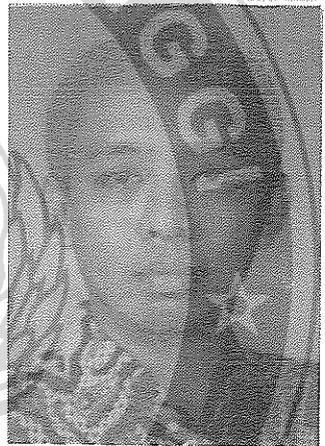


2hp 5-93-174

MASALAH PENGADAAN TANAH BAGI PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KONDOMINIUM

Edi Toet Hendratno

Semakin sempitnya lahan yang tersedia di kota-kota besar di Indonesia menjadikan masalah perumahan semakin pelik. Dalam keadaan penduduk yang terus bertambah sedangkan luas lahan yang tersedia relatif tetap, pengadaan tanah bagi perumahan bukanlah masalah yang sederhana. Karangan ini menyetengahkan masalah penyediaan tanah bagi perumahan dan kondominium, termasuk masalah ganti rugi. Besarnya ganti rugi kepada pemilik tanah atau orang yang berhak atas tanah hampir selalu menimbulkan kontroversi.



BHAKTI - DHARMA - WASPADA

Pengantar

Didalam setiap usaha pembangunan perumahan/kondominium, tanah merupakan faktor yang sangat penting. Hal mengenai tanah atau lahan ini menjadi sangat penting/dominan karena disamping tanah sebagai komoditi utama didalam pembangunan perumahan/kondominium juga karena cara memperolehnya yang tidak mudah, persediaannya yang terbatas dan diatur didalam berbagai bentuk peraturan. Oleh sebab itu, bila perusahaan pembangunan perumahan kurang hati-hati didalam menangani masalah tanah, maka usaha pembangunan perumahan tersebut bisa menemui banyak kesulitan-kesulitan.

Salah satu masalah tanah yang penting adalah masalah pengadaan tanah. Yang dimaksudkan dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Sedangkan ganti kerugian meliputi penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang

terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Latar Belakang Masalah

Seperti telah dikemukakan diatas, Tanah menjadi persoalan yang penting, karena cara perolehannya yang tidak mudah, persediaan tanah terbatas dan pengaturan perundangan yang kompleks.

Cara perolehan tanah disebutkan tidak mudah, karena cara perolehannya harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, terutama mengenai subyek hukum yang berhak untuk mendapatkan tanah tersebut dan obyek hukumnya yaitu tanah dengan hak diatas tanah itu sendiri. Tidak setiap subyek hukum berhak untuk mendapatkan sebidang tanah, ada pembatasan-pembatasan didalam Undang-undang. Demikian pula sebaliknya, tidak setiap tanah dapat dimohonkan, harus dilihat dahulu siapa subyek hukumnya.

Peningkatan jumlah penduduk telah berakibat meningkatnya kebutuhan akan tanah. Karena jumlah luas tanah tetap/tidak bertambah, sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka tanah yang tersedia semakin lama semakin terbatas. Untuk memenuhi kebutuhan pembangunan perumahan, dibutuhkan lahan yang cukup besar setiap tahunnya. Dilain pihak lahan didaerah perkotaan semakin sulit untuk diperoleh, dan harganya menjadi semakin tinggi. Kebijakan Pemerintah mengenai penataan ruang yang masih lemah, telah ikut memperburuk keadaan. Misalnya, belum siapnya Pemda dengan rencana tata ruang, walaupun ada belum terjabar didalam program dan proyek yang jelas. Kemudian Pemda sukar membangun fungsi pelayanan karena mahalnnya harga tanah.

Pengadaan lahan dan penataan ruang bukanlah masalah yang sederhana, meskipun didalam UU No. 4 tahun 1992 disebutkan akan dikelola oleh Pemerintah. Ditinjau dari sudut instansi yang harus menanganinya, banyak faktor yang harus terlibat. Dari kalangan Pemerintah sendiri terdapat sejumlah faktor yang perlu diikutsertakan. Selain dari pada itu, berbagai aspek lain seperti dana, prasarana dan lain sebagainya, turut mempengaruhi masalah pengadaan lahan. Tata cara pengadaan tanah, diatur melalui banyak peraturan. Pemahaman mengenai peraturan-peraturan menjadi sangat penting, karena proses pengadaan tanah bersumber dari peraturan-peraturan yang berlaku.

Pengadaan lahan baru sering dihadapkan kepada masalah miskinnya infrastruktur yang ada. Hal ini disebabkan oleh masalah klasik yaitu keterbatasan dana. iuga sering karena Pemda sendiri tidak terlalu sian dari

segi Perencanaan Kota. Memang masalah keterbatasan dana ini telah memberi pengaruh yang besar dalam pengadaan lahan, karena dengan keterbatasan tersebut, *cost of money* menjadi sangat tinggi.

Mengenai pengadaan tanah bagi Kondominium, secara umum sama dengan pengadaan tanah untuk perumahan biasa. Oleh sebab itu didalam makalah ini, tidak dibahas secara terpisah mengenai pengadaan tanah untuk perumahan dan kondominium, melainkan dijadikan satu pembahasan.

Hal yang tidak kalah pentingnya adalah masalah perijinan. Peraturan yang berbeda-beda pada tiap-tiap daerah, dan cenderung rumit, sering dipandang sebagai faktor penghambat, bukan sebaliknya.

Peraturan Perundang-undangan.

Beberapa Peraturan Perundang-undangan yang penting yang mengatur tentang Pengadaan Tanah antara lain:

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 158, tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya(Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintah Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
6. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Kerja Negara Nomor 362);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988; tentang Koordinasi

Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);

10. Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Khusus Untuk Jakarta

11. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
12. Peraturan Daerah-Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kota untuk wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
13. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor Da. 11/3/II/1972 tanggal 2 Februari 1972 tentang Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Pembebasan Penunjuk/Penggunaan Tanah (SIPPT) serta prosedur pembebasan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya untuk kepentingan dinas/swasta di wilayah DKI Jakarta;
14. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 540 Tahun 1990 tanggal 31 Maret 1990 tentang petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (SP3L) atas bidang tanah untuk Pembangunan fisik kota di wilayah DKI Jakarta;
15. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 1 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun di DKI Jakarta (diundangkan pada tanggal 19 Januari 1991);
16. Keputusan Gubernur KDH Ibukota Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 Tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta (ditetapkan pada tanggal 25 Juni 1991 menggantikan Keputusan Gubernur KDH Ibukota Jakarta no 224 Tahun 1990 Tanggal 9 Pebruari 1990 Tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta;

Beberapa Peraturan yang penting yang berkaitan dengan Kondominium atau rumah susun, sebagai berikut:

1. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985);
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 26 April 1988);

warga masyarakat, agar mencapai kehidupan yang lebih baik. Ekses-ekses dari pembebasan tanah seperti menjadi konsumtif, melakukan hal-hal yang tidak perlu, semestinya dapat dihindari dengan arahan/penyuluhan dari pemerintah. Hendaknya pembebasan tanah dapat memberikan dampak positif bagi pemilik tanah dan meningkatkan harkat seluruh warga masyarakat.

Masalah SIPPT, diakui telah banyak kemajuan, baik dari segi materi (isi) maupun keluasan ruang lingkupnya. Pada tahun-tahun 70-an dan awal 80-an, redaksi SIPPT masih sangat sederhana, tidak terlalu jelas apa-apa yang menjadi kewajiban pemerintah dan kewajiban pengusaha. Ketidakjelasan inilah yang saat ini menyebabkan timbulnya masalah fasum dan fasos.

Tiba-tiba pengusaha diwajibkan untuk membayar fasilitas ini dan itu, yang tidak pernah disebutkan secara spesifik pada saat SIPPT itu diterbitkan. Seperti telah dikemukakan diatas, pemerintah seyogyanya melihat hal ini secara bijaksana, dilihat kasus per kasus. Kalau tidak, maka yang dapat terjadi adalah Pengusaha tidak sanggup secara finansil melaksanakan kewajiban itu, atau gulung tikar. Terserah pemerintah ingin yang bagaimana.

Keluhan mengenai waktu, masih banyak terdengar. Sering kita harus "titip" kepada orang dalam, agar proses itu bisa lebih cepat. Bila telah tercapai kesepakatan untuk "titip" maka jalannya proses SIPPT dapat dimonitor setiap hari. Bila tidak mau menempuh cara ini, maka yang dapat terjadi adalah SIPPT akan berlarut-larut, bisa berbulan-bulan, bahkan lebih dari 1 tahun.

Pemda DKI sudah barang tentu harus mau memperbaiki keadaan ini.

Salah satu caranya adalah dengan memperbaiki manajemen lembaga BPUT yang menangani masalah SIPPT tersebut.

Harus ada kartu monitor, mengapa sebuah permohonan SIPPT belum dapat diterbitkan. Upayakan jalan keluar, atau segera diberikan penjelasan sebab-sebabnya kepada si pemohon. Batasan waktu suatu permohonan menjadi sangat penting didalam manajemen ini. Sekalipun telah lebih lengkap, SIPPT ini masih perlu disempurnakan lagi, misalnya ketentuan mengenai spesifikasi teknis bangunan-bangunan yang diwajibkan. Tanpa spesifikasi yang jelas, sulit bagi pengusaha untuk menghitung biayanya sejak awal, dan ini dapat menjadi sumber masalah dikemudian hari. Secara yuridis, ketentuan penyerahan fasum dan fasos diwilayah DKI tidak sejalan dengan peraturan yang lebih tinggi, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1/1987 tentang penyerahan prasarana Lingkungan, fasilitas Umum dan fasilitas Sosial perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Demi kewibawaan pemerintah dan kewibawaan hukum, seyogyanya Pemda DKI dan Menteri Dalam Negeri dapat menyelesaikan dualisme ini.

Masalah SP3L (Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan) tertuang didalam SK. Gub. No. 540 tahun 1990. Ketentuan ini mengatur

tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan atas bidang tanah untuk Pembangunan Fisik Kota di daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dari konsiderannya disebutkan bahwa SK No. 540/1990 ini dikeluarkan untuk mengantisipasi terbatasnya lahan di DKI Jakarta.

Untuk memperoleh SP3L harus dipenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Pemohon harus berbentuk Badan Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Badan Usaha Milik Negara atau daerah, dengan nama dan bentuk apapun, persekutuan, firma, kongsi, perkumpulan, koperasi, yayasan atau lembaga dan bentuk usaha tetap.
2. Permohonan diajukan secara tertulis dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Tata Kota cq. Sekretariat BPUT.
3. Permohonan harus dilengkapi proposal proyek/prarancang bangun yang terdiri dari:
 - a. Aspek rencana kota/tata ruang
 - b. Tata cara pembiayaan tanah
 - c. Aspek pembiayaan proyek
 - d. Aspek Tata Laksana Proyek
 - e. Aspek sosial ekonomi proyek
 - f. Aspek Lingkungan Hidup
 - g. Jangka waktu penyelesaian pembebasan tanah dan pembangunan fisik.
4. Melampirkan rekomendasi bank Pemerintah atau Bank Devisa untuk membiayai pembebasan tanah dan pembangunan fisik proyek.
- 5.a. Pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan proyek pembangunan harus dilaksanakan secara utuh dalam satu kesatuan lokasi/lahan.
 - b. Apabila realisasi pembebasan tersebut tidak terlaksana secara utuh maka terhadap tanah yang telah dibebaskan tersebut dapat dialihkan secara sepihak oleh Gubernur KDKI Jakarta kepada pihak lain dengan penggantian sebesar harga pembebasan ditambah 20% biaya administrasi dari harga pembebasan tanah.
6. Terhadap lokasi/lahan yang dimohon dengan kondisi lapangan dan atau menurut rencana kota peruntukannya adalah perumahan yang luasnya 5.000 M² atau lebih, kepada pemohon diwajibkan membiayai dan membangun rumah susun murah beserta fasilitasnya seluas 20 % dari areal manfaat secara komersil, dan atau ketentuan lainnya yang ditetapkan Gubernur KDKI Jakarta.

Pembangunan Rumah Susun Murah dimaksud, lokasi dan persyaratan penjualannya ditetapkan kemudian oleh Gubernur KDKI Jakarta.

7. Pemohon berkewajiban mengganti prasarana dan sarana kota yang ada didalam lokasi/lahan yang dimohon.
8. Terhadap lahan yang telah dikuasai/dibebaskan sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan dimaksud, harus dilengkapi dengan rekomendasi keabsahan pemilikannya dari Kantor pertahanan setempat, dan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak dikeluarkannya rekomendasi tersebut harus mengajukan permohonan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) kepada Gubernur DKI Jakarta.

Sejak dikeluarkannya SK ini pada tahun 1990, sepanjang yang penulis ketahui, pelaksanaan dari SK ini belum menunjukkan hasilnya. Menurut hemat penulis, SK ini memiliki beberapa kelemahan :

1. Ketentuannya bersifat umum, tidak terperinci, sehingga banyak interpretasi yang dapat diberikan. Hal ini dapat mengakibatkan keracunan.
2. Ketentuan ini sangat memberatkan pengusaha. Dengan kondisi ekonomi/kebijaksanaan moneter yang masih ketat, ketentuan ini secara ekonomis, tidak feasible bagi pengusaha.
3. Ketentuan ini lebih bersifat sepihak, tanpa meneliti dulu dampaknya bagi pengusaha sebagai end-user. Sehingga kalau tidak dapat dilaksanakan, maka peraturan ini akan tinggal sebuah peraturan, yang secara yuridis adalah sah secara philosophis baik, tetapi tidak secara sosiologis.

Penulis berpendapat bahwa tidak ada salahnya peraturan ini ditinjau kembali, atau bahkan dibatalkan, apabila setelah 3 tahun berjalan ini, terbukti bahwa peraturan-peraturan ini tidak dapat dilaksanakan. Atau Pemda DKI akan menghadapi perusahaan-perusahaan menunggak kewajiban, yang sulit untuk ditagihkan kembali.

Ketentuan sanksi pada SK. No. 640/1992 akan lebih menurunkan wibawa Pemda, apabila ternyata bahwa ketentuan tersebut diatas tidak dapat dijalankan.

Masalah Pembebasan Tanah

Beberapa permasalahan yang timbul dari segi pembebasan tanah, adalah beredarnya pendapat bahwa Per. Mendagri 15/1975 sudah tidak cocok lagi dengan kondisi saat ini. Oleh sebab itu perlu pembaharuan. Ketentuan Permendagri 15/1975 mengatur mengenai Pembebasan Tanah untuk

keperluan Pemerintah.

Menurut ketentuan Permendagri 15/75, tata cara pembebasan tanah melalui Panitia Pembebasan Tanah. Sedangkan dalam Permendagri No. 2/76, ditentukan kemungkinan penggunaan Permendagri No. 15/1975 oleh pihak swasta, yaitu :

1. Pembebasan tanah untuk kepentingan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum.
2. Termasuk dalam bidang Pembangunan Sarana Umum dan Fasilitas Sosial.

Pasal 11 ayat (1) dan (2) Permendagri 15/1975 menentukan tata cara pengawasan pembebasan tanah yang merupakan kewajiban Pemda. Sedangkan pengaturan pembebasan tanah untuk keperluan swasta pada dasarnya harus dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman kepada asas musyawarah.

Dengan demikian ada 2 cara pembebasan tanah untuk keperluan swasta, yaitu :

1. Secara langsung
2. Melalui Panitia Pembebasan Tanah

Berdasarkan Keputusan Presiden R.I No. 55/1993, diaturlah masalah Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Beberapa hal penting dari Kep. Pres R.I. No. 55/1993 ini adalah : **PENGERTIAN BAGI KEPENTINGAN UMUM (PASAL 5)**

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :
 - a. Jalan umum, saluran pembuangan air
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, termasuk saluran irigasi
 - c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat
 - d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal
 - e. Peribadatan
 - f. Pendidikan dan sekolah
 - g. Pasar Umum dan Pasar Inpres
 - h. Fasilitas pemakaman Umum
 - i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana.
 - j. Pos dan telekomunikasi
 - k. Sarana olah raga
 - l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya

- m. Kantor pemerintah
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Panitia yang dibentuk oleh Pemerintah untuk Pengadaan Tanah disebut Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur (ps. 6).

Pelaksanaan pengadaan Tanah dilakukan secara musyawarah (ps. 9).

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk (ps. 12) :

- a. Hak atas tanah
- b. Bangunan
- c. Tanaman
- d. Benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah.

Bentuk ganti kerugian dapat berupa (ps. 13) :

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

Masalah klasik dalam pembebasan tanah adalah munculnya calo-calo tanah. Calo-calo tanah ini sering menimbulkan masalah yang berkenaan dengan ganti rugi, misalnya :

- a. Ganti rugi dinilai terlalu rendah oleh perantara salah satu pihak
- b. Ganti rugi dinilai terlalu tinggi dengan maksud agar memperoleh penggantian tanah yang senilai di tempat lain.
- c. Ganti rugi tidak sepenuhnya diterima oleh para pemilik tanah disebabkan tidak dibayarkan secara langsung kepada yang berhak, atau dipotong untuk keuntungan pihak perantara.
- d. Banyak beredarnya surat kuasa "mutlak", baik sudah dibayar lunas oleh "pemegang" kuasa, ataupun baru diberikan panjar meskipun sudah ada penyerahan dokumen tanahnya oleh para pemilik tanah.

Dalam beberapa kasus terjadi bahwa sudah ada pengurusan hak dan perolehan sertifikat tanah oleh "pembeli" yang disertai surat kuasa untuk menguruskan tanah tersebut, kenyataannya belum ada pembayaran penuh. Karena belum merasa menjual, pemilik tanah mengusahakan surat-surat

pengganti dan menyatakan hilang dokumen yang dimiliki. Dalam hal dapat dipenuhi formalitas persyaratan penggantian dokumen yang hilang, pemilik tanah dapat memperoleh sertifikat tanah, karena "Kuasa" semula berani muncul disebabkan ada penipuan.

Kesimpulan dan Saran

1. Batasan waktu lamanya proses permohonan ijin lokasi sudah pada waktunya untuk ditentukan/diatur. Hal ini baik, agar supaya aparat Pemerintah Daerah dapat dipacu untuk mengejar target waktu tersebut. Manajemen perijinan diperbaiki, fungsi pengawasan/kontrol ditingkatkan. Menurut penulis, waktu yang ideal adalah maksimum 3 (tiga) bulan sejak permohonan diajukan.

2. Untuk pengendalian harga tanah, seyogyanya pengusaha diijinkan secara resmi melakukan pembebasan tanah, tanpa menunggu terlebih dahulu ijin lokasi. Konsekwensinya bila ternyata SK ijin lokasi tidak diberikan, ini menjadi resiko pengusaha. Dengan demikian tidak ada lagi penyelundupan hukum didalam pembebasan tanah. Sudah barang tentu, ketentuan ini mengatur mengenai batas luas yang perlu dimohonkan.

Misalnya: - untuk wilayah DKI : 5000 M2 keatas
- untuk wilayah diluar DKI diatas 15 Ha

3. Calo tanah, sulit untuk diberantas. Yang penting dijaga adalah agar jangan sampai proses pembebasan tanah menjadi terhambat karena ulah calo tanah ini. Apabila ini terjadi, Pemda setempat harus bertindak sesuai dengan kewenangannya. Lebih baik lagi kalau calo tanah ini dapat di organisir, sehingga mudah pengawasannya.

4. Harus tetap dihargai Hak Keperdataan pemilik tanah, sehingga walaupun tanahnya terkena ijin lokasi, dia tetap berhak menjual kepada pihak lain. Ini hak asasi yang sebaiknya kita semua bersedia menghormatinya.

5. Bunyi/materi SK ijin lokasi/SIPPT agar dapat dibuat detail, lengkap dengan spesifikasi teknis bangunan-bangunan yang akan dibangun/wajib dibangun. Sehingga tidak timbul masalah dibelakang hari antara Pemda dan Pengusaha.

6. Pemda harus berinisiatif untuk melakukan penelitian sosial pada masyarakat yang terkena ijin lokasi, agar apabila mereka harus pindah, maka kehidupan mereka selanjutnya tidak menjadi lebih buruk dari pada sebelumnya.

7. Pemda DKI perlu memberikan perhatian dan kebijaksanaan kepada Pengusaha Pembangunan Perumahan yang telah membangun 10 tahun keatas, mengenai kewajiban penyerahan fasum dan fasosnya.

Kebijaksanaan ini dapat membantu menyelesaikan masalah fasum dan fasos yang berlarut-larut.

8. Peraturan mengenai SP3L agar ditinjau kembali, karena semakin memberatkan pengusaha. Kalau keadaan ini terus dipertahankan, pada akhirnya toh peraturan tersebut tidak akan jalan.

SEGERA TERBIT

**HUKUM dan
PEMBANGUNAN**

**NOMOR 6
TAHUN XXIII
DESEMBER 1993**

ANTARA LAIN MEMUAT :

Erman Rajagukguk
**PEMBAHARUAN HUKUM MEMASUKI
PJPT KEDUA DALAM ERA GLOBALISASI**

Soebyakto
EKSEKUSI PUTUSAN SERTA MERTA

Kartini Sekartaji
**AMBIVALENSI DALAM TUGAS POLISI,
SUATU ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS**

Anna E. Syarfin
**MASALAH YURIDIS PELAKSANAAN BIPIK DALAM
PEMBINAAN DAN PENGENDALIAN
PENCEMARAN LINGKUNGAN**