

DAMPAK PEMBANGUNAN REAL ESTATE DI KAWASAN PANTAI INDAH KAPUK (PIK) JAKARTA DILIHAT DARI SEGI PERUBAHAN TATA RUANGNYA



SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Hukum
Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1
Dalam Ilmu Hukum Khususnya
Hukum Lingkungan



Disusun Oleh :

Nama : Pipit Aristya
NIM : 00.20.0100

PERPUSTAKAAN	
No. INV.	5611S/H/D-1
Th. Angg.	Grt :
PARAP.	Tgl. 2-12-2004

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG
2004

HALAMAN PERSETUJUAN

**DAMPAK PEMBANGUNAN REAL ESTATE
DI KAWASAN PANTAI INDAH KAPUK (PIK) JAKARTA
DILIHAT DARI SEGI PERUBAHAN TATA RUANGNYA**

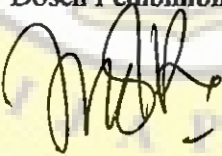
SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Hukum
Guna memenuhi salah satu syarat untuk
Memperoleh gelar sarjana Strata I
Dalam Ilmu Hukum Khususnya
Hukum Lingkungan

Disusun Oleh :

Nama : Pipit Aristya
NIM : 00.20.0100

Disetujui Oleh :
Dosen Pembimbing


(Yovita Indrayati, S.H., M.Hum.)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG
2004**

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Pipit Aristya

NIM : 00.20.0100

Telah Dipertahankan didepan Dewan Penguji

Pada Tanggal :

Susunan Dewan Penguji

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|--------|---------|
| 1..... | (.....) |
| 2..... | (.....) |
| 3..... | (.....) |

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum Khususnya
Hukum Lingkungan

Pada tanggal :

(Valentinus Suroto, S.H., M.Hum.)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata
Semarang

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : PIPIT ARISTYA

NIM : 00.20.0100

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 23 JULI 2004

Susunan Dewan Penguji

Dosen Penguji :

1. Yovita Indrayati, SH. M.Hum. (.....)

2. St. Hery Haryadi, SH. M.Hum. (.....)

3. B. Resti Nurhayati, SH. M.Hum. (.....)

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum

Pada tanggal :



FAKULTAS HUKUM

(Val. Suroto, SH. M. Hum)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata

ABSTRAKSI

Pembangunan merupakan suatu upaya untuk meningkatkan taraf hidup dengan memanfaatkan segala sumber daya yang dimiliki demi mencapai tujuan masyarakat yang adil dan makmur. Untuk merealisasikan tujuan tersebut tentu saja diperlukan sumber daya alam yang sangat besar sedangkan kota Jakarta yang merupakan Ibukota negara Republik Indonesia setiap tahun penduduknya semakin bertambah jumlahnya sedangkan luas lahannya tidak bertambah. Oleh karena itu diperlukan suatu peraturan tentang penataan ruang yang mencerminkan azas kelestarian lingkungan hidup untuk mengatur rencana pembangunan tersebut.

Pembangunan real estate PIK ini merupakan proyek kerjasama antara Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dengan PT. Mandara Permai sebagai pengembang real estate Pantai Indah Kapuk (PIK). Kawasan real estate PIK ini dulunya adalah merupakan daerah resapan air yang terdiri dari tambak – tambak dan rawa – rawa yang dapat berfungsi sebagai tempat untuk menangkap air laut pada waktu air laut pasang dan pada waktu curah hujan tinggi tetapi setelah adanya pembangunan real estate PIK tersebut maka secara otomatis tidak ada lahan lagi untuk meresap air dan menyebabkan banjir.

Pada penelitian ini hal yang akan diteliti adalah dampak pembangunan real estate di kawasan Pantai Indah Kapuk (PIK) Jakarta dilihat dari segi perubahan tata ruangnya, bagaimana cara mengatasi dampak negatif yang ditimbulkan dari pembangunan real estate tersebut dan bagaimana pengaturan tata ruang untuk kawasan permukiman PIK tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian yang kualitatif yaitu dengan menggunakan data primer melalui wawancara dengan beberapa instansi yang terkait, mengajukan daftar pertanyaan, serta melakukan observasi selain itu juga menggunakan data sekunder melalui bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti UUD 1945, UU, pendapat para sarjana, dan sebagainya.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan diperoleh bahwa pembangunan real estate PIK selain menimbulkan dampak positif juga menimbulkan dampak negatif yang besar terhadap lingkungan hidup, dan karena real estate PIK ini dibangun di atas lahan resapan air yang merupakan rawa – rawa dan tambak – tambak yang keberadaannya dilindungi oleh UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan Keppres No. 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung maka pembangunan real estate PIK tersebut dapat dikatakan tidak sesuai dari kedua aturan hukum yang telah disebutkan di atas tersebut.

Masalah yang timbul dalam pengaturan dan pelaksanaan pembangunan kawasan permukiman PIK adalah Penegakkan Hukum Lingkungan yang kurang ditingkatkan dan juga kurang tegasnya aparat dalam masalah penegakkan hukum atas pelanggaran yang tertuang dalam perjanjian kerjasama yang telah disepakati bersama serta kurang diperhatikannya peran serta masyarakat dalam penyusunan tata ruang.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil 'alamin, dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya serta memberikan kekuatan lahir dan batin, sehingga penulisan skripsi ini dapat tersusun hingga selesai, guna memenuhi salah satu syarat penulis untuk memperoleh gelar sarjana Strata I (S1) dalam Ilmu Hukum Khususnya Hukum Lingkungan pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, maka untuk ini penulis mengambil judul **“Dampak Pembangunan Real Estate Di Kawasan Pantai Indah Kapuk (PIK) Dilihat Dari Segi Perubahan Tata Ruangnya”**.

Sebagai langkah di dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengadakan penelitian pada sebuah kawasan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) guna mendapatkan sejumlah data yang sesuai dengan obyek yang penulis jadikan bahan di dalam penyusunan skripsi. Di dalam skripsi ini penulis sekedar berusaha untuk memberikan sedikit gambaran mengenai bagaimana dampak pembangunan suatu real estate jika dilihat dari segi perubahan tata ruangnya. Penulis telah berusaha semaksimal mungkin di dalam penyusunan skripsi ini, namun penulis menyadari akan adanya keterbatasan dan kemampuan yang penulis miliki di dalam penyusunan skripsi ini sehingga skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun demi perbaikan serta kesempurnaan penulisan ini. Di dalam

penulisan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bruder Dr. Martinus T.Handoko, MSc, FIC selaku Rektor Unika Soegijapranata.
2. Bapak Valentinus Suroto S.H.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Unika Soegijapranata.
3. Ibu Yovita Indrayati S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Marcella Elwina S.H.,CN,M.Hum, selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Unika Soegijapranata yang telah memberikan sumbangan pengetahuan dan bimbingan kepada penulis sehingga membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak Indra Brahmono, selaku HRD dan *General Affair manager* dari real estate PIK yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk bisa melakukan penelitian di Kantor PT. Mandara Permai yang merupakan pengembang real estate PIK.
7. Bapak Supardiyo Mp, Hd selaku Kepala BPLH Jakarta Utara yang telah memperkenalkan penulis untuk mengadakan penelitian guna mendapatkan data yang dibutuhkan.

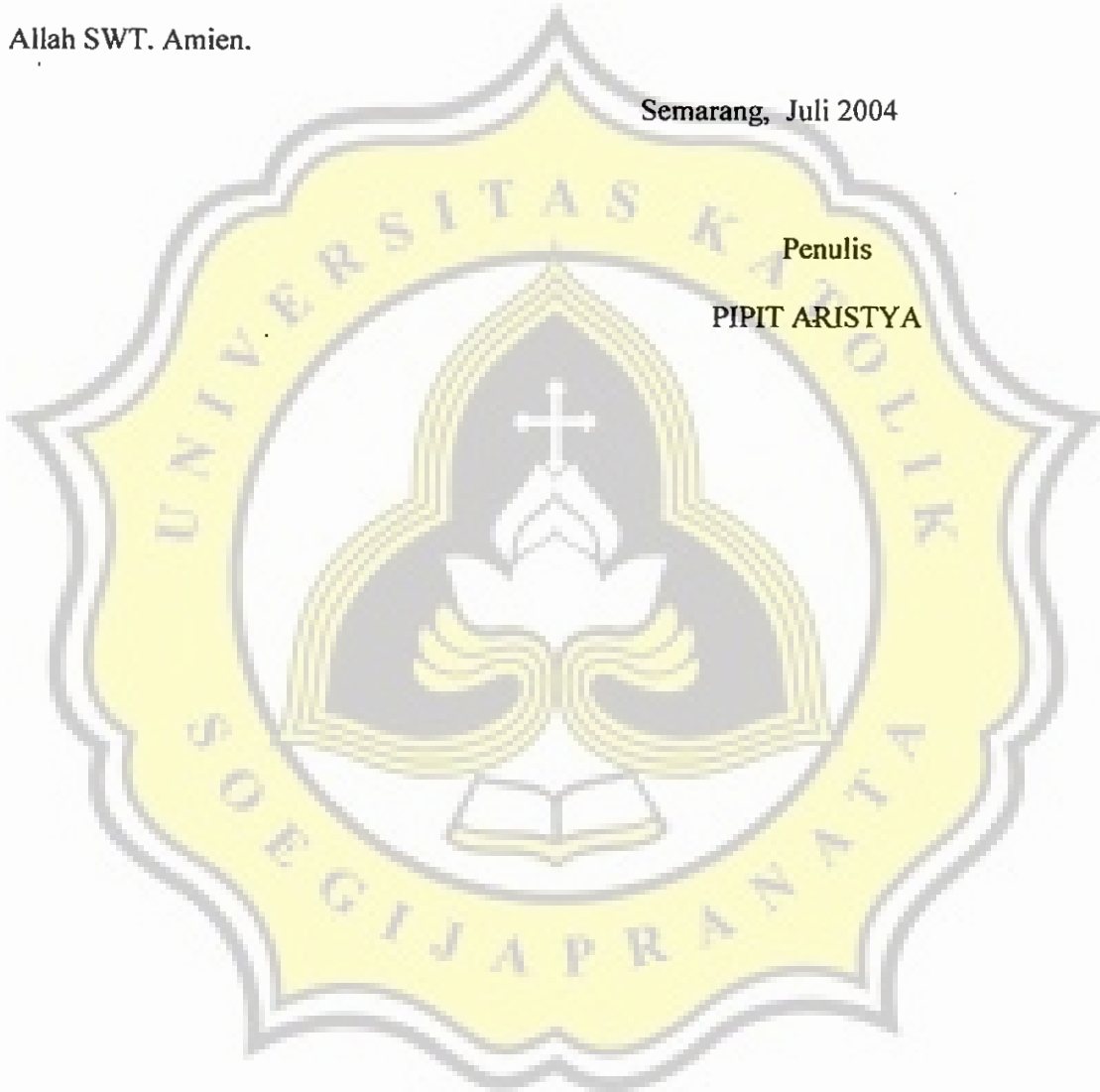
8. Bapak Ir. Barlian selaku Kepala Seksi Dinas Tata Kota Jakarta Utara yang telah memperkenankan penulis untuk mengadakan penelitian guna mendapatkan data yang dibutuhkan.
9. Bapak Hari selaku Kepala Seksi BAPEKO Jakarta Utara yang telah memperkenankan penulis untuk mengadakan penelitian guna mendapatkan data yang dibutuhkan.
10. Bapak Rahman selaku Kepala Bagian Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara yang telah memperkenankan penulis untuk mengadakan penelitian guna mendapatkan data yang dibutuhkan.
11. Bapak Dasman SH, Msi yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penyelesaian skripsi ini.
12. Bapak Handi Mandriko selaku Kepala Divisi Kampanye LSM WALHI yang telah memperkenankan penulis untuk mengadakan penelitian dan terima kasih atas pemberian bukunya.
13. Ibu Hening selaku Kepala Divisi Kampanye LSM WALHI yang juga telah banyak membantu penyelesaian skripsi ini.
14. Masyarakat real estate PIK yang telah meluangkan waktunya sehingga penulis dapat melengkapi data yang ada.
15. Masyarakat lokal atau Kapuk Muara yang telah meluangkan waktunya sehingga penulis dapat melengkapi data yang ada.
16. Bapak Kustiyyar yang telah meminjamkan Peta Wilayah Kapuk Muara dan atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

17. Ayah dan Mamahku tercinta yang telah banyak memberi aku kasih sayang, motivasi, dan perhatian yang tak terhingga sehingga skripsi ini telah selesai.
18. Andre orang yang aku sayangi yang telah banyak membantu penyelesaian skripsi ini dan atas perhatian yang telah diberikan selama ini.
19. Vika keponakanku yang tersayang dan terlucu terima kasih atas kasih sayang yang diberikan .
20. Mbakku Vita terima kasih sudah menggantikan kerja tugas rumahku selama aku buat skripsi ini.
21. Mas Ika terima kasih atas waktunya telah membantu mengetikkan skripsiku hingga selesai.
22. Mbak Sari yang juga telah membantu mengetikkan skripsi ini.
23. Sahabatku Nita dan Rahmi yang sudah mau menjadi teman terbaikku dan nungguin waktu bimbingan skripsi hingga akhirnya skripsi ini selesai.
24. Temen – temen seperjuanganku Angkatan 2000 Fakultas Hukum Unika Soegijapranata khususnya buat Tisna, Chandra, Urip, Anggit, Forest, Viktor, Arif, dll yang telah memberikan semangat pada penulis.
25. Mas Sabar, Mbak Tarmi, Mas Dwi, dan Mas Khundori, Staff Pengajaran yang telah banyak membantu dan memberikan kemudahan dalam mengurus suatu keperluan.
26. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu - persatu.

Kemudian atas bimbingan dan pengarahan serta bantuan yang sungguh – sungguh berharga, penulis tidak dapat membalas suatu apapun atas segala budi baiknya, hanya doa penulis yang selalu panjatkan kepada-Nya. Semoga amal kebaikan semua pihak tersebut di atas mendapatkan balasan yang sesuai dari Allah SWT. Amien.

Semarang, Juli 2004

Penulis
PIPIT ARISTYA



DAFTAR ISI

	Halaman
Sampul	
Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Abstraksi.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	x
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Lampiran.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Teknik Pendekatan.....	9
2. Spesifikasi Penelitian.....	10
3. Obyek dan Subyek Penelitian.....	11

4. Teknik Pengumpulan Data.....	12
5. Teknik Pengolahan, Penyajian, dan Analisis Data	14
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Pengertian - pengertian.....	17
1. Pengertian Penataan Ruang	17
2. Pengertian Ruang	18
3. Pengertian Tata Ruang	18
4. Pengertian Rencana Tata Ruang	18
5. Pengertian Kawasan Pantai.....	18
6. Pengertian Real Estate.....	19
7. Pengertian Perumahan dan Permukiman.....	19
B. Pembangunan dan Dampaknya	19
C. Perencanaan Tata Ruang Kota	22
D. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.....	30
BAB III. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	38
A. Hasil Penelitian	
1. Gambaran Umum Real Estate PIK di Kawasan Jakarta	38
2. Kebijakan Penataan Ruang Propinsi DKI Jakarta.....	40
3. Pandangan dari PT. Mandara Permai (Pengembang Real Estate PIK), Instansi Pemerintah, Perguruan Tinggi, LSM, dan Masyarakat.....	49

4. Dampak Negatif Pembangunan Real Estate PIK terhadap Lingkungan dan Upaya Penanggulangan	71
B. Pembahasan.....	76
1. Pengaturan Tata Ruang untuk Permukiman Pantai Indah Kapuk (PIK) di Wilayah Jakarta.....	76
2. Dampak yang Timbul dari Pembangunan Permukiman Pantai Indah Kapuk (PIK)	81
3. Cara Mengatasi Dampak Lingkungan yang Negatif Akibat dari Pembangunan Permukiman Pantai Indah Kapuk (PIK)	85
BAB IV. PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar

1. Photo Lokasi PIK dan Sekitarnya.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Surat Ijin Penelitian
2. Daftar Pertanyaan
3. Peta Lokasi penghijauan penanaman kembali pohon bakau yang dilakukan oleh pihak Pengembang real estate PIK (PT. Mandara Permai) dengan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.
4. Peta Lokasi real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara.

