KETIGA

: Apabila dalam penetapan ini dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan serta perubahan seperlunya .

DITETAPKAN DI : K E D I R I  
PADA TANGGAL : 10 M E I 1997

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA DAERAH  
TINGKAT II KEDIRI

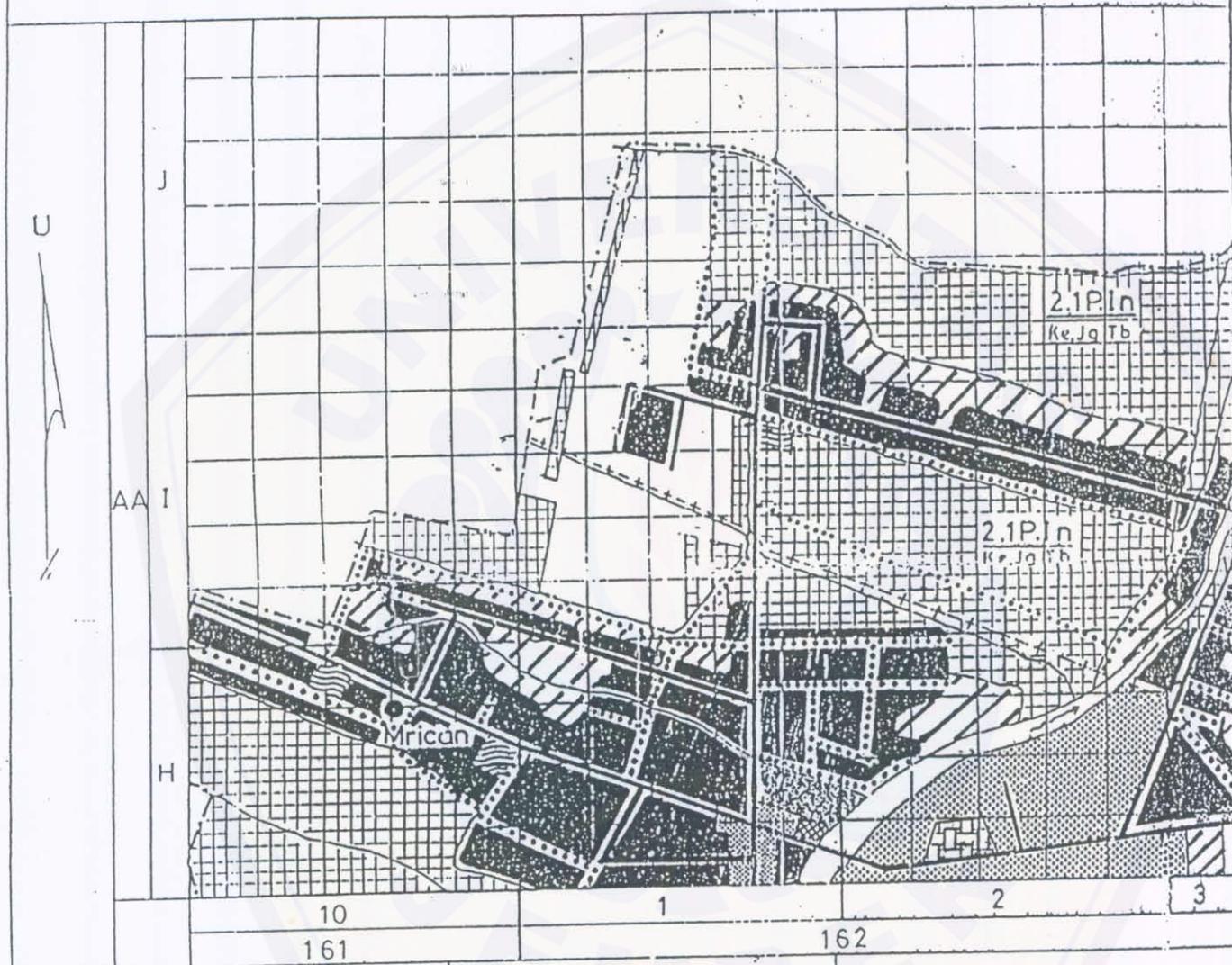


SOERJANTO , SH  
010034622

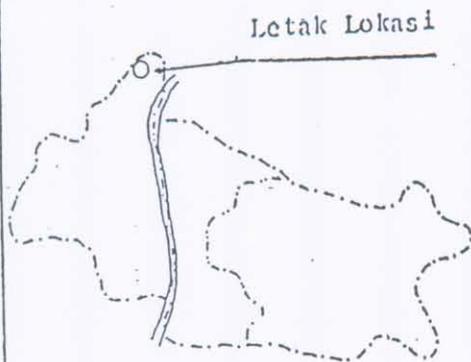
TEMBUSAN : Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Bpk. Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Kediri  
di K E D I R I
2. Yth. Bpk. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur  
di S U R A B A Y A
3. Yth. Sdr. Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah  
Tingkat II Kotamadya Kediri  
di K E D I R I
4. Yth. Sdr. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Kotamadya  
Daerah Tingkat II Kediri  
di K E D I R I

AREAL YANG DITETAPKAN UNTUK KEPERLUAN PENDAFTARAN PERUMAHAN RSS DAN RS  
 ATAS NAMA : PT. INTAN KEMILAU UTAMA  
 DI DESA : MRICAN DAN DEREM  
 KECAMATAN : MOJOROTO  
 KOTAMADYA : KEDIRI  
 L U A S : + 20 Ha  
 SEKALA :  $\frac{1}{10.000}$



PETUNJUK LETAK LOKASI  
 SEKALA 1 : 250.000



- Ibukota Desa
- Jalan a. Aspal b. Tanah
- Datas a. Kodya b. Desa
- Sungai/Saluran
- Kampung
- Kuburan
- Pendidikan
- Toko/Warung/Pasar
- IG. Mrican
- Kesehatan
- Lapangan Olah Raga
- Sawah
- Tegul

Kediri, tgl. 10 Mei 1997

KAPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KOTAMADYA KEDIRI

*[Signature]*

SOERJANTO, SH

NIP. 010034622

