



LAMPIRAN

Jakarta, 6 Mei 2004

No. : 214 /KPP/WALHI/V/2004
Hal : Surat Keterangan

Kepada Yth.
Bpk. Ibu Yovita
Dosen Pembimbing Skripsi
Fakultas Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata Semarang

Dengan hormat,

Bersama ini kami berikan surat keterangan bahwa :

Nama : Pipit Aristya
NIM : 00.20.0100
Fakultas : Hukum, Universitas Katolik Soegijapranata Semarang

Telah mengadakan penelitian untuk pembuatan skripsi yang berjudul " DAMPAK PEMBANGUNAN REAL ESTATE DI KAWASAN PANTAI INDAH KAPUK (PIK) JAKARTA DILIHAT DARI SEGI PERUBAHAN TATA RUANGNYA.

Demikian pemberitahuan ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,


Hening Parlan
Div. Kampanye dan Pendidikan Publik



PEMERINTAH KOTAMADYA JAKARTA UTARA
**BADAN PERENCANAAN KOTAMADYA
(BAPEKODYA)**

Jl. Yos Sudarso No. 27 - 29 Telp. : (021) 4357430, Fax. : (021) 497524
JAKARTA



Nomor : 356/084.8.
Sifat :
Lampiran :
Hal : Survey/Penelitian
Mahasiswa

31 Desember 2003

Kepada

Yth. Pembantu Dekan I Fak. Hukum
Unika Soegijapranata
di

Semarang

Menindaklanjuti surat No. B.2.02/03335/UKS.05/XI/2003, hal Izin Survey/Penelitian, bersama ini disampaikan bahwa mahasiswa Saudara dari Fakultas Hukum Unika Soegijapranata Semarang :

Nama : Pipit Ariestya
NIM : 00.20.0100

Telah melakukan survey/penelitian di Bapekodya Jakarta Utara untuk penyusunan skripsi mahasiswa tersebut.

Demikian agar maklum.

KEPALA



Tembusan :
Kasubag. Tata Usaha Bapekodya JU.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA

Jalan Laksuda Yos Sudarso No. 27 - 29 Telp. 4308873, 4352439, 492937
Jakarta Utara

SURAT KETERANGAN

No. 1410.11/Um/41.JU/2003

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara menerangkan bahwa :

Nama : Pipit Ariestya
NIM : 00.20.0100
Fakultas : Hukum

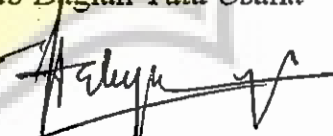
Sesuai dengan Surat Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata tanggal 17 Nopember 2003 Nomor : B.2.02/0337/UKS.05/XI/2003, tentang Permohonan ijin Survey/Penelitian bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan pengumpulan data / bahan dan informasi di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Jakarta, 31 Desember 2003

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kotamadya Jakarta Utara
Kepala Sub Bagian Tata Usaha




Yustina Filtri Elmi Haryati, SH
NIP.010 185 174



PEMERINTAH KOTAMADYA JAKARTA UTARA
SUKU DINAS TATA KOTA

Jl. Yos Sudarso 27 - 29 Telp. 4301124
J A K A R T A

Nomor : 295 / 099.78. 31 Desember 2003
Sifat : Kepada
Lampiran : Yth. Pembantu Dekan I Fak. Hukum
Hal : Survey / Penelitian Unika Soegijapranata
Mahasiswa di
Semarang

Menindaklanjuti surat No. B.2.02/03335/UKS.05/XI/2003, hal Izin Survey / Penelitian, bersama ini disampaikan bahwa mahasiswa Saudara dari Fakultas Hulum Unika Soegijapranata Semarang :

Nama : Pipit Ariestya
N I M : 00.02.0100

Telah melakukan survey / penelitian di Bapekodya Jakarta Utara untuk penyusunan skripsi mahasiswa tersebut

Demikian agar maklum



KEPALA SUKU DINAS TATA KOTA
KODYA JAKARTA UTARA

[Handwritten Signature]

H. H. WIRIYATMOKO, MT
NIP. 470056540

Tembusan :

1. Ka.Sub. Bagian TU SDTK Kodya Jakarta Utara



PEMERINTAH KOTAMADYA JAKARTA UTARA
**BADAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP DAERAH
KOTAMADYA JAKARTA UTARA
(BPLHD JAKARTA UTARA)**

Jl. Laksda Yos Sudarso No. 27 - 29 Telp. 4301124 Pes. 5096, 5196
JAKARTA

SURAT KETERANGAN

No. *076* / 073.55

Sesuai surat permohonan Pudek. I Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata nomor : B.2.02/0334/UKS.05/ XI/ 2003 tertanggal, 17 Nopember 2003 tentang, Izin survey / Penelitian pada Instansi kami atas nama :

N a m a : Pipit Ariestya
N I M : 00.20.0100
Fakultas : H u k u m
A l a m a t : Jl. Tanggul Mas Barat IX No.331
Semarang

Dengan ini dapat diterangkan bahwa benar mahasiswa tersebut telah melakukan survey / penelitian melalui wawancara dan pengumpulan data primer berkaitan dengan judul skripsi tersebut. Adapun survey / penelitian tersebut berlangsung dari tanggal, 11 Desember 2003 sampai dengan 20 Desember 2003.

Demikian keterangan ini dibuat, agar dipergunakan sebagaimana mestinya

Jakarta, 22 Desember 2003



T. MANDARA PERMAI

Project : Pantai Indah Kapuk
Office : Jl. Pantai Indah Barat
Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara 14470
Telephone : (021) 5882333, Fax. : (021) 5882332, 5882328

Jakarta, 19 Mei 2004

No. : 014/MP/PIK/V/04

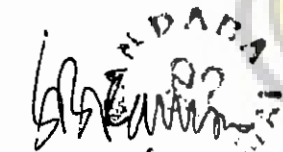
Kepada Yth :
Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata
Jl.Pewiyatan Luhur IV/1
Bendan Duwur
Semarang 50234

Dengan hormat,

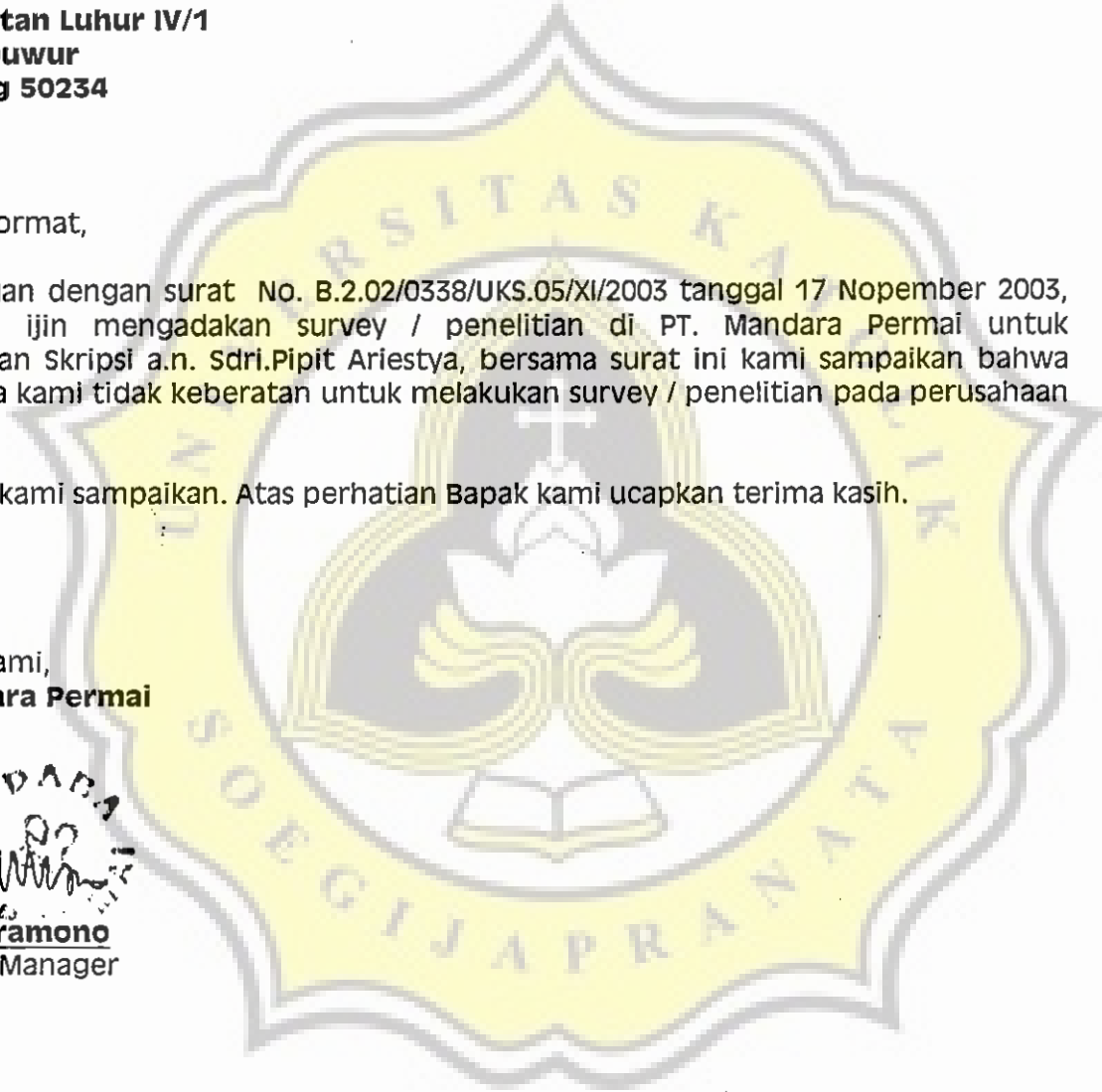
Sehubungan dengan surat No. B.2.02/0338/UKS.05/XI/2003 tanggal 17 Nopember 2003, mengenai ijin mengadakan survey / penelitian di PT. Mandara Permai untuk penyusunan Skripsi a.n. Sdri.Pipit Ariesty, bersama surat ini kami sampaikan bahwa prinsipnya kami tidak keberatan untuk melakukan survey / penelitian pada perusahaan kami.

Demikian kami sampaikan. Atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
PT.Mandara Permai



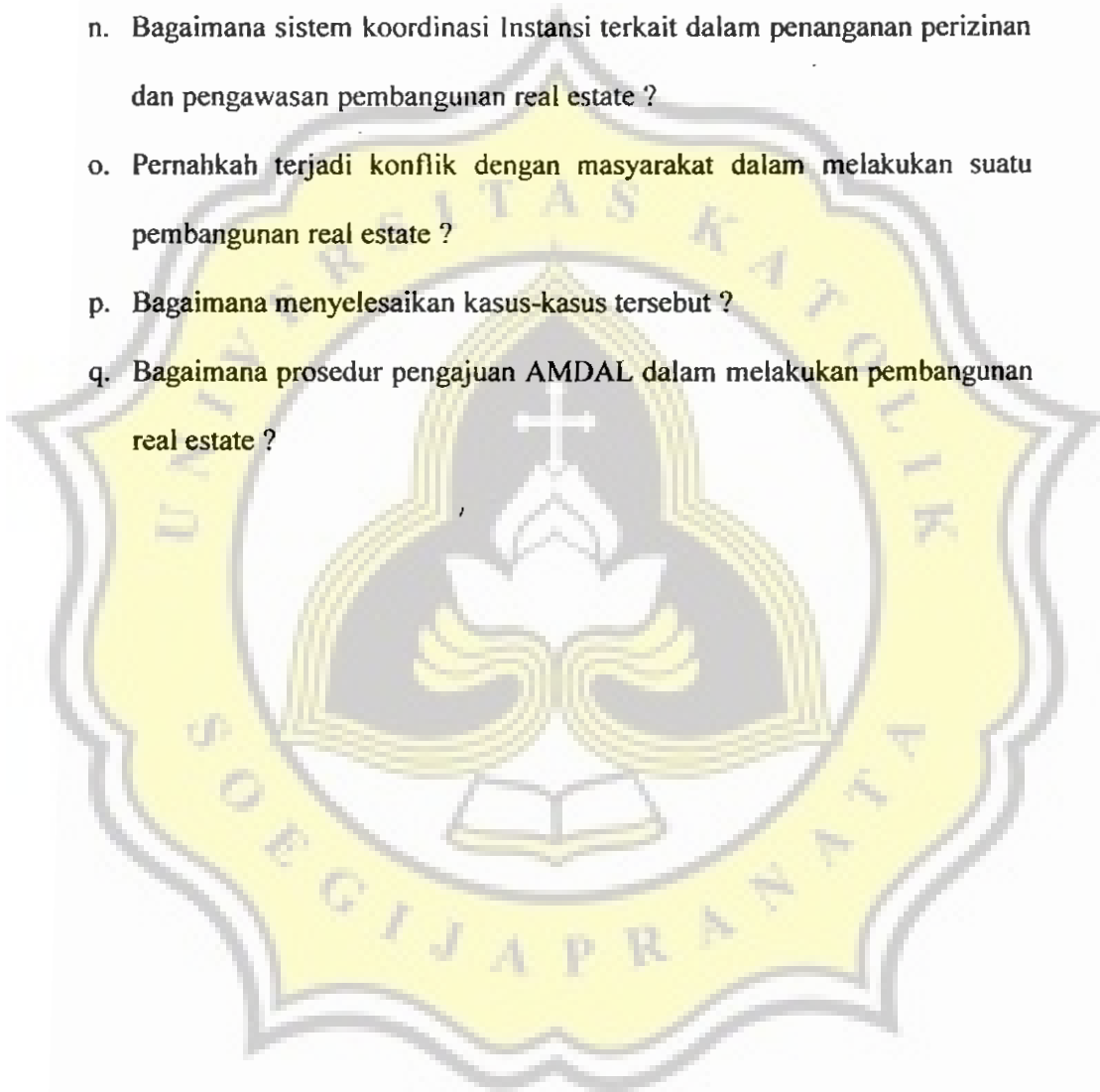
S.Indra Bramono
HRD & GA Manager



DAFTAR PERTANYAAN

1. **Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup (BPLH) Jakarta Utara**
 - a. Bagaimanakah kebijakan tata ruang untuk wilayah Jakarta Utara ?
 - b. Apakah fungsi atau peranan BPLH ?
 - c. Apa sajakah kriteria-kriteria yang ditetapkan untuk pembangunan suatu real estate ?
 - d. Bagaimanakah prosedur perizinan untuk membangun suatu real estate ?
 - e. Instansi mana yang bertanggung jawab dalam perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
 - f. Bagaimanakah pendapat BPLH tentang keberadaan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
 - g. Bagaimana pendapat anda pribadi selaku warga Jakarta Utara tentang keberadaan PIK ?
 - h. Bagaimanakah latar belakang diberikannya izin untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
 - i. Dampak positif dan negatif apa saja yang timbul dari pembangunan real estate PIK tersebut ?
 - j. Apakah ada kasus-kasus serupa PIK yang pernah terjadi di Jakarta ?
 - k. Bagaimana upaya BPLH Jakarta Utara dalam mengatasi masalah-masalah tersebut ?
 - l. Hambatan-hambatan apa saja yang dialami oleh BPLH dalam penanganan kasus seperti itu ?

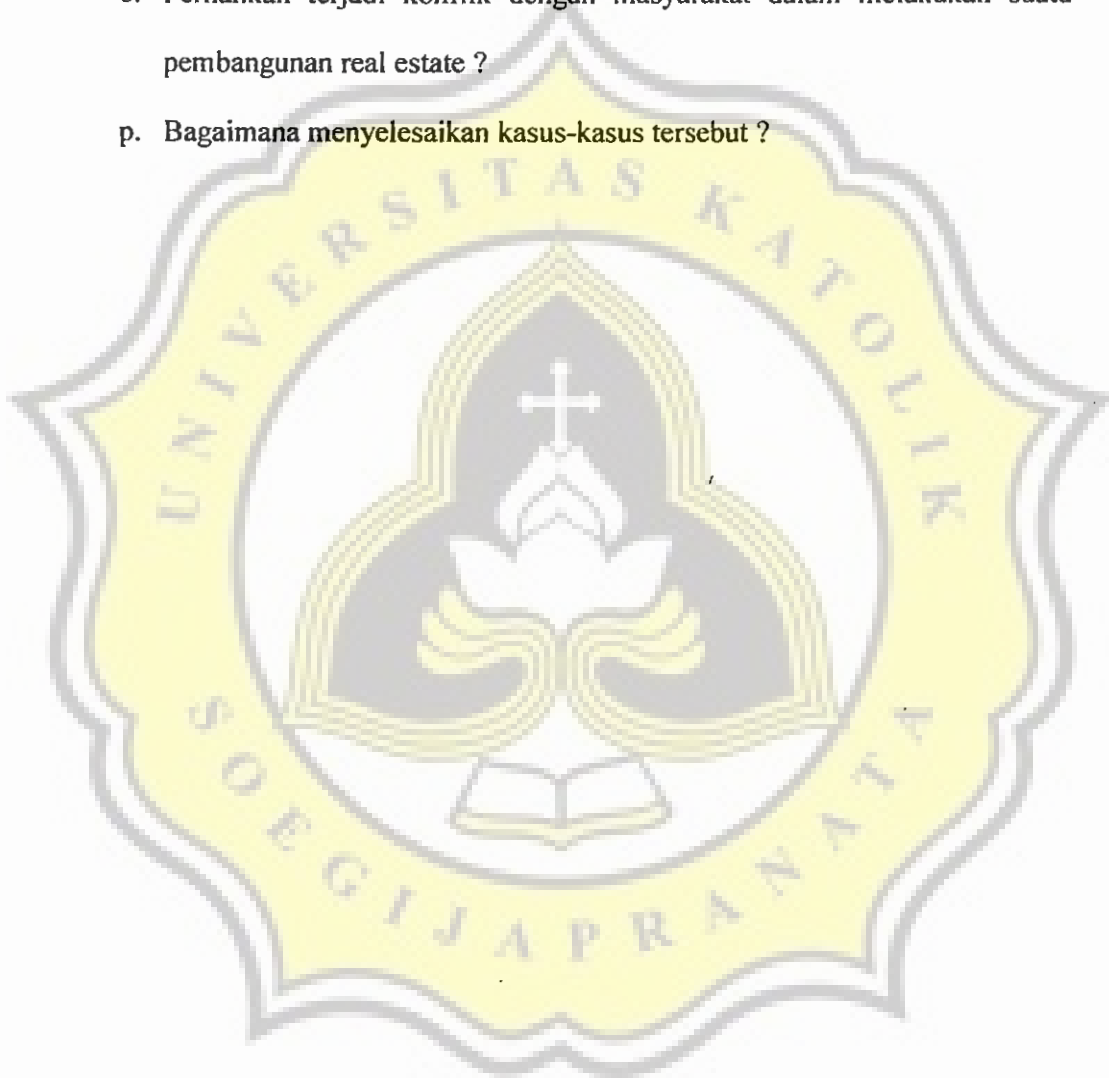
- l. Hambatan-hambatan apa saja yang dialami oleh BPLH dalam penanganan kasus seperti itu ?
- m. Bagaimanakah pengawasan atau penegakan hukumnya jika terjadi kasus seperti itu ?
- n. Bagaimana sistem koordinasi Instansi terkait dalam penanganan perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
- o. Pernahkah terjadi konflik dengan masyarakat dalam melakukan suatu pembangunan real estate ?
- p. Bagaimana menyelesaikan kasus-kasus tersebut ?
- q. Bagaimana prosedur pengajuan AMDAL dalam melakukan pembangunan real estate ?



2. Badan Perencana Kotamadya Jakarta Utara (BAPEKO)

- a. Bagaimanakah kebijakan tata ruang untuk wilayah Jakarta Utara ?
- b. Apakah fungsi atau peranan BAPEKO ?
- c. Apa sajakah kriteria-kriteria yang ditetapkan untuk pembangunan suatu real estate ?
- d. Bagaimanakah prosedur perizinan untuk membangun suatu real estate ?
- e. Instansi mana yang bertanggung jawab dalam perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
- f. Bagaimanakah pendapat BAPEKO tentang keberadaan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- g. Bagaimana pendapat anda pribadi selaku warga Jakarta Utara tentang keberadaan PIK ?
- h. Bagaimanakah latar belakang diberikannya izin untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- i. Dampak positif dan negatif apa saja yang timbul dari pembangunan real estate PIK tersebut ?
- j. Apakah ada kasus-kasus serupa PIK yang pernah terjadi di Jakarta ?
- k. Bagaimana upaya BAPEKO Jakarta Utara dalam mengatasi masalah-masalah tersebut ?
- l. Hambatan-hambatan apa saja yang dialami oleh BAPEKO dalam penanganan kasus seperti itu ?

- m. Bagaimanakah pengawasan atau penegakan hukumnya jika terjadi kasus seperti itu ?
- n. Bagaimana sistem koordinasi Instansi terkait dalam penanganan perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
- o. Pernahkah terjadi konflik dengan masyarakat dalam melakukan suatu pembangunan real estate ?
- p. Bagaimana menyelesaikan kasus-kasus tersebut ?



3. Dinas Tata Kota Jakarta Utara

- a. Bagaimanakah kebijakan tata ruang kota untuk wilayah Jakarta Utara ?
- b. Apakah fungsi atau peranan Dinas Tata Kota ?
- c. Apa sajakah kriteria-kriteria yang ditetapkan untuk pembangunan suatu real estate ?
- d. Bagaimanakah prosedur perizinan untuk membangun suatu real estate ?
- e. Instansi mana yang bertanggung jawab dalam perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
- f. Bagaimanakah pendapat Dinas Tata Kota tentang keberadaan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- g. Bagaimana pendapat anda pribadi selaku warga Jakarta Utara tentang keberadaan PIK ?
- h. Bagaimanakah latar belakang diberikannya izin untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- i. Dampak positif dan negatif apa saja yang timbul dari pembangunan real estate PIK tersebut ?
- j. Apakah ada kasus-kasus serupa PIK yang pernah terjadi di Jakarta ?
- k. Bagaimana upaya Dinas Tata Kota Jakarta Utara dalam mengatasi masalah-masalah tersebut ?
- l. Hambatan-hambatan apa saja yang dialami oleh Dinas Tata Kota dalam penanganan kasus seperti itu ?

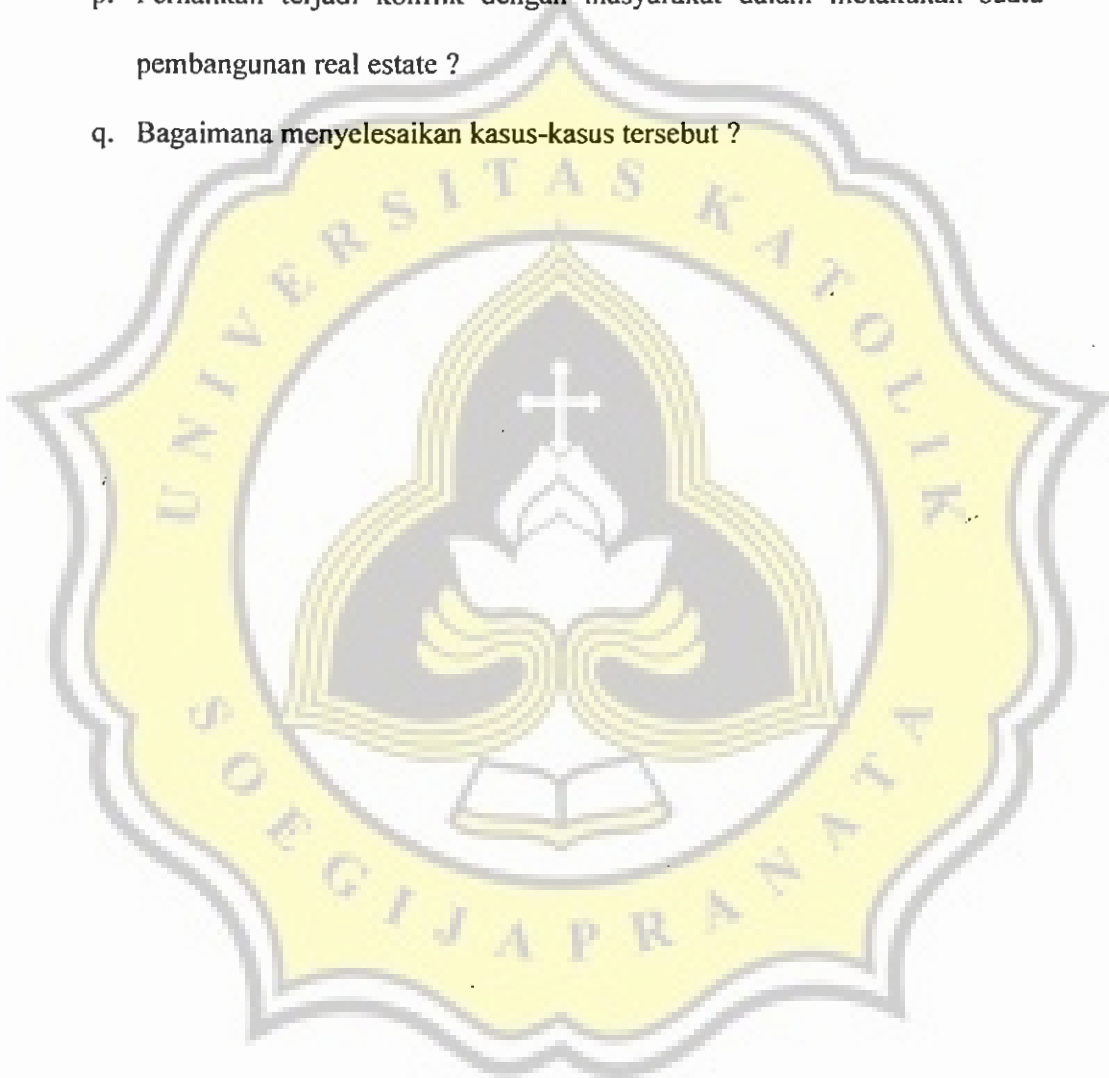
- m. Bagaimanakah pengawasan atau penegakan hukumnya jika terjadi kasus seperti itu ?
- n. Bagaimana sistem koordinasi Instansi terkait dalam penanganan perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
- o. Pernahkah terjadi konflik dengan masyarakat dalam melakukan suatu pembangunan real estate ?
- p. Bagaimana menyelesaikan kasus-kasus tersebut ?



4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara

- b. Bagaimanakah kebijakan tata ruang kota untuk wilayah Jakarta Utara ?
- c. Apakah fungsi atau peranan Badan Pertanahan Nasional ?
- d. Apa sajakah kriteria-kriteria yang ditetapkan untuk pembangunan suatu real estate ?
- e. Bagaimanakah prosedur perizinan untuk membangun suatu real estate ?
- f. Instansi mana yang bertanggung jawab dalam perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
- g. Bagaimanakah pendapat BPN tentang keberadaan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- h. Bagaimana pendapat anda pribadi selaku warga Jakarta Utara tentang keberadaan PIK ?
- i. Bagaimanakah latar belakang diberikannya izin untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- j. Dampak positif dan negatif apa saja yang timbul dari pembangunan real estate PIK tersebut ?
- k. Apakah ada kasus-kasus serupa PIK yang pernah terjadi di Jakarta ?
- l. Bagaimana upaya BPN Jakarta Utara dalam mengatasi masalah-masalah tersebut ?
- m. Hambatan-hambatan apa saja yang dialami oleh BPN dalam penanganan kasus seperti itu ?

- n. Bagaimanakah pengawasan atau penegakan hukumnya jika terjadi kasus seperti itu ?
- o. Bagaimana sistem koordinasi Instansi terkait dalam penanganan perizinan dan pengawasan pembangunan real estate ?
- p. Pernahkah terjadi konflik dengan masyarakat dalam melakukan suatu pembangunan real estate ?
- q. Bagaimana menyelesaikan kasus-kasus tersebut ?



5. Pimpinan Pantai Indah Kapuk

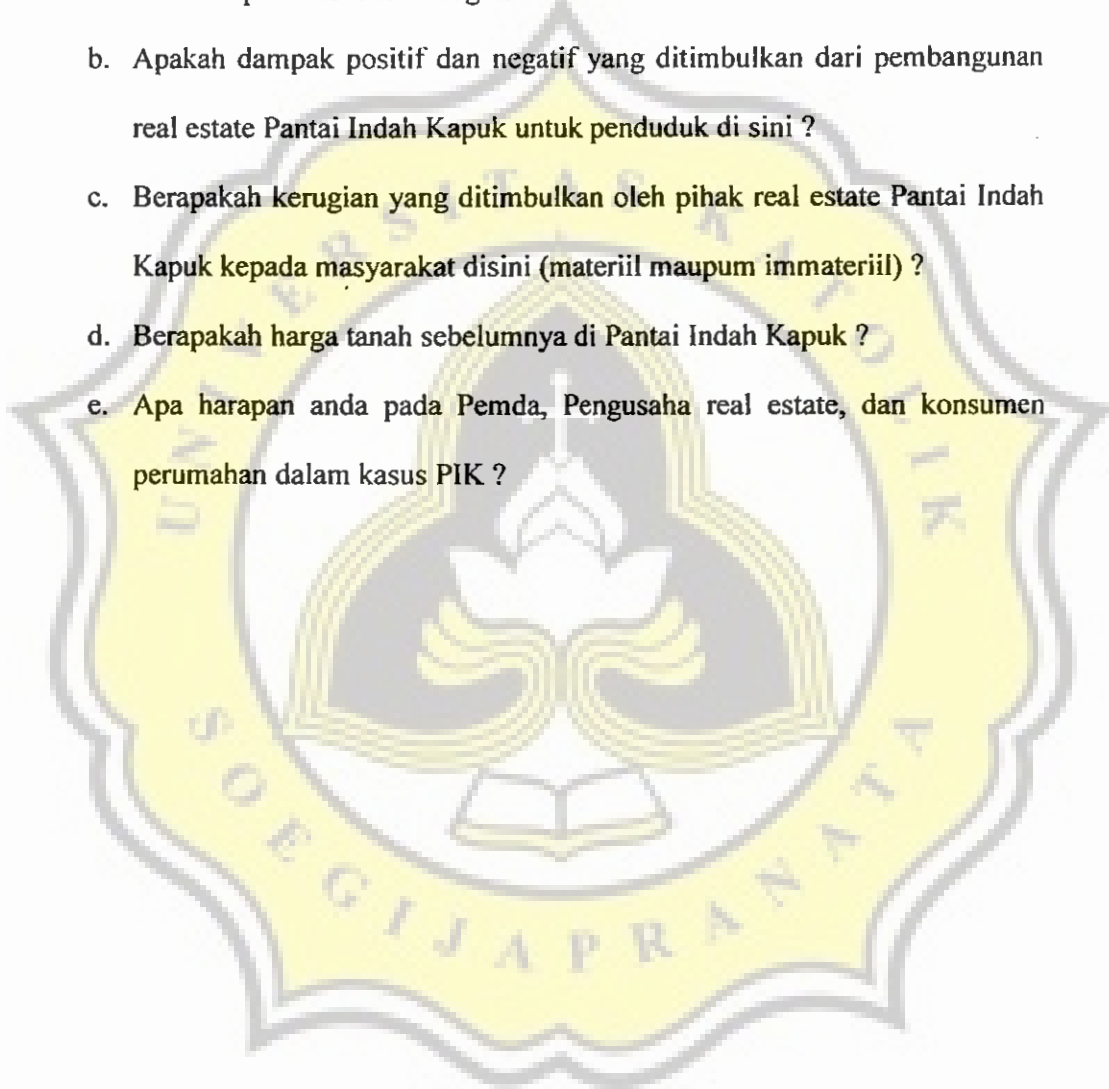
- a. Bagaimanakah sejarah pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) tersebut ?
- b. Berapakah luas areal untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) tersebut ?
- c. Berapakah perbandingan antara luas bangunan dengan lahan hijau ?
- d. Berapakah harga tanah semula dengan harga tanah sekarang ?
- e. Bagaimana tanggapan masyarakat lokal dengan dibangunnya real estate Pantai Indah Kapuk tersebut ?
- f. Dampak positif dan Dampak negatif apa saja yang ditimbulkan dari pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk tersebut ?
- g. Upaya apa saja yang dilakukan untuk mengatasi dampak negatif yang ditimbulkan dari pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk tersebut ?
- h. Bagaimana pengaturan tata ruang untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk tersebut ?
- i. Bagaimanakah prosedur pengajuan izin untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk ?
- j. Apakah ada kajian lingkungan untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk ini ?

6. Masyarakat Pantai Indah Kapuk

- a. Kenapa anda memilih bertempat tinggal di real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) ini ?
- b. Apakah anda mengetahui konflik yang terjadi di dalam melakukan pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk ini ?
- c. Apakah menurut anda dengan adanya pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk ini sudah sesuai dengan kriteria untuk pembangunan perumahan ?
- d. Apakah anda tahu bahwa pembangunan real estate ini berdampak negatif pada lingkungan ?
- e. Apakah anda tahu bahwa pembangunan real estate ini menimbulkan konflik dengan masyarakat lokal ?
- f. Menurut anda sebagai warga kota Jakarta upaya apa yang bisa dilakukan untuk mengatasi dampak negatif tersebut ?
- g. Apakah menurut anda adil apabila pembangunan mengusur masyarakat lokal dengan penggantian yang tidak layak ?

7. Masyarakat Lokal

- a. Apakah menurut Anda dengan adanya pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk tersebut merugikan Anda ?
- b. Apakah dampak positif dan negatif yang ditimbulkan dari pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk untuk penduduk di sini ?
- c. Berapakah kerugian yang ditimbulkan oleh pihak real estate Pantai Indah Kapuk kepada masyarakat disini (materiil maupun immateriil) ?
- d. Berapakah harga tanah sebelumnya di Pantai Indah Kapuk ?
- e. Apa harapan anda pada Pemda, Pengusaha real estate, dan konsumen perumahan dalam kasus PIK ?



8. Pakar Lingkungan dan Tata Ruang

- a. Bagaimanakah kebijakan tata ruang untuk wilayah Jakarta Utara ?
- b. Menurut anda apa sajakah kriteria-kriteria yang diperlukan untuk pembangunan kawasan real estate ?
- c. Bagaimana sejarah pembangunan real estate ?
- d. Bagaimanakah pendapat Anda tentang keberadaan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- e. Bagaimanakah latar belakang diberikannya izin untuk pembangunan real estate Pantai Indah Kapuk (PIK) di wilayah Jakarta Utara ?
- f. Apakah ada kasus-kasus serupa PIK yang pernah terjadi di Jakarta ?
- g. Bagaimanakah pengawasan atau penegakan hukumnya jika terjadi kasus seperti itu ?
- h. Bagaimana menurut anda kasus PIK jika dikaitkan dengan perencanaan Tata Ruang, dampak positif dan negatif, dan dampak sosial yang ditimbulkan ?
- i. Bagaimana cara mengatasi dampak negatif dari keberadaan pembangunan real estate dalam kasus-kasus yang serupa dengan PIK ?
- j. Apa harapan anda sebagai warga kota Jakarta ?
- k. Apa saran-saran yang bisa anda berikan agar pembangunan real estate tetap memperhatikan keseimbangan lingkungan ?



LAUTJAWA

DOKUMEN PERENCANAAN DAN PENGENDALIAN TERBUKTA
 Nomor Dokumen :
 Nomor Revisi :
 Tanggal :
 Skala :
PENJARINGAN
 KEK. KECAMATAN
 No. :
 D.



- KETERANGAN :**
- Jalan Utama
 - Jalan Sekunder
 - Jalan dengan Saluran Air
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage
 - Jalan dengan Saluran Air, Sewerage, dan Stormwater
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater
 - Jalan dengan Saluran Sewerage
 - Jalan dengan Saluran Stormwater
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Dotted)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Dotted)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Dotted)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Dotted)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Dotted)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Dotted and Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Dotted and Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Dotted and Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Dotted and Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Dotted and Cross-hatch)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Dotted and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Dotted and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Dotted and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Dotted and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Dotted and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Dotted and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Dotted and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Dotted and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Dotted and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Dotted and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Dotted, Cross-hatch, and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Dotted, Cross-hatch, and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Dotted, Cross-hatch, and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Dotted, Cross-hatch, and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Dotted, Cross-hatch, and Diagonal)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Sewerage (Dotted, Cross-hatch, Diagonal, and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Air dan Stormwater (Dotted, Cross-hatch, Diagonal, and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage dan Stormwater (Dotted, Cross-hatch, Diagonal, and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Sewerage (Dotted, Cross-hatch, Diagonal, and Stippled)
 - Jalan dengan Saluran Stormwater (Dotted, Cross-hatch, Diagonal, and Stippled)