

Kronologis Pemindahtanganan Tanah

**Dari PT. Krakatau Steel (Persero). Tbk
kepada Universitas Sultan Ageng Tirtayasa**

Disusun Oleh : Kurnia Nugraha

2011

KRONOLOGIS DAN UPAYA PEMINDAHTANGANAN TANAH PT. KRAKATAU STEEL KEPADA UNTIRTA

1. PT Krakatau Steel (*Persero*) adalah perusahaan baja terbesar di Indonesia yang berdiri pada tanggal 31 Agustus 1970 dan berlokasi di Kota Cilegon provinsi Banten.
2. Pada tahun 1982, jajaran direksi dan manajemen PT. Krakatau Steel (*Bapak Ir. Djoko Subagyo dan Team*) mendirikan Sekolah Tinggi Teknologi (STT) dengan ijin penyelenggaraan untuk tingkat Sarjana Muda (*Non Gelar*) dari Kopertis Wilayah IV Jawa Barat Nomor: 040/1982. Fakultas Teknik terlahir sebagai wujud cita-cita masyarakat, ulama, cendekiawan dan para pemimpin se-wilayah Banten serta dengan dukungan penuh PT. Krakatau Steel dan industri petrokimia di kawasan industri Cilegon.
3. Pada tahun 1984 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 0596/O/1984, Sekolah Tinggi Teknologi menggabungkan diri ke dalam Universitas Tirtayasa Banten. Untirta merupakan penggabungan dari STIH, STT dan STKIP, yang berdasarkan Surat Keputusan Mendikbud RI Nomor : 0596/0/1984 tanggal 28 Nopember 1984 ditingkatkan statusnya menjadi: Fakultas Hukum, Fakultas Teknik serta Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan. Selanjutnya dengan keputusan Mendikbud RI Nomor: 0597/0/1984 ketiga Fakultas tersebut ditetapkan dengan status terdaftar. Kemudian Untirta berkembang dengan berdirinya Fakultas Pertanian dan Fakultas Ekonomi berturut-turut dengan Surat Keputusan Mendikbud RI Nomor : 0123/0/1989 tanggal 8 Maret 1989 dan Nomor: 0331/0/1989 tanggal 30 Mei 1989, masing-masing dengan status terdaftar.
4. Selanjutnya pada tanggal 13 Oktober 1999 keluar Keputusan Presiden Republik Indonesia No.130 tentang Persiapan Pendirian Universitas Negeri Sultan Ageng Tirtayasa dan selanjutnya keluar Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tanggal 19 Maret tahun 2001 yang merupakan dasar bagi Universitas Sultan Ageng Tirtayasa menjadi Perguruan Tinggi Negeri di lingkungan Departemen Pendidikan Nasional.
5. Pada tanggal 29 Agustus 2003 telah ditanda tangani perjanjian Pinjam Pakai Tanah Milik PT. Krakatau Steel (*Persero*) oleh Universitas Sultan Ageng Tirtayasa antara Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Bapak Ir. H. Daenulhay, MM*) dengan Rektor Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (*Bapak Prof. Dr. H. Yoyo Mulyana, M.Ed*) dengan nomor perjanjian 35/C/KONTR/DU-KS/2003, dimana jangka waktu pinjam pakai berakhir hingga jangka waktu HGB Nomor : 875 tanggal 6 Mei 1998 dan dapat diperpanjang selama maksimum jangka waktu Hak Guna Bangunan. Perjanjian tersebut merupakan tindak lanjut surat PT. Krakatau Steel nomor 58/PD-KS/1984 tanggal 8 Oktober 1984 tentang ijin penggunaan tanah untuk pembangunan kampus Sekolah Tinggi Teknik (sekarang dikenal sebagai Fakultas Teknik Untirta)
6. Pada tanggal 20 Februari 2008, Rektor Untirta (*Bapak Prof. Dr. Ir. Rahman Abdullah, M.Sc*) mengajukan surat kepada Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) perihal permohonan Perluasan Area Kampus dan Hibah Tanah PT. Krakatau Steel dengan alasan kesulitan yang dialami Untirta dalam membangun fasilitas gedung dan sarana penunjang kegiatan proses belajar mengajar dengan pendanaan dari Departemen Pendidikan Nasional disebabkan oleh status tanah yang masih merupakan milik PT. Krakatau Steel (*Persero*).

7. Pada tanggal 28 Oktober 2008, Dekan Fakultas Teknik Untirta menyampaikan surat kepada Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) nomor 455/H43.3/OT/2008 dalam hal permohonan penerbitan Dokumen Resmi Rencana Hibah Tanah PT. Krakatau Steel (*Persero*) kepada Untirta.
8. Pada tanggal 16 Maret 2009, Terbit surat ijin penggunaan tanah PT. Krakatau Steel (*Persero*) dari Direktur Umum dan SDM (*Bapak Dadang Danusiri*) kepada Untirta melalui surat nomor 23/Dir.SDM & U – KS/III/2009 dimana mengenai permintaan dokumen hibah, disampaikan bahwa untuk tanah yang digunakan Fakultas teknik Untirta seluas 4,22 Ha (*eksisting yang digunakan dan untuk pengembangan*) sedang dalam proses pengajuan persetujuan hibah kepada pemegang saham (*Menteri BUMN*).
9. Pada tanggal 23 Maret 2009 melalui surat nomor 84/DU-KS/2009, Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) (*Bapak Fazwar Bujang*) menyampaikan permohonan kepada Dewan Komisaris PT. Krakatau Steel untuk penerbitan rekomendasi atas rencana penghibahan aset PT. Krakatau Steel berupa tanah seluas 4,22 Ha kepada Untirta.
10. Pada tanggal 29 Juli 2009, melalui surat nomor : 464/H.43.3/KU/2009, Dekan Fakultas Teknik Untirta mengajukan surat permohonan tindak lanjut Hibah Tanah PT. Krakatau Steel kepada Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
11. Pada tanggal 5 Agustus 2009 melalui surat nomor 23/KOM-KS/VIII/2009, Komisaris Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) (*Bapak Taufiequrachman Ruki*) memberikan rekomendasi kepada Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) untuk rencana penghibahan aset perusahaan berupa tanah seluas 4,17 Ha dan meminta Direksi untuk meminta persetujuan Pemegang Saham mengenai rencana penghibahan aset tersebut.
12. Pada tanggal 16 September 2009, Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) (*Bapak Fazwar Bujang*) melalui surat nomor 267/DU-KS/2009 menyampaikan permohonan persetujuan atas Hibah Tanah PT. Krakatau Steel (*Persero*) seluas 4,17 Ha yang dikuasai dan dipergunakan Untirta.
13. Pada tanggal 3 Februari 2010 melalui surat nomor 0111/H43/TU/2010, Rektor Untirta (*Bapak Prof. Dr. Ir. Rahman Abdullah, M.Sc*) dan diketahui oleh Ketua Dewan Penyantun Untirta (*Bapak Jendral TNI (Purn) Surjadi Soedirdja*) menyampaikan surat permohonan Hibah Tanah Fakultas Kedokteran dan Pembuatan Master Plan bagi pembangunan kampus Fakultas Teknik, Fakultas Kedokteran dan Kampus Terpadu Untirta di Sindang Sari kepada Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*).
14. Pada tanggal 9 Februari 2010 telah dilaksanakan pertemuan antara Menteri BUMN RI, Sekretaris BUMN, Direktur PT. Krakatau Steel (*Persero*), Rektor Untirta dan Jenderal TNI (Purn.) Surjadi Soedirdja selaku tokoh masyarakat Banten dengan hasil bahwa Rencana pengalihan tanah PT. Krakatau Steel kepada Untirta harus dilakukan melalui proses Jual Beli berdasarkan NJOP (*bukan melalui hibah*) dengan luas 4,2 Ha bagi Fakultas Teknik dan 2,5 Ha bagi Fakultas Kedokteran (*sehingga luas total 6,7 Ha*).
15. Pada tanggal 17 Maret 2010 melalui surat nomor 0111/H43/TU/2010, Rektor Untirta (*Bapak Prof. Dr. Ir. Rahman Abdullah, M.Sc*) menyampaikan pengajuan Pola Pembayaran Alokasi Tanah untuk Kampus Fakultas Teknik dan Fakultas Kedokteran seluas 6,7 Ha dengan rincian 4,2 Ha bagi Fakultas Teknik dan 2,5 Ha bagi Fakultas Kedokteran melalui mekanisme jual

beli berdasarkan NJOP dan pola pembayaran secara bertahap dimana Uang Muka sebesar Rp. 1.700.000.000,- (*Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah*) yang dibayarkan berdasarkan alokasi DIPA Untirta tahun 2010 dan sisanya akan dimasukkan dalam DIPA Untirta tahun berikutnya.

16. Pada tanggal 5 April 2010 melalui surat nomor 125/DU-KS/2010, Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) menyampaikan permohonan Persetujuan atas Jual Beli Tanah PT. Krakatau Steel (*Persero*) bagi Kampus Fakultas Teknik dan Fakultas Kedokteran Untirta kepada Menteri Negara BUMN RI selaku RUPS PT. Krakatau Steel (*Persero*) dengan luas total tanah 6,7 Ha.
17. Pada tanggal 9 April 2010 melalui surat nomor 0323/H43/LK/2010, Rektor Untirta (*Bapak Prof. Dr. Ir. Rahman Abdullah, M.Sc*) mengajukan permohonan persetujuan Proses Pembelian Lahan bagi Kampus Fakultas Teknik dan Fakultas Kedokteran seluas 6,7 Ha melalui jual beli berdasarkan NJOP dengan cara pembayaran secara bertahap disesuaikan dengan kemampuan keuangan Untirta dan menyanggupi untuk membayar uang muka sebesar 1,7 Milyar rupiah sesuai dengan anggaran dalam DIPA Untirta 2010.
18. Pada tanggal 14 Juli 2010 melalui nomor 52002/A.A1/LK/2010, Sekretaris Jendral Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia (*Bapak Prof. Dr. Ir. Dodi Nandika, MS*) kepada Sekretaris Kementerian BUMN menyampaikan permohonan persetujuan proses pembelian lahan kampus bagi Fakultas Teknik dan rencana kampus Fakultas Kedokteran Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
19. Pada tanggal 20 Juli 2010 melalui nomor 0594/H43/LK/2010, Rektor Untirta (*Prof. Dr. Ir. Rahman Abdullah, M.Sc*) menyampaikan Laporan Tindak Lanjut Lanjut Proses Jual Beli tanah PT. Krakatau Steel (*Persero*) bagi kampus Fakultas Teknik dan Fakultas Kedokteran kepada Sekretaris Menteri BUMN Untirta dengan harapan segera diterbitkan surat persetujuan Menteri Negara BUMN RI atas jual beli tanah tersebut.
20. Pada tanggal 6 Agustus 2010, Direktur Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) (*Bapak Fazwar Bujang*) dan Komisaris Utama PT. Krakatau Steel (*Persero*) (*Bapak Zacky Anwar*) melalui surat nomor 326/DU-KS/2010 menyampaikan Permohonan persetujuan pelepasan/penjualan asset tanah milik PT. Krakatau Steel (*Persero*) untuk Kampus Fakultas Teknik dan Fakultas Kedokteran Untirta kepada Menteri Negara BUMN RI selaku Rapat Umum Pemegang Saham PT. Krakatau Steel.
21. Pada tanggal 5 Oktober 2010, Rektor Untirta *Prof. Dr. Ir. Rahman Abdullah, M.Sc*) menyampaikan surat kepada Menteri Negara BUMN Republik Indonesia, perihal permohonan penerbitan surat izin atas jual beli tanah PT. Krakatau Steel (*Persero*) kepada Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (*Untirta*) bagi Kampus Fakultas Teknik dan Fakultas Kedokteran .
22. Pada tanggal 31 Januari 2011, Melalui surat Rektor Untirta nomor 0105/H43/LK/2011, Untirta telah mengajukan permohonan pertimbangan hukum atas jual beli tanah PTKS kepada Untirta kepada Direktur Jenderal Kekayaan dan Piutang Negara Kementerian Keuangan RI dan dijawab melalui surat nomor : S-09/KN3/2011 tanggal 31 Maret 2011 dimana untuk permasalahan jual beli tersebut bukan merupakan kewenangan menteri keuangan c.q. Dirjen Kekayaan Negara namun menjadi kewenangan menteri Negara BUMN.

23. Pada tanggal 14 April 2011, Melalui surat Rektor Untirta kepada Menteri Negara BUMN nomor 0271/UN.43/LK/2011 tentang permohonan penerbitan surat rekomendasi atas jual beli tanah, serta dilakukan konsultasi langsung dengan staf menteri BUMN diperoleh informasi bahwa Berdasarkan Permen BUMN untuk jual beli tanah PTKS tidak memerlukan persetujuan Meneg BUMN.
24. Berdasarkan koordinasi dengan bagian legal PTKS diperoleh informasi bahwa seluruh dokumen yang menjadi persyaratan dalam AD/ART PTKS dan peraturan dalam pasar modal bagi jual beli atas tanah PTKS kepada untirta telah terpenuhi seluruhnya.
25. Menteri Pendidikan Nasional menyampaikan surat kepada Menteri Negara BUMN Tanggal 10 Juni 2011 Nomor 503/RHS/MPN/2011 tentang Permohonan Persetujuan Hibah Tanah PTKS untuk Kampus Universitas Sultan Ageng Tirtayasa dan tembusannya disampaikan kepada Rektor Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (Untirta) dan Direktur Utama PT. Krakatau Steel (Persero) Tbk (PTKS).
26. pada hari Kamis tanggal 16 Juni 2011, Direktur Utama PTKS mengadakan rapat dengan Rektor Untirta serta dihadiri oleh Dewan Penyantun Untirta dengan hasil :
 - a. Berdasarkan AD/ART PT. Krakatau Steel (Persero) Tbk pasal 15 ayat 8 dinyatakan bahwa *“Direksi dapat melepaskan dan menghapuskan aktiva tetap perseroan, baik tidak bergerak maupun bergerak, harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di bidang pasar modal”* dan dalam regulasi pasar modal dinyatakan bahwa *“jika tindakan pelepasan atau penghapusan aktiva tetap perseroan mempunyai nilai dibawah 50% dari ekuitas perusahaan maka persetujuannya cukup dari Dewan Komisaris”*.

Berdasarkan ketentuan di atas maka pemindahtanganan tanah PTKS kepada Untirta sudah dapat dilakukan dengan persetujuan Direksi dan Dewan Komisaris PTKS.

- b. Berdasarkan data yang ada dalam lingkungan kementerian BUMN, pemindahtanganan dengan cara lain (melalui hibah) berdasarkan pasal 13 permen BUMN no. 2/MBU/2010 belum pernah ada yang disetujui sehingga sebagai upaya mempercepat penuntasan proses pemindahtanganan tersebut Direktur Utama PTKS berdasarkan kewenangannya akan menerbitkan surat persetujuan pemindahtanganan tersebut dengan cara penjualan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Persetujuan tersebut akan dituangkan dalam Dokumen yang akan ditandatangani oleh seluruh Direksi PTKS.

(Sebagai catatan bahwa NJOP tanah PTKS pada tahun 2011 nilainya sama dengan tahun 2010 dan informasi dari Pertanahan KS bahwa NJOP tanah di Kota Cilegon akan naik dua kali lipat pada tahun 2012)

27. Melalui surat nomor 0565/UN43/LK/2011 tanggal 25 Juli 2011, Rektor Untirta menyampaikan surat kepada Direktur Utama PT. Krakatau Steel (Persero) Tbk. tentang Permohonan Penerbitan Surat Persetujuan Penjualan Lahan kepada Untirta.
28. Tanggal 12 Agustus 2011, Direktur Utama PT. Krakatau Steel (Persero) menjawab surat rektor untirta melalui surat nomor 237/DU-KS/2011 tentang Persetujuan Penjualan Lahan PTKS kepada Untirta sesuai nilai NJOP.
29. Pada hari Senin tanggal 22 Agustus 2011 jam 14.00 WIB bertempat di Ruang Rapat Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Kemdiknas membahas :
 - a. Tindaklanjut surat Menteri Pendidikan Nasional Nomor 503/RHS/MPN/2011 tanggal 10 Juni 2011 kepada Menteri Negara BUMN dan
 - b. Pembahasan Rencana penggunaan anggaran DIPA APBN dan pemindahtanganan tanah untuk pembangunan Kampus Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;Dalam rapat tersebut hadir Manager Legal PT. Krakatau Steel (Persero) Tbk yang menegaskan bahwa seluruh proses administrasi bagi pemindahan tanah PTKS kepada Untirta sudah tuntas dan siap untuk finalisasi melalui Notaris setelah adanya kepastian mengenai tata cara pembayaran dari Untirta (Kemendiknas RI).
30. Pada tanggal 06 September 2011, Terbit Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Kelurahan Kotabumi Kecamatan Purwakarta Pemerintahan Kota Cilegon sebagai jawaban dari surat Dekan FT. Untirta nomor 357/UN43.3/LL/2011 tanggal 24 Agustus 2011 tentang Permohonan Penerbitan Surat Keterangan Tidak Sengketa terhadap tanah yang akan dijualbelikan dari PT. Krakatau Steel (Persero) Tbk. kepada Untirta.
31. Tanggal 27 Desember 2011, Terbit Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pemberian Kuasa dari PT. Krakatau Steel (Persero) Tbk. kepada Universitas Sultan Ageng Tirtayasa melalui Akte Notaris Indrajati Tandjung, SH (Notaris di Kota Cilegon/ SK Menteri Kehakiman RI tgl 12 November 1990 Nomor : C.111-HT.03.01 TH.1990). Beberapa hal penting dalam Akte Notaris tersebut adalah nilai jual beli atas tanah seluas 66.708 m² dengan nilai jual sebesar Rp. 37.868.200.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) yang dihitung berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun 2011. Pembayaran dilakukan secara bertahap, yang didahului dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dan sisa pembayaran sebesar 37.768.200.000,- (tiga puluh tujuh milyar tujuh ratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) akan dibayar oleh Untirta secara bertahap selambat-lambatnya dalam lima tahun anggaran melalui alokasi DIPA Untirta mulai tahun 2012.