



WALIKOTA BANDUNG

KEPUTUSAN WALIKOTA BANDUNG

NOMOR : 593.82/Kep. 426-Huk/2004

TENTANG

PEMBERIAN IZIN LOKASI UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN PERUMNAHAN
ATAS NAMA PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU BERALAMAT DI JALAN
CIPAMOKOLAN NOMOR 18 BANDUNG SELUAS ± 45.000 M² (± 4,5 Ha)
TERLETAK DI KELURAHAN MARGASARI KECAMATAN MARGACINTA
KOTA BANDUNG

WALIKOTA BANDUNG,

- Membaca :
1. Surat Permohonan Nomor 12/CJR/E/III/2004 tanggal 11 Maret 2004 dari Adianto Setiabudi bertindak untuk dan atas nama PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU beralamat di Jalan Cipamokolan Nomor 18 Bandung, perihal permohonan Izin Lokasi seluas ± 45.000 M² (± 4,5 Ha) di Kelurahan Margasari, Kecamatan Margacinta Kota Bandung untuk keperluan pembangunan perumahan;
 2. Akta Pendirian Perusahaan PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU yang dibuat oleh dan dihadapan Adjie Subandi Dharma Kesuma, SH Notaris di Bandung tanggal 26 Agustus 2003 Nomor 33, yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 23 Oktober 2003 Nomor C-25320 HT.01.01 Tahun 2003 N.P.W.P. : 0.2.235.624.0-424.000;
 3. Surat Kepala Bappeda Nomor : 648/0412.4-Bapp tanggal 9 Maret 2004 perihal Persetujuan Pemanfaatan Ruang untuk Pembangunan Perumahan CIPAGANTI RAHAYU REGENCY;
 4. Uraian rencana proyek pembangunan perumahan dari PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU;
 5. Berita Acara Peninjauan Lapangan Nomor 591/039-Yantap tanggal 16 Maret 2004 dan Berita Acara Rapat Koordinasi Pembahasan Ijin Lokasi PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU Nomor 591/040-Yantap tanggal 18 Maret 2004;
- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pembangunan perumahan, PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU telah mengajukan permohonan Ijin Lokasi seluas ± 45.000 M² (± 4,5 Ha), yang terletak di Kelurahan Margasari Kecamatan Margacinta Kota Bandung, melalui suratnya tanggal 11 Maret 2004 Nomor 12/CJR/E/III/2004 sebagaimana dimaksud dalam angka 1 konsideran membaca di atas;

- b. bahwa atas permohonan PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU termaksud pada huruf a di atas, pada prinsipnya telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung dan untuk itu atas pemanfaatan ruang untuk pembangunan perumahan termaksud telah mendapat persetujuan dari Bappeda Kota Bandung melalui suratnya Nomor 648/0412.4-Bapp tanggal 9 Maret 2004;
- c. bahwa tanah yang dimohon ijin lokasi oleh PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU seluas ± 45.000 M² ($\pm 4,5$ Ha) adalah tanah milik masyarakat yang akan dilepaskan haknya kepada PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU dengan pemberian ganti rugi atas tanah, tanaman dan/atau bangunan yang ada di atasnya;
- d. bahwa atas dasar pertimbangan tersebut di atas, serta Berita Acara Rapat Koordinasi Pembahasan Permohonan Ijin Lokasi PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU tanggal 18 Maret 2004 Nomor : 591/040-Yantap, maka kepada PT.CIPAGANTI JATI RAHAYU dipandang layak diberikan ijin lokasi untuk pembangunan perumahan dan untuk itu perlu ditetapkan dengan Keputusan Walikota Bandung;

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 2. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
 3. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 4. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
 5. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah;
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom;
 9. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 10. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
 11. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 14 Tahun 1998 tentang Bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
 12. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2001 tentang Kewenangan Pemerintah Kota Bandung sebagai Daerah Otonom;
 13. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung;

14. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2004 tentang Rencana Strategis (Renstra) Kota Bandung Tahun 2004-2008;
15. Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 170 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Izin Lokasi dalam rangka Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
16. Keputusan Walikota Bandung Nomor 1871 Tahun 2003 tentang pelaksanaan Kewenangan di Bidang Pertanahan pada Pemerintah Kota Bandung;

- memperhatikan :
1. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal;
 2. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi;
 3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERTAMA : Pemberian Ijin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU beralamat di Cipamokolan Nomor 18 Bandung seluas ± 45.000 M² (± 4,5 Ha) terletak di Kelurahan Margasari Kecamatan Margacinta Kota Bandung.

KEDUA : Ijin Lokasi sebagaimana dimaksud Diktum PERTAMA diberikan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. Luas dan batas tanah sebagaimana tercantum pada Lampiran Keputusan ini belum merupakan luas dan batas yang pasti, karena luas dan batas yang sebenarnya akan ditentukan kemudian berdasarkan hasil pengukuran kadasteral oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, sehingga apabila dalam pelaksanaannya terjadi perbedaan luas atau tumpang tindih dengan Ijin Lokasi dan peruntukan lain yang telah terbit sebelumnya, maka pemohon harus mengadakan penyesuaian sebagaimana mestinya;
2. Perolehan tanah dilaksanakan melalui pemberian ganti rugi atas tanah, tanaman dan/atau bangunan yang ada diatanya kepada mereka yang berhak secara langsung melalui atau dengan cara pelepasan hak yang dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang, yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah antara pihak PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU dengan pemilik tanah;
3. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal ditetapkannya Keputusan ini dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai lebih dari 50% dari luas yang ditetapkan dalam Keputusan ini serta melaporkan perkembangannya setiap 3 (tiga) bulan sekali oleh PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU kepada Walikota Bandung dengan tembusan kepada Asisten Tata Praja, Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Bappeda Kota Bandung;

4. Tanah-tanah yang telah diperoleh PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU, agar segera diajukan permohonan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kota Bandung sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku;
5. Pemberian hak atas tanah kepada PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU, akan diberikan setelah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan atas tanah yang belum dibangun tidak dibenarkan untuk dialihkan kepada pihak lain tanpa ijin pejabat yang berwenang;
6. Penggunaan tanah hanya dibenarkan untuk keperluan pembangunan perumahan serta tidak dibenarkan diubah fungsi penggunaan tanahnya;
7. Proporsi penggunaan tanah ditetapkan :
 - a. Proporsi penggunaan lahan untuk kapling efektif ditetapkan maksimum sebesar 60% dan untuk komersial/perdagangan dengan skala lokal dibolehkan maksimum 10% dari kapling efektif serta prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial minimum 40% dari luas areal yang diperoleh;
 - b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) kapling yang diperkenankan, yaitu maksimum 60% untuk kapling 150 M2 dan 50% untuk kapling di atas 150 M2;
 - c. Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum harus diserahkan kepada Pemerintah Kota Bandung setelah selesai pembangunan melalui Tim Verifikasi paling lambat 6 (enam) bulan setelah selesai site plan disetujui;
8. Site Plan (Rencana Tapak) agar disusun secara terpadu dengan penggunaan tanah sekitarnya, sehingga terbentuk suatu lingkungan yang terintegrasi dan tertata dengan baik dengan skala fasilitas pendukungnya dengan syarat :
 - a. Hanya atas bidang-bidang tanah yang telah diperoleh/dibebaskan;
 - b. Site Plan menjadi dasar diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - c. Pembangunan dapat dilaksanakan setelah site plan mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
9. Penyediaan Prasarana Lingkungan Perumahan yang nantinya akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Bandung berupa :
 - a. Akses jalan masuk ke lokasi sebagai jalan umum harus sesuai dengan struktur jaringan jalan yang telah ditetapkan dalam RDTRK Wilayah Gede Bage dan RTRK Kawasan;
 - b. Pembangunan sisten jaringan jalan dan pembangunan sistem drainase serta pola aliran air hujan harus tegas dan jelas arahnya;
 - c. Teknis konstrksi lapisan permukaan jalan menggunakan aspal hotmix, sedangkan footpath menggunakan paving blok serta berm jalan ditanami dengan pohon pelindung;
 - d. Seluruh rencana pembangunan prasarana lingkungan perumahan secara umum harus mendapat rekomendasi dari Dinas Bina Marga Kota Bandung;

10. Penyediaan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan yang nantinya akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Bandung berupa :
 - a. Pembangunan sarana pembuangan air limbah rumah tangga (air kotor) harus dipadukan dengan Severage kawasan Perumahan Taman Holis Indah serta berkonsultasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Bandung;
 - b. Penyediaan air bersih, apabila akan mengambil air bawah tanah (sumur artesis) harus mendapat rekomendasi perijinan dari Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup (BPLH) Kota Bandung sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 08 Tahun 2001;
 - c. Menyediakan Tempat Pembuangan Sampah (TPS)/Landasan Container Sampah minimal berukuran 8 x 12 M2 dengan konstruksi beton tumbuk;
 - d. Ruang Terbuka Hijau (RTH), tanaman dan jalur hijau harus tersebar pada kelompok-kelompok unit lingkungan perumahan dan merupakan bagian Fasos-Fasum yang ditetapkan sebesar 40%;
 - e. Penanaman pohon pelindung dipinggir jalan dan penataan tanaman, RTH dan jalur hijau harus didahulukan setelah jaringan jalan terbentuk serta mendapat rekomendasi dari Dinas Pertanaman dan Pemakaman Kota Bandung;
 - f. Menyediakan fasilitas sosial berupa tempat peribadatan, taman dan tempat pelayanan umum akan tetapi mengingat lokasi ini hanya memiliki luas \pm 4,5 Ha, maka untuk pembangunan fasilitas sosial tersebut harus di atas lahan matang (bouwklaar);
11. Menyediakan lahan untuk Tempat Pemakaman Umum (TPU) minimal seluas 2% dari luas lahan yang telah dibebaskan, yang lokasinya telah ditetapkan Pemerintah Kota Bandung c.q Dinas Pertanaman dan Pemakaman Kota Bandung yang harus diserahkan pada saat mengajukan Site Plan;
12. Utilitas dan Fasilitas pendukung.
 - a. Untuk pengambilan air bawah tanah harus mendapat Surat Ijin Pengambilan Air (SIPA) dan Surat Ijin Pengeboran (SIP) dari Pemerintah Kota Bandung;
 - b. Air limbah domestik (bukan air hujan) yang berasal dari kegiatan ini harus terpisah dengan drainase air hujan serta dibuat dengan sistem tertutup dan tidak boleh dibuang langsung ke saluran terbuka atau drainase air hujan, tetapi harus dilakukan pengolahan terlebih dahulu;
 - c. Sistem penanggulangan, pengamanan bangunan dan lingkungan dari bahaya kebakaran harus mendapat rekomendasi dari Dinas Penanggulangan Kebakaran Kota Bandung;
 - d. Pengambilan air bersih memperhatikan 3 (tiga) factor, yaitu kualitas, kuantitas dan kontinuitas yang dalam pelaksanaannya harus berkonsultasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Bandung;

- e. Sistem pembuangan air hujan (drainase) dan pembuangan air limbah domestik hasil pengolahan (treatment) dari perumahan dalam penanganan agar berkonsultasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum Kota Bandung;
 - f. Pemohon diwajibkan membuat Sumur Resapan dan Ruang Terbuka Hijau;
13. Kajian Konsep Site Plan dan rancang bangunan serta materi teknis lainnya dalam rangka pemberian Ijin Penggunaan Tanah (IPPT) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk pembangunan berwawasan lingkungan akan dilakukan oleh Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD);
 14. Dalam pelaksanaan pembangunannya harus mendapat dukungan dari warga sekitarnya dan harus memberikan kontribusi dan manfaat terhadap penyediaan lapangan kerja bagi warga masyarakat sekitarnya dan pengembang wajib melaksanakan koordinasi dengan Camat dan Lurah setempat;
 15. Pada saat pematangan tanah harus mendapat ijin terlebih dahulu dari Dinas Bina Marga Kota Bandung sesuai Peraturan Daerah Nomor 05 Tahun 2002 yang dalam pembangunan proyek tersebut penggunaan tonase kendaraan angkutan agar dibatasi dan tidak menimbulkan polusi udara, suara, tumpahan bahan urugan yang dapat mengotori jalan serta dalam pelaksanaannya agar dikoordinasikan dengan Dinas terkait;
 16. Dalam pelaksanaan pengurangan harus memenuhi persyaratan PIEL banjir yang direkomendasikan oleh Dinas Pengairan Kota Bandung;
 17. Dalam masalah pengaturan sirkulasi lalu lintas keluar masuk di dalam kompleks perumahan perlu dipasang rambu-rambu lalu lintas dan nama-nama yang dalam pelaksanaannya agar dikoordinasikan dengan Dinas Perhubungan Kota Bandung;
 18. Agar memperhatikan keberadaan sumber air untuk kepentingan masyarakat di sekitar lokasi dengan membuat sumur pompa untuk kepentingan umum maupun sumur resapan air hujan;
 19. Segal akibat negatif terhadap lingkungan berupa kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh kelalaian dan ketidakcermatan dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan, apabila ada tuntutan ganti kerugian baik dari Pemerintah maupun masyarakat sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penerima ijin lokasi dalam hal ini PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU, terutama dalam menyangkut pelanggaran terhadap Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 20. Mentaati ketentuan-ketentuan lainnya yang berkaitan dengan kegiatan pembangunan perumahan termasuk ketentuan perundang-undangan yang akan ditetapkan kemudian.

KETIGA : Pengawasan terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilaksanakan oleh Asisten Tata Praja, Kantor Pertanahan, Bappeda Kota Bandung dan hasilnya dilaporkan kepada Walikota Bandung melalui Sekretaris Daerah Kota Bandung dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat.

KEEMPAT : Keputusan ini berlaku selama 1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal ditetapkan dan apabila masih diperlukan yang bersangkutan dapat memperpanjang kembali untuk waktu paling lama 1 (satu) tahun atas permohonan yang bersangkutan sepanjang memenuhi persyaratan sesuai Diktum KEDUA butir 3 (tiga) Keputusan ini.

- KELIMA : Keputusan ini berakhir dengan sendirinya apabila telah melampaui masa berlakunya Keputusan ini sebagaimana dimaksud dalam diktum KEEMPAT;
- KEENAM : Segal akibat yang timbul atas diterbitkannya Keputusan ini menjadi beban dan tanggung jawab pihak penerima izin lokasi dalam hal ini PT. CIPAGANTI JAYA RAHAYU.
- KETUJUH : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan akan diadakan perubahan dan perbaikan sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapannya.

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 10 Juni 2004



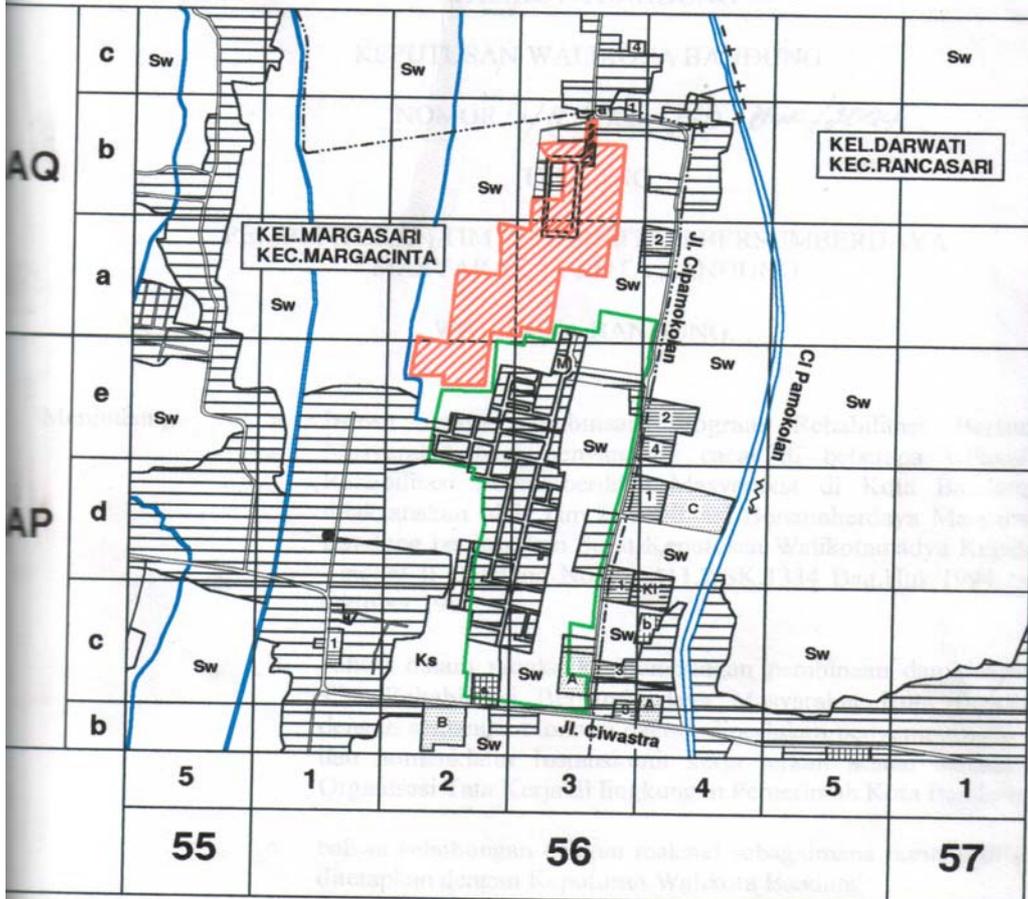
LAMPIRAN KEPUTUSAN WALIKOTA BANDUNG

NOMOR : 593.82/Kep.426-Huk/2004

TANGGAL : 10 Juni 2004

PEMBERIAN IJIN LOKASI UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ATAS NAMA PT. CIPAGANTI JATI RAHAYU BERALAMAT DI JALAN CIPAMOKOLAN No.18 BANDUNG SELUAS ± 45.000 M2 (± 4,5 Ha) TERLETAK DI KELURAHAN MARGASARI KECAMATAN MARGACINTA KOTA BANDUNG

PETA PENGGUNAAN TANAH SEKITAR SEKALA 1 : 10.000



TERANGAN

2 LOKASI TANAH YANG DIMOHON IJIN LOKASI An. PT.CIPAGANTI JATI RAHAYU UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN seluas ± 45.000 M2 (± 4,5 Ha)

3 Batas Ijin Lokasi PT. MARGAHAYU RAYA

PERUMAHAN
K = Kuburan
LO = Lapangan Olahraga
T = Taman
M = Measjid

JASA
a. Kantor
b. Sekolah
c. Kesehatan

PERUSAHAAN
1 = Pertokoan
2 = Gudang
3 = Bengkel
4 = Tower Telekomunikasi

INDUSTRI
A = Makanan / Minuman
B = Keramik
C = Stasiun Pengisian LPG

TANAH KOSONG / NON URBAN
Ks = Tanah kosong
Sw = Sawah
Kc = Kebun Campuran
Tg = Tegalan

KI = Kolam

Sungai Saluran Irigraai

JALAN : a. ASPAL
 b. BATU
 c. TANAH
 d. KERETA API

BATAS : a. KOTA/KABUPATEN
 b. KECAMATAN
 c. KELURAHAN

KANTOR : a. KOTA/KABUPATEN
 b. KECAMATAN
 c. KELURAHAN

PETUNJUK LETAK LOKASI



Bandung, 10 Juni 2004
 WALIKOTA BANDUNG
 DADA ROSADA