

**TRANSFER OF RIGHTS TO LAND FOR DEVELOPMENT HOTEL IN BOGOR CITY  
LAND APPROPRIATION IN PERSPECTIVE**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN HOTEL DI KOTA  
BOGOR DALAM PERSPEKTIF PERUNTUKAN TANAH  
(STUDI KASUS HOTEL AMAROOSSA DI KOTA BOGOR)**

**Warizal\***

[warizal@unida.ac.id](mailto:warizal@unida.ac.id)

(Diterima pada: 01-01-2017 dan dipublikasikan pada: 30-03-2017 )

**ABSTRACT**

*Implementation and Monitoring Land Use Permit Allotment for Development in the city of Bogor is to regulate the activities of land transition occurred in the city of Bogor. Therefore, this article will explain how to change the soil in the implementation of the Basic Building coefficient (KDB) and coefficient Building (KLB) in Bogor City Special construction Amaroossa Hotel? and How the construction of hotels in Bogor with consideration land use? Writing method using descriptive empirical laws. The results of the implementation and monitoring of land use designation permits in the city of Bogor is already done, but still a lot of ground breaking transition designation permits the use of land and it is influenced by changes in land that is not in accordance with applicable local regulations. Transfer of rights to land can be done through the purchase, exchange, grant, gift with a will, according to the customs administration and other acts that are intended to move the property. Changes in land use may occur in a systematic and non-systematic. Systematic changes occurred with marked by recurrent phenomenon, namely the type of land-use change at the same location. With establishment Hotels in controlling the utilization of space one of the instruments used is the allotment of land use permit (IPPT). With this permission entire land use changes are required to obtain permission from the government without exception. As stated glittering Bogor City Regional Regulation No. 2 of 2007 on Building Permits and Regional Regulation No. 8 of 2011 Bogor About Spatial Plan 2011-2031 Bogor City.*

---

**Keywords:** *Appropriation of Land, Land Use, Land Transition, Bogor City.*

---

**ABSTRAK**

*Pelaksanaan dan Pengawasan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Untuk Pembangunan hotel di Kota Bogor adalah untuk mengatur kegiatan peralihan tanah yang terjadi di Kota Bogor. Oleh karena itu tulisan ini akan menjelaskan bagaimana perubahan tanah dalam pelaksanaan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) di Kota Bogor khusus pembangunan Hotel Amaroossa? dan Bagaimana pembangunan Hotel di Bogor dengan memperhatikan aspek peruntukan tanah? Metode penulisan menggunakan metode hukum empiris yang bersifat deskriptif. Hasil penelitian dari pelaksanaan dan pengawasan izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Bogor adalah sudah dilaksanakan, akan tetapi masih banyak peralihan tanah yang melanggar izin peruntukan penggunaan tanah dan hal tersebut dipengaruhi oleh pemubahan tanah yang tidak sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Perubahan penggunaan lahan dapat terjadi secara sistematis dan non-sistematis. Perubahan sistematis terjadi*

---

\* Pascasarjana-Universitas Djuanda Bogor, Jl.Tol Ciawi No 1, Kotak Pos 35 Bogor 16770

dengan ditandai oleh fenomena yang berulang, yakni tipe perubahan penggunaan lahan pada lokasi yang sama. Pembanguna Hotel dalam mengendalikan pemanfaatan ruang salah satu instrumen yang digunakan adalah izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT). Dengan izin ini seluruh perubahan penggunaan tanah diwajibkan mendapatkan izin dari pemerintah tanpa kecuali. Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011-2031.

---

**Kata Kunci** : Peruntukan Tanah, Penggunaan Tanah, Peralihan Tanah, Kota Bogor.

---

## A. Pendahuluan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 33 ayat (3) menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Prinsip hak menguasai dari negara atas bumi (tanah) sebagaimana pernyataan konstitusi ini dijabarkan lebih lanjut ke dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya dalam tulisan ini disebut UUPA), yang dimuat dalam Pasal 2 ayat (1) di mana hak menguasai dari negara itu memberikan wewenang kepada negara untuk :

1. Mengatur serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Salah satu bidang pembangunan pertanahan yang sedang dilakukan dan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka pembangunan nasional ialah catur tertib pertanahan, terutama yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah. Dalam upaya mewujudkan tertib kepemilikan tanah oleh badan hukum dan perseorangan diharapkan adanya perlindungan hukum. Usaha

untuk mencapai keadaan itu, dilakukan dengan jalan melaksanakan penertiban kepemilikan tanah yang bertujuan untuk meningkatkan catur tertib pertanahan. Catur tertib pertanahan sebagai landasan operasional tersebut adalah:<sup>1</sup>

1. Tertib hukum pertanahan;
2. Tertib administrasi pertanahan;
3. Tertib penggunaan tanah ;
4. Tertib pemeliharaan tanah serta lingkungan hidup.

Berdasarkan program catur tertib pertanahan tersebut di atas bisa dipahami bahwa betapa pentingnya masalah pertanahan sebagai masalah nasional yang perlu mendapat perhatian yang sungguh-sungguh dari semua pihak. Masalah tanah merupakan suatu persoalan yang sangat dominan yang sering menimbulkan perselisihan serta juga menimbulkan masalah di antara warga masyarakat. Untuk menghindari terjadinya sengketa soal tanah perlu diadakan penataan penguasaan tanah yang berupa tertib administrasi pertanahan. Hal tersebut di samping untuk menghindari adanya persengketaan dalam bidang pertanahan, dan di sisi lain bisa mewujudkan rasa keadilan sosial.

Di antara berbagai persoalan masalah tanah yang banyak menimbulkan masalah dalam masyarakat, salah satunya persoalan pembangunan hotel yang terjadi di Kota

---

<sup>1</sup> Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan.

Bogor. Permasalahan pembangunan hotel ini diantaranya adalah beralihnya fungsi pemukiman dan perumahan menjadi perhotelan atau sebagai pusat pariwisata di kota bogor yang merupakan sama-sama untuk kepentingan umum.

Permasalahan pembangunan hotel ini terjadi pada pemerintah daerah kota Bogor yaitu mengenai pembangunan Hotel Amaroossa yang berdiri di pusat jantung Kota Bogor terletak tepat di persimpangan Jalan Raya Pajajaran dengan Jalan Otto Iskandar dinata, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur yang berdekatan dengan Tugu Kujang. Pembangunan Hotel Amaroosa yang berada persis diseberang Tugu Kujang belakangan ini menuai protes keras dari berbagai kalangan di Bogor.

Kepala Sub-Bidang Tata Ruang Badan Perencanaan Daerah Kota Bogor, Setiyoso, mengatakan, semua IMB yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat telah melalui proses kajian analisis mengenai dampak lingkungan. Mengenai tinggi bangunan yang melebihi ikon Kota Bogor, Setiyoso mengatakan, "Kami tidak dapat melarang pertumbuhan usaha."<sup>2</sup>

Terkait dengan penerbitan IMB, dalam hal ini pemerintah masih mengkaji kebutuhan hotel berdasarkan jumlah wisatawan yang berkunjung dalam beberapa tahun terakhir dengan menghitung rasio kebutuhan penginapan dengan tingkat hunian hotel. Sehingga pembangunan hotel baru di Kota Bogor akan diarahkan ke daerah Tajur, Wangun, Bogor Timur.

Selanjutnya, Pemerintah Kota Bogor telah memberikan izin mendirikan bangunan (IMB) yang terbit pada tanggal 3 Januari 2012 untuk Pembangunan Hotel Amaroossa tersebut yang dinilai telah melanggar estetika serta tata ruang di Kota Bogor.

"Dari segi perizinan keberadaan hotel ini sudah lengkap, hanya saja menyikapi

desakan dari masyarakat terkait ketinggian hotel ini menyalahi estetika nilai cagar budaya dan sejarah Kota Bogor," kata Anggota Komisi A Usmar Hariman, di Bogor.<sup>3</sup>

Komisi A juga mendesak Pemerintah Kota Bogor untuk mengkaji ulang izin pembangunan, karena terdapat beberapa kesalahan dalam memberikan izin seperti kajian lalu lintas di sekitar lokasi hotel. Garis sepadan bangunan yang tidak sesuai peraturan, tata ruang terbuka hijau serta analisa dampak lingkungan. Karena hampir setiap hari, terutama saat jam berangkat dan juga pulang kerja, titik persimpangan itu selalu memicu kemacetan. Apabila hotel itu beroperasi, maka kemacetan yang timbul akan lebih parah.

Selain itu, Bambang Dwi Wahyono, Anggota DPRD Kota Bogor dari Fraksi, Demokrat menegaskan, penolakan ini bukan berarti menghalangi perkembangan Kota Bogor. Tapi wujud kepedulian terhadap kelangsungan simbol dan identitas Kota Bogor. "Jadi bukan menolak lokasinya. Tapi harus dilihat lagi soal model, bentuk, kontur, dan ketinggian dari hotel tersebut."<sup>4</sup>

Secara wilayah bahwa area di sekitar Tugu Kujang dan selepas pintu tol Bogor memang cocok untuk dijadikan area pusat bisnis dan perdagangan. Namun, pembangunan tersebut seharusnya memperhatikan soal nilai-nilai lokal dan estetika tata ruang Kota Bogor yang sudah ada. Ketinggian Hotel Amaroossa itu memang direncanakan setinggi 14 lantai dan hal ini diperkirakan akan membuat Tugu Kujang, yang memiliki ketinggian 25 meter, yang akan terlihat kecil. Sementara warga Bogor menganggap Tugu Kujang itu

<sup>3</sup> Inilah.com Kamis, 21 Maret 2013 | 10:11 WIB  
<http://m.inilah.com/read/detail/1969840/hotel-amaroosa-rusak-pemandangan-tugu-kujang>

<sup>4</sup> Republika.co.id Bogor Kamis, 21 Maret 2013, 21:37 WIB

<http://www.republika.co.id/berita/nasional/jabodetabek-nasional/13/03/21/mk0ly2-soal-kontroversi-hotel-amaroosa-wali-kota-bogor-diminta-bersikap>

<sup>2</sup> Ibid

merupakan simbol perjuangan warga Bogor.

Tanah merupakan faktor yang penting dalam memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Kebijakan nasional pertanahan di Indonesia telah digariskan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang mengatur bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” mengandung arti bahwa hal tersebut mewajibkan Negara untuk mengatur kepemilikan tanah dan penggunaannya sehingga tanah diseluruh wilayah Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dalam pelaksanaan pembangunan selain terjadi peralihan hak tanah juga terjadi perubahan penggunaan tanah. Perubahan penggunaan tanah bisa menimbulkan dampak positif bagi perekonomian dan lingkungan. Dampak positif diantaranya adanya kenaikan harga tanah, dan dampak negatif diantaranya terjadinya kesemrawutan pengelolaan tata ruang kotadan penurunan kualitas air. Kebijakan penatagunaan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 antara lain pertama: bahwa setiap pemanfaatan dan penggunaan tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), kedua: penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RTRW tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya dan pemanfaatannya tidak bias ditingkatkan.

Dalam Undang-Undang No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur yang terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrative dan atau aspek fungsional. RTRW ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai dasar perijinan lokasi. Kabupaten Bogor telah mengeluarkan Peraturan Daerah Perda No 17 Tahun 2000, dan terakhir Perda No. 19 Tahun 2008.

Lolosnya perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bogor terhadap bangunan hotel itu menandakan pemkot Bogor tidak menggubris hasil Pansus DPRD Kota Bogor soal pembahasan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2010-2011.

Adanya peningkatan pertumbuhan kunjungan wisatawan ke Kota Bogor setiap tahunnya, hal tersebut menunjukkan bahwa Kota Bogor mempunyai potensi wisata yang cukup tinggi. Ketersediaan objek wisata didukung dengan ketersediaan hotel sebagai fasilitas penunjang bagi wisatawan. Ketersediaan hotel di Kota Bogor mengalami peningkatan, termasuk ketika hotel-hotel di Kota Bogor memperluas pangsa pasarnya ke tamu-tamu bisnis. Pada tahun 2012, jumlah hotel secara keseluruhan di Kota Bogor berjumlah 46 hotel.<sup>5</sup> Sehingga tidak menutup kemungkinan pembangunan hotel di Kota Bogor akan semakin bertambah dan meluas apabila tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di Kota Bogor.

Penataan ruang diharapkan mampu mawadahi seluruh kepentingan secara optimal dalam ruang itu sendiri. Ruang daerah sebagai wadah kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat harus mampu mengakomodasi kepentingan semua pihak, baik pemerintah, swasta dan masyarakat itu secara adil dan berkelanjutan bagi generasi yang akan datang, sejalan dengan peningkatan dinamika kebutuhan yang berkembang dari waktu ke waktu. Tujuan penataan ruang ialah menciptakan suatu hubungan yang serasi antara berbagai kegiatan di berbagai sub wilayah agar tercipta hubungan yang harmonis dan serasi. Dengan demikian, hal itu mempercepat proses tercapainya kemakmuran dan terjaminnya kelestarian lingkungan hidup.

---

<sup>5</sup>Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar) Kota Bogor, 2013.

Sementara itu, Dinas Pengawasan, Pembangunan dan Pemukiman (wasbangkim), kembali menemukan pelanggaran pembangunan hotel. Kali ini, pembangunan Hotel Amaroossa di Jalan Otista No 84 RT 4/2, dinyatakan melanggar lantaran tidak sesuai dengan site plan yang ditentukan wasbangkim dan melayangkan surat peringatan kepada Dirut PT Aramanda Bogor Indonesia, selaku pengelola pembangunan hotel.<sup>6</sup>

“Dari situ kami berikan teguran pertama terhadap pelanggaran bangunan ber-IMB pada tahap pelaksanaan konstruksi,” ucap Kabid Pengawasan dan Pengendalian (wasdal) Wasbangkim, Iwan Setiawan.

Hal ini berarti, luas bangunan yang didirikan tidak sesuai dengan IMB Nomor 643.2-BPPTPMI/ 2012. Hal itu mengacu pada Pasal 100 Perda Kota Bogor No 7/2007 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 8 Perwali No 6/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Bangunan Gedung.

Dalam teguran tersebut, wasbangkim meminta kepada pemilik untuk membatasi pelaksanaan pembangunan sesuai dengan IMB No 643.2-BPPTPM-I/2012 tertanggal 3 Januari 2012 dan/atau membongkar sendiri bangunan yang melanggar ketentuan teknis sesuai berita acara pemeriksaan 642/46/DPBP/TMR II/2012 tertanggal 19 Desember 2012.

Dimana disebutkan bahwa KDB untuk bangunan Hotel Amaroossa adalah sebesar 41% dari luas lahan seluruhnya yang mencapai 1310 meter persegi. Juga disebutkan bahwa luas lahan tertutup adalah seluas 537.16 meter persegi.

Secara *de facto* bangunan Hotel Amaroossa melebihi dari 41% yaitu hampir 80% sehingga tidak memenuhi ketentuan KDB yang seluas 41%. Demikian juga lahan tertutup seluas 537.16 meter persegi sebagaimana tertera

dalam IMB 643.2-BPPTPM-I/2012, tidak sesuai dengan fakta di lapangan.<sup>7</sup>

Pembangunan bangunan hotel tersebut kini sudah selesai. Ini artinya, manajemen Hotel Amaroossa membiarkan terjadi pelanggaran secara terbuka. Berdasarkan hal itu, Pemerintah Daerah Kota Bogor seharusnya menindak pelanggaran atas IMB tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 101 ayat 2 Perda Kota Bogor No. 8 Tahun 2011 yang mengatur bentuk tindakan yang bisa dikenakan, yakni penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang dan/atau denda administratif.<sup>8</sup>

Apabila tidak segera ditindaklanjuti sebagaimana seharusnya dilakukan berdasarkan yuridis formil yang berlaku, maka kasus itu kan digugat dengan tindak pidana tata ruang, dan tindak pidana kolusi.

Kesemrawutan perizinan yang melabrak peraturan perundang-undangan, diduga kuat melibatkan oknum pemerintah, oknum anggota DPRD Kota Bogor, dan oknum lain di luar pemerintah dan DPRD. Oknum tersebut diduga kuat menjadi broker pengurusan izin dengan limpahan uang tidak kecil. Agar fakta serta bukti persekongkolan antar oknum tidak menguap, walikota perlu segera melakukan investigasi. Atau setidaknya walikota terpilih sejak sekarang membentuk tim independen guna melakukan investigasi guna membuka borok dan kejahatan mafia perizinan yang ada di Kota Bogor.

Selain itu, pembangunan Hotel Amaroossa telah melanggar Peraturan Daerah Kota Bogor Pasal 73 ayat b dan c poin 16 No. 8 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

<sup>6</sup>Maraknya Pembangunan Hotel Baru di Bogor, Membuat PHRI Galau, 16 Jan 2013, <http://info-bogor.com/maraknya-pembangunan-hotel-baru-di-bogor-membuat-phri-galau/>

<sup>7</sup>Bogor-Kita.com SENIN, 30 SEPTEMBER 2013 18:55 WIB <http://bogor-kita.com/pemerintahan/kotamdya-bogor/3800-langgar-imb-lbh-kbr-desak-walikota-bogor-tindak-amaroossa.html>

<sup>8</sup>Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011-2031, hal. 49.

Bogor karena bertentangan dengan kepentingan umum khususnya bagi warga masyarakat Kota Bogor.

Arti dari kepentingan umum di kemukakan oleh Mudakir Iskandar Syah, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pengguna jalan raya yang semakin semerawut dengan keberadaan pembangunan hotel Amarrossa tersebut.<sup>9</sup>

Sebetulnya yang paling prinsip dalam mendefinisikan kepentingan umum ialah memberikan batasan dari definisi kepentingan umum itu sendiri dan bukan lebih menekankan kepada jenis dari kepentingan umum. Kalau lebih menekankan kepada jenis dari kepentingan umum, maka berlakunya peraturan tidak luwes, artinya apa yang tidak ada klasifikasi kepentingan umum tentu tidak bisa dimasukkan pada kelompok kepentingan umum.

Apabila dikemudian hari pemerintah akan memanfaatkan salah satu lahan dengan dalih kepentingan umum dan ternyata tidak ada dalam klasifikasi kepentingan umum, maka pemerintah dianggap sudah melakukan perbuatan melawan hukum.<sup>10</sup>

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG), bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung (Pasal 7 ayat [1] UUBG). Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan (Pasal 7 ayat [2] UUBG).<sup>11</sup>

Pembangunan suatu gedung bisa dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan (Pasal 35 ayat [4] UUBG). Memiliki IMB merupakan kewajiban dari pemilik bangunan gedung (Pasal 40 ayat [2] huruf b UUBG).

Pengaturan mengenai IMB diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PP 36/2005). Setiap orang yang ingin mendirikan bangunan gedung harus mempunyai Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh pemerintah daerah (Pemda) melalui proses permohonan izin (Pasal 14 ayat [1] dan [2] PP 36/2005). Permohonan IMB kepada harus dilengkapi dengan (Pasal 15 ayat [1] PP 36/2005):<sup>12</sup>

Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;

- a. Data pemilik bangunan gedung;
- b. Rencana teknis bangunan gedung; dan
- c. Hasil analisis tentang dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Untuk wilayah Kota Bogor, mengenai IMB diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2007 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Berdasarkan Pasal 1 ayat 15), pemberian IMB diterbitkan berdasarkan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan-Penggunaan Bangunan.

Adapun peralihan ataupun pemindahan hak ialah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan

<sup>9</sup>Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata, 2007), hal. 17

<sup>10</sup>Ibid.

<sup>11</sup>Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG).

<sup>12</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu bisa disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila serta Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah ialah pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa serta bernegara.<sup>13</sup>

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin membahasnya secara lebih mendalam dan sistematis dalam penelitian dengan Judul :“Peralihan Hak

Atas Tanah Untuk Pembangunan Hotel Di Kota Bogor Dalam Perspektif Peruntukan Tanah (Studi Kasus Hotel Amaroossa Di Kota Bogor)”.

Dari judul tersebut serta menyimak pendahuluan di atas, maka identifikasi masalah kajian ini adalah bagaimana pelaksanaan pembebasan tanah di Kota Bogor untuk pembangunan Hotel Amaroosa?, bagaimana perubahan tanah dalam pelaksanaan Koefisien Dasar bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) di Kota Bogor khusus Pembangunan Hotel Amaroossa? dan bagaimana pembangunan Hotel di Bogor dengan memperhatikan aspek peruntukan tanah?

## **B. Pelaksanaan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Hotel**

Ada beberapa pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah pemerintah kota Bogor, yang diantaranya, Apartemen Botanical Residence yang berokasi di Jalan Botani Square, Ruko dikawasan Jalan Empang, Hotel Art Marriot yang berlokasi di Jalan Ahmad Yani Nomor 44 Kota Bogor dan Hotel Amaroossa di Jalan Otto Iskandardinata.

Pembebasan Tanah<sup>14</sup> adalah *onteigening* yaitu pencabutan hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya oleh pemerintah untuk dijadikan sarana kepentingan umum; pelaksanaan pencabutan hak tersebut disertai pemberian ganti rugi, kepada orang atau pihak yang mempunyai hak atas tanah dan benda tersebut sebelumnya, dengan cara yang diatur berdasarkan undang-undang.

Sedangkan Pembebasan tanah untuk kepentingan badan hukum perdata atau perusahaan publik sama dengan pembebasan tanah untuk kepentingan privat. Kecuali yang termasuk dalam kategori kepentingan umum.

<sup>13</sup>Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>14</sup>[http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/pembebasan\\_tanah.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/pembebasan_tanah.aspx)

Mengenai pembangunan hotel Amaroossa, karena badan hukum perdata maka ia tunduk pada ketentuan keperdataan berikut hak-haknya. Dan pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan hotel sama halnya dengan pembebasan tanah biasanya antar sesama subjek hukum perdata, yakni dilakukan dengan dua cara: yang pertama melalui jual beli, apabila calon penerima hak (dalam hal ini pembangunan hotel) memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak atas tanah yang diperoleh dan tanahnya sudah ada sertifikatnya, misalnya tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Pengasahan dilakukan melalui PPAT dan pengalihan hak melalui pelepasan hak yang dilaksanakan didepan kepala kantor pertanahan kabupaten atau di depan notaris/ camat. Misal tanah dengan status hak milik.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).<sup>15</sup>

Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamalamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).<sup>16</sup>

Perbuatan hukum bisa diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamaka perbuatan hukum”.<sup>17</sup>

Perbuatan hukum itu terdiri dari Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda) dan perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Dalam hal lain peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, beriku adalah penjelasannya:

1. Pewarisan tanpa wasiat menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.
2. Pemindahan hak berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggaknya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. bentuk pemindahan haknya dapat berupa :
  - a. Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-

<sup>15</sup> Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1980, hal. 21-30.

<sup>16</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti), 2005, cet I, hlm. 56

<sup>17</sup> CST. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka) 1986, hlm.119

- nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- b. Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
  - c. Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa di laksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak bisa menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh
  - d. Tukar menukar antar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/ harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.
  - e. Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama bebertapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
  - f. Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
  - g. Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang bisa menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah Subjek hukum yang bisa menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
  - h. Lelang, umumnya dilakukan apabila tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah di eksekusi lalu mau dijual.
  - i. Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.
- Jual-Beli, tukar Menukar, Hibah dan Pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT dipenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Tujuannya adalah :
- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan

hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar dengan mudah bisa membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah bisa memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>18</sup>

Peralihan Hak Atas Tanah bisa hapus dikarenakan sebagai berikut ;

1. berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan sebagaimana ditetapkan dalam sertifikat haknya menjadi hapus.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena; Tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban-kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan, tidak dipenuhinya syarat-syarat atas kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian-perjanjian pemberian pemegang hak dan putusan pengadilan
3. Bila subyek hak tidak lagi memenuhi syarat atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban dalam waktu satu tahun pemindahan/peralihan hak milik atas tanah tidak dilepaskan atau tidak dialihkan maka hapus karena hukum.
4. Dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya.
5. Pencabutan haknya
6. Tanah yang bersangkutan musnah, karena proses alamiah ataupun bencana alam.

7. Tanahnya diterlantarkan.

### C. Perubahan tanah dalam pelaksanaan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) dalam Pembangunan Hotel Amaroossa

Perubahan penggunaan lahan merupakan peralihan dari penggunaan lahan tertentu menjadi penggunaan lainnya. Proses penggunaan lahan yang dilakukan manusia dari waktu ke waktu terus mengalami perubahan seiring dengan perkembangan peradaban dan kebutuhan manusia. Semakin tinggi kebutuhan manusia akan semakin tinggi terhadap kebutuhan lahan.

Kenampakan penggunaan lahan berubah berdasarkan waktu, yakni keadaan kenampakan penggunaan lahan atau posisinya berubah pada kurun waktu tertentu. Perubahan penggunaan lahan bisa terjadi secara sistematis dan non-sistematis. Perubahan sistematis terjadi dengan ditandai oleh fenomena yang berulang, yakni tipe perubahan penggunaan lahan pada lokasi yang sama. Kecenderungan perubahan ini bisa ditunjukkan dengan peta multiwaktu. Fenomena yang ada bisa dipetakan berdasarkan seri waktu, sehingga perubahan penggunaan lahan dapat diketahui. Perubahan non-sistematis terjadi karena kenampakan luasan lahan yang mungkin bertambah, berkurang, ataupun tetap. Perubahan ini pada umumnya tidak linear karena kenampakannya berubah-ubah, baik penutup lahan maupun lokasinya.<sup>19</sup>

Di daerah perkotaan perubahan penggunaan lahan cenderung berubah menjadi dalam rangka memenuhi kebutuhan sektor jasa dan komersial.

<sup>18</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor. 24 tahun 1997*, LN No.59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 3.

<sup>19</sup> Murchacke, Philip, C. 1990. *Map Use Reading, Analysis and Interpretation*, J.P., Publication Medison, Wisconsin.

Perubahan penggunaan yang cepat di perkotaan dipengaruhi oleh empat faktor, yakni<sup>20</sup> :

1. adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya;
2. aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota;
3. jaringan jalan dan sarana transportasi, dan;
4. orbitasi, yakni jarak yang menghubungkan suatu wilayah dengan pusat-pusat pelayanan yang lebih tinggi.

Sedangkan Pembangunan Hotel Amaroossa saat ini telah dinyatakan melanggar lantaran tidak sesuai dengan site plan yang ditentukan wasbangkim dan telah diberikan surat peringatan kepada Dirut PT Aramanda Bogor Indonesia, selaku pengelola pembangunan hotel.<sup>21</sup>

Hal ini dinyatakan bahwa, luas bangunan yang didirikan tidak sesuai dengan IMB Nomor 643.2-BPPTPMI/2012. Hal itu mengacu pada Pasal 100 Perda Kota Bogor No 7/2007 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 8 Perwali No 6/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Bangunan Gedung.

Dalam teguran tersebut, wasbangkim meminta kepada pemilik untuk membatasi pelaksanaan pembangunan sesuai dengan IMB No 643.2-BPPTPM-I/2012 tertanggal 3 Januari 2012 dan/atau membongkar sendiri bangunan yang melanggar ketentuan teknis sesuai berita acara pemeriksaan 642/46/DPBP/TMR II/2012 tertanggal 19 Desember 2012.

Dimana disebutkan bahwa KDB untuk bangunan Hotel Amaroossa adalah sebesar 41% dari luas lahan seluruhnya yang mencapai 1310 meter persegi. Juga disebutkan bahwa luas

lahan tertutup adalah seluas 537.16 meter persegi.

Secara de facto bangunan Hotel Amaroosa melebihi dari 41% yaitu hampir 80% sehingga tidak memenuhi ketentuan KDB yang seluas 41%. Demikian juga lahan tertutup seluas 537.16 meter persegi sebagaimana tertera dalam IMB 643.2-BPPTPM-I/2012, tidak sesuai dengan fakta di lapangan.<sup>22</sup>

Berdasarkan hal itu, Pemerintah Daerah Kota Bogor seharusnya menindak pelanggaran atas IMB tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 101 ayat 2 Perda Kota Bogor No. 8 Tahun 2011 yang mengatur bentuk tindakan yang bisa dikenakan, yakni penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang dan/atau denda administratif.<sup>23</sup>

Oleh sebab itu, dengan adanya perencanaan dalam pembangunan Nasional yaitu untuk membangun negara yang berdasarkan asas kekeluargaan. Pembangunan Nasional atas dasar demokrasi dan kemakmuran bagi semua orang.

Khususnya dalam pembangunan hotel amaroossa maka diperlukan penataan ruang untuk mengatur pemanfaatannya berdasarkan besaran kegiatan, jenis kegiatan, fungsi lokasi, kualitas ruang serta estetika lingkungan. Untuk menjaga kelangsungannya, maka ruang perlu ditata dan dikendalikan serta direncanakan sehingga bisa memberikan dampak positif bagi mahluk hidup di atasnya untuk jangka panjang dan berkelanjutan.

Tata ruang merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan, baik

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> Maraknya Pembangunan Hotel Baru di Bogor, Membuat PHRI Galau, 16 Jan 2013, <http://info-bogor.com/maraknya-pembangunan-hotel-baru-di-bogor-membuat-phri-galau/>

<sup>22</sup> Bogor-Kita.com SENIN, 30 SEPTEMBER 2013 18:55 WIB <http://bogor-kita.com/pemerintahan/kotamdya-bogor/3800-langgar-imb-lbh-kbr-desak-walikota-bogor-tindak-amaroossa.html>

<sup>23</sup> Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011-2031, hal. 49.

direncanakan maupun tidak. Maknanya adalah bahwa bentuk ruang yang terjadi merupakan manifestasi dari hampir seluruh aspek kehidupan, baik fisik, sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan dan keamanan. Pengaturan ruang merupakan upaya untuk memberikan acuan dalam penyelenggaraan dan pelaksanaan penataan ruang. Sedangkan pembangunan hotel Amaroossa Bogor tidak didasarkan kualitas ruang serta estetika lingkungan yang baik untuk jangka panjang berkelanjutan.

#### D. Pembangunan Hotel dengan Memperhatikan Aspek Peruntukan Tanah

Dalam pembangunan khususnya mendirikan hotel Amaroossa tentu harus memenuhi izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT)<sup>24</sup>, yang diantaranya adalah sebagai berikut :

##### 1. Izin Lokasi

Izin lokasi adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, serta untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal, dengan batasan keluasaan sebagai berikut:

- a. untuk usaha pertanian > 25 Ha,
- b. untuk usaha non pertanian > 1 Ha.

##### 2. Izin Pemanfaatan Tanah

Izin pemanfaatan tanah ialah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah

padabangunan/ usaha yang dilakukan, dengan batasan keluasaan sebagai berikut: untuk usaha pertanian untuk usaha non pertanian untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan tanpa batasan keluasaan.

##### 3. Izin Perubahan Penggunaan Tanah

*Izin perubahan penggunaan tanah* adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/ perseorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi). Diberikan secara bertahap per-600 m<sup>2</sup>, untuk keluasaan lebih dari 600 m<sup>2</sup> dengan SKTBL.

##### 4. Izin Konsolidasi Tanah

*Izin konsolidasi tanah* adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki kumpulan orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/pemilik tanah pada lokasi tersebut untuk kepentingan umum sesuai tata ruang

##### 5. Izin Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengendalian pemanfaatan penataan ruang merupakan bagian dari proses penataan ruang yang sangat penting. Pemanfaatan penataan ruang saat ini tidak efisien dan juga efektif karena instrument perizinan yang merupakan

<sup>24</sup> <http://www.pengurusant tanah.net/macam-macam-perizinan-tanah.html>

langkah awal dalam pengendalian pemanfaatan ruang, sering saling bertentangan dan bahkan melanggar tata ruang yang ada. Untuk mengendalikan pemanfaatan ruang salah satu instrumen yang digunakan ialah izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT).

Dengan izin ini seluruh perubahan penggunaan tanah diwajibkan mendapatkan izin dari pemerintah tanpa kecuali. Namun pada kenyataan di lapangan masih banyak dijumpai perubahan penggunaan tanah tanpa izin dari pemerintah daerah dan bahkan melanggar rencana tata ruang yang ada. Sehingga pemanfaatan ruang tidak efektif, perencanaan wilayah kacau, dan berdampak pada lingkungan maupun kesejahteraan masyarakat.

Dalam undang-undang memandang tentang perizinan penggunaan lahan. Menurut undang-undang penataan ruang, disebutkan mengenai perizinan pemanfaatan ruang:<sup>25</sup>

- 1) Perizinan pemanfaatan ruang ialah salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang bisa berlangsung sesuai fungsi ruang yang sudah ditetapkan dalam rencana tata ruang yang telah disepakati oleh rakyat (DPRD) dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
- 2) Perizinan pemanfaatan ruang ialah suatu bentuk kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang diselenggarakan oleh Bupati/Walikota di wilayah Kabupaten/Kota, disamping kegiatan pengawasan serta penertiban.
- 3) Perizinan pemanfaatan ruang merupakan merupakan kebijaksanaan operasional pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Perizinan pemanfaatan ruang terdiri atas tiga jenis perizinan yang mempunyai struktur, sebagai berikut:

1. Perizinan peruntukan serta perolehan lahan berkaitan dengan penetapan lokasi investasi dan perolehan tanah dalam bentuk izin lokasi.
2. Perizinan pengembangan pemanfaatan lahan berkaitan dengan rencana pengembangan kualitas ruang dalam bentuk Persetujuan Site Plan.
3. Perizinan mendirikan bangunan berkaitan dengan pembangunan tata ruang dan tata bangunan dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan.

Izin lokasi ialah izin yang diberikan kepada perusahaan dalam rangka pengerahan lokasi penanaman modal sesuai dengan peraturan daerah tentang tata ruang wilayah sekaligus sebagai izin untuk pelaksanaan perolehan tanah, serta berlaku pula sebagai pemindahan hak atas tanah.

Pada prinsipnya izin lokasi merupakan instrumen pelaksanaan tata ruang (pembangunan) untuk kepentingan penanaman modal (investment). Oleh sebab itu, harus dicatat bahwa mendiskusikan izin lokasi selalu terkait dengan sektor swasta. Namun demikian, sektor publik juga terkadang memerlukan izin lokasi untuk proyek pemerintah seperti halnya yang terjadi pada Perumnas.

Dalam pembangunan perumahan serta permukiman, Izin Lokasi merupakan jenis izin pertama yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan pembebasan tanah yang akan dikembangkan untuk proyek perumahan serta permukiman tersebut. Pengembangan suatu kawasan dengan luasan lebih dari satu hektar mengharuskan pemrakarsa untuk memiliki Izin Lokasi tersebut, yang didefinisikan izin penunjukkan penggunaan tanah yang diberikan kepada suatu perusahaan, seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan perumahan.

Istilah Peruntukan atau Tata Guna Lahan (land use) yang terjadi pada

25

<http://iyasyusuf.blogspot.com/2012/12/penggunaan-tata-ruang-berdasarkan.html>

pembangunan hotel amaroossa ialah suatu upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dalam suatu kawasan yang meliputi pembagian wilayah untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, yaitu untuk meningkatkan fungsi keparawisataan di kota Bogor.

Manfaat perencanaan bentuk dan Massa bangunan:

1. Memperlihatkan hubungan antara bangunan yang satu dengan bangunan lain.
2. Menciptakan efek visual yang baik jika bangunan pada suatu daerah dirancang “seirama”.
3. Selain itu, dengan pengadaan peraturan ini dapat menghindari “desain yang terlalu leluasa”.

#### E. Kesimpulan

Dari pemaparan mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Hotel Di Kota Bogor Dalam Perspektif Peruntukan Tanah (Studi Kasus Hotel Amaroossa Di Kota Bogor), dapat ditarik kesimpulan yaitu :

1. Pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan hotel sama halnya dengan pembebasan tanah biasanya antar sesama subjek hukum perdata, yakni dilakukan dengan dua cara, pertama, Melalui jual beli, apabila calon penerima hak (dalam hal ini pembangunan hotel) memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak atas tanah yang diperoleh dan tanahnya sudah ada sertifikatnya, misalnya tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Pengasahan dilakukan melalui PPAT. Kedua Pengalihan hak melalui pelepasan hak yang dilaksanakan didepan kepala kantor pertanahan kabupaten atau di depan notaris/camat. Misal tanah dengan status hak milik. Mengenai ganti rugi, bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah, bisa dalam bentuk recognisi, uang pembayaran, relokasi dan sebagainya. Dalam hal ini peralihan hak atas tanah dapat

dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

2. Perubahan penggunaan lahan dapat terjadi secara sistematis dan non-sistematis. Perubahan sistematis terjadi dengan ditandai oleh fenomena yang berulang, yakni tipe perubahan penggunaan lahan pada lokasi yang sama. Kecenderungan perubahan ini dapat ditunjukkan dengan peta multi waktu. Pembangunan Hotel Amaroossa saat ini telah dinyatakan melanggar lantaran tidak sesuai dengan site plan yang ditentukan oleh pemerintah kota Bogor. Hal ini dinyatakan bahwa, luas bangunan yang didirikan tidak sesuai dengan IMB Nomor 643.2-BPPTPMI/2012. Hal itu mengacu pada Pasal 100 Perda Kota Bogor No 7/2007 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 8 Perwali No 6/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Bangunan Gedung. Disebutkan bahwa KDB untuk bangunan Hotel Amaroossa adalah sebesar 41% dari luas lahan seluruhnya yang mencapai 1310 meter persegi. Juga disebutkan bahwa luas lahan tertutup adalah seluas 537.16 meter persegi. Sementara secara de facto bangunan Hotel Amaroossa melebihi dari 41% yaitu hampir 80% sehingga tidak memenuhi ketentuan KDB yang seluas 41%. Demikian juga lahan tertutup seluas 537.16 meter persegi sebagaimana tertera dalam IMB 643.2-BPPTPM-I/2012, tidak sesuai dengan fakta di lapangan.
3. Pendirian Hotel Amaroossa dalam mengendalikan pemanfaatan ruang salah satu instrumen yang digunakan adalah izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT). Dengan izin ini seluruh perubahan penggunaan tanah diwajibkan mendapatkan izin dari pemerintah tanpa kecuali. Namun

pada kenyataan di lapangan masih banyak dijumpai perubahan penggunaan tanah tanpa izin dari pemerintah daerah dan bahkan melanggar rencana tata ruang yang ada. Sehingga pemanfaatan ruang tidak efektif, perencanaan wilayah kacau, dan berdampak pada lingkungan maupu kesejahteraan

masyarakat. Pada prinsipnya izin lokasi merupakan instrumen pelaksanaan tata ruang (pembangunan) untuk kepentingan penanaman modal (investment). Oleh karena itu, harus dicatat bahwa mendiskusikan izin lokasi selalu terkait dengan sektor swasta

## DAFTAR PUSTAKA

- Campbell, J.B., 1996. *Introduction to Remote Sensing*. Taylor & Francis, London.
- CST. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka) 1986
- Irene Eka Sihombing, 2005 *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti),
- Mallingreau and Rosalia, 1981. *Land use/Land Cover Classification in Indonesia*, Fakultas Geografi UGM Yogyakarta
- Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata, 2007)
- Murchacke, Philip, C. 1990. *Map Use Reading, Analysis and Interpretation*, J.P., Publication Medison, Wisconsin.
- Saleh Adiwinata, 1980 *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni,
- UU No. 2 Tahun 2012 *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas*.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG).
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor. 24 tahun 1997*, LN No.59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 3.
- Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan.
- Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011-2031.
- Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011-2031, hal. 49.
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar) Kota Bogor, 2013
- Bogor-Kita.com SENIN, 30 SEPTEMBER 2013 18:55 WIB <http://bogor-kita.com/pemerintahan/kotamdya-bogor/3800-langgar-imb-lbh-kbr-desak-walikota-bogor-tindak-amaroossa.html>

- Bogor-Kita.com SENIN, 30 SEPTEMBER 2013 18:55 WIB <http://bogor-kita.com/pemerintahan/kotamdya-bogor/3800-langgar-imb-lbh-kbr-desak-walikota-bogor-tindak-amaroossa.html>
- Bogor-Kita.com SENIN, 30 SEPTEMBER 2013 18:55 WIB <http://bogor-kita.com/pemerintahan/kotamdya-bogor/3800-langgar-imb-lbh-kbr-desak-walikota-bogor-tindak-amaroossa.html>
- Diposkan oleh Iyas Online, 09.07, Sabtu, 15 Desember 2012, *Penggunaan Tata Ruang Berdasarkan Peruntukan Lahan*, <http://iyasyusuf.blogspot.com/2012/12/penggunaan-tata-ruang-berdasarkan.html>
- [http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/pembebasan\\_tanah.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/pembebasan_tanah.aspx)
- <http://www.pengurusant tanah.net/macam-macam-perizinan-tanah.html>
- <http://iyasyusuf.blogspot.com/2012/12/penggunaan-tata-ruang-berdasarkan.html>
- Inilah.com Kamis, 21 Maret 2013 | 10:11 WIB <http://m.inilah.com/read/detail/1969840/hotel-amaroosa-rusak-pemandangan-tugu-kujang>
- Maraknya Pembangunan Hotel Baru di Bogor, Membuat PHRI Galau, 16 Jan 2013, <http://info-bogor.com/maraknya-pembangunan-hotel-baru-di-bogor-membuat-phri-galau/>
- Murchacke, Philip, C. 1990. *Map Use Reading, Analysis and Interpretation*, J.P., Publication Medison, Wisconsin.
- Republika.co.id Bogor Kamis, 21 Maret 2013, 21:37 WIB <http://www.republika.co.id/berita/nasional/jabodetabek-nasional/13/03/21/mk0ly2-soal-kontroversi-hotel-amaroosa-wali-kota-bogor-diminta-bersikap>
- Tempo.co.id, Bogor *Beri IMB Hotel Amaroossa, Pemkot Bogor Digugat*, April 2013 <http://www.tempo.co/read/news/2013/04/13/083473151/Beri-IMB-Hotel-Amaroossa-Pemkot-Bogor-Digugat>