

**PENGADAAN TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
(Studi Kasus : Istana Gajayana Kota Malang)**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Dalam Mencapai Gelar Sarjana S1 Teknik Geodesi**



*Disusun Oleh :*

**MUHAMMAD SALEH  
95.25.012**

***Kelompok Bidang Keahlian  
Kadaster***

**JURUSAN TEKNIK GEODESI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL  
MALANG  
2006**

**QUALITY MANAGEMENT**  
**MANAGEMENTS LEADERSHIP**  
**(Quality and Management)**

**STUDY CASE**

and management of quality management  
and management of quality management

1. **QUALITY MANAGEMENT**  
**STUDY CASE**

2. **QUALITY MANAGEMENT**  
**STUDY CASE**

**QUALITY MANAGEMENT**  
**MANAGEMENTS LEADERSHIP**  
**(Quality and Management)**  
**STUDY CASE**  
**1. QUALITY MANAGEMENT**  
**STUDY CASE**



**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
**Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Malang**


Nama : Muhammad Saleh  
NIM : 95.25.012  
Jurusan : Teknik Geodesi  
Dosen Pembimbing I : R. Moeliono, SH.MHum

No	Hari/Tanggal	Keterangan	Tanda tangan
	Senin 11/9-06	Penyempurnaan BAB III dan IV - perhatikan juga penge- tihan / analisis yang tidak benar, - urutkan paragraf dan perijinan / data yang ada.	<u>kes</u>
	Jumal 22/06/19	Penyempurnaan Bab III metode studi penelitian ( Bab. III ) Metode apa yang digunakan - Bab. IV / a.c.c.	<u>kes</u>



**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
**Jl. Bend. Sigura-gura No. 2, Malang**

**Nama** : Muhammad Saleh  
**NIM** : 95.25.012  
**Jurusan** : Teknik Geodesi  
**Dosen Pembimbing I** : R. Moeljono, SH.MHum

No	Hari/Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
	26/9-06.	Telah diperiksa perbaikan Bab I & II. dan dAee untuk selesai	



**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
**Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Malang**

Nama : Muhammad Saleh  
NIM : 95.25.012  
Jurusan : Teknik Geodesi  
Dosen Pembimbing II : Ir. Leo Pantimena, MSc

No	Hari/Tanggal	Keterangan	Tanda tangan
	8 / 06 / 09	<p>- Pembacaan Nomenklatur yang berkaitan dengan pemerintahan</p> <p>- Metodologi kerangka di kelas proses Kendaraan yang ada</p> <p>- Pembacaan kerangka kelas dan proses yang terjadi dan bagaimana bentuk itu dengan kemungkinan perumputan kerangka di situ tidak Lengkap atau Belah Saja. Maka pertanyaan ?</p>	



**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
**Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Malang**

Nama : Muhammad Saleh  
NIM : 95.25.012  
Jurusan : Teknik Geodesi  
Dosen Pembimbing II : Ir. Leo Pantimena, MSc

No	Hari/Tanggal	Keterangan	Tanda tangan
	24/05/09	Ke Objek Geodesi.	

**PENGADAAN TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
(Studi Kasus : Istana Gajayana Kota Malang)

**TUGAS AKHIR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan  
Program Pendidikan Sarjana Strata Satu  
Bidang Teknik Geodesi

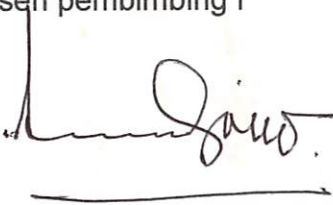
*Disusun Oleh :*

**Muhammad Saleh**

**95.25.012**

*Disetujui Oleh :*

Dosen pembimbing I



(R. Moeljono, SH, M. Hum)


Dosen Pembimbing II



(Ir. Leo Pantimena, MSc)

*Mengetahui :*

Ketua Jurusan



(Heri Purwanto, ST, MSc)

**PENGADAAN TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
(Studi Kasus : Istana Gajayana Kota Malang)

**TUGAS AKHIR**

Dipertahankan di depan Panitia Penguji Tugas Akhir Jurusan Teknik Geodesi  
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang.  
Dan diterima untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana  
Strata Satu Bidang Teknik Geodesi.

*Disusun Oleh :*

**Muhammad Saleh**

**95.25.012**

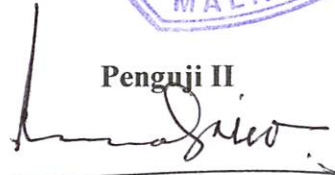
*Disahkan Oleh :*

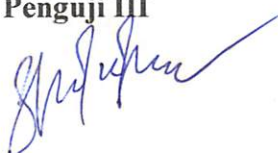
Panitia Penguji Tugas Akhir

**Ketua**  
  
**(Ir. Agustina Nurul Hidayati, MTP)**  
Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

**Sekretaris**  
  
**(Heri Purwanto, ST, MSc)**  
Kajur Teknik Geodesi

**Penguji I**  
  
**(Ir. Leo Pantimena, MSc)**

**Penguji II**  
  
**(R. Moeljono, SH, M.Hum)**

**Penguji III**  
  
**(Silvester Sari Sai, ST, MT)**





Segala puji syukur kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat, ridho, dan karunia-Nya. Alhamdulillah ku panjatkan kepada Allah SWT yang telah menunjukkan jalan untuk menempuh segala cobaan dan aral yang melintang selama Tugas Akhir. Semoga Engkau akan terus memberikan petunjuk-Mu dan selalu menaungi hidupku untuk menjadi hamba-Mu yang saleh.....Amin, Amin... Ya Robbal Alamin....

Shalawat serta salam aku panjatkan kepada junjungan serta panutan hidupku dan seluruh umat manusia di seluruh dunia Nabi Besar Muhammad SAW, Semoga Engkau masih sudi menerimaku sebagai umat-Mu sampai kelak di akhirat dan mendapat safa'at-Mu, Amin.....

### **Special thank's to my family :**

Untuk Mama tercinta (Alm. Hj. Siti Nuraini) : Terima Kasih untuk semua yang telah mama berikan sejak dalam kandungan sampai aku dewasa. Cinta, Kasih sayang serta Doamu yang tak pernah berhenti tak akan mampu aku balas sampai akhir hayatku. Doamu telah mengalahkan segala keputusasaanku dalam menjalani hidup, memberi semangat kepadaku bahwa masih banyak yang harus kuperjuangkan bukannya mengeluh dan bersedih. Maaf mama tidak bisa melihatku wisuda meski semua ini atas jerih payah dan keringatmu yang tak kenal lelah demi keberhasilan dan kebahagiaan anakmu...Terima Kasih mama

semoga engkau mendapat tempat disisi-Nya bersama Ruh Alim Ulama.....Amin

Untuk papa tercinta (H. Sukardi Ayub) : Terima Kasih telah sabar menanti juga Doa dan dorongan semangatmu. Papa telah banyak mengajarkan falsafah hidup bukan hanya lewat kata-kata bijak tetapi lewat sikap yang arif dan bijak dalam kehidupan sehari-hari. Terima Kasih telah memberikan teladan kepada kami anak-anakmu. Papa telah mengangkatku dari keterpurukan dan membangunkanku dari tidur bahwa hidup tidak hanya hari ini dan masih banyak yang harus diperjuangkan seperti yang papa contohkan tanpa mengenal lelah, siang-malam, hujan-panas, sehat-sakit, papa selalu membanting tulang demi memenuhi tanggung jawab yang sangat besar sebagai imam dalam keluarga. Papa tempat kami bergantung dan tidak pernah kita mampu membalasnya. Terima kasih papa atas semua keikhlasan dan kesabaran papa. Maaf telah membuat papa menunggu lama...semoga Allah SWT melindungi papa dari segala macam marabahaya dan melimpahkan nikmat iman dan islam juga nikmat kesehatan kepada papa.....Amin

Untuk adik-adikku (Ali-Ani, Gele, Nining-Ivan) terima kasih atas semua dukungan dan kesabaran kalian dalam menanti kakakmu wisuda. Untuk Ali dan Gele cepat wisuda supaya kita bisa kembali berkumpul dengan papa.

Untuk keluarga di Waingapu (Om Ashabun-Bibi Nona + putra + Adi, Om Husni-Bibi Midah, Harun+Indra, Ibu De, K' Rusdi-K' Isti, Ustad Ibrahim+Bibi Ida, Irfad+Nirma, Rambu, Ros, Bele Andis, Bele Arman, Bele Dayat, Shandri+Desi, Oceng+Linda, Karim+Rahmi, Om Wahab, K' Acho, Papa Natan, Papa Nuel, Papa Ama,Papa Ami, Mama Ina, Mama Yo dan semua keluarga yang saya tidak bisa saya sebutkan satu persatu) terima kasih atas dukungan dan semangat dari kalian. Semoga kalian mendapat pahala yang setimpal dari Allah SWT.

## Special Thank's To :

**Thank's to :** **Bpk. R. Moeljono, SH, M.Hum** yang telah bersedia menjadi Dosen pembimbing I, dan membantu saya dalam menyelesaikan Tugas Akhir yang saya susun. Terima Kasih karena Bapak telah memberikan wawasan baru di dunia Geodesi dipandang dari aspek Yuridis kepada saya, yang selama ini kurang mendapat porsi dalam kancah kegeodesian yang justru sangat dirasakan perlu keberadaannya dan banyak terjadi di masyarakat. Semoga amal ibadah Bapak diterima dan mendapat balasan dari Allah SWT, Amin...

**Thank's to :** **Bpk. Ir. Leo Pantimena, MSc** yang telah bersedia menjadi Dosen pembimbing II, Terima kasih atas kritik-kritik dan saran-saran dari Bapak, Semoga amal ibadah Bapak diterima dan mendapat balasan dari Allah SWT, Amin...

**Thank's to :** **Bpk. Heri Purwanto, ST, MSc** selaku Ketua Jurusan Teknik Geodesi yang telah bersedia menjadi teman diskusi serta selalu memberikan semangat untuk selalu berpandangan optimis dalam menghadapi semua masalah. Semoga amal ibadah Bapak diterima dan mendapat balasan dari Allah SWT, Amin...

**Thank's to :** **Badan Pertanahan Nasional Kota Malang** atas kerja samanya serta bimbingan yang selama ini diberikan sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat saya selesaikan, semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua terutama dalam menyajikan informasi kepada masyarakat luas tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Fasilitas Umum dan Permasalahan Pendaftarannya.

**Thank's to :** **Pemerintah Kota Malang** beserta jajarannya dan instansi-instansi terkait yang tidak bias saya sebutkan satu persatu

Bpk. R. Mochamad, SH. M.Hum yang telah bersedia menjadi Dosen pembimbing I dan membantu saya dalam menyelesaikan Tugas Akhir yang saya susun. Terima Kasih karena Bapak telah memberikan wawasan baru di dunia Geodesi dibandingkan dan aspek Yuridis kepada saya, yang selama ini kurang mendapat porsi dalam kancah kegeodesian yang justru sangat dirasakan betul keberadaannya dan banyak terjadi di masyarakat. Semoga amal ibadah Bapak diterima dan mendapat balasan dari Allah SWT. Amin...

Bpk. Ir. Leo Pantimena, MSc yang telah bersedia menjadi Dosen pembimbing II. Terima kasih atas kritik-kritik dan saran-saran dari Bapak, Semoga amal ibadah Bapak diterima dan mendapat balasan dari Allah SWT. Amin...

Bpk. Heri Purwanol, ST, MSc selaku Ketua Jurusan Teknik Geodesi yang telah bersedia menjadi teman diskusi serta selalu memberikan semangat untuk selalu berpandangan optimis dalam menghadapi semua masalah. Semoga amal ibadah Bapak diterima dan mendapat balasan dari Allah SWT. Amin...

Badan Pertanahan Nasional Kota Malang atas keajaibannya serta bimbingan yang selama ini diberikan sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat saya selesaikan. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua terutama dalam menyajikan informasi kepada masyarakat luas tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Fasilitas Umum dan Pemeliharaan Peralakannya.

Pemerintah Kota Malang beserta jajarannya dan instansi-instansi terkait yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu

atas informasi dan kerja samanya dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

**Thank's to :** **Guru-guru, Ustad-ustad dan para Kyai** terima kasih atas bimbingan dan ilmu yang kalian berikan semoga Allah SWT membalas dengan pahala yang setimpal Amin....

**Thank's to :** **Keluarga Besar Habib Hasan Al Jufri** (Habib Hasan+Ibu, Ema, Lubna, Latifa, Vera, Amalaia, Mahir dan Nadir) terima kasih atas bantuan dan nasehat kalian.

**Thank's to :** **Tary Kustianingrum** Thank's tuk pengorbanan, pengertian, perhatian dan kasih sayang. Thank's sudah hadir saat saya wisuda.

**Thank's to :** **Bang Chris** atas semua bantuan yang di berikan selama saya mengerjakan tugas akhir ini.

**Thank's to :** **Crew Darma** (*Bang Bli Ojek Duta* Bos teori semutnya masih berlaku tidak, *Franco Inal Hita+Mbak Lina* yang akur ya..., *Bang Ohid* Kurangi ke PitsStop, *Bang Berza* Kapan lagi ke kopi eropa?, *Umbu Lius* kapan lagi ke bulan, *Komandan Eko+Mbak Reni* nyanyi boleh nyanyi suara buang kemana?jangan lupa botol sisa serahkan ke Tim Eksekutor, *Agam Densus 88* Tugas-tugas bos teroris tidak kenal anggota, *Rahman* gemukkan badan sudah, *Ilyas* jangan Cuma urus perempuan, *Mas Ipung* Kapan sewa PS mas?, *Cak Juan+Tante Jein* harga emas berapa sekarang, *Hatta* Cepat dewasa ya..., *Ari Buton* Jangan lupa antar roti dan susu ke kamar, *Rocky* Stop kurang ajar, *Carlos* Dimana sekarang? Sudah anak berapa?, *Tewel* Bagaimana tambak lelemu, *Kiki* STOP Dugem, *Gele* Jangan menghayal jadi pemusik, *Ali* ingat nona menanti di rumah, *Pedro* jangan suka putus asa, *Bang Steven 'Rizhad' Petu* Penguasa Lampu Merah thanks sudah menjaga keamanan di lampu merah, *Gilank* Jangan urus makan to...kalau rombongan bagi-bagi hasil

atas informasi dan kerja samanya dalam penyusunan tugas  
Akhir ini.

Guru-guru, Ustad-ustad dan para Kyai terima kasih atas  
bimbingan dan ilmu yang kalian berikan semoga Allah SWT  
membalas dengan pahala yang setimpal Amin....

Keluarga Besar Habib Hassan Ali Jufri (Habib Hasan-Idris  
Enal, Lubna, Laila, Vera, Amalia, Mahir dan Nabii) terima  
kasih atas perhatian dan nasihat kalian.

Tery Kustaningrum Thank's tuk pengorbannya, pengetahuan,  
perhatian dan kasih sayang. Thank's sudah hadir saat saya  
wisuda.

Bang Chris atas semua bantuan yang di berikan selama saya  
mendapatkan tugas akhir ini.

Crew Barita (Kawan-kawan) bos teot semuanya masihi  
belaku tidak lupa ucapkan terima kasih yang aku yak...  
Kapan lagi ke Riston? Kapan lagi ke Riston? Kapan lagi ke  
kopi eropa? Kapan lagi ke Riston? Kapan lagi ke Riston?  
Bos-bos, kalian nyanyi boleh nyanyi. suka buang  
kembali? Jangan lupa botol sisa serahkan ke Tim Eksekutor.  
Jangan lupa ke Riston? Jangan lupa ke Riston? Jangan  
lupa ke Riston? Jangan lupa ke Riston? Jangan lupa ke Riston?

Cepat dewasa ya... Jangan lupa serahin toh dan  
susu ke kamar. STOP Kucing ajak kucing. Dimana  
sekarang? Sudah anak berapa? Bagaimana tampak  
leluhur? STOP Dugem, jangan menyalah jadi  
pembalik. Ingat nona menanti di rumah. Jangan suka  
pulas saat... Bagaimana? Bagaimana? Bagaimana? Bagaimana?  
Meh! Thank sudah menjadi keamiran di lampu merah.  
Jangan lupa makan to... Kalau komping pagi-pagi nasi!

dan Stop jadi bandar judi PS, **Wawan** thank's selalu menjadi restoran keliling dan bersih-bersih kamar...kapan eksekutor beraksi lagi tukang rombeng menanti) terima kasih untuk semua waktu dan kebersamaan kita, **bersama kalian adalah saat yang paling bahagia.**

**Thank's to :** **Crew Madani** (*Mas Iwan FPI, Mr. Ambon, Mr. Lody, Mr. Andi, Kawar Ps, Santi, Fitri, Deni, Mr. Romi, Mr. Agus, Sandra, Mr. Abdi, Rey PitsStop*) terima kasih atas kebaikan dan dukungan kalian selama ini....Bagi yang belum lulus selamat berjuang semoga cepat lulus jangan Cuma tau rapat dan demo.

**Thank's to :** **Crew Jabal Thareq** (*Bang Ali Akbar, Mr. Uja, Talib Aimaru, Mat Usman, Afiq gila thank's scanernya, Riza thank's baju Borneonya, Dedy, Rum PitsStop, Koni Ngawur, Zali, Wahyu, Arfan, Aan, Bagus, Fauzan, Bang Mawardin, Dadi*) terima kasih atas kebaikan dan dukungan kalian selama ini....Bagi yang belum lulus selamat berjuang semoga cepat lulus jangan Cuma tau rapat dan demo.

**Thank's to :** **Crew Geodesi All Star** (*K' Wardi Gattuso, Paman Hary Baresi, Mr. Mahyudin, Bang Eka Manager, Mr. Ferdy Brudin, Mr. Amir tukang pijat, Mr. Yoli, Mr. Krisna Kiper, Mr. Ilyas Ganjen, Bang Junedi Moke, Mr. Bosco Play Boy*) terima kasih atas partisipasi kalian lewat *sepak bola* dan *futsal* sehingga Geodesi juara.

**Thank's to :** **Crew HMJ, Crew UKM, Panitia Ospek, Crew Security ITN** (*Mas Suhar, Mas Sulkan, Mas Sugi dll*), **Crew Parkiran ITN** (*Cak Ali dan Cak Man*) dan rekan-rekan mahasiswa ITN **Malang** yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu terima kasih atas kebersamaan kita juga kepercayaan kalian kepada saya dalam kegiatan kampus.

**Thank's to :** **Mr. Berza** terima kasih sudah membantu pengetikan dan pembuatan Proposal Tugas Akhir saya, terima kasih untuk

dan stop jadi bandar jadi PS... Frank's selalu menjadi restoran keliling dan berisib-berisib kamar...kapan eksekutor betasi lagi tukang rompong menanti) terima kasih untuk semua waktu dan keberamaan kita, bersama kalian adalah saat yang paling berharga.

Crew Madani (Miss Iwan FRI, Mr. Ambar, Mr. Lody, Mr. Andi, Kawan Pa, Sami FRI, Dani, Mr. Romi, Mr. Agus, Sandra, Mr. Abdi, Rey PitsStop) terima kasih atas kebaikn dan dukungan kalian selama ini...Bagi yang belum lulus selamat berjuang semoga cepet lulus jangan Cuma tau rapal dan dema.

Crew Jabal Tread (Bang Ali Akbar, Mr. Ugal, Tabb Ambar, Mal Usman, Aid gila frank's seanehnya, Riza frank's raja Bonenya, Dedy, Ruan PitsStop, Koni Ngawan, Zali, Wahyu, Arhan, Aan, Bagus, Fauzan, Bang Mowardin, Dadi) terima kasih atas kebaikn dan dukungan kalian selama ini...Bagi yang belum lulus selamat berjuang semoga cepet lulus jangan Cuma tau rapal dan dema.

Crew Geodesi All Star (K. Wardi, Galiso, Feman Hary, Baresi, Mr. Mahyudin, Bang Eka Manger, Mr. Ferry, Bardin, Mr. Anir, tukang pistol, Mr. Yoli, Mr. Khana Kiper, Mr. Ilyas, Ganjar, Bang Janeli Moke, Mr. Bosco Fly Boy) terima kasih atas partisipasi kalian lewat sepak bola dan futsal sehingga Geodesi juara.

Crew HML Crew UKM, Panitia Opeka, Crew Security TN (Mas Sunar, Mas Sukar, Mas Sugil dll), Crew Parkiran TN (Cak Ali dan Cak Men) dan rekan-rekan mahasiswa TN masing yang tidak bisa sebutkan satu persatu terima kasih atas keberamaan kita juga kepercayaan kalian kepada saya dalam kegiatan kampus.

Mr. Erza terima kasih sudah membantu pengelikan dan pembuatan Proposal Tugas Akhir saya, terima kasih untuk



laptop, kopisusu dan rokok juga masukan-masukan untuk kesempurnaan Skripsi saya. Jangan Cuma membantu orang sekali-sekali harus mau dibantu orang. Jangan menjadi malaikat....jadilah manusia biasa tapi jangan juga jadi setan he...he...he...he, Makasih tuk wisata kulinernya.

**Thank's to :** **Mr. Hery WaKaToBi** thank's sudah mele'an pagi siang malam tanpa istirahat sampai selesainya Skripsi. Thank's untuk komputernya, ketikannya, tenaganya sampai jatuh bangun lupa nama sendiri, lupa mandi, lupa makan, lupa poe. Ini adalah Skripsi tercepat yang pernah ada hanya dalam 2 hari 3 malam sudah bisa menjadi sarjana walaupun melalui proses yang berliku sepanjang 10 Tahun, semoga kalian tidak mengikuti jejak petualanganku...masih jadi eksekutor ko?.

**Thank's to :** **Komandan Eko** (Kodam TRIKORA) terima kasih motornya bos, Rokok dan traktirannya...Tahun Baru stop tipu-tipu sudah dan jangan lupa nonton berita pagi, kalau ada botol bekas eksekutor siap beraksi.

**Thank's to :** **Mr. Kawar** Thank's untuk uang kagetnya juga rokok dan makan gratisnya di akhir bulan terus-terus saja jadi Malaikat jangan lupa beli CD baru jangan jorok, Ingat Kuliah jangan Cuma rapat dan demo...selamat andalah orang yang pertam berani mengancam saya di ITN. Stop garuk Bizziiiiiiii.....kapan ke Om Kasman supaya Angpaw bisa di bagi kekaum Dhuafa.

**Thank's to :** **Mr. Ohid** makasih kopi dan rokoknya dimalam hari juga sharing yang sering kita lakukan, kapan lagi duel di PitsStop, belajar yang banyak supaya bisa menang.

**Thank's to :** **Keluarga Besar IKAWASBA** (Bang Lomi, Bang Hen, Mr. Steven, Mr. Andi, Andre, Wido, Billy, Mr. Bobo dll), **Keluarga Besar FLOBAMORA**, **Keluarga Besar CELEBES** ( Pak Edi Rumpoko, Alm. K' Didi dll), **Keluarga Besar BORNEO**, **Keluarga Besar AMBON-TERNATE**, **Keluarga Besar NTB-**

laplop, kopiisan dan rokok juga masukkan-masukkan unruk  
kesempurnaan Skripsi saya. Jangan Cuma membantu orang  
sekali-ekali harus mau dibantu orang. Jangan menjadi  
malakat...jadilah manusia biasa tapi jangan jadi setan  
je...he...he. Maksimal tuk wisata kulinermya.

Mr. Heri WakaToBi thank's anda'n mesin bagi yang nrlam  
tanda istinat sangat selesanya Skripsi. Thank's untuk  
komputermya, ketikanyas, tenaganyas sangat jatuh bangun  
lupa nama sendiri lupa mandi lupa makan lupa poo. Ini  
adalah Skripsi tercept yang pernah ada hanya dalam 2 hari 3  
malam sudah bisa menjadi sajian walaupun melalui proses  
yang belukir sepanjang 10 Tahun semoga kalian tidak  
mengikuti jejak belalangku...masih jadi eksekutor ko?

Komandan Eko (Kodam TRIKORA) terima kasih motornya  
pos, Rokok dan kembungya. Tangan Ben stop tips-liga sudah  
dan jangan lupa nonon betis padi, katsu ada botol bekas  
eksekutor siap beraksi.

Mr. Kawan Thank's untuk uang isengnya juga rokok dan  
maksud diteranya di akhir bulan tentu-tentu saja jadi Malakat  
jangan lupa beli CD baru jangan jorok. Ingat kuliah jangan  
Cuma rapal dan demo...selamat adalah orang yang pernah  
bertani mengancam saya di TTN. Stop gtruk Bizziiiiiiii...kapan  
ke Om Kasman supaya Anggaw bisa di bagi kekam Dutaia

Mr. Orid maksain kopi dan rokoknya dimalam nah juga  
sparing yang sedang kita lakukan. Jangan lagi duel di Pissstop,  
belajar yang banyak supaya bisa menang.

Keluarga Besar IKAWASBA (Bang Loni, Bang Hen, Mr.  
Steven, Mr. Andi, Andre, Wildo, Billy, dan Bodo dll), Keluarga  
Besar FLOAMORA, Keluarga Besar CELEBS ( Pak Edi  
Rumpoko, Alin, K Gidi dll), Keluarga Besar BORNEO,  
Keluarga Besar AMBON-BERNATE, Keluarga Besar NTB-

**DOMPU, BIMA, Keluarga Besar PAPUA (K' Viki, Mr. Afrik, Mr. Olof, Mr. Ajay, Mr. Julman, Mr. Rocky, Mr. Pego, Mr. Ambo, Mr. Ongen, Mr. Toni, Mr. Nale, Mr. Deni, Mr. Yance dll), Keluarga Besar AREMA dan Keluarga Besar MADURA** terima kasih atas penghormatan dan penghargaan yang kalian berikan selama ini, terima kasih juga untuk kerja sama antar Suku, Agama dan Ras selama di kota Malang.

**ALLAH MENGANGKAT DERAJAT  
ORANG-ORANG YANG BERIMAN DAN BERILMU  
DI ANTARA KAMU BEBERAPA DERAJAT  
(QS. AL MUJADALAH : 11)**

Suku Agam dan Ras selama di kota Malang.  
tentu kasir dan penghormat dan penghargaan yang kalian  
dili), Keluarga Besar ARBMA dan Keluarga Besar MABUSA  
Ambol, Mr. Oger, Mr. Toni, Mr. Nale, Mr. Dedi, Mr. Yono  
Mr. Olo, Mr. Aisy, Mr. Julman, Mr. Rocky, Mr. Pego, Mr.  
DOMPU, SIMA, Keluarga Besar PASUA (K. Viki, Mr. Arik

(2021. 11. 10) : 11  
DE WATARA KEMBU BERTERIMA DEWAJAT  
ORANGE YANG BERTERIMA DAN BERTERIMA  
KEMBU BERTERIMA DEWAJAT

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan Karunia-Nya jualah saya selaku penyusun mampu menyelesaikan laporan Tugas Akhir mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan ini dengan sebaik-baiknya. Adapun laporan ini merupakan tuntutan dari proses belajar mengajar yang saya susun dengan bereferensi pada hasil penelitian tentunya dan ditambah dengan masukan dari berbagai literatur serta hasil analisa.

Saya menyadari bahwa laporan yang saya buat ini masih jauh dari yang diharapkan dengan berbagai macam kekurangan. Untuk itu saya selaku penyusun sangat mengharapkan serta menerima dengan tangan terbuka berbagai kritik maupun saran yang bersifat pengembangan baik dari pembimbing selama kegiatan penelitian, dosen-dosen pengajar maupun dari sesama rekan mahasiswa.

Terima kasih yang sebesar-besarnya tidak lupa saya sampaikan kepada :

- **Bapak Prof. Dr. Ir. Abraham Lomi, MSEE**, Selaku Rektor ITN Malang.
- **Ibu Ir. Agustina Nurul Hidayati. MTP**, Selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITN Malang.
- **Bapak Heri Purwannto, ST, MSc**, Selaku Ketua Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang serta Dosen Pengajar di Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.
- **Bapak Christian Siahaan, ST**, Selaku sekretaris jurusan Teknik Geodesi ITN Malang serta Dosen Pengajar di Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.
- **Bapak R. Moeljono, SH, M.Hum**, Selaku Dosen Pembimbing I Tugas Akhir dan Dosen Pengajar di Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.
- **Bapak Ir. Leo Pantimena, MSc**, Selaku Dosen Pembimbing II Tugas Akhir dan Dosen Pengajar di Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.
- **Bapak Ir. M. Nurhadi, MT**, Selaku Dosen Pengajar di Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.
- **Bapak Silvester Sari Sai, ST, MT**, Selaku Dosen Penguji Tugas Akhir dan Dosen Pengajar di Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.
- **Bapak Ir. Jasmani, M Kom**, Selaku Dosen Pengajar di Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.

- **Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang** dan seluruh Staff.
- **Pemerintah Kota Malang** dan seluruh staff.
- **Semua Dosen Pengajar** dan Staff Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang.
- **Mama (Alm) dan Papa** tercinta atas Do'a dan Restu yang telah diberikan, hingga ananda mampu menyelesaikan studi dengan baik.
- **Crew Darma 3B** atas doa dan bantuannya.
- **Semua rekan-rekan di Jurusan Teknik Geodesi** tanpa terkecuali, terima kasih atas segala doa dan bantuan yang diberikan hingga aku bisa lulus, sukses buat kalian semua...!!

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini jauh dari sempurna, karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan dan kelengkapan Tugas Akhir ini selanjutnya. Mudah-mudahan percikan tinta yang dibuat dalam tulisan ini menjadi kebaikan, mengalir juga pahalanya kepada siapapun yang sudah membimbing penulis belajar untuk memperbaiki diri. Hanya Tuhan yang bisa membalas segala-galanya. Semoga laporan Tugas Akhir ini dapat menambah khasanah dan pengetahuan pembaca serta pustaka di jurusan Teknik Geodesi serta bermanfaat bagi kita semua ...Amiin

Malang, Oktober 2006

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Identifikasi Masalah.....	3
I.3. Rumusan Masalah.....	4
I.4. Tujuan Penelitian.....	4
I.5. Batasan Masalah.....	5
I.6. Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II DASAR TEORI.....</b>	<b>6</b>
II.1. Pengertian <i>Kadaster</i> .....	7
II.2. Bentuk <i>Kadaster</i> .....	7
II.2.1. <i>Kadaster pajak (fiskal)</i> .....	7
II.2.2. <i>Rechts Kadaster</i> Atau <i>Kadaster Hak</i> .....	8
II.2.2.1. Kegiatan <i>Kadaster Hak</i> .....	9
II.2.2.2. Kegiatan Dalam Bidang Teknik Geodesi.....	9
A. Pengukuran dan Pemetaan Titik Dasar Teknik.....	10
A.1. Pemasangan.....	10
A.1.1. Inventarisasi.....	11
A.1.2. Perencanaan.....	11
A.1.3. Survey Pendahuluan.....	11
A.1.4. Monumentasi.....	12
A.2. Pengukuran.....	13

A.2.1. Pengukuran <i>Terrestrial</i> .....	13
A.2.1.1. <i>Poligon</i> .....	13
A.2.1.2. <i>Poligon</i> Terbuka.....	14
A.2.1.3. <i>Poligon</i> Tertutup.....	18
A.2.2. Pengamatan Satelit.....	20
A.2.2.1. Spesifikasi Teknik.....	22
A.2.2.2. Peralatan.....	23
A.2.2.3. Pengolahan data.....	23
A.3. Pengamatan Detail.....	24
A.3.1. Tahap-tahap pengukuran detail.....	25
A.3.2. Spesifikasi Teknik.....	31
A.3.2.1. <i>Cara Reiterasi</i> .....	32
A.3.2.2. <i>Cara Repetisi</i> .....	32
A.3.2.3. Peralatan.....	36
A.3.2.4. Pengolahan Data.....	37
B. Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Gambar Ukur.....	38
B.1. Penetapan Batas Bidang Tanah.....	38
B.1.1. Penetapan Batas Tanah Hak.....	39
B.1.2. Penetapan Batas Tanah Negara.....	41
B.1.3. Tanda Batas.....	41
B.1.4. Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ).....	42
B.2. Pelaksanaan Pengukuran Bidang Tanah.....	42
B.2.1. Metode Pengukuran.....	42
B.2.1.1. <i>Terrestrial</i> .....	42
B.2.1.2. Metode <i>Fotogrametrik</i> (Identifikasi).....	43
B.2.1.3. Metode Pengamatan Satelit.....	44
II.3. Jaminan Yang Diberikan Dalam Kadaster Hak.....	45
II.3.1. Sistem Negatif.....	45
II.3.2. Sistem Positif.....	45
II.4. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	46
II.4.1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.....	46



II.4.2. Hak yang bersifat sementara.....	52
II.4.3 Hak Yang Ditentukan Kemudian Dengan Undang-Undang.....	54
II.5. Pengertian Tentang Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah.....	54
II.6. Pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan ( <i>Real Estate</i> ).....	54
<b>BAB III    METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>57</b>
III.1. Bahan dan Alat Penelitian.....	57
III.1.1. Bahan Penelitian.....	57
III.1.2. Alat Penelitian.....	58
III.2 Metode Penelitian.....	58
III.2.1. Persiapan Penelitian.....	59
III.2.2. Perspektif Pendekatan Penelitian.....	59
III.2.3. Jenis dan Sumber Data.....	59
III.2.4. Populasi dan Teknik Pengambilan <i>Sampel</i> .....	60
III.2.5. Teknik Pengumpulan Data.....	60
<b>BAB IV    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>62</b>
IV.1. Gambaran Umum PT. Anugerah Citra Abadi (PT. ACA).....	62
IV.2. Terjadinya Hak Atas Tanah.....	64
IV.2.1. Syarat Permohonan Hak dan Proses Permohonan Hak.....	65
IV.2.1.1. Syarat Permohonan Hak.....	65
IV.2.1.2. Proses Permohonan Hak.....	66
IV.2.1.3. Usulan Hak Atas Tanah.....	66
IV.3. Pembahasan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Istana Gajayana.....	67
IV.3.1. Prosedur Pengadaan Tanah.....	67
IV.3.1.1. Pembelian Tanah Warga.....	67
IV.3.1.2. Pembelian Tanah Kas Desa ( <i>Tanah Eks Bengkulu</i> ).....	68
IV.3.1.3. Pengadaan Tanah Negara.....	68
IV.3.2. Faktor-Faktor Yang Menghambat.....	69
IV.3.2.1. Usaha-Usaha Untuk Mengatasi Hambatan .....	69

IV.3.2.2. Nama Bekas Pemilik Tanah Yang Melakukan Jual Beli.....	70
IV.3.2.3 Data Masyarakat Yang Tanahnya Terkena Pengadaan Tanah.....	71
IV.4. Perijinan.....	71
IV.4.1. Ijin Lokasi.....	71
IV.4.2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).....	74
IV.5. Rencana Proyek Pembangunan Perumahan.....	74
IV.6. Upaya Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan.....	78
IV.6.1. Maksud dan Tujuan Penyusunan UKL dan UPL.....	80
IV.6.2. Identitas Pemrakarsa Dan Kegiatan Usaha.....	81
IV.6.2.1. Identitas Pemrakarsa.....	81
IV.6.2.2. Kegiatan Usaha.....	82
IV.6.2.3. Komponen Kegiatan.....	82
IV.6.2.4. Tahap Prakonstruksi.....	82
IV.6.2.5. Konstruksi.....	82
IV.6.2.6. Tahap Pasca Konstruksi (Operasional).....	83
IV.7. Dampak Yang Akan Terjadi.....	84
IV.7.1. Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan.....	85
IV.7.2. Pendekatan Pengelolaan Lingkungan.....	85
IV.8. Upaya Pengelolaan Lingkungan.....	86
IV.8.1. Tahap Prakonstruksi.....	86
IV.8.2. Tahap Konstruksi.....	87
IV.8.3. Tahap Pasca Konstruksi.....	88
IV.9. Upaya Pemantauan Lingkungan.....	89
IV.9.1. Tahap Prakonstruksi.....	89
IV.9.2. Tahap Konstruksi.....	90
IV.9.3. Tahap Pasca Konstruksi.....	91
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>93</b>
V.1. Kesimpulan.....	93
V.1.1 Aspek <i>Yuridis</i> .....	93

V.1.2. Aspek Geodetis.....	94
V.2 Saran.....	94

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I.1. Latar Belakang.**

Masalah-masalah perumahan dan permukiman di perkotaan dan pedesaan merupakan masalah yang sangat kompleks. Hal tersebut berkaitan dengan keterbatasan sumberdaya yang dimiliki (dana, lahan permukiman, dll) namun di satu sisi, tingkat permintaan atau kebutuhan akan permukiman sangat meningkat. Hal ini menunjukkan ketidak berimbangan antara *supply* dan *demand*. Oleh karena itu dibutuhkan suatu skenario yang lengkap dan utuh untuk melaksanakan kegiatan pembangunan perumahan di Kota Malang agar kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman dapat berjalan dengan optimal, tertib dan terorganisir dengan baik.

Sekarang ini peranan pembangunan sangatlah dirasakan dengan adanya peningkatan kebutuhan akan tanah untuk keperluan berbagai macam aspek dalam menumbuhkan pembangunan dibidang fisik baik di desa maupun di kota. Disisi lain banyak tanah yang belum dilekati suatu hak sehingga masih banyak tanah-tanah hak yang belum di daftarkan guna mendapat kepastian hukum. Hal ini akan menimbulkan sengketa di bidang pertanahan.

Sengketa tersebut terjadi karena bidang-bidang tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum baik yang menyangkut subyek maupun obyeknya, dalam arti tidak adanya kepastian hukum siapa pemegang hak tanah tersebut, hak-hak lain apa saja yang membebani tanah tersebut ini yang disebut dengan "kepastian hukum mengenai subyeknya". Adapun yang menyangkut kepastian hukum mengenai obyeknya adalah dimana letak tanah tersebut, berapa luasnya dan apa batas-batasnya.

Khusus terhadap pengadaan atau pembebasan tanah untuk keperluan perumahan sebagian besar adalah tanah-tanah yang belum terdaftar atau tanah-tanah bekas hak adat. Oleh karena itu setelah dilaksanakan pembebasan tanah oleh suatu perusahaan perumahan maka akan dilakukan kegiatan

kadaster hak, guna memperoleh data *yuridis* dan data fisik untuk mencapai kepastian hukum.

Perlu diketahui bahwa yang dimaksud dengan perusahaan perumahan (Pasal 5 PMDN No. 5 Tahun 1974) adalah suatu perusahaan yang membangun rumah berbagai jenis dalam jumlah yang besar dalam suatu areal tanah yang merupakan satu kesatuan lingkungan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana bagi penghuninya.

Dari rumusan pasal tersebut maka hubungannya dengan kadaster hak akan terkait dengan berbagai kegiatan, antara lain :

- a. Pematangan terhadap tanah.
- b. Pengukuran dan pemetaan areal tanah untuk pembuatan sertifikat induk.
- c. Pemecahan tanah dalam bentuk kavling-kavling yang akan disediakan untuk :
  - Pembangunan rumah.
  - Fasilitas umum (jalan).
  - Fasilitas sosial (taman, tempat ibadah dan lain-lain).
- d. Dengan kegiatan-kegiatan seperti yang diuraikan diatas maka akan memudahkan untuk pendaftaran haknya sehingga akan tercapai adanya kepastian hukum.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan pentingnya pendaftaran tanah dan atau pendaftaran hak, guna mencapai kepastian hukum yang sekaligus akan mencegah terjadinya sengketa di bidang pertanahan, maka penulis mengemukakan permasalahan pembangunan dengan mengambil judul :

**"PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMASALAHAN PENDAFTARANNYA"** (Studi Kasus : Istana Gajayana Kota Malang).

## I.2. Identifikasi Masalah.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis akan mengangkat permasalahan sebagai berikut :

### 1) Gambaran umum pembangunan Perumahan Istana Gajayana.

#### a. Lokasi tanah terletak di :

- Kelurahan : Dinoyo.
- Kecamatan : Lowakwaru.
- Kota : Malang.
- Propinsi : Jawa Timur.

#### b. Status tanah semula : Tanah yayasan.

#### c. Penggunaan tanah semula : Tanah pertanian.

#### d. Penggunaan yang sekarang : Perumahan.

### 2) Rencana proyek.

#### a. Jumlah rumah akan dibangun :

- Tipe 36 : 72 unit.
- Tipe 45 : 32 unit.
- Tipe 54 : 32 unit.
- Tipe 70 : 45 unit.
- Tipe 100 : 23 unit.

#### b. Rencana penggunaan tanah berupa :

- Kavling rumah :  $\pm 3$  Ha (60%).
- Prasarana lingkungan :  $\pm 1,75$  Ha (35%).
- Fasilitas sosial :  $\pm 0,25$  Ha (5%).

#### c. Rencana luas tanah yang diperlukan : 5 Ha.

#### d. Status tanah sekarang.

- Tanah yayasan/hak milik adat : 3 Ha.
- Pemegang hak atas tanah : 15 orang.

#### e. Tahap-tahap pelaksanaan.

- Pematangan tanah dan penyelesaian prasarana.
- Pembangunan perumahan.
- Jangka waktu penyelesaian seluruhnya : 48 bulan.

- f. Rencana pembiayaan dan permodalan.
  - Modal tetap.
  - Modal kerja.
  - Jumlah rencana biaya.
- g. Sumber pembiayaan/investasi.
  - Modal sendiri.
  - Modal pinjaman.
  - Jumlah rencana pembiayaan.
- h. Struktur modal/pemilik saham perusahaan.
- i. Susunan tenaga kerja.
  - Tenaga ahli : 3 orang.
  - Tenaga tetap : 10 orang.
  - Pegawai harian tetap : 15 orang.
  - Pegawai harian tidak tetap : 100 orang.
  - Jumlah tenaga kerja : 128 orang.

### **I.3. Rumusan Masalah.**

1. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam melakukan pengukuran dan pemetaan terhadap tanah yang disediakan untuk keperluan perusahaan perumahan.
2. Faktor-faktor apa saja yang menunjang kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan *kadaster* hak tersebut (PP No. 10 Tahun 1961, PMDN No. 5 Tahun 1974, PMA No. 2 Tahun 1999, PP No. 24 Tahun 1997, PMA No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan pendaftaran tanah).
3. Kewajiban-kewajiban apakah yang harus dipenuhi oleh perusahaan perumahan dengan selesainya proyek pembangunan tersebut (PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 19 ayat 3).

### **I.4. Tujuan Penelitian.**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana di Kota Malang.

2. Mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana di Kota Malang.
3. Mengetahui usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut termasuk jual beli tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana di Kota Malang.

#### **I.5. Batasan Masalah.**

Batasan masalah dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pendaftaran tanah untuk pembangunan perumahan (Studi Kasus : Istana Gajayana Kota Malang).

#### **I.6. Manfaat Penelitian.**

1. Untuk memberikan gambaran secara umum kepada masyarakat dan pembaca tentang masalah pengadaan tanah, khususnya kepada masyarakat yang tanahnya digunakan untuk pembangunan perumahan.
2. Tersedianya rencana pembangunan perumahan yang *aspiratif* dan *akomodatif* sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman dengan peraturan perundangan yang dibutuhkan untuk memperlancar penyelenggaraan pembangunan perumahan di Kota Malang.
4. Bagi kalangan akademis, hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai bahan penyempurnaan selanjutnya.



## **BAB II**

### **DASAR TEORI**

Dalam Bab II ini akan diuraikan tentang teori-teori dan pengertian-pengertian mengenai *real estate* dan *kadaster*. Yang dimaksud dengan perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang di perlukan oleh masyarakat yang menghuninya Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN No. 5 Tahun 1974).

Perusahaan pembangunan perumahan yang selanjutnya disebut perusahaan adalah badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan di atas areal tanah yang merupakan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan sosial, *utilitas* umum dan fasilitas sosial yang diperlukan masyarakat penghuni lingkungan permukiman, Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN No. 3 Tahun 1987).

Yang dapat berusaha di bidang *real estate* :

1. Apabila subyek hukumnya swasta maka harus berbentuk badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum swasta ini akan diberikan tanah dengan hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai (HP).
2. Apabila perusahaan tersebut 100% modalnya berasal dari pemerintah dan atau pemerintah daerah dapat diberikan tanah dengan hak pengelolaan lahan (HPL), hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai (HP) menurut kebutuhannya.

Hakekat yang dapat diambil dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah menghapus dualisme dalam hukum pertanahan yang artinya bukan saja hanya tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Barat yang harus didaftarkan melainkan seluruh tanah di wilayah Negara Republik Indonesia harus didaftarkan untuk mendapatkan surat tanda bukti hak atas tanah tetapi juga

peruntukan dan penggunaannya. Sebagaimana kita ketahui bersama bahwa dalam proses pengadaan tanah kita tidak bisa terlepas dari kegiatan *kadaster*.

### **II.1. Pengertian *Kadaster*.**

Dalam sejarah kita telah mengenal *kadaster* semenjak 3000 tahun sebelum masehi. *Kadaster* berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu daftar umum dimana diuraikan nilai serta sifat dari benda-benda tetap. Disamping itu kata *kadaster* dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Tugas (fungsi) tertentu yang harus dilaksanakan oleh pemerintah.
- b. Badan (organ) pemerintah yang harus menjalankan tugas tertentu.

Sesuai dengan perkembangan dan modernisasi kehidupan masyarakat pengertian mengenai *kadaster* pun berkembang. Dan untuk ini terdapat berbagai defenisi yang ke semuanya menyebut 2 unsur yang harus dipenuhi oleh suatu *kadaster*, yaitu :

- a. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang tertetak disuatu daerah atau negara di dalam daftar-daftar.
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

### **II.2. Bentuk *Kadaster*.**

Dalam sejarah perkembangan *kadaster* dikenal 2 macam *kadaster* yang di bedakan satu sama lain sesuai dengan tujuannya, yaitu :

1. *Belasting kadaster* atau *kadaster fiskal* (*kadaster pajak*).
2. *Rechts kadaster* atau *kadaster hak*.

#### **II.2.1. *Kadaster pajak (fiskal)*.**

Yang disebut sebelumnya yaitu *kadaster pajak*, diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata. Agar dapat memungut pajak atas tanah secara adil dan merata dari wajib pajak, perlulah diketahui luasan tanah yang dipunyai oleh setiap wajib pajak maupun penggunaannya karena harga atau nilai tanah dan penggunaannya.

Yang menjadi objek *kadaster* pajak adalah bidang-bidang tanah menurut penggunaannya, selanjutnya disebut sebagai bidang tanah pajak (bahasa Belanda : *Belasting Perceel*).

Batas-batas tanah pada peta-peta *kadaster* pajak umumnya merupakan batas-batas penggunaan dan bukan batas-batas pemilikan. Pada umumnya batas-batas penggunaan merupakan batas-batas yang dapat dilihat dengan nyata dimana pengukuran maupun pemetaannya tidak memerlukan ketelitian yang tinggi. Hal ini disebabkan karena nilai harga tanah hanya didasarkan atas taksiran saja yang diperlukan untuk menetapkan pajak.

### **II.2.2. Rechts Kadaster Atau Kadaster Hak.**

*Rechts kadaster* atau *kadaster* hak adalah suatu bentuk *kadaster* yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah. Dalam lalu lintas hukum (*rechts nerkeer*) mengenai hak-hak atas tanah selalu timbul 2 pertanyaan, yaitu :

1. Siapakah yang menjadi pemegang hak yang sebenarnya.
2. Berapakah luas tanahnya dan dimanakah letak serta batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Pertanyaan tersebut timbul karena orang secara nyata menguasai suatu bidang tanah belum tentu orang yang berhak atas itu dan letak serta batas-batasnya yang terlihat atau ditunjuk belum tentu yang sebenarnya.

Untuk menjawab kedua pertanyaan tersebut dengan pasti perlulah oleh pemerintah diadakan suatu Badan ataupun menunjuk suatu Badan yang bertugas memberikan jawaban atas kedua pertanyaan tersebut dengan kata lain Badan tersebut bertugas menjamin kepastian hukum mengenai subjek hak, yaitu pemegang hak dan objek hak atas tanah yaitu tanahnya itu sendiri dengan menguraikan dimana tetak batas-batasnya dan luasnya. Dimana Badan atau Tugas tersebut dinamakan *rechts kadaster* atau *kadaster* hak. Dari kegiatan *kadaster* akan diperoleh :

1. Data *Yuridis* : Berupa surat tanda bukti hak atas tanah.
2. Data Fisik : Tanah beserta batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Tanah itu sendiri termasuk :

(1) luas; (2) batas tanah; (3) beban/ tanggungan hak atas tanah yang ada.

### **II.2.2.1. Kegiatan Kadaster Hak.**

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam melaksanakan *kadaster* hak untuk mencapai seperti yang diuraikan diatas adalah :

#### 1. Kegiatan dalam bidang *yuridis*.

- a. Berupa pengumpulan keterangan atau menginventarisir.
- b. Siapa pemegang haknya (subjeknya).
- c. Hak-hak atau beban-beban lain yang ada diatas tanah.

Dengan kegiatan ini diperoleh data mengenai kepastian dari subjek hak atas tanah.

#### 2. Kegiatan dalam bidang teknik geodesi.

Berupa pengukuran dan pemetaan tanah dengan hasil peta-peta kepemilikan tanah dan surat-surat ukur. Dengan ini diperoleh data mengenai kepastian tentang letak, batas dan luas tanah yang menjadi objek atas tanah.

#### 3. Kegiatan dalam bidang administrasi.

Berupa pembukuan dari kegiatan tersebut pada hak atas tanah (status hukum dari tanah) dan siapa pemegang haknya (subjeknya) dalam daftar umum secara kontinyu dan terus-menerus.

#### 4. Pemberian surat-surat.

Pemberian surat-surat tanda bukti hak dan pemberian keterangan juga pertanyaan pada yang berkepentingan (masyarakat) mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak atas tanah seperti tercantum dalam daftar umum.

### **II.2.2.2. Kegiatan Dalam Bidang Teknik Geodesi.**

Adapun proses kegiatan dalam bidang teknik geodesi untuk kegiatan *kadaster* adalah sebagai berikut :

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997, rincian kegiatan pengukuran dan pemetaan terdiri dari :

- A. Pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik.
- B. Pembuatan peta dasar pendaftaran.

- C. Pemetaan index grafis.
- D. Pengukuran bidang dan pembuatan gambar ukur.
- E. Pembuatan peta bidang.
- F. Pembuatan peta pendaftaran.
- G. Pembuatan surat ukur.
- H. Penyimpanan.

Pengukuran bidang tanah secara *sporadik* adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa atau kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara *sporadik*, PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 butir 4.

Pengukuran bidang tanah secara *sistematik* adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa atau kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara *sistematik*, PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 butir 3.

### **A. Pengukuran dan Pemetaan Titik Dasar Teknik.**

#### **A.1. Pemasangan.**

Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dalam suatu perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas (Pasal 1 Butir 13 PP No. 24 Tahun 1997). Titik dasar teknik dilaksanakan berdasarkan kerapatan dan dibedakan atas orde 0,1,2,3,4 serta titik dasar teknik perapatan.

Pemasangan titik dasar teknik orde 0 dan 1 dilaksanakan oleh Bakosurtanal sedangkan orde 2,3,4 dan titik dasar teknik perapatan dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tahapan kegiatan pemasangan titik dasar teknik adalah sebagai berikut :

1. Inventarisasi.

2. Perencanaan.
3. Survey pendahuluan.
4. Monumentasi.

#### **A.1.1. Inventarisasi.**

Kegiatan ini dilakukan dengan mengumpulkan peta dasar teknik, peta topografi atau peta rupa bumi atau peta yang lain yang telah ada dalam wilayah yang akan dipasang titik dasar teknik yang akan dirapatkan.

#### **A.1.2. Perencanaan.**

Dalam hal pemasangan titik dasar teknik dilakukan sekaligus untuk daerah yang luas dan memerlukan banyak titik dasar teknik, perencanaan penempatan lokasi titik dasar teknik diusahakan tersebar secara merata pada wilayah kerja tersebut (misalnya sistem *grid*). Kerapatan dimaksud dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, adalah kerapatan maksimum yang diperkenankan dan perencanaan penempatannya diusahakan optimal untuk keperluan pengukuran bidang-bidang tanah dan mudah dijangkau (misal ; pinggir jalan, permukiman) sehingga memudahkan mobilisasi dari pengukuran yang akan dilakukan.

#### **A.1.3. Survey Pendahuluan.**

Survey pendahuluan adalah tahapan kegiatan yang dilakukan untuk memastikan lokasi pemasangan titik dasar teknik sesuai dengan perencanaan yang telah dilakukan dengan melihat kondisi nyata di lapangan. Pada tahap ini setiap titik yang akan dipasang di lapangan dan titik yang akan dipakai sebagai titik ikatan harus ditinjau kondisi fisiknya di lapangan. Apabila titik dasar teknik yang akan dipasang adalah titik dasar orde 4, tugu-tugu instansi lain yang berada di sekitar lokasi harus diperiksa kondisi fisiknya. Hal ini dilakukan sebagai dasar untuk menentukan apakah tugu instansi lain tersebut dapat dijadikan sebagai titik dasar orde 4 atau tidak.

Untuk setiap titik-titik yang akan dipasang (titik-titik baru) apabila pengukurannya menggunakan metode pengamatan satelit harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

## Laporan Tugas Akhir

---

---

- a. Lokasi yang mudah dicapai.
- b. Ruang pandang bebas kelangit  $\pm 15^\circ$  dari *horizon*.
- c. Jauh dari sumber *interfensi elektris*.

Titik yang dipasang dan diukur dengan pengukuran *teresterial* harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Setiap titik pada jaringan kerangka titik dasar teknik harus dapat terlihat dengan titik sebelum dan sesudahnya.
- b. Sudut yang diukur tidak terlalu lancip (sudut tidak kurang dari  $30^\circ$ ) dan tidak terlalu tumpul (sudut tidak lebih dari  $330^\circ$ ).
- c. Tidak berada pada tanah dengan kemiringan yang curam serta tidak berawan.

Mengingat fungsi titik dasar sebagai pengikatan, diusahakan sebaiknya lokasi titik dasar teknik berada pada tanah-tanah negara dan kondisi tanahnya relatif stabil.

### A.1.4. Monumentasi.

Monumentasi berupa pemasangan konstruksi titik-titik dasar teknik sesuai dengan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 dari lampiran 1. Titik dasar teknik orde 2,3 dibuat dengan konstruksi beton dan titik dasar orde 4 dibuat sesuai dengan kondisi lapangan dengan tetap memperhatikan kondisi tanah di lokasi pemasangan, ketersediaan bahan dan kemudahan untuk membawa ke lokasi serta keamanan fisik di lapangan. Konstruksi titik dasar orde 4 dibedakan untuk daerah padat dan terbuka.

Daerah padat adalah daerah dengan tingkat pembangunan yang cukup tinggi yang ditandai dengan cepatnya perubahan fisik di daerah tersebut dan pola penggunaan tanah yang menjurus arah permukiman dan jasa.

Daerah terbuka adalah daerah dengan tingkat pembangunan yang lambat yang ditandai dengan pola umum penggunaan tanah yang menjurus kearah pertanian sederhana yang dilakukan oleh penduduk sekitarnya.

Konstruksi titik dasar teknik pada daerah ini berupa konstruksi beton dengan harapan bahwa titik dasar teknik ini dapat dipakai dalam waktu yang cukup lama. Hal ini dilakukan untuk dapat menyatukan sistem pemetaan yang

telah dikembangkan Badan Pertanahan Nasional dengan sistem pemetaan di instansi-instansi lainnya.

Titik dasar teknik perapatan dibuat dengan alasan tidak dimungkinkannya dilakukan pengikatan langsung suatu bidang tanah dari satu titik dasar teknik orde 2,3,4. Karena pada dasarnya walaupun pengikatan suatu bidang tanah dilakukan dan titik dasar teknik perapatan, pekerjaan rekonstruksi batas tetap dilakukan dengan mengikatkan pada titik dasar teknik orde 2,3,4.

Dalam pendaftaran tanah *sporadik* seperti diuraikan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 79 butir e, pemohon pengukuran diwajibkan untuk memasang titik dasar teknik orde 4 dengan catatan bahwa kedua titik dasar teknik tersebut dapat dijadikan ikatan langsung pengukuran bidang tanah yang dimohon. Selain itu mengingat fungsi titik dasar teknik ini juga dijadikan dasar pengikatan bidang tanah pada suatu lembar peta pendaftaran, PP No. 24 Tahun 1997 (Pasal 29 ayat 3), lokasi kedua titik dasar teknik diharapkan dapat menjangkau seluruh bidang tanah yang terdapat pada lembar tersebut.

Pemasangan titik dasar teknik dilakukan berdasarkan peta perencanaan yang telah diperbaiki pada saat survey pendahuluan dilaksanakan. Dengan demikian kesinambungan kerja antara pelaksana survey pendahuluan dengan pemasangan dapat berjalan dengan baik dan pelaksana pemasangan tidak perlu menunggu sampai pelaksana survey pendahuluan menyelesaikan tugasnya secara keseluruhan.

## **A.2. Pengukuran.**

### **A.2.1. Pengukuran Terrestrial.**

Pengukuran *terrestrial* adalah penentuan posisi titik-titik di permukaan bumi dimana pada setiap titik yang akan diketahui koordinatnya dilakukan pengukuran jarak, sudut atau kombinasi keduanya. Berdasarkan metode *terrestrial*, titik dasar teknik dapat diukur dengan cara :

#### **A.2.1.1. Poligon.**

Metode *poligon* adalah salah satu cara penentuan posisi horizontal banyak titik dimana titik satu dengan lainnya dihubungkan satu sama lain dengan pengukuran sudut dan jarak, membentuk rangkaian titik-titik (*poligon*).



## Laporan Tugas Akhir

Metode ini dilakukan untuk pengukuran teknik orde 4 dan titik dasar teknik perapatan.

- Pengukuran titik dasar teknik dilakukan dengan cara *poligon* terikat (tidak membentuk suatu *loop*) yang terikat di titik awal dan akhir.
- Pengukuran titik dasar teknik dilakukan dengan cara *poligon* terikat sempurna yang terikat pada 2 titik yang saling terlihat pada awal jaringan dan 2 titik yang saling terikat pada akhir jaringan.
- Pengukuran dengan cara *poligon* tertutup (pengukuran titik dasar teknik diawali dan diakhiri di suatu titik yang telah diketahui koordinatnya) hanya dilakukan bila pada jaringan *poligon* tersebut ditemui minimal 2 titik ikat yang telah diketahui koordinatnya.

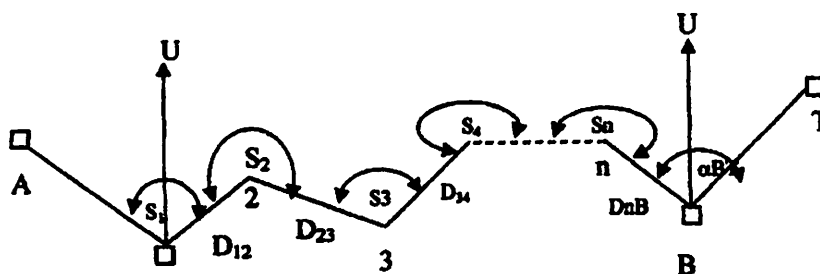
Pengukuran titik dasar teknik dilakukan dengan cara *poligon* tertutup yang membentuk lebih dari 1 *loop* dilakukan dengan memperhitungkan jaringan dan luas areal pengukuran titik dasar teknik.

### A.2.1.2. Poligon Terbuka.

*Poligon* terbuka merupakan *poligon* dengan titik awal dan titik akhir tidak berhimpit atau tidak pada titik yang sama. *Poligon* terbuka terbagi atas :

#### a. *Poligon* Terbuka Terikat Sempurna.

Merupakan *poligon* terbuka dengan titik awal dan titik akhir berupa titik yang tetap.



**Poligon Terbuka Terikat Sempurna**  
Gambar II.2.1.1.a.

Dimana : A, B, S, T = Titik tetap.  
1, 2, 3, .....n = Titik yang akan ditentukan koordinatnya.  
 $D_{A1}, \dots, D_{nB}$  = Jarak sisi-sisi *poligon*.

$\alpha_{A1}, \alpha_{BT}$  = Azimuth awal dan azimuth akhir.

persyaratan yang harus dipenuhi bagi *poligon* terbuka terikat sempurna :

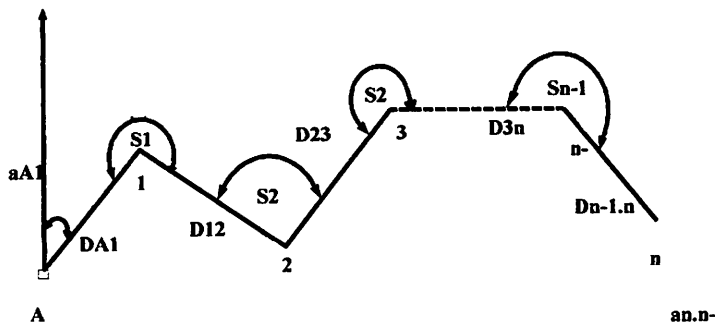
1.  $\Sigma S + f(S)$  =  $(a_{akhir} - a_{awal}) + (n-1) \times 180^\circ$  (1-1)
2.  $\Sigma d \sin a + f(X)$  =  $X_{akhir} - X_{awal}$  ..... (1-2)
3.  $\Sigma d \cos a + f(Y)$  =  $Y_{akhir} - Y_{awal}$  ..... (1-3)

keterangan :

- $\Sigma S$  : Jumlah sudut.  $f(S)$  : Kesalahan sudut.
- $\Sigma d$  : Jumlah jarak.  $f(X)$  : Kesalahan koordinat X.
- $a$  : Azimuth.  $f(Y)$  : Kesalahan koordinat Y.

**b. Poligon Terbuka Terikat Sepihak.**

Merupakan *poligon* terbuka yang titik awal atau titik akhirnya berada pada titik yang tetap.



**Poligon Terbuka Terikat Sepihak**

Gambar II.2.1.1.b

- Dimana :
- A, n : Titik tetap.
  - 1,2,...,n : Titik yang akan ditentukan kordinatnya.
  - S1,S2,...,Sn : Sudut.
  - $\alpha_{A1}$  : Azimuth awal.
  - DA,,D12,... : Jarak antar titik.

Pada *poligon* jenis ini hanya dapat dilakukan koreksi sudut saja dengan persyaratan *geometris*, sebagai berikut :

$$\Sigma S + f(S) = (\alpha_{akhir} - \alpha_{awal}) + n \times 180^\circ \dots \dots \dots (1-4)$$

Keterangan :

$\alpha$  akhir : Azimuth akhir.

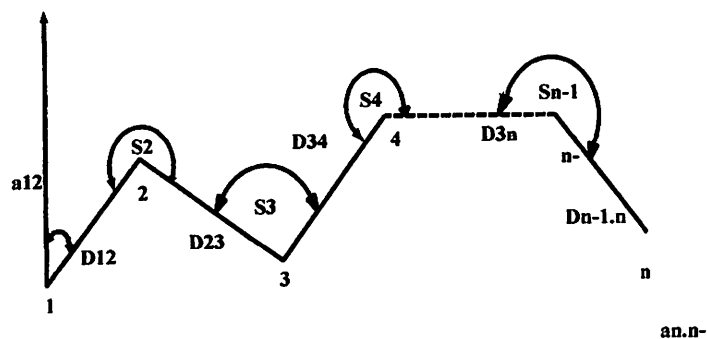
$\alpha$  awal : Azimuth awal.

$\Sigma S$  : Jumlah sudut.

$f(S)$  : Kesalahan sudut.

### c. Poligon Terbuka Sempurna.

Merupakan poligon terbuka tanpa titik tetap. Pada poligon ini juga hanya dapat dilakukan koreksi sudut dengan menggunakan persamaan (1-4) dan tanpa ada pengikatan titik.



Poligon Terbuka Sempurna

Gambar II.2.1.1.c

Keterangan :

$D_{12}, D_{23}, \dots$  : Jarak antar titik.

$S_2, S_3, \dots$  : Sudut.

$\alpha_{12}$  : Azimuth awal.

### d. Poligon Terbuka Terikat Dua Azimuth.

Pada prinsipnya poligon terbuka dua azimuth sama dengan poligon terbuka terikat sepihak hanya saja pada titik awal dan titik akhir diadakan pengamatan azimuth sehingga koreksi sudutnya sebagai berikut :

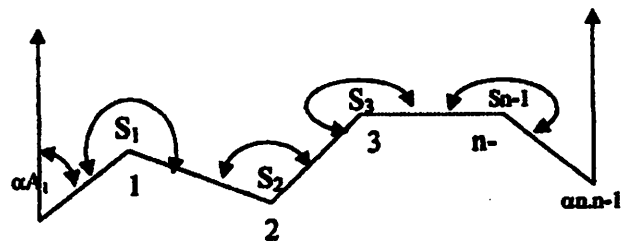
$$\Sigma S = [(\alpha_{akhir} - \alpha_{awal}) + n] \times 180^\circ$$

keterangan :

$\Sigma S$  : Jumlah sudut.

$\alpha_{akhir}$  : Azimuth akhir.

$\alpha_{awal}$  : Azimuth awal.



**Poligon Terbuka Terikat Sempurna**

**Gambar II.2.1.1.d.**

Keterangan :

A (XA;XY) : Koordinat awal.

1,2,.. : Titik –titik *poligon*.

$S_1, S_2, \dots$  : Sudut.

$\alpha_{A1}$  : Azimuth awal.

**e. Poligon Terbuka Terikat Dua Koordinat.**

*Poligon* terbuka terikat dua koordinat merupakan *poligon* yang titik awal dan titik akhirnya berada pada titik tetap. Pada *poligon* ini hanya terdapat koreksi jarak sebagai berikut :

$$\sum d \sin \alpha = X_{\text{akhir}} - X_{\text{awal}}$$

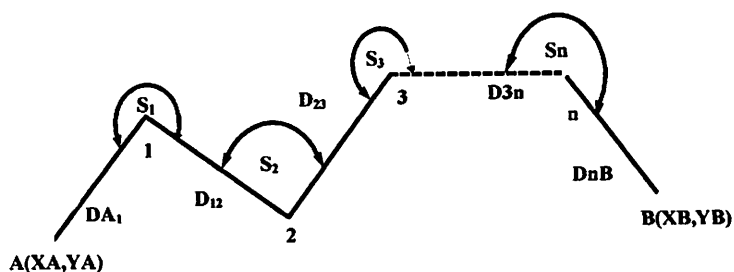
$$\sum d \sin \alpha = Y_{\text{akhir}} - Y_{\text{awal}}$$

keterangan :

$\sum d \sin \alpha$  : Jumlah  $\Delta X$  / jumlah  $\Delta Y$ .

X / Y akhir : Koordinat X / Y akhir.

X / Y awal : Koordinat X / Y awal.



**Poligon Terbuka Terikat Dua Koordinat**

**Gambar II.2.1.1.e.**

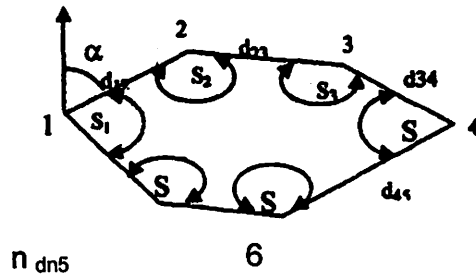
**Laporan Tugas Akhir**

Keterangan :

- $A(X_A; Y_A)$  : Koordinat awal.
- $DA_1, D_{12}, \dots$  : Jarak pengukuran antar titik.
- $B(X_B; Y_B)$  : Koordinat akhir.
- $S_1, S_2, \dots$  : Sudut.

**A.2.1.3. Poligon Tertutup.**

Merupakan *poligon* dengan titik awal dan titik akhir berada pada titik yang sama.



n dn5  
6  
**Poligon Tertutup**  
**Gambar II.2.1.1.f.**

Keterangan :

- 1,2,3,... : Titik kontrol *poligon*.
- $D_{12}, d_{23}, \dots$  : Jarak pengukuran sisi *poligon*.
- $S_1, S_2, S_3, \dots$  : Sudut pada titik *poligon*.

Persyaratan *geometris* yang harus dipenuhi bagi *poligon* tertutup :

1.  $\Sigma S + f(S) = (n-2) \times 180^\circ \dots \dots \dots (1-5).$
2.  $\Sigma d \sin \alpha + f(X) = 0 \dots \dots \dots (1-6).$
3.  $\Sigma d \cos \alpha + f(Y) = 0 \dots \dots \dots (1-7).$

Keterangan :

- $\Sigma S$  : Jumlah sudut.
- $\Sigma d \sin \alpha$  : Jumlah  $\Delta X$ .
- $\Sigma d \cos \alpha$  : Jumlah  $\Delta Y$ .
- $f(S)$  : Kesalahan sudut.
- $f(X)$  : Kesalahan koordinat X.
- $f(Y)$  : Kesalahan koordinat Y.

**Laporan Tugas Akhir**

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam penyelesaian *poligon* :

1. Jarak, sudut, *azimuth* rata-rata dihitung dari data ukuran :

$$X = \sum_{i=1}^n \dots\dots\dots(1-8)$$

Dimana :

X : Data ukuran rata-rata.

X<sub>i</sub> : Data ukuran ke - i.

N : Jumlah pengukuran.

2. Besar sudut tiap titik hasil setelah koreksi.

$$S' = S + F [F(S) / n] \dots\dots\dots (1-9).$$

Dimana :

S' : Sudut terkoreksi.

S : Sudut ukuran.

3. *Azimuth* semua sisi *poligon* dihitung berdasarkan *azimuth* awal dan sudut semua titik hasil koreksi (S') :

- a. Jika urutan hitungan *azimuth* sisi *poligon* searah dengan jarum jam, rumus yang digunakan :

$$A_{n \cdot n+i} = (A_{n-1 \cdot n} + 180^\circ) - Sd' \dots\dots\dots(1-10).$$

$$A_{n \cdot n+1} = (A_{n-1 \cdot n} + S1') - 180^\circ \dots\dots\dots(1-11).$$

- b. Jika urutan hitungan *azimuth* sisi *poligon* berlawanan dengan arah jarum jam, rumus yang digunakan :

$$A_{n \cdot n+1} = (A_{n-1 \cdot n} + Sd') - 180^\circ \dots\dots\dots(1-12).$$

$$A_{n \cdot n+1} = (A_{n-1 \cdot n} + 180^\circ) - S1' \dots\dots\dots(1-13).$$

Dimana :

n : Nomor titik.

A<sub>n · n+1</sub> : *Azimuth* sisi n ke n+1.

A<sub>n-1 · n</sub> : *Azimuth* sisi n-1 ke n.

Sd' : Sudut dalam terkoreksi.

S1' : Sudut luar terkoreksi.

**Laporan Tugas Akhir**

4. Koordinat sementara semua titik *poligon*, rumus yang digunakan :

$$X_n = X_{n-1} + d \sin A_{n-1.n} \dots\dots\dots(1-14).$$

$$Y_n = Y_{n-1} + d \cos A_{n-1.n} \dots\dots\dots(1-15).$$

Dimana :

$X_n, Y_n$  : Koordinat titik n.

$X_{n-1}, Y_{n-1}$  : Koordinat titik n-1.

5. Koordinat terkoreksi dari semua titik *poligon* dihitung dengan rumus :

$$X_n = X_{n-1} + d_n \sin A_{n-1.n} + (d_n / \sum d) \times F(X) \dots\dots\dots(1-16).$$

$$Y_n = Y_{n-1} + d_n \cos A_{n-1.n} + (d_n / \sum d) \times F(Y) \dots\dots\dots(1-17).$$

Dimana :

n : Nomor titik.

$X_n, Y_n$  : Koordinat terkoreksi titik n.

$X_{n-1}, Y_{n-1}$  : Koordinat titik n-1.

$d_n$  : Jarak sisi titik n-1 ke n.

$A_{n-1}$  : Azimuth sisi n-1 ke n.

6. Ketelitian *poligon* dinyatakan dengan :

$$a. \quad F(L) = [F(X)^2 + F(Y)^2]^{1/2} \dots\dots\dots(1-18)$$

$$K = \sum d / F(L).$$

Dimana :  $F(L)$  : Kesalahan jarak.

$F(X)$  : Kesalahan *linier absis*.

$F(Y)$  : Kesalahan *linier ordinat*.

$\sum d$  : Jumlah jarak.

K : Ketelitian *linier poligon*.

- b. Kesalahan *azimuth*.

$$E_b = \text{Arc tan } (\Delta X / \Delta Y).$$

**A.2.2. Pengamatan Satelit.**

Pengamatan satelit adalah model penentuan posisi titik di permukaan bumi dimana posisi titik dinyatakan dengan melakukan pengukuran terhadap konstelasi satelit. *GPS (Global Positioning System)* merupakan salah satu model pengamatan satelit yang ada.

Berdasarkan pengamatan satelit, titik dasar teknik diukur dengan cara :

**A. Static Positioning.**

*Static positioning* adalah penentuan posisi dan titik titik yang *static* (diam). Penentuan posisi tersebut dapat dilakukan secara *absolute* maupun *differensial*, dengan menggunakan data *Pseudorange* dan atau fase.

Karakteristik secara umum:

- a. Memerlukan waktu pengamatan yang lama (dalam selang waktu jam)
- b. Perhitungan dilakukan *baseline per baseline* yang kemudian diikuti perataan jaringan.
- c. Perhitungan dapat dilakukan dengan *ambiguity float* (*cycle ambiguity* dianggap sebagai bilangan pecah) atau *ambiguity fixed* (*cycle ambiguity* dijadikan bilangan bulat).
- d. Ukuran lebih pada suatu *epoch* pengamatan.
- e. Ketelitian yang didapat mili meter (mm) sampai meter (m).

Metode pengamatan satelit ini dilakukan untuk pengamatan titik-titik dasar teknik orde 2 atau 3.

**B. Rapid Static**

Penentuan posisi secara *rapid static* pada dasarnya adalah *survey static* dengan waktu pengamatan yang lebih singkat. Metode ini bertumpu pada proses penentuan *ambiguitas* fase yang cepat. Karakteristik secara umum :

- a. Lama pengamatan bergantung pada panjang *baseline*, jumlah satelit serta *geometri* satelit.
- b. Berbasiskan *differential positioning* dengan menggunakan data fase.
- c. Persyaratan mendasar penentuan *ambiguitas* fase secara cepat.
- d. Memerlukan *geometri* satelit yang baik, tingkat bias dan kesalahan data yang relatif rendah, serta lingkungan yang relatif tidak menimbulkan *multipath*.
- e. Satu *baseline* umumnya diamati dalam dua sesi pengamatan.
- f. Ketelitian posisi yang diperoleh berupa centimeter.

Metode pengamatan satelit ini dilakukan untuk pengukuran titik dasar teknik orde 4.



**C. Stop and Go.**

Pada metode penentuan posisi ini, titik yang akan ditentukan posisinya tidak bergerak sedangkan *receiver GPS* bergerak pada titik dimana pada tiap titiknya *receiver* yang bersangkutan diam beberapa saat di titik tersebut.

Karakteristik secara umum:

- a. *Moving receiver* bergerak dan berhenti selama beberapa menit dan titik ke titik.
- b. *Ambiguitas* fase pada titik awal harus ditentukan sebelum *receiver* bergerak.
- c. Selama beberapa pergerakan antara titik ke titik *receiver* harus selalu mengamati sinyal *GPS*.
- d. Berbasiskan *diferensial positioning* dengan menggunakan data fase.
- e. Ketelitian posisi yang di dapat berupa centi meter (cm).

Metode pengamatan satelit ini dilakukan untuk pengukuran titik dasar teknik orde 4.

**A.2.2.1. Spesifikasi Teknik.**

- a. Rencana atau desain jaringan harus dibuat diatas fotokopi peta topografi yang meliputi desain dan *geometris* jaringan.
- b. Jumlah *baseline* yang membentuk suatu *loop* paling banyak adalah empat buah *baseline*.
- c. Tiap *baseline* sebaiknya terdistribusi secara merata diseluruh jaringan yang ditunjukkan dengan jarak yang relatif sama.
- d. Pengamatan satelit *GPS carrier* fase dipergunakan dalam model penentuan posisi relatif untuk menentukan komponen *baseline* antara dua titik teknik pengamatan dilakukan secara *rapid static* ataupun *static* dengan lama pengamatan yang disesuaikan dengan panjang *baseline*, dengan syarat tersedia 6 satelit, GDOP yang lebih kecil dari 8, kondisi *atmosfir* dan *ionosfer* yang memadai dan *interval* antar *epoch* 15 detik.
- e. Terdapat minimal 1 titik sekutu yang menghubungkan 2 *session* pengamatan dan diharapkan menggunakan *baseline* sekutu.
- f. Pengamatan satelit tidak dilakukan dengan *elevasi* dibawah 15 derajat.

## Laporan Tugas Akhir

- g. Ketinggian dan antena harus diukur pada tiap titik sebelum dan sesudah data dan satelit dicatat. Kedua data ketinggian tersebut tidak boleh berbeda lebih dan 2 mm.

### A.2.2.2. Peralatan.

- Seluruh pengamatan harus mempergunakan *receiver GPS geodetic* yang mampu mengamati *codes* dan *carrier phase*.
- *Receiver single frequency* (L1) dapat digunakan tetapi menggunakan *dual frequency* (L1 dan U) lebih diharapkan.
- Jika *omni directional* antena tidak dapat lagi dipakai, antena pada titik yang diamati bersamaan harus diorientasi kearah yang sama.
- Pada titik dimana pemantulan sinyal *GPS* mudah terjadi (seperti pantai, danau, tebing, bangunan bertingkat), antena harus dilengkapi dengan *ground plane* untuk mengurangi pengaruh *multipath*.
- Komponen dan suatu *receiver* harus dari merek dan jenis yang sama dan harus memakai *centering optis*.
- Minimal digunakan 3 *receiver GPS* secara bersamaan selama pengamatan.

### A.2.2.3. Pengolahan data.

- a. Seluruh reduksi *baseline* harus dilakukan dengan menggunakan *software processing GPS* yang sesuai dengan *receiver* yang digunakan.
- b. Proses *reduksi baseline* harus mampu menghitung besarnya koreksi *troposfer* dan koreksi *ionosfer* untuk data pengamatan.
- c. Untuk setiap *baseline* dalam jaringan titik dasar teknik orde 2, *standard deviasi* ( $\sigma$ ) hasil hitungan dan komponen *baseline toposentrik* ( $dN$ ,  $dE$ ,  $dH$ ) yang dihasilkan oleh *software* harus memenuhi hubungan berikut :  $\sigma \leq \frac{a}{M}$   
 $\sigma \leq \frac{a}{M}$   
 $\sigma \leq \frac{a}{M}$ , dimana:  
 $\sigma \leq \frac{a}{M} = 10^2 + (10d)^2 / 1,96$  mm, dimana  $d$  adalah panjang *baseline* dalam kilometer.
- d. Pada *baseline* yang diamati 2 kali, untuk *baseline* < 10 km, komponen lintang dan bujur dan kedua *baseline* tidak boleh berbeda lebih besar dari 0,03 m. Komponen tinggi tidak boleh berbeda lebih besar dari 0,06 m. Sedangkan

## **Laporan Tugas Akhir**

---

untuk *baseline* > 10 km, komponen lintang dan bujur dan kedua *baseline* tidak boleh berbeda lebih besar dari 0,05 m. Komponen tinggi tidak boleh berbeda lebih besar dari 0,10 m.

- e. Perataan jaring bebas dan terikat dan seluruh jaring harus dilakukan dengan menggunakan *software* perataan kuadrat terkecil yang telah dikenal.
- f. Integritas pengamatan jaring harus dinilai berdasarkan :
  - ❖ Analisis dan *baseline* yang diamati 2 kali.
  - ❖ Analisis terhadap perataan kuadrat terkecil jaring bebas.
  - ❖ Analisis perataan kuadrat terkecil untuk jaring terikat dengan titik berorde lebih tinggi.
- g. Akurasi komponen horizontal jaring akan dinilai terutama dari analisis *elips* kesalahan garis 2D yang dihasilkan perataan jaring bebas untuk setiap *baseline* yang diamati.
- h. *Semi major axis* dan *elips* kesalahan garis (1a) harus lebih kecil dari harga parameter  $r$  yang dihitung sebagai berikut :
  - Titik dasar orde 2 :  $r=15 (d+0,02)$
  - Titik dasar teknis orde 3:  $r=30 (d+0,2)$ , dimana :
    - $r$  = panjang maksimum untuk *semi major axis* (mm)
    - $d$  = jarak dalam kilometer.

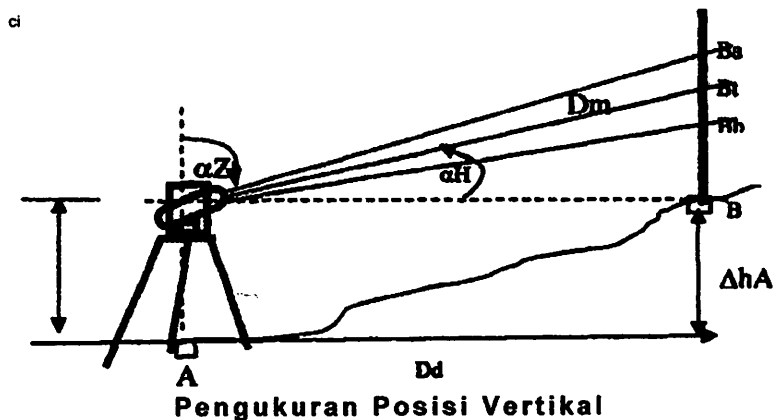
### **A.3. Pengamatan Detail.**

Yang dimaksud dengan detail atau titik detail adalah semua benda-benda di lapangan yang merupakan kelengkapan dari sebagian permukaan bumi. Jadi, disini tidak hanya dimaksudkan pada benda-benda buatan seperti bangunan-bangunan, jalan-jalan dengan segala perlengkapan dan lain sebagainya. Jadi penggambaran kembali sebagian permukaan bumi dengan segala perlengkapan termasuk tujuan dari pengukuran detail yang akhirnya berwujud suatu peta. Berhubung dengan bermacam-macam tujuan dalam pemakaian peta maka pengukuran detail pun menjadi selektif, artinya hanya detail-detail tertentu yang diukur guna keperluan suatu macam peta.

### A.3.1. Tahap-tahap pengukuran detail.

#### 1. Pengukuran posisi vertikal.

Pada pengukuran posisi vertikal dilakukan dengan menggunakan alat ukur *theodolit* sehingga memungkinkan untuk menentukan posisi vertikal dan horizontal dari titik detail secara bersamaan (metode *tachimetri*).



Gambar II.2.2.2.1.

Rumus :

$$D_m = (B_a - B_b) \times 100 \cdot \sin z.$$

$$D_m = (B_a - B_b) \times 100 \cdot \cos h.$$

$$D_d = D_m \cdot \sin^2 z..$$

$$D_d = D_m \cdot \cos^2 h.$$

$$\Delta h = T_i + D_m \sin \alpha Z - B_t.$$

$$H_1 = H_A + \Delta h_{A1}$$

Dimana :

$D_m$  : Jarak miring.

$B_a$  : Pembacaan skala rambu ukur untuk benang atas.

$B_b$  : Pembacaan skala rambu ukur untuk benang bawah.

$Z$  : *Zenith*.

$\Delta h$  : Beda tinggi.

$h$  : *Haling*.

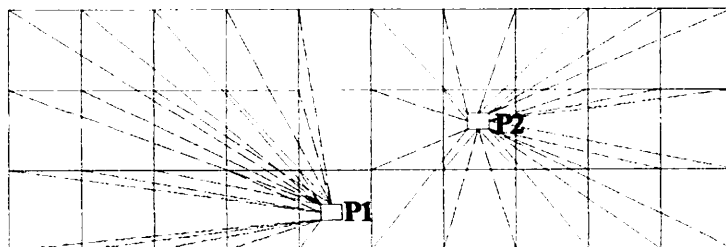
$\alpha Z$  : Sudut *zenith*.

$D_d$  : Jarak datar.

H : Elevasi.

## 2. Pengukuran detail.

Pada pengukuran posisi detail dapat dilakukan dengan beberapa metode yaitu metode polar dan radial. Pengukuran metode *polar* menggunakan *grid-grid* yang digunakan untuk membantu pengukuran detail. Titik-titik detail pada *grid* diukur dari titik *poligon* tempat berdiri alat.



Pengukuran Detail

Gambar II.2.2.2.2.

Rumus :

$$\beta = dt - \text{backsight}.$$

$$\alpha = (ccA - 13) \pm 180^\circ.$$

$$X1 = Xa + d \sin \alpha.$$

$$Y1 = Ya + d \cos \alpha.$$

Keterangan :

$\beta$  = Sudut.

X1, Y1 = Koordinat.

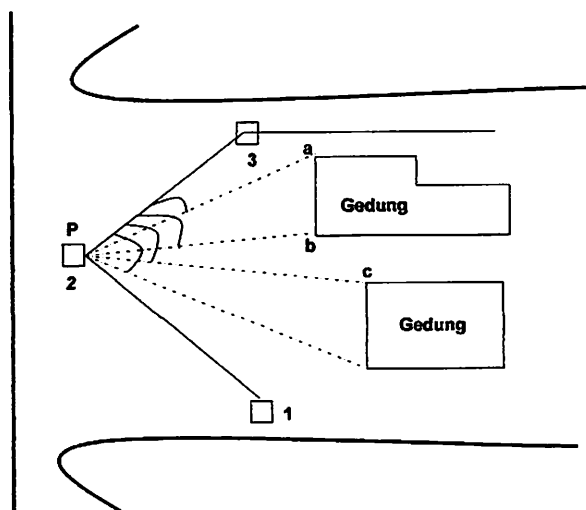
$\alpha A$  =  $\alpha$  Awal.

$\alpha$  = Azimuth.

P1, P2 = Tempat berdiri.

dt = Detail.

Pengukuran posisi horizontal dengan metode *radial* tidak menggunakan bantuan *grid-grid*, titik-titik detail langsung diukur dari titik *poligon* tempat berdiri alat ke titik detail yang akan dipetakan.



Menggambar Titik Detail

Gambar II.2.2.2.3.

Dimana :

1,2..... : titik-titik *poligon*

Sa, Sb... : sudut horizontal

### 3. Penggambaran peta.

Dalam penggambaran peta biasanya dilaksanakan beberapa tahapan, yaitu :

a. Penyiapan *grid* peta.

Penyiapan nilai *absis* (x) dan *ordinat* (y) dari *grid-grid* peta.

b. *Plotting* titik-titik kerangka kontrol peta.

- Koordinat titik-titik *poligon* (KKH).
- *Elevasi* titik *poligon* (KKV).

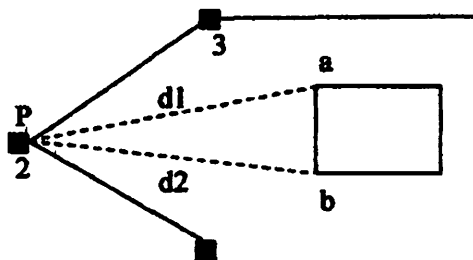
c. *Plotting* titik-titik detail.

*Plotting* titik-titik detail dapat dilakukan dengan cara:

- *Cara grafis* : posisi horizontal dari titik-titik detail digambar secara langsung dengan bantuan alat-alat gambar (busur derajat dan penggaris skala) dan posisi vertikal titik detail langsung diplot dari hasil hitungan datanya.
- *Cara numeris (digital)* : penggambaran titik-titik detail dengan menggunakan komputer.

## d. Penggambaran obyek (detail).

Penggambaran titik-titik detail dapat dilakukan dengan menggunakan busur derajat dan mistar skala. Pusat busur diletakkan pada titik tempat alat (P) dan skala busur diarahkan ke sumbu Y. Bila sudut yang dibaca adalah *azimuth* maka bacaan titik *poligon* harus disesuaikan dengan skala sudut pada busur derajat. Sedangkan titik detail yang lain dapat diplot sesuai dengan pembacaan sudut horizontal dengan pembacaan sudut horizontal dan jaraknya.



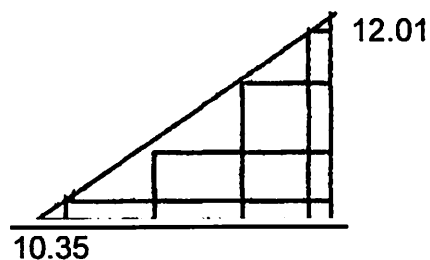
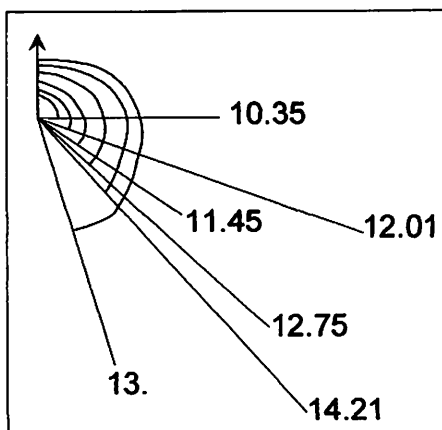
Menggambar Titik Detail

Gambar II.2.2.2.4

Dimana :

1, 2 ..... : Titik-titik *poligon*

S1, S2 ..... : Sudut horizontal d1 & d2



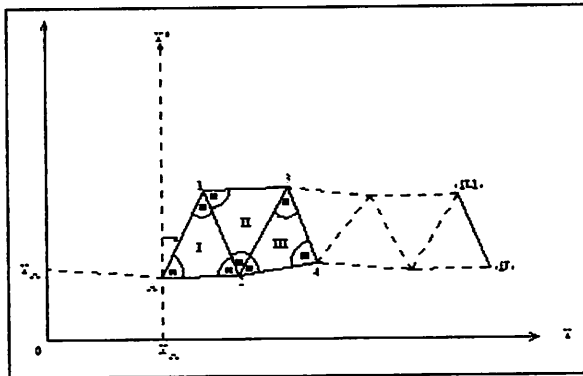
Menggambar Titik Detail

Gambar II.2.2.2.5.

## Laporan Tugas Akhir

### 4. Triangulasi.

Metode *triangulasi* adalah salah satu cara penentuan posisi horizontal banyak titik dimana titik satu dengan lainnya dihubungkan sehingga membentuk rangkaian segitiga atau jaringan segitiga dimana pada setiap segitiga dilakukan hanya pengukuran sudut. Metode ini dilakukan untuk pengukuran titik dasar teknik orde 4.



Menggambar Segitiga Triangulasi

Gambar II.2.2.6.

Dimana :

- Koordinat A :  $X_A, Y_A$
- Sudut Jurusan A ke 1 :  $\alpha_0$  (sudut jurusan awal)
- Jarak dari A ke 1 :  $d_0$  (basis awal)
- Sudut-sudut : (1) s/d (9)

Hitungan sudut jurusan :

Jika koordinat titik-titik 1,2,3 dan 4 akan dihitung dengan cara *poligon* tertutup A-1-2-3-4-2-A (agar terdapat kontrol hitungan). Sudut jurusan yang diperlukan adalah :  $\alpha_{13}$ ,  $\alpha_{34}$ ,  $\alpha_{42}$  dan  $\alpha_{2A}$ .

$$\alpha_{13} = \alpha_{A1} + \{180 - (3) - (5)\}$$

$$\alpha_{34} = \alpha_{13} + \{180 - (7) - (9)\}$$

$$\alpha_{42} = \alpha_{34} + \{180 - (8)\}$$

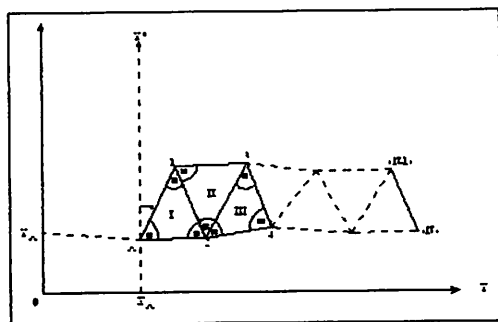
$$\alpha_{2A} = \alpha_{42} + \{180 - (2) - (4) - (6)\}$$



## Laporan Tugas Akhir

### 5. Trilaterasi.

Metode *trilaterasi* adalah salah satu cara penentuan posisi horizontal banyak titik dimana titik satu dengan yang lainnya dihubungkan sehingga membentuk rangkaian segitiga atau jaring segitiga dimana pada setiap segitiga dilakukan hanya pengukuran sisi-sisi. Metode ini dilakukan untuk pengukuran titik dasar teknik orde 4.



Dimana :

Koordinat A :  $X_A, Y_A$

Sudut Jurusan A ke 1 :  $\alpha_0$

Sisi-sisi :  $d_{A1}, d_{A2}, d_{12}, d_{13}, d_{23}, d_{24}, d_{34}$

Menggambar Segitiga *Trilaterasi*

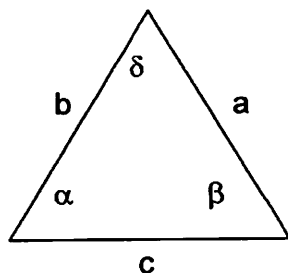
Gambar II.2.2.7.

Hitungan :

- Dengan rumus *cosinus* dalam segitiga (1), (2) ..... (g). Kemudian periksa jumlah sudut dalam setiap  $\Delta$  harus  $180^\circ$ . Bila tidak perbedaannya karena kesalahan pembulatan), masing-masing sudut diberi koreksi  $1/3 W$ .
- Dari  $\alpha_0$  hitung sudut jurusan sisi lain, seperti pada cara *triangulasi*.
- Dari A hitung koordinat titik-titik lain, misalnya seperti pada *triangulasi*, yaitu *poligon* A-1-3-4-2-A.

Dengan rumus *cosinus* hitung setiap sudut dalam segitiga-segitiga.

Rumus *Cosinus* (umum) :



$$\cos \alpha = \frac{a^2 - b^2 - c^2}{2bc}$$

$$\cos \beta = \frac{b^2 - a^2 - c^2}{2ac}$$

$$\cos \delta = \frac{c^2 - a^2 - b^2}{2ac}$$

Menggambar Segitiga Rumus *Cosinus*

Gambar II.2.2.8

## **Laporan Tugas Akhir**

---

Dengan rumus *cosinus* tersebut diperoleh sudut-sudut (1) - (9). Karena adanya kesalahan pembulatan, jumlah sudut dalam setiap  $\Delta$  tidak  $180^\circ$ . Betulkan sudut-sudut hasil hitungan ini seperti pada cara *triangulasi*.

### 6. *Triangulaterasi*.

Konsep pembentukan jaringan segitiga seperti dilakukan pada metode *trilaterasi* juga dilaksanakan pada penentuan posisi dengan metode *triangulaterasi* dimana pada setiap segitiga dilakukan pengukuran jarak dan sudut. Metode ini dilakukan untuk pengukuran titik dasar teknik orde 4.

### 7. Pengukuran Situasi.

Pengukuran situasi secara teresterial yang dilakukan pada saat pembuatan peta dasar pendaftaran akan memetakan titik detail geografis atau buatan manusia pada lembar peta dasar pendaftaran/peta pendaftaran. Apabila detail tersebut dapat diidentifikasi di peta dan dilapangan, titik tersebut dapat dianggap sebagai titik dasar teknik perapatan PP No. 24 Tahun 1997 (Pasal 17 ayat 1 butir b).

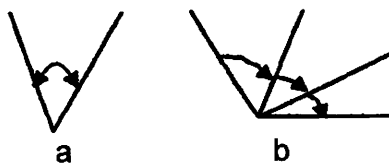
#### **A.3.2. Spesifikasi Teknik.**

- a. Jaringan titik dasar teknik harus diikatkan terhadap minimal 2 titik dasar teknik yang lebih tinggi ordenya.
- b. Metode *triangulasi*, *trilaterasi* dan *triangulaterasi* hanya digunakan bila diikatkan kepada 2 titik dasar teknik yang saling terlihat pada awal dan akhir pengukuran.
- c. Pengukuran sudut.
  - Pengukuran sudut mendatar dilakukan dalam dua seri dengan urutan bacaan biasa - biasa – luar biasa – luar biasa untuk masing masing seri. Selisih sudut antara seri pertama dengan seri kedua  $\leq 5''$ .
  - Pengukuran sudut vertikal dilakukan dalam satu seri yaitu dengan urutan bacaan biasa – biasa dengan selisih sudut  $\leq 1'$ .
  - Hasil pengukuran titik dasar teknik orde 4 harus memenuhi ketelitian pengukuran sudut  $\leq \pm 10'' \sqrt{n}$ , dimana  $n$  adalah jumlah titik.
  - Hasil pengukuran titik dasar teknik perapatan harus memenuhi ketelitian pengukuran sudut  $\leq \pm 15'' \sqrt{n}$ , dimana  $n$  adalah jumlah titik.

### A.3.2.1. Cara Reiterasi.

Pada cara ini sesungguhnya pengukuran dilakukan dengan menyelesaikan pembacaan ke semua target yang tersedia pada satu kedudukan alat. sesudah sampai pada pembacaan arah dari target yang terakhir maka kedudukan teropong diubah menjadi kedudukan luar biasa dan pengukuran pengukuran ke arah target lainnya dilakukan sampai ke arah target yang pertama kembali.

Satu pengukuran biasa dan luar biasa ini dinamakan 1 seri yang menghasilkan 2 data ukuran sudut. Jika dilakukan dalam 1 seri rangkap akan dihasilkan 4 data ukuran sudut dan jika dalam 2 seri rangkap akan menghasilkan 8 data ukuran sudut.



Pengukuran cara *reiterasi*

Gambar II.2.2.2.9.

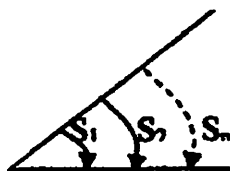
Keterangan :

a = Sudut tunggal.

b = Sudut banyak.

### A.3.2.2. Cara Repetisi.

Pengukuran sudut dengan cara *repetisi* hanya dapat dilakukan dengan *theodolit* tipe sumbu *gander*. Untuk mengukur sudut dalam berbagai arah cara ini akan memakan waktu yang lama, jadi hanya efektif apabila diukur satu sudut saja (sudut tunggal). Umumnya pengukuran dilakukan sebanyak n kali



Pengukuran cara *repetisi*

Gambar II.2.2.2.10

Keterangan :

$S_1$  = sudut ke

$S_2$  = sudut ke 2

$S_n$  = sudut ke n

#### d. Pengukuran jarak.

- Pengukuran jarak dengan menggunakan *EDM* harus dilakukan ke

- jurusan muka dan belakang serta dilakukan 3 kali untuk setiap jurusan dengan perbedaan  $\leq 1$  cm.
- Pengukuran jarak dengan menggunakan pita ukur dilakukan dengan maksimal 2 kali bentangan dimana setiap bentangan harus diarahkan dengan bantuan *theodolit*.
  - Pembacaan jarak dengan menggunakan pita ukur dilakukan dengan 2 kali pembacaan.
  - Hasil pengukuran titik dasar teknik orde 4 mempunyai salah penutup jarak  $\leq \pm 1 : 10.000$ .
  - Hasil pengukuran titik dasar teknik perapatan mempunyai salah penutup jarak  $\leq \pm 1 : 5.000$ .
  - Ketelitian titik dasar teknik perapatan yang merupakan titik detail pada pembuatan peta garis dengan pengukuran situasi, lebih besar atau sama dengan 0,3 mm pada skala peta (Pasal 17 ayat 1, PP No. 24 Tahun 1997).
- e. Penentuan sudut jurusan awal.
- Pengamatan matahari atau pengukuran *azimuth magnetis* dilakukan bila sistem koordinat titik ikat dinyatakan dalam sistem koordinat lokal.
  - Pengamatan matahari dilakukan sekurang-kurangnya 4 seri untuk masing masing kuadran pada saat pagi dan sore hari.
  - Pengukuran *azimuth magnetis* dilakukan sekurang-kurangnya 2 kali dengan selisih sudut 10".
- f. Hasil pengukuran jarak dan sudut dicantumkan pada daftar isian (DI) 103. Data ukuran *poligon/detail* (DI 103) terdiri dari 24 kolom dan diisi dengan ketentuan :
- Kolom 1 diisi dengan nomor titik tempat berdiri alat dan diletakkan diantara baris jurusan belakang dan baris jurusan muka.
  - Kolom 2 diisi dengan nomor titik target/detail.

**Laporan Tugas Akhir**

---

---

- Kolom 3 diisi dengan bacaan biasa sudut ukuran mendatar dalam derajat dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target /detail (kolom 2).
- Kolom 4 diisi dengan bacaan biasa sudut ukuran mendatar dalam menit (') dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 5 diisi dengan bacaan biasa sudut ukuran mendatar dalam detik (") dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 6 diisi dengan bacaan luar biasa sudut ukuran mendatar dalam derajat dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 7 diisi dengan bacaan luar biasa sudut ukuran mendatar dalam menit (') dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 8 diisi dengan bacaan biasa sudut ukuran mendatar dalam detik (") dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target /detail (kolom 2).
- Kolom 9 diisi dengan rata rata sudut mendatar dalam derajat.
- Kolom 10 diisi dengan rata rata sudut mendatar dalam menit (').
- Kolom 11 diisi dengan rata rata sudut mendatar dalam detik (").
- Kolom 12 diisi dengan bacaan biasa sudut vertikal (sudut *zenith*/ sudut miring) dalam derajat dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 13 diisi dengan bacaan biasa sudut ukuran vertikal (sudut *zenith*/sudut miring) dalam menit (') dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 14 diisi dengan bacaan biasa sudut ukuran vertikal (sudut *zenith*/sudut miring) dalam detik (") dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).

- Kolom 15 diisi dengan bacaan luar biasa sudut ukuran vertikal (sudut *zenith*/sudut miring) dalam derajat dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 16 diisi dengan bacaan luar biasa sudut vertikal (sudut *zenith*/sudut miring) dalam menit dan titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 17 diisi dengan bacaan luar biasa sudut ukuran vertikal (sudut *zenith*/sudut miring ) dalam detik (") dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 18 diisi dengan rata rata sudut miring dalam derajat dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 19 diisi dengan rata rata sudut miring dalam menit dan titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 20 diisi dengan rata rata sudut miring dalam detik (") dari titik target/detail dan dituliskan sejajar baris titik target/detail (kolom 2).
- Kolom 21 diisi dengan bacaan benang bawah (BB) rambu ukur bila dilakukan pembacaan jarak secara *optis* dan dinyatakan dalam satuan mm atau diisi dengan bacaan pertama bila dilakukan pengukuran jarak dengan *EDM* dan dinyatakan dalam satuan m atau diisi dengan ukuran pertama bila dilakukan pengukuran jarak dengan pita ukur.
- Kolom 22 diisi dengan bacaan benang tengah (BT) rambu ukur bila dilakukan pembacaan jarak secara *optis* dan dinyatakan dalam satuan mm atau diisi dengan bacaan pertama bila dilakukan pengukuran jarak dengan *EDM* dan dinyatakan dalam satuan m atau diisi dengan ukuran pertama bila dilakukan pengukuran jarak dengan pita ukur.
- Kolom 23 diisi dengan bacaan benang atas (BA) rambu ukur bila dilakukan pembacaan jarak secara *optis* dan dinyatakan dalam

satuan mm atau diisi dengan bacaan pertama bila dilakukan pengukuran jarak dengan *EDM* dan dinyatakan dalam satuan m atau diisi dengan ukuran pertama bila dilakukan pengukuran jarak dengan pita ukur.

- Kolom 24 diisi dengan jarak datar ukuran.
- Selain kolom yang harus diisi seperti urutan diatas , petugas ukur juga mencantumkan lokasi pengukuran, alat ukur dan sketsa lokal pengukuran di setiap halaman.
- Kolom 1 s/d 8,12 s/d 17 diisi pada saat pengukuran sedang berlangsung dilapangan dengan tinta berwarna hitam dan apabila terjadi kesalahan penulisan harus dicoret dan tidak perlu dihapus.
- Kolom 9 s/d 11, 18 s/d 20, dan 24 diisi pada saat tahapan pra pengolahan data dengan pensil.
- Bila sistem pembacaan theodolit yang dipakai adalah sistem *grid* ( $400 \text{ grade} = 360^\circ$ ), seluruh data bacaan sudut dalam derajat diganti dengan *grade* (g), menit (') diganti dengan *centigrade* (C) dan detik diganti dengan *centi centigrade* (cc).

#### **A.3.2.3. Peralatan.**

- a. Peralatan yang digunakan untuk pengukuran sudut harus berupa *theodolit* yang memiliki ketelitian bacaan minimal 1" (untuk titik dasar teknik orde 4) dan ketelitian min 20" (untuk titik dasar teknik perapatan).
- b. Pengukuran *azimuth magnetis* dilakukan dengan *theodolit* yang dilengkapi dengan *azimuth magnetis*.
- c. Pengukuran jarak dilakukan dengan menggunakan *EDM* (untuk titik dasar teknik orde 4, titik dasar teknik perapatan).
- d. Pengukuran jarak secara *optis* hanya diperkenankan untuk memeriksa kebenaran ukuran *EDM*/pita ukur.
- e. Pengamatan matahari dilakukan dengan menggunakan bantuan *prisma roeloef*.
- f. Pengamatan waktu pengukuran pada saat pengamatan matahari dilaksanakan dengan jam *digital* yang dapat menentukan waktu

setempat.

- g. *Theodolit* yang dipakai harus memenuhi persyaratan : sumbu tegak harus tegak lurus sumbu mendatar, garis bidik harus tegak lurus sumbu mendatar, garis jurusan tegak dan garis jurusan *nivo* skala mendatar harus tegak lurus sumbu mendatar.

#### **A.3.2.4. Pengolahan Data.**

##### **a. Pengolahan data sudut.**

- Data sudut yang dipakai pada pengolahan data adalah rata-rata hasil pengukuran pada posisi biasa dan luar biasa.
- Bila pembacaan sudut vertikal pada *theodolit* yang dipakai adalah sudut *zenith*, kata-kata sudut miring pada judul kolom dicoret begitu pun sebaliknya.
- Hitungan sudut mendatar dilakukan pada DI 103, dengan ketentuan:
- Kolom 3, 4, 5 diisi dengan hasil hitungan sudut ukuran mendatar pada posisi biasa dalam satuan derajat, menit dan detik, dengan ketentuan :
  - $\beta_1 = M_1 - B_1$ , dimana :
    - $\beta_1$  = Sudut ukuran mendatar posisi biasa.
    - $M_1$  = Bacaan sudut mendatar pada jurusan muka posisi biasa.
    - $B_1$  = Bacaan sudut mendatar jurusan belakang posisi biasa.
- Kolom 6, 7, 8 diisi dengan hasil hitungan sudut ukuran mendatar pada posisi luar biasa dalam satuan derajat, menit, detik dengan ketentuan :
  - $\beta_2 = M_2 - B_2$ , dimana :
    - $\beta_2$  = Sudut ukuran mendatar posisi biasa.
    - $M_2$  = Bacaan sudut mendatar pada jurusan muka posisi biasa.
    - $\beta_2$  = Bacaan sudut mendatar jurusan belakang posisi biasa.
- Kolom 9, 10, 11 diisi dengan hasil hitungan rata-rata sudut ukuran mendatar dalam satuan derajat, menit dan detik, dengan ketentuan
  - $\beta = (\beta_1 - \beta_2) / 2$ , dimana :
    - $\beta$  = Sudut ukuran.



- Kolom 18, 19, 20 diisi dengan dengan hasil hitungan sudut ukuran vertikal dalam satuan derajat, menit dan detik dengan ketentuan :

$$Z = (Z_1 + Z_2), \text{ dimana :}$$

$Z$  = Sudut vertikal.

$Z_1$  = Sudut vertikal dalam posisi biasa.

$Z_2$  = Sudut vertikal dalam posisi luar biasa.

- Bila pembacaan sudut vertikal pada *theodolit* yang dipakai adalah sudut *zenith*, rata-rata sudut miring (kolom 18, 19, 20) dihitung dari  $m = 90 - Z$ , dimana :  $m$  = sudut miring dan  $Z$  = sudut *zenith*.

#### b. Pengolahan data jarak.

- Hitungan jarak datar ukuran dilakukan pada DI 103.
- Untuk perhitungan dalam sistem koordinat lokal, jarak yang dipakai pada perhitungan jaringan titik dasar teknik adalah jarak datar ukuran atau ukuran jarak fisis ( $S^\circ$ ).
- Untuk perhitungan dalam sistem koordinat nasional, jarak yang dipakai pada perhitungan jaringan titik dasar teknik adalah jarak pada bidang proyeksi (0).
- Jarak fisis ( $S^\circ$ ) harus dikoreksi dulu menjadi jarak pada *ellipsoid referensi* (S) dihitung dengan ketentuan :

$$S = (F) S^\circ, \text{ dimana :}$$

$S$  = Jarak pada bidang *ellipsoid*.

(F) = *Sea level factor*.

$S^\circ$  = Jarak datar.

## **B. Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Gambar Ukur.**

### **B.1. Penetapan Batas Bidang Tanah.**

Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dulu.

Dalam pelaksanaan penetapan bidang tanah, mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 17. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah

## **Laporan Tugas Akhir**

---

---

ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Pengumpul data fisik adalah satuan tugas pengukuran dan pemetaan yang bekerja atas nama Panitia Ajudikasi pada pendaftaran tanah sistematis atau petugas ukur yang bekerja atas nama Kepala Kantor Pertanahan pada pendaftaran tanah *sporadik*.

Pengumpul data fisik terdiri dari pegawai BPN atau dapat juga terdiri dari bukan pegawai BPN (misal : pegawai ukur swasta). Penetapan batas tanah dibedakan atas tanah hak dan tanah negara.

### **B.1.1. Penetapan Batas Tanah Hak.**

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria No. 8 Tahun 1961 mengenai peraturan tentang tanda-tanda batas tanah-tanah hak menyatakan bahwa tiap-tiap tanah hak batasnya harus dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut peraturan ini (Pasal 1).

Untuk bidang-bidang tanah-hak yang luasnya kurang dari 25 ha, dipergunakan tanda-tanda batas seperti diuraikan di bawah ini (Pasal 2) :

- a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 1,00 m dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 0,03 m. Dimasukkan ke dalam tanah sedang selebihnya (0,20 m) diberi tutup dan dicat merah (*meni*), atau
- b. Tugu dari batu tembok sekurang-kurangnya besar 0,30 m persegi dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m yang separoh dimasukkan ke dalam tanah atau dasar sekurang-kurangnya tinggi 0,20 m dan besar 0,40 m persegi.
- c. Tugu dari beton atau batu kali dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah bila tanda batas itu dibuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku dari besi.
- d. Untuk daerah-daerah rawa dapat dipergunakan kayu yang tahan air, misalnya kayu besi, berukuran sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang sekurang-kurangnya 1,50 m yang 1 m dimasukkan

## **Laporan Tugas Akhir**

---

---

kedalam tanah sedang sebagian yang kelihatan di atas tanah di cat merah (*meni*). Pada kira-kira 0,20 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,03 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib.

a. Pengumpul data fisik terdiri dari pegawai BPN :

- 1) Prinsip dasar penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan.
- 2) Berdasarkan penunjukkan batas sebagaimana dijelaskan di atas pengumpul data fisik menetapkan batas tersebut yang dituangkan dalam DI 201.
- 3) Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam waktu yang ditentukan, pengumpul data fisik berdasarkan penunjukan pemegang hak atas tanah menetapkan batas sementara dan dicatat dalam DI 201 ruang 1.3 (ruang sketsa bidang tanah) dan pada gambar ukurnya.
- 4) Dalam hal pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada waktu yang telah ditetapkan, penetapan batas sementara dilakukan oleh pengumpul data fisik berdasarkan batas fisik yang kelihatan, misalnya pagar, pematang dan lain-lain serta penetapan batas sementara tersebut dicatat pada DI 201 ruang 1.3 serta gambar ukurnya.
- 5) Contoh catatan tersebut pada butir (3) dan (4) berbunyi :  
"Batas yang ditetapkan sifatnya sementara disebabkan karena pemegang hak dan atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada di tempat atau tidak bersedia menunjukkan batas" .

b. Pengumpul data fisik bukan pegawai BPN.

Prosedur penunjukkan dan penetapan batas sama dengan prosedur sebagaimana diuraikan dalam butir (a) di atas yang berbeda adalah penetapan batas tidak dilakukan oleh pengumpul data fisik tetapi oleh satuan tugas

pengumpul data *yuridis* atas nama panitia adjudikasi dan penetapan batas yang dilakukan oleh satuan tugas pengumpul data *yuridis* dituangkan dalam DI 201.

### **B.1.2. Penetapan Batas Tanah Negara.**

a) Pengumpul data fisik terdiri dari pegawai BPN :

- 1) Apabila di lapangan ditemui bidang tanah dengan status hukum merupakan tanah negara dan bidang tanah sekelilingnya juga tanah negara, penetapan batasnya dilaksanakan sesuai PMNA No. 8 Tahun 1961 butir 5.1.1. Namun dengan mempertimbangkan kepentingan umum dan kepentingan pemerintah dengan memberikan catatan dalam DI 201 ruang 1.3. Oleh pengumpul data fisik tanpa keharusan penunjukan batas dari yang menguasai bidang tanah yang berbatasan, ini dicatat dalam DI 201.
- 2) Dalam hal disekeliling bidang tanah negara yang akan ditetapkan batasnya adalah tanah hak, sebelum diadakan penetapan batas diperlukan kesepakatan batas dengan pemegang hak atas tanah berbatasan.

Apabila dalam waktu yang telah ditentukan untuk menentukan batas, para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir, pengumpul data fisik dapat menetapkan batas sementara sesuai dengan petunjuk butir 5.1.1 (PMNA No. 8 Tahun 1961).

b) Pengumpul data fisik bukan pegawai BPN :

Prosedur penunjukkan batas dan penetapan batas sama dengan prosedur sebagaimana diuraikan dalam butir (a) di atas yang berbeda adalah penetapan batas tidak dilakukan oleh pengumpul data fisik tetapi oleh "pengumpul data *yuridis*". Hasil penetapan batas dituangkan dalam DI 201.

### **B.1.3. Tanda Batas.**

Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.

**B.1.4. Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ).**

Dalam sistem pendaftaran tanah terdapat 2 jenis informasi yaitu letak bidang tanah yang diuraikan dalam peta pendaftaran dan informasi mengenai hal-hal yang melekat pada bidang tanah tersebut seperti pemegang hak, penggunaan tanah, apakah ada sengketa di atas tanah tersebut dan lain-lain sebagainya.

**B.2. Pelaksanaan Pengukuran Bidang Tanah.****B.2.1. Metode Pengukuran.****B.2.1.1. Terrestrial.**

Adalah pengukuran secara langsung dilapangan dengan cara mengambil data berupa ukuran sudut dan atau jarak. Pada prinsipnya yang dimaksud adalah sudut dan jarak pada bidang datar. Beberapa metode pada pengukuran *terrestrial* adalah:

- Metode *offset* (yang diukur jarak), terdiri dari :
  - Metode siku-siku (garis tegak lurus).
  - Metode mengikat (*interpolasi*), dengan cara :
    1. Cara mengikat pada titik sembarang.
    2. Cara perpanjangan sisi.
    3. Cara *trilaterasi* sederhana.
- Metode *polar* ( sudut dan Jarak ), dengan cara :
  - Dengan unsur *azimuth* dan jarak.
  - Dengan unsur sudut dan jarak.

Beberapa cara mendapatkan data ukuran *terestris* untuk menggambarkan bidang tanah dapat dilakukan sebagai berikut :

- 1) Manual : pengukuran dilaksanakan dengan menggunakan alat ukur *theodolit* atau pita ukur, perhitungan koordinat menggunakan kalkulator secara manual dan penggambarannya menggunakan mistar, pena, *techen scale* dan mister skala.
- 2) Semi komputerisasi : dilakukan dengan menggunakan alat ukur theodolit atau pita ukur, perhitungan koordinat dan penggambarannya dilakukan dengan bantuan komputer dan *software*.

## ***Laporan Tugas Akhir***

---

- 3) Komputerisasi penuh : pengukuran (pengambilan data), perhitungan dan penggambaran dilakukan secara otomatis menggunakan komputer (*total station*).

Tahapan pengukuran bidang tanah dengan cara *terrestrial* :

- 1) Siapkan alat yang akan digunakan.
- 2) Tentukan sistem koordinat yang akan dipakai sesuai dengan data yang tersedia.
- 3) Cari titik dasar teknik terdekat dengan bidang tanah yang tersedia di lapangan.
- 4) Tentukan bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya.
- 5) Cantumkan NIB pada DI 201 nya.
- 6) Ukur bidang tanah dengan suatu atau kombinasi dan metode pengukuran *terestris* yang paling sesuai dengan peralatan dan keadaan lapangannya.
- 7) Buatlah gambar ukurnya.

### **B.2.1.2. Metode Fotogrametri (Identifikasi).**

Alat dan perlengkapan yang digunakan untuk pengukuran bidang tanah yaitu :

- *Blow up* atau peta foto skala 1:2500 atau skala 1:1000.
- Meteran/pita ukur, untuk mengukur sisi-sisi bidang tanah.
- Jarum Prik, untuk menandai titik batas bidang tanah pada peta foto/*blow up*.
- Formulir gambar ukur.
- Alat tulis dan lain-lain.

Tahapan identifikasi dan pengukuran bidang tanah dengan menggunakan *blow up* foto udara :

- Siapkan peralatan yang akan digunakan.
- Siapkan lembar *blow up* foto udara yang memuat letak bidang-bidang tanah yang akan diukur.
- Tentukan bidang tanah yang akan diukur dan sudah ditetapkan tanda batasnya dilapangan.

## ***Laporan Tugas Akhir***

---



---

- Tentukan letaknya pada *blow up* foto udara.
- Identifikasi setiap tanda batas dilapangan, kemudian tandai dengan jarum prik di *blow up* foto udara pada posisi yang sama seteliti mungkin.
- Hubungkan tanda batas yang bersangkutan dengan tinta merah ukuran 0,1 mm sehingga membentuk bidang tanah sesuai bentuk bidang tanah di lapangan.
- Cantumkan Nomor Bidang Tanah (NIB) pada *blow up* foto udara di tengah-tengah bidang, sesuai NIB pada daftar isian 201 nya.
- Ukur sisi-sisi bidang tanah dengan meteran.
- Cantumkan angka jaraknya di *blow up* foto udara dengan tinta biru pada sisi-sisi yang sesuai.
- Isi formulir gambar ukurnya, sedangkan gambar bidang tanahnya adalah *copy blow up* foto udara ukuran A4 yang memuat bidang tanah atau bidang tanah tersebut yang dilampirkan pada gambar ukur.
- Demikian seterusnya untuk bidang-bidang tanah lainnya.
- Pembentukan bidang tanah adalah dengan cara memplot batas bidang tanah hasil identifikasi lapangan ke dalam peta menggunakan data-data ukuran (*blow up*) hanya digunakan sebagai *referensi orientasi*.

### **B.2.1.3. Metode Pengamatan Satelit.**

#### ➤ Peralatan:

- Seluruh pengamatan harus menggunakan *receiver GPS* jenis *geodetic* atau *surveying* yang mampu mengamati *codes* dan *carrier phase*. Penggunaan *receiver* jenis *navigasi* tidak diperkenankan.
- *Receiver single frekuensi* (L1) atau *dual frequency* (L1 dan L2) lebih diharapkan.
- Komponen dari satu *receiver* harus dari merek dan jenis yang sama
- Minimal digunakan 2 (dua) *receiver GPS* secara bersamaan selama pengamatan.

#### ❖ Metode yang dapat digunakan :

- *Rapid Static Positioning* atau *Real Time*.

## Laporan Tugas Akhir

---

---

- *Stop and Go*.
- ❖ Lama pengamatan bergantung pada panjang *baseline* (jarak titik batas ke titik referensi), jumlah/geometri satelit dan jarak antar *epoch*.
- ❖ Berbasiskan *differensial positioning* dengan menggunakan data fase dan harus diperoleh *fixed ambiguity resolution*.
- ❖ Setiap titik batas (*baseline*) diamati minimal 2 (dua) kali pada waktu yang tidak berurutan.
- ❖ Pengukuran dilakukan dengan menggunakan minimal 1 (satu) titik dasar teknis nasional (orde 0,1,2,3,4) yang terdekat sebagai referensi dengan jarak maksimum antara titik batas bidang tanah dan titik referensi sebesar 10 Km.
- ❖ Ketelitian atau *ellips* kesalahan titik yang diperkenankan pada tingkat kepercayaan 68% adalah :
  - 10 cm untuk daerah permukiman.
  - 25 cm untuk daerah pertanian.

### **II.3. Jaminan Yang Diberikan Dalam Kadaster Hak.**

Dipandang dari segi jaminan yang diberikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian, *kadaster* hak dibagi 2 macam sistem :

- a) Sistem negatif.
- b) Sistem positif.

#### **II.3.1. Sistem Negatif.**

Sistem ini jaminan lebih kuat diberikan kepada pemilik. Pemilik dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari mereka yang terdaftar pada kadaster. Pihak ketiga tidak mendapat perlindungan sekuat itu tetapi kelemahan sistem negatif ini diimbangi oleh azas hukum yang umum sehingga siapa yang bertindak dengan itikad baik akan mendapat perlindungan. Perlindungan ada di tangan hakim yang dalam sengketa di muka pengadilan akan menimbang berat ringannya kepentingan-kepentingan hukum yang saling bertentangan.

#### **II.3.2. Sistem Positif.**

Jika jaminan yang diberikan lebih kuat kepada yang memperoleh maka sistem yang dipakai adalah sistem positif. Dalam hal ini mereka atau orang yang



tercatat pada daftar umum itulah pemilik yang pasti. Pihak ketiga harus percaya dan tidak perlu khawatir bahwa suatu ketika mereka atau orang-orang yang tercatat dalam daftar umum akan kehilangan haknya atau dirugikan. Jadi pihak ketiga mendapat perlindungan mutlak dan bila ada pihak yang dirugikan maka dalam hal-hal tertentu mendapat pengganti kerugian berupa uang. Tiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama, sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar umum. Sudah barang tentu pekerjaan pemeriksaan ini memakan waktu yang lama sebelum yang bersangkutan didaftarkan sebagai pemilik.

Meskipun antara kedua sistem tersebut ada perbedaan tetapi dalam kedua sistem tersebut tidak ada yang mengakibatkan seseorang yang tidak berhak menjadi berhak atas sebidang tanah atau membuat suatu perbuatan yang tidak sah menjadi perbuatan yang sah menurut hukum. Sistem negatif dipakai antara lain di negeri Belanda dan Perancis. Sedangkan sistem positif di Jerman dan Swiss.

Disamping kedua sistem yang diuraikan di atas di banyak negara dipakai sistem yang mirip dengan sistem yang diuraikan di atas, antara lain sistem *torrents* dan sistem *grundbuch*. *Torrents* antara lain dipakai di Australia dan negara-negara Amerika Selatan serta di daerah bekas koloni Inggris. Sedangkan sistem *grundbuch* dipakai di *Siam* (Thailand) dan Filipina.

Sebagaimana diketahui bahwa sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia terdapat bermacam-macam hak atas tanah, baik tanah-tanah yang dahulu tunduk pada hukum barat maupun tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat. Sebagian besar adalah tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat yang alat buktinya hanya dibuktikan berupa petok, girik, pipil atau kepitir.

## **II. 4. Macam-macam Hak Atas Tanah.**

### **II.4.1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.**

#### **1. Hak Milik.**

Diatur dalam Pasal 20-27 Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 50

Undang-Undang Pokok Agraria ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-Undang, sedangkan menurut Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria selama Undang-Undang hak milik ini belum terwujud maka yang berlaku adalah ketentuan hukum adat.

- 1.1. Pengertian hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA Pasal 20. Jadi sifat khas dari hak milik adalah "turun temurun yang terkuat dan terpenuh".

Sifat turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat berlangsung dan dilanjutkan oleh ahli warisnya (keturunannya) apabila yang empunya meninggal. Sifat terkuat artinya jangka waktunya tidak terbatas dan sebagai hak yang harus didaftarkan memberikan landasan hukum (dengan alat bukti hak atau sertifikat) untuk dipertahankan dari pihak lain.

Terkuat di sini juga berarti paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Jadi bukan kuat dalam arti mutlak. Bebas tapi terbatas, melainkan kuatnya hak milik masih dibatasi oleh "fungsi sosial" (Pasal 6). Dengan demikian sifat kuat untuk membedakan antara hak milik dengan hak-hak yang lain. Sifat terpenuh artinya memberikan wewenang yang penuh kepada si punya hak di dalam rangka menggunakan dan memanfaatkan tanah yang bersangkutan. Jadi dilihat dari peruntukannya hak milik ini mempunyai sifat penuh, tidak dibatasi, apakah untuk keperluan pertanian, perkebunan, perumahan dan keperluan-keperluan yang lain. Itulah sebabnya hak milik ini ditinjau dari segi penggunaannya merupakan induk dari hak-hak yang lain.

Ciri-ciri hak milik:

- a. Boleh dijadikan obyek jaminan hutang, jadi diatas tanah hak milik dapat dibebani hak tanggungan (Pasal 51).
- b. Boleh digadaikan, artinya dalam transaksi jual tanah dapat meliputi jual gadai atas tanah milik.
- c. Dapat beralih atas dasar peristiwa hukum, warisan dan juga dapat dialihkan (dengan perbuatan hukum jual beli, tukar menukar dan

## **Laporan Tugas Akhir**

---



---

sebagainya) karena perbuatan hukum.

- d. Dapat diwakafkan sebagaimana diatur dalam PP. No. 28 Tahun 1977 yang menyebabkan hak milik ini dapat diwakafkan adalah karena jangka waktu hak milik tidak terbatas.
- e. Dapat dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.

❖ **Sifat hak milik yaitu :**

- Turun temurun artinya hak milik itu dapat beralih karena peristiwa hukum dengan meninggalnya seseorang maka beralih kepada ahli warisnya.

Terkuat artinya hak milik itu yang paling kuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain.

Terpenuhi artinya bahwa hak milik dapat digunakan untuk mendirikan bangunan maupun usaha dibidang pertanian.

Beralih dari dialihkan karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, penghibahan dan lain-lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

❖ **Subjek hak milik (Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA) yaitu :**

- Orang, warga negara Indonesia.
- Badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah menurut PP No. 38 Tahun 1963, yaitu :
  - Bank-bank pemerintah.
  - Koperasi yang bergerak dibidang produksi pertanian.
  - Yayasan yang bergerak dibidang sosial dan keagamaan.

❖ **Hapusnya hak milik atas tanah Pasal 27 UUPA :**

- Tanah jatuh kepada negara :
  - Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
  - Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya.
  - Karena diterlantarkan.
  - Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2 tanahnya musnah.

## **2. Hak Guna Usaha.**

Diatur dalam Pasal 28, Pasal 34 UUPA sebagaimana hak milik maka hak guna usaha ini akan diatur dalam Peraturan Perundangan (Pasal 50 ayat 2).

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah negara guna keperluan pertanian, perikanan dan peternakan. Oleh karena itu hak guna usaha ini tidak mungkin diperoleh dari tanah hak milik.

## **3. Hak Guna Bangunan.**

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dari mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat 1). Tujuan daripada penggunaan hak guna bangunan adalah untuk mendirikan dari dilarang digunakan untuk yang menyimpang dari tujuan tersebut.

Oleh karena itu baik tanah negara maupun tanah milik perorangan dapat diberikan dengan hak guna bangunan. Hanya saja disini tidak berarti semata-mata untuk mendirikan bangunan, seandainya yang punya hak menghendaki menanam sayuran dari tanaman-tanaman yang lain, demikian pula untuk memelihara ternak membuat kolam ikan ala kadarnya kiranya diperbolehkan. Asal bukan bersifat kegiatan usaha atau perusahaan. Sebab untuk usaha diberikan hak usaha. Subyek hak guna bangunan (Pasal 36 ayat 1).

Yang diperbolehkan untuk mempunyai hak guna bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Terjadinya hak guna bangunan (Pasal 37) :

- a. Melalui penetapan pemerintah bila tanahnya berasal dari tanah negara.
- b. Berdasarkan perjanjian bila tanah milik perorangan.

Sedangkan terjadinya hak guna bangunan atas dasar konversi sudah berakhir pada tahun 1980.

Tentang tata cara terjadinya hak guna usaha maupun hak guna bangunan atas dasar penetapan pemerintah dilakukan dengan proses permohonan hak dan diatur dalam berbagai aturan antara lain:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 51 Tahun 1973.

#### **4. Hak Pakai (Pasal 41, 42, 43 UUPA).**

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain yang memberi wewenang dari kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian, sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Dari kesimpulan bahwa hak pakai merupakan hak atas tanah, baik tanah-tanah bangunan maupun tanah pertanian milik perorangan ataupun tanah milik negara. Hal tersebut tertera dalam kata "menggunakan" yang berarti tanah bangunan, dari "memungut hasil" yang berarti tanah pertanian.

Menurut penjelasannya hak pakai merupakan kumpulan pengertian daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama yang semuanya dengan sedikit perbedaan mengingat keadaan daerah-daerah. Yang pada pokoknya dari kumpulan lembaga hak tersebut mempunyai maksud memberi wewenang kepada yang punya hak untuk mempergunakan dari yang memungut hasil dari tanah yang bersangkutan.

➤ Subyek hak pakai:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Mengapa hak pakai ini dapat dipunyai oleh orang asing?

Hal ini disebabkan wewenang hak pakai ini terbatas dan waktunya juga relatif singkat.

➤ Terjadinya hak pakai:

- a. Karena undang-undang dalam hal ini ditentukan oleh ketentuan konversi.

Baik konversi dari bekas-bekas hak barat maupun hak- hak adat.

- b. Karena perjanjian, bila berasal dari tanah perorangan (hak milik).
  - c. Karena penetapan pemerintah, kalau berasal dari tanah negara.
  - d. Atas dasar surat perjanjian pemberian hak oleh daerah otonom atau oleh instansi, misalnya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972.
- Jangka waktu hak pakai :
- a. Hak pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
  - b. Sesudah jangka waktu hak pakai habis kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama.
  - c. Hak pakai atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dari tidak dapat diperpanjang.
- Sifat hak pakai :
- a. Dapat digunakan untuk tanah pertanian atau bangunan.
  - b. Dapat berasal dari tanah negara atas penetapan pemerintah atau tanah hak milik.
  - c. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
  - d. Hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain sepanjang mendapat izin pejabat yang berwenang apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau menurut perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah hak milik.
  - e. Hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
  - f. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.

**5. Hak Sewa.**

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain cara membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Dari pembayarannya dapat dilakukan satu kali atau setiap waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanah dipergunakan. Hak sewa diatur dalam Pasal 44 ini berbeda dengan hak sewa tanah pertanian yang diatur dalam Pasal 53. Perbedaannya adalah di samping mengenai penggunaannya juga tentang sifatnya. Penggunaan hak sewa adalah untuk bangunan. Sedangkan sewa tanah pertanian untuk usaha-usaha pertanian. Sifatnya, untuk hak sewa yang diatur dalam Pasal 44 bersifat tetap sedangkan sewa tanah pertanian bersifat sementara, suatu saat akan dilepaskan dari Undang-Undang Pokok Agraria.

**6. Hak Membuka Tanah.**

Hak membuka tanah hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**7. Hak Memungut Hasil Hutan.**

Hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dari diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

**II.4.2. Hak yang bersifat sementara.****1. Hak Gadai.**

Hak gadai adalah hak yang timbul akibat hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya.

Dalam hukum adat dikenal transaksi jual gadai, disamping tahunan jual bebas. Jadi gadai tanah harus diartikan sebagai perbuatan hukum jual tanah yang berakibat berpindahannya tanah kepada si pemegang gadai (yang memberikan uang gadai) dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu tanah tersebut dapat ditebus kembali oleh si pemilik tanah (pemberi gadai) asalkan ia mengembalikan uang sebagai uang tebusan. Atas dasar ini gadai tanah

menimbulkan hak gadai yaitu hak atas tanah yang berarti si pemegang hak gadai mempunyai wewenang untuk memanfaatkan, menggunakan tanah orang lain selama si pemilik tadi belum menebusnya.

Dengan demikian selama uang gadai belum dikembalikan maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang, dari selama itulah ia dapat mengerjakan, menikmati hasilnya sebagaimana layaknya seorang pemilik hak atas tanah. Terjadinya hak gadai adalah atas dasar kehendak dari si pemilik tanah dan perbuatan hukumnya bersifat tunai.

### **2. Hak Usaha Bagi Hasil.**

Hak usaha bagi hasil adalah hak untuk menyelenggarakan usaha pertanian atau tanah orang lain, yang hasilnya dibagi antara mereka berdua (antara pemilik dari penyelenggara atau penggarap) menurut kesepakatan yang disepakati sebelumnya. Jadi hak ini lahir karena adanya perjanjian usaha bagi hasil antara si pemilik tanah dengan penggarap.

Dalam hukum adat dikenal jenis perjanjian ini walaupun tidak disebut dalam istilah yang sama maka semua bentuk perjanjian yang mengenal pengusaha tanah dengan cara membagi hasil umumnya banyak dijumpai di Indonesia. Mengenai besarnya bagian yang menjadi bagian masing-masing pihak ada keseragaman karena tidak adanya ketentuan yang pasti untuk seluruh Indonesia. Jadi antara daerah yang satu dengan yang lain tidak sama sistem pembagiannya, hal ini tergantung dari jumlah tanah yang tersedia dari faktor kesuburan tanah yang bersangkutan. Pada umumnya gambaran struktur tanah pertanian jumlahnya tidak sebanding dengan jumlah tenaga kerja yang membutuhkan tanah garapan.

### **3. Hak Menumpang.**

Hak menumpang adalah sejenis dengan hak pakai atau mempunyai bangunan atas tanah hak milik orang lain. Hak ini banyak di jumpai dalam lembaga adat (masyarakat adat) yaitu dikenal dengan "numpang sari" artinya pendatang baru di suatu desa karena tidak memiliki tanah ia diperkenankan mendirikan bangunan rumah di atas milik orang lain.



#### **4. Hak Sewa Tanah Pertanian.**

Hak sewa tanah pertanian adalah hak untuk mengusahakan tanah pertanian pihak lain dengan jalan membayar sewa. Oleh karena kebutuhan masyarakat akan lahan-lahan pertanian maka ada kalanya pemerintah dengan terpaksa menyediakan tanah untuk keperluan pertanian atau perkebunan meskipun negara tidak dapat menyewakan tanah karena bukan pemilik tanah.

##### **II.4.3 Hak Yang Ditentukan Kemudian Dengan Undang-Undang.**

➤ Hak pengelolaan.

Terjadinya hak pengelolaan adalah karena konversi dari penetapan pemerintah.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 telah dirumuskan hak pengelolaan adalah hak yang berisikan wewenang untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut pernyataan yang ditentukan oleh pengusaha hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan penggunaan jangka waktu dari keuntungannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang "pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah. Sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang bertaku". Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 Pasal 29 hak pengelolaan dapat diberikan kepada :
  - Departemen atau instansi-instansi pemerintah.
  - Badan - badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

##### **II.5. Pengertian Tentang Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah.**

Acara pembebasan hak kalau dilihat dari yang memiliki, ia melepaskan hak kepada negara untuk kepentingan pihak ke dua, yaitu yang akan membebaskan hak. Dilihat dari yang memerlukan tanah, ia membebaskan hak.

Yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan yang semula di antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

- Dasar perhitungan ganti kerugian :
  - a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata / sebenarnya, dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
  - b. Nilai bangunan yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan.
  - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- Azas pengadaan tanah:
  - a) Musyawarah.

Adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian (KEPPRES No. 55 Tahun 1993 Pasal 1 poin 5).
  - b) Terbuka.

Dilakukan didepan panitia pengadaan tanah serta dihadapan masyarakat lainnya yang tanahnya akan dibebaskan dan dihadapan saksi lainnya, ditempat yang telah ditentukan dalam surat undangan.
  - c) Langsung  
Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah (KEPPRES No. 55 Tahun 1993 Pasal 10 poin 1).

Pemerintah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum tersebut, telah menetapkan berbagai peraturan perundang-undangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 UUPA, PP No. 10 Tahun 1961 dan terakhir dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 serta Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA No. 3 Tahun 1997).

Permasalahan yang timbul dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dapat dibedakan :

- a) Pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah.wq
- b) Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak swasta.

#### **II.6. Pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan (*Real Estate*).**

Yang dimaksud dengan perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas satu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya (PMDN No. 5 Th 1974).

Perusahaan pembangunan perumahan yang selanjutnya disebut perusahaan adalah badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan diatas areal tanah yang merupakan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan sosial, utititas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan masyarakat penghuni lingkungan permukiman (PMDN No. 3 Tahun 1987). Yang dapat berusaha dibidang real estate adalah :

1. Apabila subyek hukumnya swasta maka harus berbentuk badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Badan hukum swasta ini akan diberikan tanah dengan hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai (HP).
2. Apabila perusahaan 100% modalnya berasal dari pemerintah dan atau pemerintah daerah dapat diberikan tanah dengan hak pengelolaan lahan (HPL), hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai (HP) menurut kebutuhannya.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **III.1. Bahan dan Alat Penelitian.**

##### **III.1.1. Bahan Penelitian.**

- A) Data sekunder, berupa :
- a. Perencanaan fasilitas umum.
    - Perencanaan jalan.
  - b. Perencanaan fasilitas sosial.
    - Perencanaan vegetasi/taman.
    - Perencanaan jaringan listrik.
    - Perencanaan jaringan telepon.
    - Perencanaan jaringan air bersih.
    - Perencanaan jaringan *drainase*.
    - Perencanaan jaringan *irigasi*.
    - Perencanaan jaringan sampah.

Untuk perencanaan fasilitas umum dan fasilitas sosial harus dilakukan dengan baik dan benar sesuai dengan undang-undang dan peraturan-peraturan dibawah ini :

- a. Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang pengelolaan lingkungan hidup.
- b. Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 1990 tentang pengendalian pencemaran air.
- c. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1999 tentang analisis mengenai dampak lingkungan.
- d. Peraturan Pemerintah No. 82 Tahun 2001 tentang pengelolaan kualitas air dan pengendalian pencemaran.
- e. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup RI No. 86 Tahun 2002 tentang pedoman pelaksanaan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan hidup.

## ***Laporan Tugas Akhir***

---

---

- f. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup, No. 02/MENKLH/1998, tentang pedoman penentuan baku mutu lingkungan.
  - g. Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2001 tentang analisis mengenai dampak lingkungan.
  - h. Peraturan Daerah Kota Malang No. 16 Tahun 2001 tentang pengendalian pencemaran air.
  - i. Peraturan Daerah Kota Malang No. 17 Tahun 2001 tentang konservasi air .
- B) Data primer, berupa :
- a. Peta kepemilikan tanah.
  - b. Perijinan.
    - Ijin prinsip.
    - Ijin lokasi.
    - Ijin mendirikan bangunan (IMB).
  - c. Pembuatan surat ukur.
  - c. Syarat penyediaan tanah.
  - d. Syarat permohonan hak.
  - e. Proses permohonan hak.
  - f. Pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik.
  - g. Pematangan lahan.

### **III.1.2. Alat Penelitian.**

- A) Perangkat keras (*Hardware*), terdiri dari :
- a. *CPU*.
  - b. *Monitor*.
  - c. *Keyboard*.
  - d. *Printer*.
  - e. *Mouse*.

### **III.2 Metode Penelitian.**

Metode penelitian adalah suatu rangkaian dalam suatu penelitian yang mencakup tahapan-tahapan untuk memecahkan suatu permasalahan. Metode penelitian sering disebut sebagai strategi pemecahan suatu masalah karena pada tahap ini dijelaskan bagaimana masalah-masalah penelitian yang telah diterangkan

## **Laporan Tugas Akhir**

---

---

dalam identifikasi permasalahan akan dilakukan pemecahan dengan terlebih dahulu dilakukan pendekatan permasalahan dengan metode *Deskriptif Analitis*, yaitu metode yang menggambarkan fakta yang.

### **III.2.1. Persiapan Penelitian.**

Dalam persiapan penelitian, penulis melakukan persiapan baik perspektif pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, perangkat keras (*hardware*) dan perangkat lunak (*software*).

### **III.2.2. Perspektif Pendekatan Penelitian.**

Perspektif pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah :

- A. Secara *yuridis*; yaitu bahwa dalam melakukan identifikasi permasalahan yang ada dengan memperhatikan aspek-aspek hukum yang berdasarkan pada peraturan yang berlaku dalam hal ini yaitu Undang-Undang Pokok Agraria, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dan Peraturan Menteri Negara Agraria No 1 Tahun 1994 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- B. Secara teknis geodesi; yaitu bahwa dalam melaksanakan kegiatan kadaster, perlu didapatkan kepastian tentang letak, batas dari luas tanah yang menjadi obyek hak atas tanah, yang berupa pengukuran dari pemetaan tanah dengan hasil peta-peta pemilikan tanah dari surat-surat ukur.

Jadi dengan digunakannya kedua metode tersebut, berarti bahwa penelitian ini didasarkan pada ketentuan dari hukum (*yuridis*) dan teknik geodesi yang berlaku serta realita atau kenyataan yang ada, karena mengingat bahwa permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan peraturan yang berlaku penerapannya dalam praktek yang dikembangkan dalam kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat.

### **III.2.3. Jenis dan Sumber Data.**

1. Jenis data *primer*.

Yaitu data yang diperoleh melalui studi lapangan yang berupa wawancara

langsung dengan pihak yang terkena proyek dan panitia pelaksana pengadaan tanah.

2. Jenis data *sekunder* (kepastakaan dari dokumen - dokumen yang erat kaitannya dengan penelitian).

Yaitu dengan jalan mempelajari dari dokumen-dokumen, arsip-arsip, buku-buku dan juga yang berupa catatan-catatan yang erat kaitannya dengan penelitian sebagai bahan penunjang guna memperoleh data-data yang *valid*.

#### **III.2.4. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.**

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian yang akan diteliti.

Pada penelitian ini populasinya adalah bekas pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana Kota Malang.

Teknik pengambilan sampel yang diambil yaitu dengan cara wawancara dengan orang-orang yang terkait kasus tersebut. Sampel yang diambil disesuaikan dengan tujuan penelitian yaitu bekas pemilik tanah dengan pihak panitia pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana Kota Malang. Sampel yang diambil sebanyak.

- Lima orang untuk bekas pemilik tanah di Kota Malang.
- Lima orang pemilik surat ijin mendirikan bangunan (IMB).
- Panitia pengadaan tanah yang ada di daerah kecamatan.
- Pihak developer Perumahan Istana Gajayana.

#### **III.2.5. Teknik Pengumpulan Data.**

Dalam teknik ini pengumpulan data yang penulis pergunakan dalam penulisan ini. adalah :

##### **A. Teknik *observasi*.**

Dengan cara ini penulis memperoleh data-data dengan meneliti dan mempelajari terhadap data-data yang ada pada instansi, yaitu data dari Kantor Badan Pertanahan Kota Malang, Dinas Perijinan, Dinas Pengawas Bangunan Dan Analisis Dampak Lingkungan (Wasbangdal), Kimpraswil dan Pemda Kota Malang.

**B. Teknik *Interview* (wawancara).**

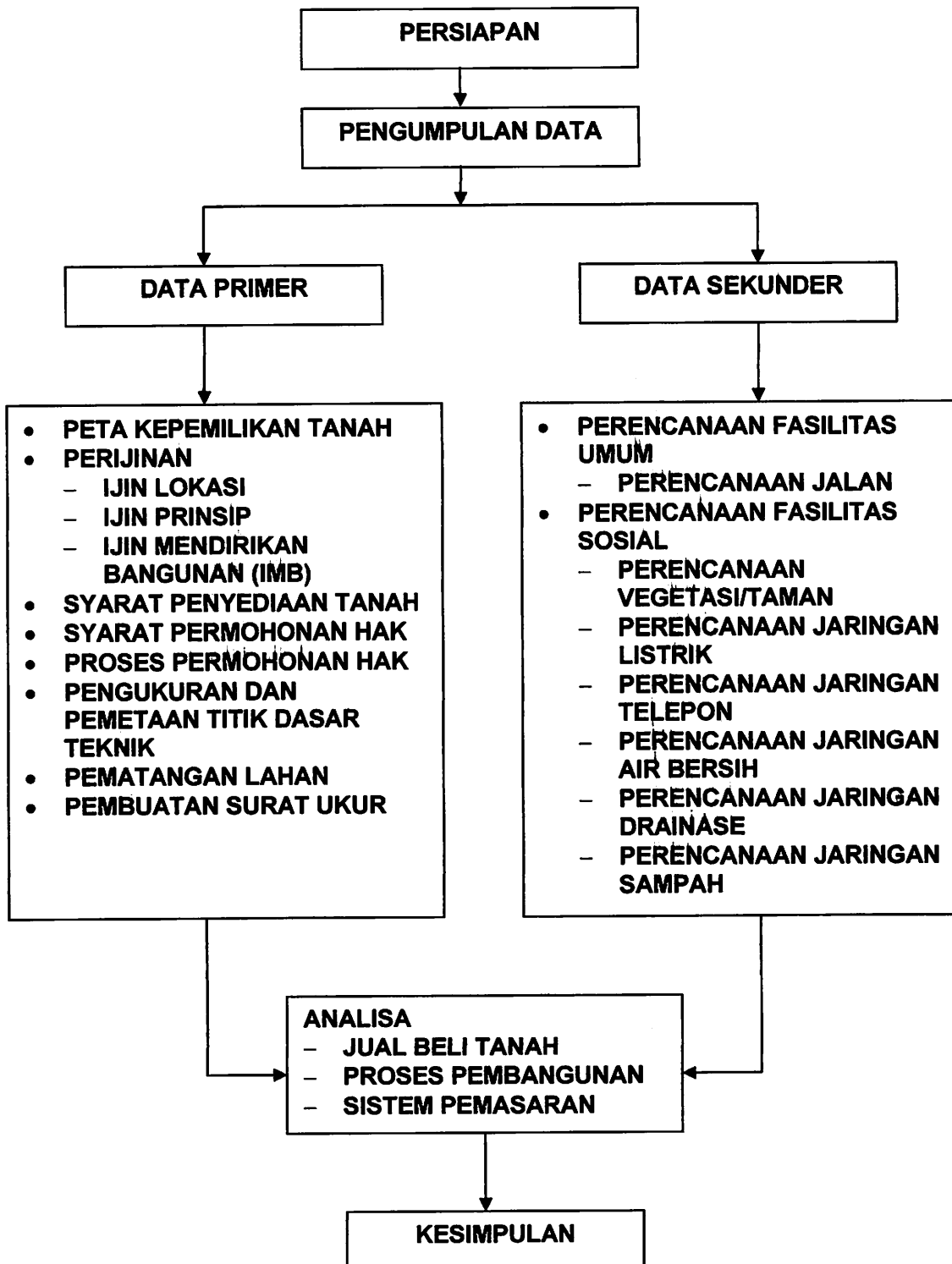
Yaitu teknik pengumpulan data dengan jalan tanya jawab dengan orang yang dianggap bisa memberi keterangan atau informasi tentang data yang diperlukan secara sistematis dan didasarkan pada tujuan penelitian.

Dalam *Interview* ini yang menjadi *responden* adalah:

- 1) Pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang.
- 2) Pemilik surat ijin mendirikan bangunan (IMB) 5 orang.
- 3) Kepala Kelurahan Dinoyo.
- 4) Masyarakat bekas pemilik tanah.
- 5) *Developer* Perumahan Istana Gajayana.



## DIAGRAM ALIR PENELITIAN



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **IV.1. Gambaran Umum PT. Anugerah Citra Abadi (PT. ACA).**

Perseroan Terbatas (PT) Anugerah Citra Abadi adalah perusahaan pembangunan yang mendirikan Perumahan Istana Gajayana di Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kotamadya Malang Propinsi Jawa Timur. PT. Anugerah Citra Abadi yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan berdiri pada hari Kamis, tanggal 26 Desember 1996 dengan akta pendirian Perseroan Terbatas Nomor 048 didepan Notaris Titik Soeryati Soekesi SH dengan saksi-saksi Lisa Megawati lahir di Malang tanggal 29 September 1942 dengan alamat Jl. Pasar Besar No. 123 Malang dengan nomor Kartu Tanda Penduduk 290942.124014.62.13.428. Dan Hendra Sugianto lahir di Malang tanggal 12 Juni 1950 dengan alamat Jl. Ratah Tiga No. 35 Malang dengan nomor Kartu Tanda Penduduk 120650.081092.64.13.428. PT. Anugerah Citra Abadi didirikan untuk jangka waktu 75 tahun dan berkedudukan di Malang.

Perseroan Terbatas Anugerah Citra Abadi dapat membuka cabang atau perwakilan ditempat lain baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan dari seorang Komisaris.

Maksud dan tujuan dari PT. Anugerah Citra Abadi adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, pengangkutan, jasa, perindustrian dan pergudangan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas PT. Anugerah Citra Abadi dapat menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut :

1. Menjadi *developer* perumahan dan bangunan, perencana dan pelaksana pemborongan segala macam bangunan, antara lain gedung, jalan, jembatan, pengairan dan taman. Pemasangan *instalasi* teknik termasuk *instalasi* listrik dan saluran air.
2. Ekspor-impor, *leveransir*, *grosir*, *distributor*, agen dan pedagang perantara.
3. Pengangkutan barang maupun orang .

**Laporan Tugas Akhir**

---

---

4. Mengerjakan pengurusan surat-surat, perbengkelan dan *cleaning service*.
5. Mendirikan usaha industri perakitan mobil dan kendaraan-kendaraan bermotor, industri macam-macam alat komunikasi, perbengkelan, pengangkutan, percetakan, industri kimia, bahan makanan dan minuman, pengawetan bahan makanan, plastik, kemasan dan industri ringan.
6. Menjalankan usaha pergudangan seperti menyewakannya.

Susunan pengurus PT. Anugerah Citra Abadi sesuai dengan keputusan rapat umum luar biasa para pemegang saham, terhitung mulai tanggal 3 september 2003 adalah sebagai berikut :

- a. Direktur utama : Lukmanto.
- b. Direktur : Jeni.
- c. Komisaris utama : Iwan Kurniawan.
- d. Komisaris : Wirawan Salim.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana dibentuk panitia Ajudikasi (panitia pengadaan tanah). Hal ini sesuai dengan ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997. Susunan panitia Ajudikasi seperti yang dimaksudkan di atas terdiri dari :

1. Drs. Ignatius Soekarno, Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang.
  - Sebagai ketua merangkap anggota.
2. Ir. Sugianto. MSi, Kepala Dinas Kimpraswil Kota Malang.
  - Sebagai wakil ketua merangkap anggota.
3. Agus Budi Pangestu. SH, Kepala Wilayah Kecamatan Lowokwaru.
  - Sebagai anggota.
4. Drs. Priyadi, Kepala Kelurahan Dinoyo.
  - Sebagai anggota.
5. Isnan Alami, Kepala Urusan Pemerintahan Kelurahan Dinoyo.
  - Sebagai sekretaris bukan anggota.

## **IV.2. Terjadinya Hak Atas Tanah.**

Terjadinya hak atas tanah dapat dibedakan atas 2 hal, yaitu secara *originair* dan secara *derevatif*.

### **a. Secara *originair* :**

Terjadi karena ketentuan UU dan Penetapan Pemerintah (Pasal 22 UUPA).

#### **1. Karena ketentuan undang-undang.**

##### **➤ Konversi pengakuan hak.**

- Konversi atas tanah bekas Hak Barat, Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA No. 2 Tahun 1960 dan PMNA No. 2 Tahun 1970) dengan berakhirnya konversi Hak Barat tersebut pada tanggal 24 september 1980. Selanjutnya diadakan penataan kembali yang diatur dalam KEPRES No. 32 Tahun 1979.
- Konversi hak adat diatur dalam PMNA No. 2 Tahun 1962 dan PMNA No. 3 Tahun 1997 yang dalam pelaksanaannya merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

#### **2. Ketetapan pemerintah.**

##### **➤ Permohonan hak.**

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999.

### **b. Secara *derevatif*.**

#### **3. Peristiwa hukum.**

##### **➤ Pewarisan.**

##### **➤ Percampuran harta kawin.**

Bukti pewarisan dan percampuran harta kawin dapat dibuktikan dengan :

- Akta waris.
- Surat keterangan waris.

- Akta perjanjian pemisahan harta kawin sebelum pernikahan dilaksanakan.

#### 4. Perbuatan hukum.

##### ➤ Pemindahan hak.

Bentuk pemindahan hak dapat dibuktikan dengan bukti kepemilikan Akta :

- Jual beli.
- Tukar menukar.
- Hibah.
- Pemasukan kedalam perusahaan (*Inbreng*).
- Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

### **IV.2.1. Syarat Permohonan Hak dan Proses Permohonan Hak.**

#### **IV.2.1.1. Syarat Permohonan Hak.**

Syarat permohonan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

##### 1. Identitas diri pemohon.

###### A. Perorangan.

- a. Nama dan kewarganegaraan.
- b. Umur.
- c. Pekerjaan.
- d. Tempat tinggal.

###### B. Badan hukum.

- a. Nama.
- b. Tempat kedudukan.
- c. Akta pendirian.
- d. Keputusan atau pengesahan.

##### 2. Keterangan tentang tanahnya.

###### A. Dasar penguasaan atas haknya :

- a. Sertifikat, petuk atau girik, surat pelepasan hak, akta PPAT, surat bukti perolehannya.
- b. Letak, luas dan batas-batasnya.
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).

- d. Rencana penggunaan tanah.
  - e. Status tanahnya.
3. Lain-lain.

Jumlah bidang tanah yang harus sudah dimiliki pemohon dan luasnya termasuk bidang tanah yang dimohon.

#### **IV.2.1.2. Proses Permohonan Hak.**

Proses permohonan hak dapat dilakukan setelah pemohon memenuhi syarat-syarat administrasi yang telah ditetapkan. Jika permohonan tersebut tidak ada permasalahan maka dikeluarkan keputusan pemberian hak sesuai kewenangannya (Peraturan Menteri Agrarian No. 3 Tahun 1999).

Proses permohonan hak.

- a. Jika permohonan oleh Kantor Pertanahan telah memenuhi syarat, pemohon dikenakan biaya :
  - 1. Pengukuran.
  - 2. Pemeriksaan tanah.
- b. Kewajiban penerima hak.  
Sesuai isi SK pemberian hak :
  - 1. Membayar uang pemasukan kepada negara.
  - 2. Membayar biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).
  - 3. Membayar biaya pendaftaran hak.
- c. Diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

#### **IV.2.1.3. Usulan Hak Atas Tanah.**

Usulan hak atas tanah dibedakan atas dua bagian yaitu subyek dan obyek. Subyeknya adalah orang dan atau badan hukum.

- Subyek.
  - A. Orang.
    - a. Warga negara Indonesia (WNI).
    - b. Warga negara asing (WNA).
  - B. Badan hukum.
    - a. Badan hukum swasta.

- Badan hukum swasta nasional.
    - Koperasi.
    - Perseroan Terbatas.
    - Yayasan Sosial.
    - Yayasan Keagamaan.
  - Badan hukum swasta asing.
  - b. Badan hukum publik.
    - PERUM.
    - PT. PERSERO.
    - BUMN/BUMD.
- Obyek.
- Tanah :
- a. Tanah hak.
    - Tanah hak barat.
    - Tanah hak adat.
    - Tanah hak Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
  - b. Tanah negara.

### **IV.3. Pembahasan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Istana Gajayana**

#### **IV.3.1. Prosedur Pengadaan Tanah.**

##### **IV.3.1.1. Pembelian Tanah Warga.**

Pembangunan Perumahan Istana Gajayana merupakan salah satu upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan di Kota Malang yang nyaman.

Sebagai nilai lebih, lokasi perumahan Istana Gajayana berada disekitar pusat kota, dimana berdekatan dengan fasilitas yang diperlukan oleh penghuni perumahan antara lain tempat ibadah, super market, foto copy, rumah makan, rumah sakit dan fasilitas umum lainnya. Selain itu terdapat juga sarana pendidikan mulai dari SD, SMP, SMU dan perguruan tinggi baik swasta maupun negeri.

Untuk keperluan pembangunan Perumahan Istana Gajayana, PT. Anugerah Citra Abadi melalui Notarisnya melakukan pembelian tanah kepada pemilik tanah sebelumnya dengan cara musyawarah. Untuk menentukan harga tanah yang akan dibeli PT. Anugerah Citra Abadi meminta badan pertanahan nasional melakukan pengukuran luas tanah yang akan dibeli. Harga tanah yang harus dibayarkan kepada pemilik tanah sebelumnya di sesuaikan dengan luas tanahnya (seperti terlihat pada Tabel I).

Dalam pembelian tanah tersebut PT. Anugerah Citra Abadi mewakilkan kepada Iwan Kurniawan dan Lukmanto sebagai pembeli dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Drs. Hariyudanto, Agus Budi Pangestu, SH dan Drs. Subkhan dimana ketiga pejabat pembuat akta tanah tersebut ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur.

Dalam proses jual beli tanah antara bekas pemilik tanah yang lama sebagai penjual dan PT. Anugerah Citra Abadi sebagai pembeli disaksikan oleh Drs. Priyadi selaku Lurah Kelurahan Dinoyo, Isnan Alami selaku Kepala Urusan Pemerintahan Kelurahan Dinoyo dan Heriyanto Soeherman S Sos.

#### **IV.3.1.2. Pembelian Tanah Kas Desa (Tanah Eks Bengkok).**

Untuk tanah kas desa harus ada musyawarah desa yang terdiri atas kepala desa, tokoh masyarakat, Badan Perwakilan Desa (BPD) yang disahkan atau dikuatkan oleh keputusan bupati atau kepala daerah yang bersangkutan dan terakhir harus ada persetujuan dan keputusan yang berakhir dengan ganti rugi. Dimana harga ganti rugi tersebut berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau berdasarkan harga pasaran tanah menurut lokasi dan waktu penjualan tanah (PMDN No. 1 Tahun 1982). Sedangkan untuk tanah Kelurahan harus mendapat persetujuan dari DPRD Kota/Kabupaten.

#### **IV.3.1.3. Pengadaan Tanah Negara.**

Untuk pengadaan tanah yang merupakan tanah negara bukan berupa jual beli atau ganti rugi tapi berwujud santunan yang besarnya nilai nominal tanah diputuskan oleh panitia pengadaan tanah. Hal ini mengacu pada :



- a. Jika pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP No. 36 Tahun 2005 Juncto PMNA No. 1 Tahun 1994).
- b. Jika pengadaan tanah untuk pihak swasta diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria (KMNA No. 21 Tahun 1994).

#### **IV.3.2. Faktor-Faktor Yang Menghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Istana Gajayana Kota Malang.**

Pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Istana Gajayana tidak berjalan lancar sebagaimana yang diharapkan oleh pihak *developer* karena:

1. Pemilik tanah sebelumnya tidak mau melepaskan hak atas tanahnya (tidak mau menjual tanahnya) dengan alasan :
  - Karena tanah warisan.
  - Merupakan lahan pertanian yang ditanami padi.
2. Ada pihak-pihak lain yang memprovokasi pemilik tanah yang lama agar tidak menjual tanahnya kepada pihak *developer*.
3. Harga tanah tidak sesuai dengan yang diminta, dimana Pemilik tanah yang lama menginginkan harga yang lebih tinggi daripada harga tanah menurut Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) setempat.

##### **IV.3.2.1. Usaha-Usaha Untuk Mengatasi Hambatan Yang Terjadi Saat Proses Pengadaan Tanah.**

Adapun usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pihak *developer* melakukan musyawarah dengan para pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah dengan mediator dari pihak pemerintah, tokoh masyarakat setempat dan tokoh agama setempat.
2. Pihak pemerintah, tokoh agama dan tokoh masyarakat setempat melakukan penyuluhan tentang manfaat dari proyek tersebut bagi penduduk di Kelurahan Dinoyo dan Kota Malang umumnya.

## Laporan Tugas Akhir

3. Untuk menentukan harga tanah yang akan dijual disesuaikan dengan nilai nyata dari harga tanah dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan letak tanah.
4. Selain memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), pihak *developer* juga memperhatikan harga pasaran tanah pada saat itu. Hal ini diterima warga pemilik tanah yang lama dengan senang hati karena menguntungkan mereka dari sisi ekonomis.

Dengan usaha-usaha yang dilakukan seperti tersebut diatas maka tercapailah kesepakatan antara bekas pemilik tanah yang lama dengan pihak *developer*. Hal ini dibuktikan oleh pihak *developer* dengan membayarkan harga tanah secara tunai kepada bekas pemilik tanah yang lama pada saat penandatanganan akta jual beli. Untuk melaksanakan proses jual beli tanah seperti yang telah disepakati bersama, pihak *developer* dan warga yang menjual tanahnya melakukan proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Agus Budi Pangestu, SH) yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dengan SK. No. 07. 35 / 2001.

### IV.3.2.2. Nama Bekas Pemilik Tanah Yang Melakukan Jual Beli.

Adapun data masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan pihak PT. Anugerah Citra Abadi untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana adalah sebagai berikut (*Sampel* 5 orang) :

**Tabel I**

**Nama- Nama Bekas Pemilik Tanah Yang Melakukan Jual Beli.**

No	Nama Pemilik	Tanda Bukti Hak dan Luas Tanah	Harga Tanah (Rp)	Jual-Beli Tanggal
1.	Sri Bawon	C.852/63/S.I 815 M <sup>2</sup>	44.825.000	20 September 2000
2.	Winangsih Widawati	D.99/46 <sup>a</sup> /S.I 300 M <sup>2</sup>	22.500.000	30 April 2001
3.	Lamini	C.618/63/S.II 513 M <sup>2</sup>	38.475.000	26 Februari 2002
4.	Harijadi	C.618/63/S.II 210 M <sup>2</sup>	30.000.000	30 Juli 2003

Sumber data : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang.

**IV.3.2.3 Data Masyarakat Yang Tanahnya Terkena Pengadaan Tanah.**

Adapun data masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana adalah sebagai berikut :

**Tabel II****Nama Pemilik Tanah Yang Terkena Pengadaan Tanah.**

No	Nama Pemilik	Alamat	Luas Tanah	Tanda Bukti Hak
1.	Sri Bawon	Jl. Gajayana 688 Malang	815 M <sup>2</sup>	C.852/63/S.I
2.	Winangsih Widawati	Jl. Mayjen Haryono XVII/220-A Malang	300 M <sup>2</sup>	D.99/46 <sup>a</sup> /S.I
3.	Lamini	Jl. Gajayana IV/632 Malang	513 M <sup>2</sup>	C.618/63/S.II
4.	Harjadi	Jl. Sumpersari I/10	210 M <sup>2</sup>	C.618/63/S.II
5	Jumina	Jl. Gajayana IV/632 Malang	210 M <sup>2</sup>	C.618/63/S.II

Sumber Data : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang.

**IV.4. Perijinan.****IV.4.1. Ijin Lokasi.**

Ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999).

Ijin lokasi harus sesuai dengan rencana Tata Ruang Daerah. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota menjadi pedoman untuk penetapan lokasi *investasi* yang dilaksanakan pemerintah dan atau masyarakat di kabupaten/kota (Pasal 22 (3) huruf C UU No. 24 Tahun 1992).

Syarat ijin lokasi :

1. Perusahaan harus badan hukum.
2. Rencana proyek harus jelas:

- Rencana yang akan dibangun.
- Luas tanah yang diperlukan.
- Jenis rumah yang akan dibangun.
- Jangka waktu penyelesaian pembangunan termasuk prasarana lingkungan dan fasilitas sosial.

**A. Jangka Waktu Ijin Lokasi.**

1. a. Ijin lokasi seluas 25 Ha : 1 Tahun.  
b. Ijin lokasi seluas 25 Ha – 50 Ha : 2 Tahun.  
c. Ijin lokasi seluas 50 Ha atau lebih : 3 Tahun.
2. Perolehan tanah oleh pemegang ijin lokasi harus dilakukan dalam jangka waktu ijin lokasi.
3. Apabila jangka waktu tersebut dalam angka (1) belum selesai, ijin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 tahun, jika tanah yang diperoleh mencapai lebih dari 50% dari luas tanah yang ditunjuk.

**B. Ijin lokasi tidak diperlukan apabila :**

1. Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (*inbreg*) dari pemegang saham.
2. Tanah yang akan diperoleh karena melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain yang telah memperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang.
3. Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka usaha industri dalam suatu kawasan industri.
4. Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan.
5. Tanah yang diperlukan untuk perluasan usaha yang telah berjalan dan untuk perluasan itu telah memperoleh ijin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku. Sedangkan tanah tersebut berbatasan dengan usaha yang bersangkutan.

6. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha untuk usaha nonpertanian.
7. Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dengan catatan bahwa tanah-tanah tersebut terletak dilokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Sehubungan dengan ketentuan diatas maka PT. Anugerah Citra Abadi telah melakukan permohonan ijin lokasi pada tanggal 31 Mei 1997 Nomor 009/ACA/IV/1997 yang berisi permohonan ijin lokasi tanah seluas kurang lebih 50.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Malang untuk keperluan pembangunan perumahan.

Kemudian pada tanggal 10 Juni 1997 Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang Drs. Ignatius Soekarno memberikan ijin lokasi dengan Nomor 460.135.06/2-NF.1.Pr-1997 karena :

- 1) Pemohon telah memperoleh ijin prinsip dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Malang tanggal 14 Januari 1997 No. 650/051/428.308/1997.
- 2) Rencana pembangunan perumahan dari pemohon telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan pembangunan di wilayah bersangkutan serta telah memenuhi syarat lainnya.
- 3) Atas dasar pertimbangan diatas permohonan tersebut dapat dikabulkan.

Berdasarkan data yang ada untuk ijin lokasi, PT. Anugerah Citra Abadi harus melakukan perpanjangan ijin lokasi karena ijin lokasi yang pertama tanggal 10 Juni 1997 berakhir masa berlakunya pada tanggal 10 Juni 1998. Dengan berakhirnya ijin lokasi (No. 460.135.06-12-NF.1.Pr-1997) tersebut sedangkan proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana belum selesai maka pada tanggal 8 Juni 1998, PT. Anugerah Citra Abadi mengajukan permohonan perpanjangan ijin lokasi (No. 033/ACA/VI/1998).

## Laporan Tugas Akhir

Kemudian pada tanggal 27 Juli 1998 Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Malang, Drs. Ignatius Soekarno memberikan perpanjangan ijin lokasi kepada PT. Anugerah Citra Abadi dengan masa perpanjangan 12 bulan sejak tanggal 10 Juni 1998 sampai tanggal 11 Juni 1999.

### IV.4.2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Ijin mendirikan bangunan (IMB) diperlukan untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang telah diperoleh haknya. Sebelum mendapatkan Ijin mendirikan bangunan (IMB) pemilik tanah harus mendapat ijin lokasi dan ijin prinsip terlebih dahulu. Adapun nama warga yang memiliki IMB di Perumahan Istana Gajayana (sampel 5 orang), adalah sebagai berikut :

**Tabel III**

#### **Nama Pemilik IMB di Perumahan Istana Gajayana Kota Malang.**

No	Nama Pemilik IMB	Alamat	No IMB	Lokasi
1.	Drs. Rustam Efendi	Jl. Cendrawasih 2 Banjarmasin	640/133/2002	Istana Gajayana Kav B 21
2.	Endro Yuwono	Jl. Jager Sidoremo 10/24 Surabaya	640/235/2002	Istana Gajayana Kav B 10
3.	Drs. Dwi Basake	Jl. Raya Langsep 7 Malang	640/1501/2002	Istana Gajayana Blok B.27A
4.	R Soehartono	Jl. Astero 7 Malang	640/238/2002	Istana Gajayana Kav 23
5	Deraflorentina	Jl. Jend. Soedirman 28 Tenggarong	640/300/2002	Istana Gajayana Kav A 17

Sumber data : Dinas Perijinan Kota Malang.

### **IV.5. Rencana Proyek Pembangunan Perumahan.**

#### **IV.5.1. Uraian Rencana Proyek Pembangunan Perumahan.**

##### **IV.5.1.1. Umum.**

1. Nama perusahaan/badan hukum : PT. Anugerah Citra Abadi.
2. Alamat dan nomor telepon perusahaan : Jl. Ratah Tiga 35 Malang.  
0341-572165.
3. Akta pendirian perusahaan atau badan hukum :
  - a. Tanggal : 26 Desember 1996.

**Laporan Tugas Akhir**

- b. Nomor : 048.  
 c. Notaris : Titik Soeryati Soekesi, SH.
4. Pengesahan Menteri Kehakiman.  
 a. Tanggal : Masih dalam proses.  
 b. Nomor :
5. Kedudukan badan hukum : Jl. Ratah Tiga 35 Malang.  
 6. Nama direktur (pimpinan perusahaan) : Hendra Sugianto.  
 7. Alamat dan nomor telepon direktur : Jl. Ratah Tiga 35 Malang.  
 0341-572165.  
 8. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 1.796.665.6-623.

**IV.5.1.2. Tanah Yang Diperlukan.**

1. Rencana lokasi proyek.  
 a. Kelurahan : Dinoyo.  
 b. Kecamatan : Lowokwaru.  
 c. Kotamadya : Malang.
2. Rencana luas tanah yang diperlukan : 50.000 M<sup>2</sup> (5 Ha).
3. Status tanah sekarang.  
 a. Tanah pihak lain yang belum dikuasai oleh pemohon.  
 (1) Status tanah :
- |                                |   |        |                     |
|--------------------------------|---|--------|---------------------|
| - Tanah negara                 | : | -      | M <sup>2</sup> /Ha. |
| - Tanah desa/bengkok           | : | -      | M <sup>2</sup> /Ha. |
| - Tanah pakai                  | : | -      | M <sup>2</sup> /Ha. |
| - Tanah hak guna bangunan      | : | -      | M <sup>2</sup> /Ha. |
| - Tanah hak milik sertifikat   | : | -      | M <sup>2</sup> /Ha. |
| - Tanah yayasan/hak milik adat | : | 30.000 | M <sup>2</sup> /Ha. |
- (2) Pemegang hak atas tanah : 15 Orang.
- b. Tanah pihak lain yang sudah dikuasai perusahaan :
- (1) Status tanah semula :
- |                      |   |        |                  |
|----------------------|---|--------|------------------|
| - Tanah negara       | : | -      | M <sup>2</sup> . |
| - Tanah desa/bengkok | : | 13.500 | M <sup>2</sup> . |
| - Tanah pakai        | : | -      | M <sup>2</sup> . |

**Laporan Tugas Akhir**

- Tanah hak guna bangunan : - M<sup>2</sup>.
- Tanah hak milik sertifikat : 2.500 M<sup>2</sup>.
- Tanah yayasan/hak milik adat : 4.000 M<sup>2</sup>.
- (2) Pemegang hak semula : 7 orang M<sup>2</sup>.
- (3) Dikuasai melalui : Pembelian/  
pembebasan.
- 4. Penggunaan tanah sekarang : Sawah/tegal.

**IV.5.1.3. Rencana Pembangunan Dan Pemasaran.**

## 1. Perincian penggunaan tanah.

- a. Kavling rumah : 30.000 M<sup>2</sup> (60%).
- b. Prasarana lingkungan (jalan, saluran, dsb) : 17.500 M<sup>2</sup> (35%).
- c. Fasilitas sosial (peribadatan, pendidikan, taman, pasar dsb) : 2.500 M<sup>2</sup> (5%).

## 2. Tipe dan luas kavling rumah yang akan dibangun.

- a. Tipe 36, luas bangunan : 36 M<sup>2</sup>, luas kavling : 96 M<sup>2</sup>  
juml. kavling : 72 unit, total luas : 6912 M<sup>2</sup>.
- b. Tipe 45, luas bangunan : 45 M<sup>2</sup>, luas kavling : 117 M<sup>2</sup>  
juml. kavling : 72 unit, total luas : 3744 M<sup>2</sup>.
- c. Tipe 54, luas bangunan : 54 M<sup>2</sup>, luas kavling : 135 M<sup>2</sup>  
juml. kavling : 32 unit, total luas : 4320 M<sup>2</sup>.
- d. Tipe 70, luas bangunan : 70 M<sup>2</sup>, luas kavling : 162 M<sup>2</sup>  
juml. kavling : 45 unit, total luas : 7290 M<sup>2</sup>.
- e. Tipe 100, luas bangunan: 100 M<sup>2</sup>, luas kavling : 220 M<sup>2</sup>  
juml. kavling : 23 unit, total luas : 2674 M<sup>2</sup>.

## 3. Tahapan-tahapan pelaksanaan.

## a. Pematangn tanah dan penyelesaian prasarana lingkungan.

- Tahap pertama : 4 bulan.
- Tahap kedua : 4 bulan.
- Tahap ketiga : 4 bulan.

## b. Pembangunan perumahan.

- Tahap pertama : 12 bulan.



- Tahap kedua : 12 bulan.
  - Tahap ketiga : 12 bulan.
  - c. Jangka waktu penyelesaian seluruhnya : 48 bulan.
  - d. Rencana jadwal pelaksanaan terlampir.
  - e. *Block plan*/rencana tapak terlampir.
4. Keperluan listrik dan air bersih.
- a. Listrik : PLN (listrik bawah tanah).
  - b. Air Bersih : PDAM (air bawah tanah).
5. Rencana pemasaran.
- a. Untuk pegawai negeri/ABRI : 50%.
  - b. Untuk umum : 50%.

**IV.5.1.4. Rencana Pembiayaan Permodalan.**

## 1. Struktur biaya.

## a. Modal tetap.

– Tanah	: Rp. 1.600.000.000,00.
– Bangunan/gedung	: Rp. 2.663.000.000,00.
– Mesin-mesin dan peralatan	: Rp. 25.000.000,00.
– Alat-alat angkutan	: Rp. 50.000.000,00.
– Lain-lain	: Rp 237.000.000,00.
Jumlah modal tetap (a)	: Rp 4.575.000.000,00.

## a. Modal kerja.

– Bahan baku	: Rp. -
– Bahan penolong	: Rp. -
– Upah/gaji :	Rp. 240.000.000,00.
– Biaya umum	: Rp. 625.000.000,00.
– Biaya lain-lain	: Rp. 185.000.000,00.
Jumlah modal kerja (b)	: Rp. 1.050.000.000,00.

c. Jumlah rencana biaya (a+b) : Rp. 5.625.000.000,00

## 2. Sumber pembiayaan/investasi.

## a. Modal sendiri.

– Modal dasar	: Rp. 25.000.000,00.
---------------	----------------------

**Laporan Tugas Akhir**

- Modal ditempatkan : Rp. -
- Modal disetor : Rp. 800.000.000,00.
- b. Modal pinjaman (dilampirkan rekomendasi dari pihak yang bersangkutan mengenai kesanggupannya).
  1. Pinjaman dalam negeri.
    - Bank pemerintah : Rp. -
    - Bank swasta : Rp. 3.512.500.000,00
    - Lembaga keuangan non bank : Rp. -
    - Pihak ketiga : Rp. 1.405.000.000,00
    - Jumlah pinjaman dalam negeri : Rp. 4.917.000.000,00
  - c. Jumlah rencana pembiayaan (a+b) : Rp. 5.742.000.000,00
- 3. Struktur modal/pemilikan saham perusahaan.
  - a. Indonesia : 100 % saham.
  - b. Domestik asing : - saham.
  - Jumlah : 100 % saham.

**IV.5.1.5. Susunan Tenaga Kerja.**

- 1. Tenaga ahli : 3 orang.
- 2. Tenaga tetap : 10 orang.
- 3. Pegawai harian tetap : 15 orang.
- 4. Pegawai harian tidak tetap : 100 orang.
- Jumlah tenaga kerja : 128 orang.

**IV.6. Upaya Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan.**

Dalam upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan di Kota Malang maka kota tersebut merupakan salah satu kota yang menarik untuk dijadikan sebagai tempat untuk bertempat tinggal bagi keluarga baru. pembangunan perumahan di RT.11 RW.02 Kelurahan Dinoyo merupakan salah satu upaya dari pihak pemrakarsa untuk ikut berpartisipasi dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat Kota Malang yang nyaman.

Sebagai nilai lebih dari lokasi proyek perumahan yang berada disekitar pusat kota, perumahan tersebut berdekatan dengan berbagai fasilitas yang

diperkirakan diperlukan oleh penghuni perumahan antara lain tempat ibadah, supermarket, foto kopi, rumah makan, sekolah dan fasilitas umum lainnya. Di lingkungan perumahan ini juga terdapat sarana pendidikan dari mulai SD, SMP, SMU dan universitas baik negeri maupun swasta.

Aspek yang mempengaruhi perumahan saat ini adalah aspek keberlanjutan, yaitu perumahan yang memiliki beberapa kriteria berikut :

- a) Mendukung peningkatan mutu produktivitas kehidupan penghuni baik secara sosial, ekonomi dan politik. Artinya setiap anggota penghuni terinspirasi untuk melakukan tugasnya lebih baik.
- b) Tidak menimbulkan gangguan lingkungan dalam bentuk apapun sejak pembangunan, pemanfaatan dan kelak bila harus dimusnahkan. Ukuran yang dipakai terhadap gangguan yang terjadi terhadap lingkungan adalah efektivitas konsumsi energi.
- c) Mendukung peningkatan mobilitas kesejahteraan penghuninya secara fisik dan spiritual berarti penghuni mengalami terus peningkatan mutu kehidupan fisik dan non fisik.
- d) Menjaga keseimbangan antara perkembangan fisik perumahan dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya. Pada awalnya keadaan fisik perumahan lebih tinggi dari keadaan non fisik, namun ini berbalik setelah penghuni mapan di rumah tersebut.
- e) Membuka peran penghuni/pemilik yang besar dalam pengambilan keputusan terhadap proses pengembangan rumah dan rukun warga tempat ia berinteraksi dengan tetangga.

Kota Malang dengan pertumbuhan pembangunan yang begitu pesat maka prospek pembangunan akan kavling perumahan sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Namun didalam menunjang adanya konsep rumah yang ideal maka perlu adanya sinergi yang positif dengan lingkungan sekitarnya. Untuk kepentingan tersebut maka perlu kajian lingkungan sehingga teridentifikasi kemungkinan dampak yang dapat menimbulkan konflik. Kajian lingkungan dalam upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) ini juga merupakan amanah yang tertuang dalam Peraturan Daerah (PERDA)

No. 15 Tahun 2001 tentang analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), Pasal 3 bahwa setiap usaha yang tidak wajib dilengkapi AMDAL harus menyusun upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL).

#### **IV.6.1. Maksud dan Tujuan Penyusunan UKL dan UPL.**

Maksud penyusunan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan (UKL dan UPL) perumahan ini adalah :

- a. Mengidentifikasi kegiatan yang berpotensi menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- b. Mengidentifikasi lingkungan terutama yang akan terkena dampak akibat kegiatan pembangunan perumahan.
- c. Memperkirakan terjadinya dampak terhadap komponen lingkungan sebagai akibat kegiatan pembangunan perumahan.
- d. Menyusun upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan yang tertuang dalam dokumen upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan (UKL dan UPL).

Sedangkan manfaat penyusunan UKL dan UPL perumahan ini adalah:

- a. Sebagai acuan dan pedoman teknis bagi instansi terkait dalam upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan dalam kegiatan yang dilaksanakan oleh pemrakarsa.
- b. Sebagai acuan yang merupakan instrumen pengikat bagi pihak pemrakarsa dalam pelaksanaan pengelolaan dan pemantauan lingkungan.
- c. Mencegah, menanggulangi dan mengendalikan kemungkinan timbulnya dampak terhadap lingkungan secara terpadu, terencana dan berkesinambungan.
- d. Memberikan bahan informasi kepada berbagai pihak yang terkait tentang rencana kegiatan dan kondisi lingkungan sekitarnya.
- e. Menjaga keserasian hubungan kemitraan antara pelaku kegiatan dengan lingkungan masyarakat sekitarnya.

- f. Dengan tersusunnya pedoman tersebut maka diharapkan pengelolaan dan pemantauan lingkungan dapat dilakukan lebih terarah, efektif dan efisien.

#### **IV.6.1.1. Dasar Hukum.**

Dalam melaksanakan penyusunan dokumen upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan (UKL dan UPL) perumahan ini mengacu pada peraturan-peraturan yang berlaku antara lain:

- a. Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang pengelolaan lingkungan hidup.
- b. Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 1990 tentang pengendalian pencemaran air.
- c. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1999 tentang analisis mengenai dampak lingkungan.
- d. Peraturan Pemerintah No. 82 Tahun 2001 tentang pengelolaan kualitas air dan pengendalian pencemaran.
- e. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup RI No. 86 Tahun 2002 tentang pedoman pelaksanaan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan hidup.
- f. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup, No. 02/MENKLH/1998, tentang pedoman penentuan baku mutu lingkungan.
- g. Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2001 tentang analisis mengenai dampak lingkungan.
- h. Peraturan Daerah Kota Malang No. 16 Tahun 2001 tentang pengendalian pencemaran air.
- i. Peraturan Daerah Kota Malang No. 17 Tahun 2001 tentang konservasi air .

#### **IV.6.2. Identitas Pemrakarsa Dan Kegiatan Usaha.**

##### **IV.6.2.1. Identitas Pemrakarsa.**

- a. Nama pemimpin/penanggung jawab kegiatan : MAYLANIE LOKADJAJA.
- b. Alamat : Jl. Karya Timur 52 Malang.

**IV.6.2.2. Kegiatan Usaha.**

- a. Nama kegiatan usaha : PT. ANUGERAH CITRA ABADI.  
Perumahan Istana Gajayana.
- b. Lokasi kegiatan.
- Lokasi : GAJAYANA RT. 11 RW. 02.
  - Kelurahan : DINOYO.
  - Kecamatan : LOWOKWARU.
  - Kota : MALANG.
  - Propinsi : JAWA TIMUR.
- c. Rencana kegiatan.
- Luas rencana lahan : 17.935 M<sup>2</sup>.
  - Status permodalan : Sendiri.
  - Sumber modal : Sendiri.

**IV.6.2.3. Komponen Kegiatan.**

Kegiatan pembangunan perumahan meliputi komponen rencana kegiatan pembangunan tahap persiapan (prakonstruksi), tahap konstruksi, dan tahap operasi (pasca konstruksi). Namun karena ini kegiatan menjual berdasarkan kavling rumah maka pembangunan rumah dilakukan setelah ada pembeli.

**IV.6.2.4. Tahap Prakonstruksi.**

Komponen kegiatan pada tahap prakonstruksi meliputi :

- a. Penyajian lahan. Lahan ini rencana untuk lokasi kavling rumah merupakan lahan yang dikuasakan untuk menjual kepada pemrakarsa.
- b. Sosialisasi warga sekitar atas rencana pembangunan kavling rumah.
- c. Pengurusan administrasi perijinan. Proses ini meliputi proses pengurusan *advice planning* (AP), UKL dan UPL, IMB, serta persyaratan-persyaratan lainnya.

**IV.6.2.5. Konstruksi.**

Komponen kegiatan pada tahap konstruksi meliputi :

- a. Mobilisasi dan demobilisasi alat serta bahan material. Kegiatan pada tahapan ini akan menimbulkan dampak negatif terhadap komponen lingkungan terutama pada peningkatan kebisingan, getaran dan peningkatan debu yang berasal pada saat mobilisasi/demobilisasi peralatan dan bahan.
- b. Mobilisasi tenaga kerja. Dampak yang diakibatkan daripada mobilisasi tenaga kerja adalah terciptanya peluang lapangan pekerjaan yang berakibat terjadinya kecemburuan dan keresahan masyarakat sekitar lokasi proyek.
- c. Pembersihan lahan. Dampak yang diakibatkan daripada pembersihan lahan adalah terganggunya *estetika* lingkungan yang semula bervegetasi menjadi lahan terbuka dan juga sebagai akibat penanganan limbah padat dari hasil pembersihan vegetasi tersebut.
- d. Pekerjaan bangunan. Pada pekerjaan ini bilamana tidak dilakukan dengan baik akan menimbulkan keresahan masyarakat sebagai akibat dampak bising dan dampak negatif terhadap bangunan rumah masyarakat sekitar proyek. Selain itu dampak yang cukup penting adalah dampak adanya gangguan material sebagai akibat tingginya rencana bangunan. Hal ini berakibat pada peningkatan kadar debu yang dapat memicu keresahan masyarakat sekitar.

#### **IV.6.2.6. Tahap Pasca Konstruksi (Operasional).**

Komponen-komponen kegiatan pada tahap pasca konstruksi/operasi adalah meliputi:

- a. Mobilitas penduduk.  
Dengan adanya penghunian rumah maka akan terjadi interaksi sosial dengan warga sekitar. Hal ini akan berdampak positif, selama penghuni baru tersebut dapat berinteraksi dengan warga sekitar yang berstatus penghuni lama.
- b. Penyediaan air bersih.

Penyediaan air bersih didapatkan dari pelayanan PDAM Kota Malang dan air bawah tanah.

c. Penyediaan energi listrik.

Penyediaan energi listrik diperoleh dari PLN.

d. Operasional *sanitasi* lingkungan.

Sanitasi lingkungan yang dimaksud adalah meliputi saluran drainase, sumur resapan dan fasilitas MCK. Kegiatan ini merupakan perawatan atas infrastruktur lingkungan permukiman yang sudah dibangun. Bila tidak ada perawatan akan berdampak pada potensi tidak berfungsinya infrastruktur lingkungan tersebut.

e. Keamanan dan ketertiban.

Adanya kegiatan operasional tentu meningkatkan potensi kerawanan, untuk itu keberadaan satuan keamanan menjadi sangat penting guna menjaga adanya hal-hal yang tidak diinginkan semua pihak yang dapat berdampak pula terhadap keresahan masyarakat. Untuk mencegah terjadinya peningkatan gangguan kamtibmas maka warga baru harus bersinergi dan mengintegrasikan sistem keamanan dengan warga sekitar.

#### **IV.7. Dampak Yang Akan Terjadi.**

Kajian tentang dampak yang akan terjadi dimaksudkan untuk mengetahui komponen dampak terhadap lingkungan awal yang digambarkan di dalam rona lingkungan awal.

Dampak tersebut merupakan hubungan sebab akibat dan dengan batasan hubungan sebab akibat yang dimaksud dalam kajian ini adalah hubungan kausal antara rencana kegiatan dan rona lingkungan hidup dengan dampak yang bersifat negatif maupun positif. Hubungan sebab akibat tersebut juga terdapat hubungan yang bersifat antagonistik atau sinergistik pada setiap tahapan kegiatan, yaitu mulai tahap prakonstruksi hingga tahap pasca konstruksi.



Prakiraan dampak yang akan terjadi diperlukan dalam rangka pengkajian lebih lanjut terhadap jenis dampak yang diperkirakan akan timbul dan berpengaruh terhadap komponen lingkungan yang bersumber dari suatu kegiatan baik pada tahap prakonstruksi, konstruksi maupun pada tahap operasional. Sehingga setelah dilakukan pengkajian, maka akan dapat diperkirakan besaran dampak tersebut dari setiap jenis, termasuk sifat dan tolak ukurnya suatu dampak.

Lebih lanjut untuk mengetahui dan mengantisipasi dampak yang mungkin akan terjadi dari kegiatan pembangunan dan pada tahap prakonstruksi, konstruksi dan operasional yang dimungkinkan akan berpengaruh terhadap dampak kualitas udara, kualitas air, peningkatan aliran permukaan, peningkatan terhadap kualitas debu, jenis flora dan fauna maupun terjadinya keresahan masyarakat.

Berdasarkan komponen rona lingkungan awal dapat diperkirakan dampak penting yang akan timbul dalam berbagai fase/tahapan pembangunan. Berkaitan dengan uraian tersebut maka kegiatan pembangunan perumahan baik pada tahap prakonstruksi, konstruksi dan operasional yang dimungkinkan akan berpengaruh adalah dampak kualitas udara, kualitas permukaan air dan peningkatan terhadap kualitas debu, kebisingan serta hilangnya jenis flora dan fauna maupun terjadinya keresahan masyarakat.

#### **IV.7.1. Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan.**

Pengelolaan lingkungan dan pemantauan lingkungan yang dimaksud dalam batasan ini adalah merupakan upaya untuk mencegah, mengelola dan memantau dampak yang ditimbulkan akibat dari kegiatan proyek sehingga dampak negatif yang ditimbulkan dapat ditekan dan dampak positif dapat dikembangkan dan dipakai sebagai pedoman operasional pelaksanaan pengelolaan dan pengawasan lingkungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku guna mempertahankan daya dukung lingkungan.

#### **IV.7.2. Pendekatan Pengelolaan Lingkungan.**

Pendekatan dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan didasarkan atas berbagai pertimbangan yang terkait seperti dasar hukum atau peraturan

perundang-undangan yang berlaku, ilmu pengetahuan dan teknologi, teknologi tepat guna yang tersedia saat ini dan berbagai pertimbangan sosial/kultural setempat. Teknik yang dipakai dalam pengelolaan lingkungan sebagian telah tercakup dalam teknik operasi sehari-hari, antara lain meliputi kegiatan konstruksi digunakan berbagai peralatan mesin atau alat angkut yang jumlahnya terbatas. Hal ini disamping untuk efisiensi biaya juga dimaksudkan agar didalam pelaksanaan pada setiap tahapan tidak terlalu banyak menimbulkan pencemaran udara maupun menimbulkan gangguan terhadap lingkungan sekitarnya. Selanjutnya dalam pelaksanaannya dilakukan melalui prioritas rekrutmen tenaga kerja yang tinggal disekitar lokasi.

#### **IV.8. Upaya Pengelolaan Lingkungan.**

##### **IV.8.1. Tahap Prakonstruksi.**

###### **a. Penyiapan lahan.**

Teknik pengelolaan : Melakukan sosialisasi dan memberikan informasi sejelas-jelasnya kepada pemilik lahan.

Waktu : Sebelum dilakukan rencana kegiatan proses jual beli.

Lokasi : Lokasi proyek.

Pelaksana : Pemrakarsa.

###### **b. Sosialisasi warga sekitar.**

Teknis pengelolaan :Memberikan informasi yang jelas kepada warga sekitar rencana kegiatan pembangunan perumahan.

Waktu : Sebelum kegiatan pembangunan.

Lokasi : Warga sekitar proyek.

Pelaksana : Pemrakarsa.

###### **c. Pengurusan perijinan.**

Teknis pengelolaan : Melakukan koordinasi dengan berbagi instansi terkait tentang perijinan.

Waktu : Selama proses pengurusan perijinan.  
 Lokasi : Wilayah administratif Kota Malang.  
 Pelaksana : Pemrakarsa.

**IV.8.2. Tahap Konstruksi.****a. Mobilisasi dan demobilisasi alat berat bahan material.**

Teknis pengelolaan : Memanfaatkan waktu diluar jam padat lalu lintas.

Waktu : setiap hari.

Lokasi : Lokasi proyek terutama pintu keluar masuk proyek.

Pengelola : Kontraktor.

**b. Mobilisasi tenaga kerja.**

Teknis pengelolaan : Untuk mengurangi kecemburuan sosial perlu melakukan prioritas perekrutan warga sekitar.

Waktu : Proses perekrutan tenaga kerja.

Lokasi : Lokasi proyek.

Pengelola : Kontraktor.

**c. Pembersihan lahan.**

Teknis pengelolaan : Melakukan pembersihan sesuai dengan standar teknis yang telah ditetapkan.

Waktu : selama pembersihan lahan.

Lokasi : Lokasi.

Pengelola : Kontraktor.

**d. Pekerjaan bangunan.**

Teknis pengelolaan : Meminimalkan dampak pekerjaan listrik meliputi dampak getaran, bising dan debu.

Waktu : Selama kegiatan konstruksi.

Lokasi : Lokasi proyek.

Pengelola : Kontraktor.

**e. Peningkatan aliran permukaan.**

- Teknis pengelolaan : Membuat sumur resapan tiap 2 kavling 1 sumur resapan dengan kedalaman 6m dan diameter 1,4 m.
- Waktu : Selama kegiatan konstruksi.
- Lokasi : Lokasi proyek.
- Pengelola : Kontraktor.

#### **IV.8.3. Tahap Pasca Konstruksi.**

##### a. Mobilisasi penduduk.

- Teknis pengelolaan : Sebagai akibat adanya penghunian rumah, maka akan menimbulkan peningkatan lalu lintas sehingga diperlukan rambu-rambu/peringatan yang dipasang di depan pintu keluar masuk.

- Waktu : Setiap hari.
- Lokasi : Lokasi proyek.
- Pengelola : Pemrakarsa.

##### b. Penyediaan air bersih.

- Teknis pengelolaan : Efisiensi dalam pemanfaatan air bersih.
- Waktu : Selama kegiatan operasi.
- Lokasi : Lokasi proyek.
- Pengelola : Penghuni.

##### c. Penyediaan energi listrik.

- Teknis pengelolaan : Efisiensi dalam pemanfaatan listrik.
- Waktu : Selama kegiatan operasi.
- Lokasi : Lokasi proyek.
- Pengelola : Penghuni.

##### d. Operasionalisasi sanitasi lingkungan.

- Teknis pengelolaan : Sistem saluran pembuangan yang terpisah antara saluran air hujan dan saluran air limbah. Limbah domestik dengan sistem pewadahan tempat pembuangan sampah.

Waktu : Selama kegiatan operasi.

Lokasi : Lokasi proyek.

Pengelola : Penghuni.

e. Keamanan dan ketertiban.

Teknis pengelolaan : Menggunakan pendekatan sosial dan kultural, serta bilamana dimungkinkan adanya interaksi dengan masyarakat sekitar dalam pengamanan lingkungan.

Waktu : Selama kegiatan operasi.

Lokasi : Lokasi proyek.

Pengelola : Pemrakarsa.

#### **IV.9. Upaya Pemantauan Lingkungan.**

Upaya pemantauan lingkungan (UPL) merupakan fungsi *monitoring* dan *kontrolling*. Sesuai dengan pelaksanaan pengelolaan lingkungan maka pemantauan yang akan dilakukan adalah meliputi jenis dampak yang akan dipantau, lokasi pemantauan, waktu pemantauan, metode pemantauan dan pelaksanaan pemantauan.

##### **IV.9.1. Tahap Prakonstruksi.**

a. Penyediaan lahan

Dampak dipantau : Keresahan pemilik (penjual) lahan.

Teknis pemantauan : Pengamatan dan wawancara dengan pemilik (penjual).

Waktu : Sebelum jual beli.

Lokasi : Lokasi proyek.

Pemantau : Lurah, Camat.

b. Sosialisasi warga sekitar.

Dampak dipantau : Keresahan masyarakat.

Teknis pemantauan : Pengamatan dan wawancara dengan penduduk sekitar.

Waktu : Sebelum kegiatan pembangunan.

**Laporan Tugas Akhir**

- Lokasi : Warga sekitar proyek.  
 Pemantau : Lurah, Camat, BPN, Bagian Lingkungan Hidup.
- c. Pengurusan perijinan.
- Dampak dipantau : Prosedur perijinan teknis.  
 Pemantauan : *Cheking* pada instansi terkait tentang perijinan.  
 Waktu : Selama proses pengurusan perijinan  
 Lokasi : Dinas Wasbangdal, Perijinan, Kimpraswil, bagian Lingkungan Hidup  
 Pemantau : Dinas Perijinan, Bag. Lingkungan Hidup.

**IV.9.2. Tahap Konstruksi.**

- a. Mobilisasi dan demobilisasi alat serta bahan material.
- Dampak dipantau : Kebisingan, getaran, kemacetan lalu lintas dan debu.  
 Teknis pemantauan : Pengamatan langsung dan persepsi masyarakat.  
 Waktu : Saat mobilisasi dan demobilisasi.  
 Lokasi : Lokasi proyek.  
 Pemantau : Lurah, Camat, Dinas Perhubungan.
- b. Mobilisasi tenaga kerja.
- Dampak dipantau : Tingkat kecemburuan warga.  
 Teknis pemantauan : Komposisi asal tenaga kerja.  
 Waktu : Proses perekrutan tenaga kerja.  
 Lokasi : Lokasi proyek.  
 Pemantau : Lurah, Dinas Tenaga Kerja.
- c. Pembersihan lahan.
- Dampak dipantau : Berkurangnya vegetasi penutup.  
 Teknis pemantauan : Pengamatan lapangan.  
 Waktu : Selama proses pembersihan lahan.

**Laporan Tugas Akhir**

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Lokasi                 | : Lokasi proyek.                             |
| Pemantau               | : Lurah, Dinas Wasbangdal.                   |
| d. Pekerjaan bangunan. |  |
| Dampak dipantau        | : Dampak getaran, bising dan debu.           |
| Teknis pemantauan      | : Pengamatan lapangan.                       |
| Waktu                  | : Selama pekerjaan konstruksi.               |
| Lokasi                 | : Lokasi proyek.                             |
| Pemantau               | : Lurah, Dinas Wasbangdal, Dinas Kimpraswil. |
| e. Aliran permukaan.   |  |
| Dampak dipantau        | : Aliran permukaan yang meningkat.           |
| Teknis pemantauan      | : Pengamatan lapangan.                       |
| Waktu                  | : Selama pekerjaan konstruksi.               |
| Lokasi                 | : Lokasi proyek.                             |
| Pemantau               | : Lurah, Dinas Wasbangdal, Dinas Kimpraswil. |

**IV.9.3. Tahap Pasca Konstruksi.**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| a. Mobilisasi penduduk.       |  |
| Dampak dipantau               | : Peningkatan arus lalu lintas.                  |
| Teknis pemantauan             | : Pengamatan lapangan.                           |
| Waktu                         | : Selama kegiatan operasi.                       |
| Lokasi                        | : Lokasi proyek..                                |
| Pemantau                      | : Dinas Perhubungan.                             |
| b. Penyediaan air bersih.     |  |
| Dampak dipantau               | : Keluhan masyarakat akan menurunnya debit PDAM. |
| Teknis pemantauan             | : Wawancara warga sekitar.                       |
| Waktu                         | : Selama kegiatan operasi.                       |
| Lokasi                        | : Lokasi proyek.                                 |
| Pemantau                      | : PDAM.  |
| c. Penyediaan energi listrik. |  |

- Dampak dipantau : Keluhan masyarakat akan menurunnya tegangan listrik.
- Teknis pemantauan : Wawancara warga sekitar.
- Waktu : Selama kegiatan operasi.
- Lokasi : lokasi proyek.
- Pemantau : PLN.
- d. Operasionalisasi sanitasi lingkungan.
- Dampak dipantau : Keresahan dan sikap masyarakat.
- Teknis pemantauan : Wawancara dengan warga.
- Waktu : Selama kegiatan operasi.
- Lokasi : Lokasi proyek.
- Pemantau : Dinas Kebersihan.
- e. Keamanan dan ketertiban.
- Dampak dipantau : Keresahan dan sikap masyarakat.
- Teknis pemantau : Wawancara dengan warga.
- waktu : Selama kegiatan operasi.
- Lokasi : Lokasi proyek.
- Pemantau : Bakesbang.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **V.1. Kesimpulan**

##### **V.1.1 Aspek Yuridis**

Berdasarkan dari uraian-uraian sebelumnya dapat ditarik kesimpulan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana Kota Malang sebagai berikut :

1. Prosedur yang digunakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu :
  - Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.
  - Undang-Undang No. 5 Tahun 1974.
  - Undang-Undang No. 4 Tahun 1982.
  - Undang-Undang No. 24 Tahun 1992.
  - Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 97 Tahun 1993.
  - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993.
  - Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 16 November 1992 Nomor : 09/KPTS/1992
2. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana adalah :
  - Masih ada masyarakat yang tidak mau melepaskan hak atas tanahnya karena alasan tanah warisan dan merupakan lahan pertanian.
  - Adanya perbedaan pendapat mengenai harga jual tanah antara pemilik tanah yang lama dengan pihak *developer*.
  - Pemilik tanah yang lama meminta pembayaran tunai atas tanah yang dijual saat penandatanganan akta jual beli.
3. Usaha-usaha yang dilakukan pihak *developer* untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dengan melibatkan unsur aparat

kelurahan/desa, tokoh masyarakat dan tokoh agama sebagai mediator sangat penting karena unsur-unsur tersebut dapat memberikan penyuluhan tentang pentingnya pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana bagi warga Kelurahan Dinoyo dan masyarakat umum lainnya. Selain itu unsur-unsur aparat desa, tokoh masyarakat dan tokoh agama dapat menjamin terpenuhinya hak-hak dari pemilik tanah yang lama atas peristiwa jual beli tanah tersebut.

4. Terciptanya lapangan kerja baru selama pelaksanaan kegiatan pembangunan Perumahan Istana Gajayana.

### **V.1.2. Aspek Geodetis**

Dalam penentuan harga tanah yang diberikan kepada pemilik tanah didasarkan atas batas dan luas tanah berdasarkan hasil pengukuran sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997, bukan berdasarkan luas yang tercatat pada tanda bukti petok yang merupakan tanda bukti hak atas tanah masyarakat yang terkena pengadaan tanah sebelum dilakukan pengukuran.

Pentingnya dilakukan pengukuran karena luasan yang ada dalam tanda bukti hak petok masih merupakan luasan tafsiran, bukan luasan yang diperoleh dari hasil pengukuran secara teknis. Hal ini merupakan salah satu kegiatan *kadaster hak (rechts kadaster)* yaitu kegiatan dalam bidang teknik geodesi untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai obyeknya.

## **V.2 Saran**

Berdasarkan pengamatan dan survey di lapangan dari pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana maka penulis ingin memberikan pendapat atau saran-saran yang kiranya perlu dikemukakan kepada pihak yang memerlukan tanah berkaitan dengan kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah khususnya di Kota Malang adalah :

- a. Hendaknya penyuluhan terhadap masyarakat khususnya tentang pelaksanaan pengadaan tanah di Kota Malang lebih ditingkatkan lagi supaya masyarakat yang tanahnya terkena proyek pembangunan

untuk kepentingan umum benar-benar mengetahui hak dan kewajibannya agar benar-benar sesuai dengan azas pengadaan tanah yaitu melalui musyawarah terbuka dan langsung.

- b. Tentang faktor- faktor penghambat yang terjadi sebelum, selama dan sesudah proses pengadaan tanah dan proses pembangunan perumahan sebaiknya diperhatikan secara matang agar tidak mengalami kendala yang sama pada proses selanjutnya.
- c. Dalam hal jual beli tanah selain berpedoman pada peraturan yang ada hendaknya diperhatikan pula kepentingan pemilik tanah agar tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan.
- d. Dalam melakukan pengukuran atas bidang-bidang tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Istana Gajayana Kota Malang hendaknya benar-benar dilakukan dengan prosedur yang ada dan mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang petunjuk teknis pengukuran. Hal ini perlu dilakukan agar data dan hasil pengukuran yang didapat bisa dipertanggung jawabkan secara hukum. Selain itu tidak merugikan salah satu pihak karena apabila luasan hasil dari pengukuran lebih luas dari luasan pada petok maka *developer* akan dirugikan tetapi apabila hasil pengukuran lebih sempit dari luasan yang ada pada petok maka masyarakat pemilik tanah yang lama yang dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Abidin Z. H, (1995). Penentuan Posisi Dengan GPS dan Aplikasinya, P.T. Pradnya Paramita, Jakarta.
2. Heinz F. K, (1993). Ilmu Dan Alat Ukur Tanah.
3. Jacub R, (1995). Ilmu Ukur Tanah.
4. Moeljono R, (1999). Sejarah Perkembangan Hak-Hak Atas Tanah.
5. Pendaftaran Tanah di Indonesia, (1994). Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional.
6. Penggunaan Peta Dan Penyelenggaraan Pemetaan Dan Pengukuran Tanah Untuk Management Perkotaan (1994), Dinas Pemetaan Dan Pengukuran Tanah, DKI Jakarta.
7. Perkembangan Pendaftaran Tanah (Kadaster) di Indonesia, (1994). Direktorat Jenderal Agraria, Direktorat Pendaftaran Tanah, Departemen Dalam Negeri.
  - Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (1997) BP.Cipta Jaya-Jakarta.
  - Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Yang Terkait, (1994). Biro Hukum Dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional.
  - Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah Jilid 2, (1994). Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah Jakarta.
8. Petunjuk Teknis Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, (1998), Badan Pertanahan Nasional.
9. Wargakusumah H, (1998), Hukum Agraria I, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

# **LAMPIRAN DATA**



**HITUNGAN KOORDINAT POLIGON TERTUTUP**

Proyek :	Jumlah Titik :
Desa/Kelurahan :	Jumlah Sudut :
Kecamatan :	Jumlah Jarak :
Kabupaten/Kodya :	SP Sudut :
Tanggal :	SP fx :
Alat Ukur Sudut :	SP fy :
Alat Ukur Jarak :	SP Jarak :
Diukur Oleh :	Toleransi :
Dihitung Oleh :	Tol Jarak :
Diperiksa Oleh :	Tol Sudut :

TITIK	SUDUT	AZIMUTH			JARAK	D Sin A	D Cos A	X	Y	TITIK
	ks	°	'	"	(m)	kx	ky	(m)	(m)	

## Matrik Upaya Pemantauan Lingkungan Perumahan Istana Gajayana Malang

Jenis Dampak	Komponen Lingkungan yang Dipantau		Metode	Lokasi	Waktu dan Periode	Tolak Ukur	Pelaksana	Instansi Pengawas
	Komponen	Parameter						
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Pra Konstruksi</b>								
1. Keresahan pemilik lahan	Sosekbud	Pendapat dan pertanyaan dari masyarakat	Pengamatan	Lokasi proyek	Sebelum proses jual beli	Persepsi masyarakat	Pemrakarsa	1. Lurah 2. Camat
2. Keresahan masyarakat di sekitar lokasi proyek	Sosekbud	Pendapat dan pertanyaan dari masyarakat	Pengamatan	Lingkungan sekitar lokasi proyek	Saat sosialisasi proyek	Persepsi masyarakat	Pemrakarsa	1. Lurah 2. Camat
3. Prosedur perijinan	Sosekbud	Peraturan Daerah Kota Malang	Pemantauan proses perijinan	Dinas/Instansi terkait	Saat proses perijinan	Ijin-ijin yang harus dipunyai	Pemrakarsa	1. Perijinan 2. Wasbangdal 3. Bag LH
<b>Konstruksi</b>								
1. Kemacetan dan lalu lintas	Sosekbud	Tidak adanya kemacetan dan Kerawanan lalu lintas	Pengamatan	Lokasi proyek dan jalur lalu lintas	Selama masa konstruksi	Persepsi masyarakat	Pemrakarsa	1. Dishub Kota Malang 2. Polresta Malang
2. Kecemburuan masyarakat (mobilisasi tenaga kerja)	Sosekbud	Jumlah pegawai penduduk sekitar	Pengamatan	Lokasi proyek	Pada saat penerimaan pegawai	Persepsi Masyarakat	Pemrakarsa	1. Disnaker 2. Lurah
3. Menurunnya estetika lingkungan	Fisik	Pengaduan masyarakat	Visual	Lokasi sekitar proyek	Selama masa konstruksi	Persepsi masyarakat	Pemrakarsa	Dinwasbangdal
4. Kebisingan dan estetika lingkungan	Tanah	Pengaduan Masyarakat	Pengamatan	Lokasi proyek	Selama masa konstruksi	Persepsi masyarakat	Pemrakarsa	Dinwasbangdal
5. Berkurangnya resapan air	Fisik	Peningkatan limpasan permukaan saat musim hujan	Pengamatan	Saluran air	Selama masa konstruksi	Munculnya genangan air di lokasi sekitar pembangunan	Pemrakarsa	1. Wasbangdal 2. Kimpraswil 3. Lurah



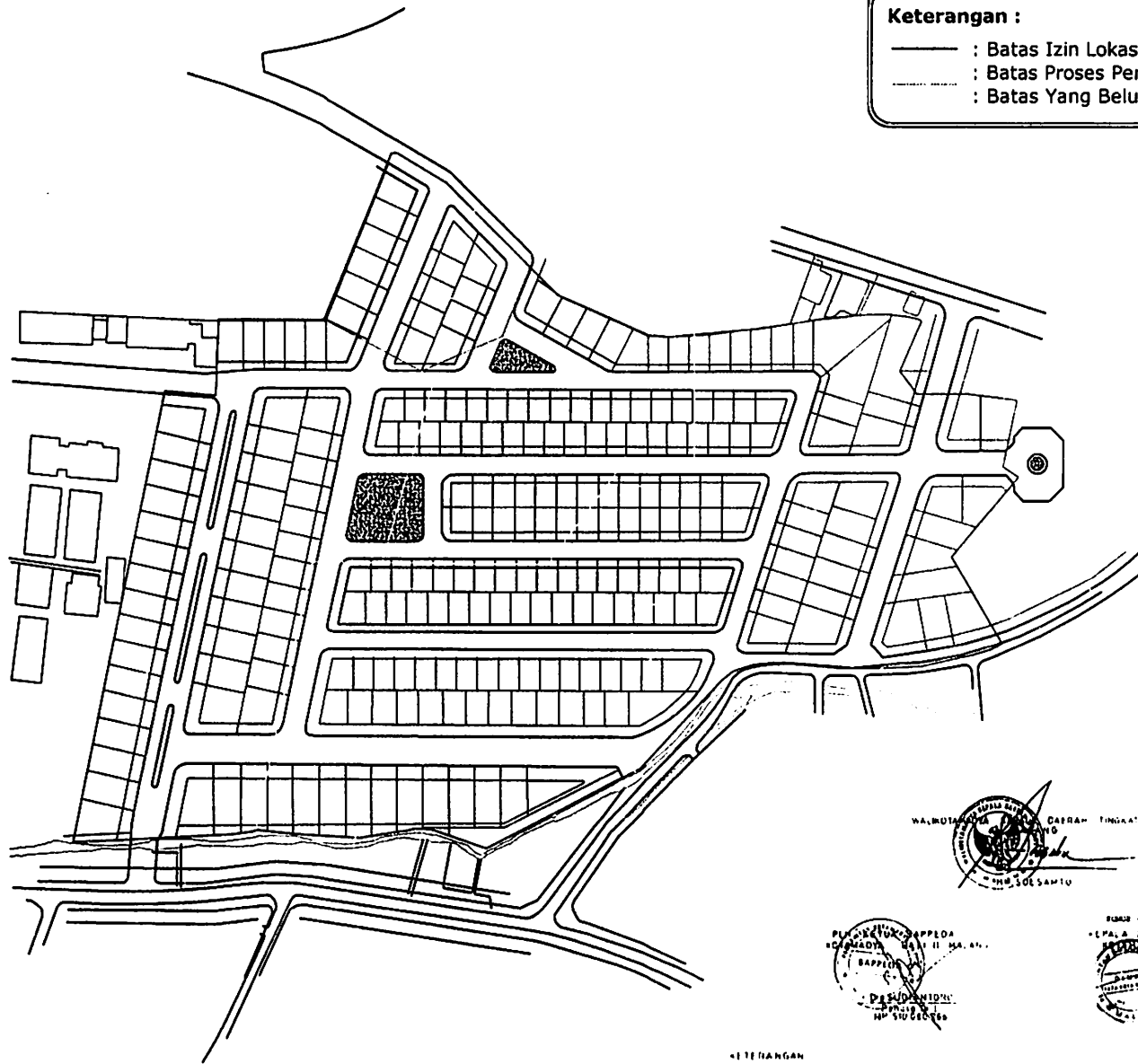
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b><u>Pasca Konstruksi/Operasional</u></b>								
1.Peningkatan frekwensi lalu lintas	Mobilitas penghuni	Mencegah kemacetan dan kerawanan	Memberikan tanda pada jalan keluar masuk proyek	Lokasi	Selama masa operasi	Penghuni	Penghuni	1. Dishub 2. Lurah
2.Peningkatan beban PDAM	Penyediaan air bersih	Mencegah terjadinya keluhan pelanggan PDAM	Mengatur sesuai dengan kapasitas debit pada saluran distribusi	Lokasi	Selama masa operasi	Pengelola	Pemrakarsa	Pemrakarsa
3.Peningkatan beban saluran PLN	Penyediaan energi listrik	Mencegah terjadinya keluhan pelanggan PLN	Mengatur sesuai dengan kapasitas energi pada saluran distribusi	Lokasi	Selama masa operasi	Pengelola	Pemrakarsa	PLN
4.Dampak adanya kegiatan sanitasi	Kegiatan penghuni	Mencegah munculnya faktor penyakit	- Sampah dikelola dengan sistem pengelolaan dari bin sampai ke TPS - Drainase secara rutin dibersihkan	Lokasi	Selama masa operasi	Pengelola	Pemrakarsa	1. Kebersihan 2. Pertamanan 3. Wasbangdal 4. Lurah
5.Keamanan dan ketertiban	Semua tahapan kegiatan	Mencegah terjadinya kerawanan keamanan dan ketertiban	Menempatkan satuan pengamanan atau membuat siskamling yang terinteraksi dengan siskamling warga sekitar	Lokasi	Selama masa operasi	Pengelola	Pemrakarsa	Lurah

## MATRIK UPAYA PENGELOLAAN LINGKUNGAN PERUMAHAN ISTANA GAJAYANA MALANG

JENIS DAMPAK	SUMBER DAMPAK	TUJUAN PENGELOLAAN	UPAYA PENGELOLAAN	PELAKSANAAN PENGELOLAAN				
				LOKASI	WAKTU	PELAKSANA	PEMBIAYAAN	PENGAWAS
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Pra Konstruksi :</b> 1. Keresahan masyarakat pemilik lahan  2. Keresahan masyarakat di sekitar lokasi proyek  3. Pengurusan perijinan	Penyiapan lahan  - Survey - Penetapan dan pengukuran lokasi pembangunan  Proses perijinan dan ijin yang harus dimiliki dalam pengelolaan	Meredam keresahan masyarakat yang terkena dampak  Meningkatnya persepsi masyarakat di sekitar rencana kegiatan  Legalitas pembangunan	1. Memberikan informasi kepada pengguna lahan tentang rencana pembangunan 2. Memberikan ganti rugi kepada warga yang lahannya terpakai kegiatan  Memberikan informasi kepada masyarakat tentang rencana pembangunan  Mengurus perijinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Malang	Lokasi pembangunan  Lokasi pembangunan  Kota Malang	3 bulan  3 bulan  3 bulan	Pemrakarsa  Pemrakarsa  Pemrakarsa	Pemrakarsa  Pemrakarsa  Pemrakarsa	1. Camat Lurah  1. Camat Lurah 2. Bag LH  1. Wasbangdal 2. Kimpraswil 3. Perijinan 4. Bag LH
<b>Konstruksi :</b> 1. Peningkatan frekwensi lalu lintas	Mobilisasi/demobilisasi peralatan dan material	Mencegah terjadinya kecelakaan dan meningkatnya debu	Mengupayakan waktu mobilisasi di luar jam sibuk Melakukan penyiraman lokasi	Pintu keluar masuk proyek	5 bulan	Kontraktor	Pemrakarsa	1. Pemrakarsa 2. Kimpraswil 3. Perhubungan 4. Wasbangdal


1	2	3	4	5	6	7	8	9
2. Kecemburuan warga sekitar	Mobilisasi tenaga kerja	Meredam kecemburuan penduduk disekitar lokasi kegiatan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengutamakan tenaga kerja lokal sebagai tenaga kerja</li> <li>- Mencatat identitas pekerja</li> </ul>	Lokasi Pembangunan	3 bulan	Kontraktor	Pemrakarsa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemrakarsa</li> <li>2. Disnaker</li> </ol>
3. Menurunkan estetika lingkungan	Pembersihan lahan	Mencegah keresahan warga	Melakukan pembersihan dengan penanganan pengelolaan sampah dengan profesional;	Lokasi Pembangunan	Pada saat pembersihan lokasi	Kontraktor	Pemrakarsa	Pemrakarsa
4. Kebisingan dan estetika lingkungan	Pekerja bangunan	Meminimalkan dampak pekerjaan fisik meliputi dampak getaran_ bising debu dan estetika lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengusahakan tanah bekas galian ditempatkan pada lokasi yang tidak mengganggu pandangan</li> <li>- Penempatan material pada lokasi yang baik dan tidak mengganggu pemandangan</li> <li>- Melakukan penyiraman bila berdebu</li> </ul>	Lokasi Pembangunan	Pada saat pembersihan lokasi	Kontraktor	Pemrakarsa	Pemrakarsa
5. Meningkatnya aliran permukaan di musim hujan	Konfersi lahan terbuka menjadi bangunan	Mcnurunkan limparan permukaan	Meningkatkan resapan air dengan membangun sumur resapan tiap kavling dengan kedalaman 6m dan diameter 1,4m	Lokasi Pembangunan	Selama Kegiatan konstruksi	Kontraktor	Pemrakarsa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemrakarsa</li> <li>2. Wasbangdal</li> </ol>

1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b><u>Pasca Konstruksi/Operasional</u></b>								
1. Kemacetan dan kerawanan lalu lintas	Sosekbud	Tidak adanya kemacetan dan kerawanan lalu lintas	Pengamatan	Lokasi proyek dan jalur lalu lintas	Selama masa konstruksi	Presepsi masyarakat	Pemrakarsa	1. Dishub Kota Malang 2. Polresta Malang
2. Penurunan debit layanan PDAM	Sosekbud	Pengaduan masyarakat	Pengamatan	Lokasi sekitar proyek	Selama masa konstruksi	Presepsi masyarakat	Penghuni	PDAM
3. Penurunan tegangan layanan PLN	Sosekbud	Pengaduan masyarakat	Pengamatan	Lokasi sekitar proyek	Selama masa konstruksi	Presepsi masyarakat	Penghuni	PLN
4. Limbah Sanitasi	Sosekbud	Timbunan sampah, genangan air	Visual dan pengamatan Lapangan	Lokasi sekitar proyek	Setiap saat	Persepsi masyarakat	Penghuni	1. Diwasbangdal 2. Dinas Kebersihan
5. Keamanan dan ketertiban	Sosekbud	Pengaduan masyarakat	Pengamatan	Lokasi sekitar proyek	Selama masa operasi	Keresahan masyarakat	Penghuni	Lurah



**Keterangan :**

- : Batas Izin Lokasi
- - - : Batas Proses Permohonan Hak
- · · : Batas Yang Belum Dimohon Hak



Skala 1 : 10.000

WALUMATU MALAYSIA  
 DAERAH TINGKAT II  
 MALANG  
 M. SOE SAMTU

PEMERINTAH KABUPATEN  
 MALANG  
 BAPPEDA  
 DESA MANDIRI  
 MALANG  
 M. SUUDERES

FORM 1/2002/2001/1997  
 PEMALA DINAS TATA RUHA DAERAH  
 MALANG  
 U. SUDJI NGUTAMA  
 MALANG  
 M. SUUDERES

KEPENGANGKUTAN  
 RENCANA TATA RUHA DAN PERMOHONAN  
 DI KEMENTERIAN BENCANA DAN SARANA  
 PERUMAHAN DAN KEMENTERIAN  
 PERUMAHAN DAERAH TINGKAT II MALANG  
 PENGEMBANG  
 M. ANUGERAH LITA ANANDI





Musholla

Blok HH

Blok CC

Blok FF

Blok EE

Blok DD

Blok BB

Blok CC

Kampus IAIN

Taman  
Kanak-Kanak


SD Negeri

SMP Negeri

J. Guryana

J. Guryana

DIGAMBAR	110
IR MUGROHO	
JENJABAH	110
HENDRA SUGANTO	





WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II  
MALANG

Malang, 14 Januari 1997

Nomor : 650/051/428.308/1997  
Sifat : Biasa  
Lampiran : 1 (satu) lembar  
Perihal : Permohonan Ijin Prinsip  
-----

Kepada :  
Yth. Sdr. Direktur PT. ANUGERAH  
CITRA ABADI  
Jl. Ratah Tiga No. 33  
di

MALANG

Sehubungan dengan surat Saudara tertanggal 0 Oktober 1996 Nomor : 003/ACA/X/1996 perihal Permohonan Ijin Prinsip untuk pembangunan perumahan Pondok Gajayana Indah yang terletak di Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Dati II Malang, bersama ini diberitahukan bahwa berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RTRK) Kotamadya Dati II Malang lokasi tersebut termasuk lingkungan pemukiman, maka pada prinsipnya permohonan Saudara dapat disetujui dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1. Sebelum pelaksanaan pembebasan tanahnya agar Saudara terlebih dahulu mengajukan Ijin lokasi ke Kantor Pertanahan Kotamadya Dati II Malang ;
2. Menyelesaikan semua perijinan sesuai peraturan perundang-undang yang berlaku ;
3. Terhadap tanah-tanah Kas Desa/Ex bengkok agar ditempuh sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian untuk menjadikan maknanya.

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II  
MALANG



TEMBUSAN :

- Yth. 1. Sdr. Ketua Bappeda  
Kotamadya Dati II Malang ;  
2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
Kotamadya Dati II Malang ;  
3. Sdr. Kepala Dinas Tata Kota Daerah  
Kotamadya Dati II Malang ;  
4. Sdr. Kepala Bagian Perkotaan pada  
Sekretariat Kodya Dati II Malang.
-



# PT. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

Malang, 31 M E I 1997

Nomor : 009/ACA/IV/1997  
Lampiran : 9 (sembilan) Berkas  
Perihal : Permohonan Ijin Lokasi

Kepada Yth,  
Bpk. Kepala Kantor Pertanahan  
Kotamadya Malang  
di M A L A N G

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini kami Hendra Sugianto, alamat Jl. Ratah Tiga 35 Malang dalam hal ini bertindak dan atas nama PT. ANUGERAH CITRA ABADI, dengan ini mengajukan Ijin Lokasi untuk pembangunan perumahan dengan keterangan sebagai berikut :

## I. KETERANGAN TENTANG PEMOHON

1. Nama Badan Usaha : PT. ANUGERAH CITRA ABADI
2. Alamat : Jl. Ratah Tiga 35 Malang
3. Akte Pendirian : Notaris TITIK SOBRYATI SOEMATI, SH  
Nomor : 048
4. NPWP : 1.796.665.6-623

## II. KETERANGAN TENTANG TANAHNYA

1. Luas : 50.000 M<sup>2</sup>
2. Letak :
  - a. Kelurahan : Dinoyo
  - b. Kecamatan : Lowokwaru
  - c. Kotamadya : Malang
  - d. Propinsi : Jawa Timur
3. Sketsa/Gambar Kasar : Terlampir
4. Status Tanah : Tegul dan Sawah

Sebagai kelengkapan permohonan ini, bersama ini kami lampirkan :

- a. Akte Pendirian Perusahaan
- b. Surat Keterangan Nomor Pollok Wajib Pajak
- c. Gambar Kasar/Sketsa tanah yang dimohon
- d. Uraian Rencana Proyek yang dibangun
- e. Pernyataan kesanggupan untuk memberikan ganti rugi
- f. Ijin Prinsip dari Walikotamadya KDH Tk. II Malang

Agenda No : 460/880.6-2087

Diterima di : 02-06-1997

Paraf :

08/130.3650





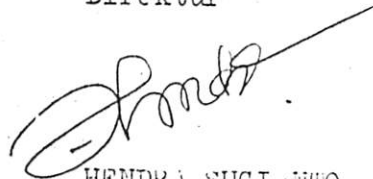
# P.T. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

Demikian atas perhatian dan persetujuan Bapak terhadap permohonan ini kami sampaikan terima kasih.

Malang, 31 M e i 1997

Hormat kami,  
Direktur



HENDRA SUGIANTO

TEMBUSAN :

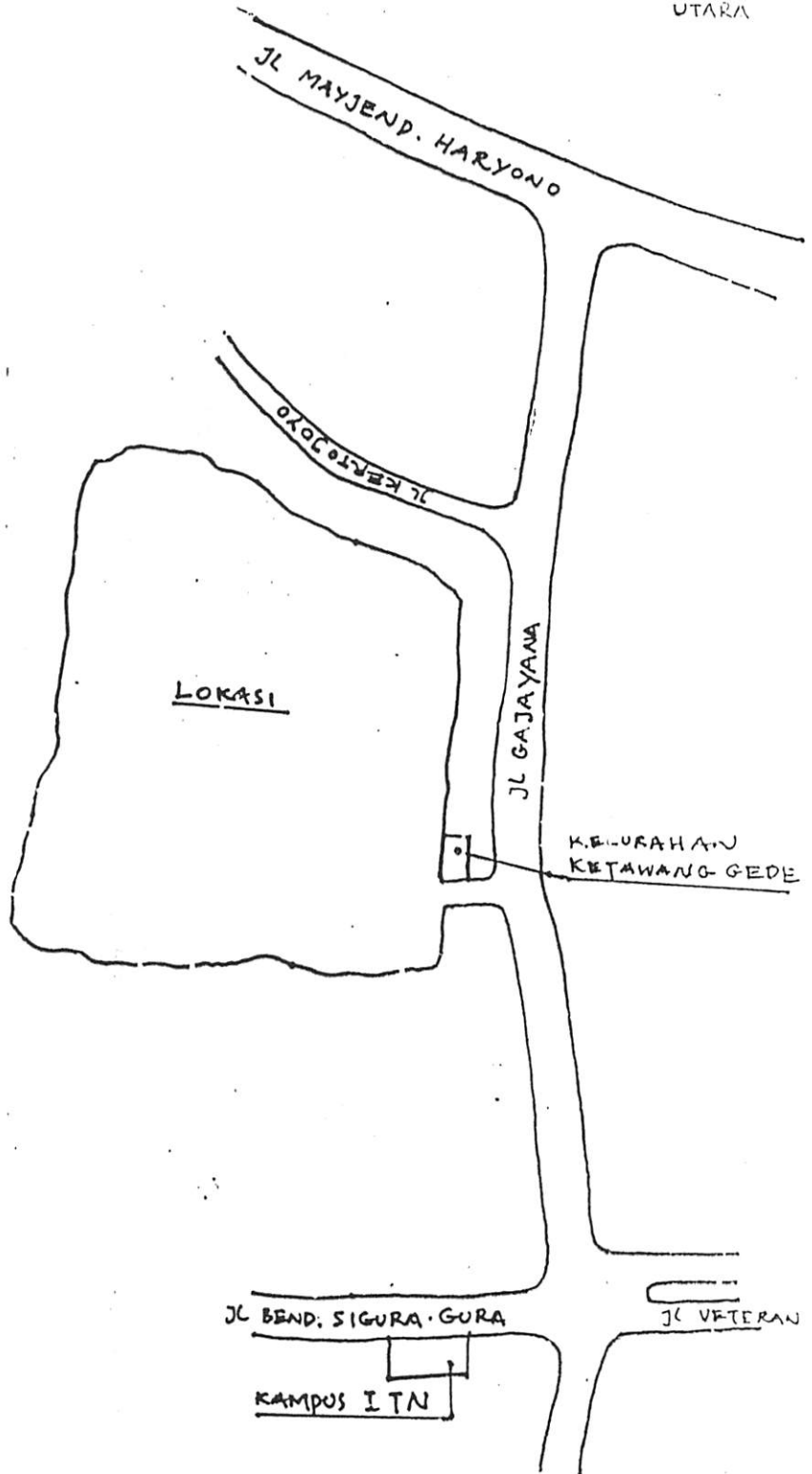
- Yth. 1. Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Propinsi  
Jawa Timur  
di Surabaya
2. Walilotemadya Kepala Daerah  
Tingkat II Malang
3. Ketua BAPPEDA Tingkat II  
Kotamadya Malang
-



# PT. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

## GAMBAR LETAK LOKASI





# PT. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

## URAIAN RENCANA PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN

### A. U M U M

1. Nama Perusahaan/Badan Hukum : PT. ANUGERAH CITRA ABADI
2. Alamat dan Nomor Telp. Perusahaan : Jl. Ratah Tiga 35 Malang  
(0341) 572165
3. Akta Pendirian Perusahaan/Badan Hukum
  - a. Tanggal : 26 Desember 1996
  - b. Nomor : 048
  - c. Notaris : TITIK SOERYATI SOEKESI, SH
4. Pengesahan Menteri Kehakiman
  - a. Tanggal : Masih dalam proses
  - b. Nomor :
5. Kedudukan Badan Hukum : Jl. Ratah Tiga 35 Malang
6. Nama Direktur/Pimpinan Perusahaan : HENDRA SUGIANTO
7. Alamat dan Nomor Telp. Direktur /  
Pimpinan Perusahaan : Jl. Ratah Tiga 35 Malang  
(0341) 572165
8. Nomor Pokok Wajib Pajak : 1.796.665.6-623

### B. TANAH YANG DIPERLUKAN

1. Rencana Lokasi Proyek
  - a. Kelurahan : Dinoyo
  - b. Kecamatan : Lowokwaru
  - c. Kotamadya : Malang
2. Rencana luas tanah yang diperlukan : 50.000 m<sup>2</sup> / 5 HA
3. Status tanah sekarang
  - a. Tanah pihak lain yang belum dikuasai oleh pemohon
    - (1) Status tanah :
      - Tanah Negara : - m<sup>2</sup>/HA
      - Tanah Desa/Bangkok : - m<sup>2</sup>/HA
      - Tanah Pakai : - m<sup>2</sup>/HA
      - Tanah Hak Guna Bangunan : - m<sup>2</sup>/HA
      - Tanah Hak Milik Sertipikat : - m<sup>2</sup>/HA
      - Tanah Yayasan/Hak milik adat: 30.000 m<sup>2</sup>/HA



# P.T. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

- (2) Pemegang Hak atas Tanah : 15 Orang
- b. Tanah pihak lain yang sudah dikuasai perusahaan :
- (1) Status tanah semula :
- Tanah Negara : - M<sup>2</sup>
  - Tanah Desa/Bengkok : 13.500 M<sup>2</sup>
  - Tanah Pakai : - M<sup>2</sup>
  - Tanah Hak Guna Bangunan : - M<sup>2</sup>
  - Tanah Hak Milik Sertipikat : 2.500 M<sup>2</sup>
  - Tanah Yasan/Hak milik adat : 4.000 M<sup>2</sup>
- (2) Pemegang Hak Semula : 7 Orang
- (3) Dikuasai melalui : Pembelian/pembebasan  
: Sawah/Tegal.
4. Penggunaan Tanah sekarang
- C. RENCANA PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN**
1. Perincian Penggunaan Tanah :
- a. Kapling rumah : 30.000 M<sup>2</sup> ( 60% )
  - b. Prasarana lingkungan (jalan, saluran, dsb) : 17.500 M<sup>2</sup> ( 35% )
  - c. Fasilitas Sosial (peribadatan, pendidikan, OR/taman, pasar dsb) : 2.500 M<sup>2</sup> ( 5% )
2. Tipe dan luas Kapling rumah yang akan dibangun :
- a. Tipe 36, luas bangunan : 36 M<sup>2</sup>, luas kapling : 96 M<sup>2</sup>  
Juml. kapling : 72 unit, total luas : 6912 M<sup>2</sup>
  - b. Tipe 45, luas bangunan : 45 M<sup>2</sup>, luas kapling : 117 M<sup>2</sup>  
Juml. kapling : 32 unit, total luas : 3744 M<sup>2</sup>
  - c. Tipe 54, luas bangunan : 54 M<sup>2</sup>, luas kapling : 135 M<sup>2</sup>  
Juml. kapling : 32 unit, total luas : 4320 M<sup>2</sup>
  - d. Tipe 70, luas bangunan : 70 M<sup>2</sup>, luas kapling : 162 M<sup>2</sup>  
Juml. kapling : 45 unit, total luas : 7290 M<sup>2</sup>
  - e. Tipe 100, luas bangunan : 100 M<sup>2</sup>, luas kapling : 220 M<sup>2</sup>  
Juml. kapling : 23 unit, total luas : 5060 M<sup>2</sup>
  - f. Tipe Khusus, luas bangunan bebas, total luas : 2674 M<sup>2</sup>
3. Tahap-tahap pelaksanaan
- a. Pematangan tanah dan penyelesaian prasarana/lingkungan :
    - Tahap pertama : 4 bulan
    - Tahap kedua : 4 bulan
    - Tahap ketiga : 4 bulan
  - b. Pembangunan Perumahan :
    - Tahap pertama : 12 bulan
    - Tahap kedua : 12 bulan
    - Tahap ketiga : 12 bulan



# PT. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

- c. Jangka waktu penyelesaian seluruhnya : 48 bulan
- d. Rencana jadwal pelaksanaan terlampir
- e. Block Plan/Rencana Tapak terlampir
- 4. Keperluan Listrik dan Air Bersih
  - a. Listrik : PLN
  - b. Air Bersih : PDAM
- 5. Rencana Pembiayaan
  - a. Untuk Pegawai Negeri/ABRI : 50 %
  - b. Untuk Umum : 50 %
- D. RENCANA PEMBIAYAAN DAN PERMODALAN
  - 1. Struktur Biaya :
    - a. Modal Tetap :

- Tanah	: Rp. 1.600.000.000,00
- Bangunan/Gedung	: Rp. 2.663.000.000,00
- Mesin-mesin dan peralatan	: Rp. 25.000.000,00
- Alat-alat angkutan	: Rp. 50.000.000,00
- Lain-lain	: Rp. 237.000.000,00
<b>Jumlah Modal Tetap (a)</b>	<b>: Rp. 4.575.000.000,00</b>
    - b. Modal Kerja :

- Bahan baku	: Rp. -
- Bahan Penolong	: Rp. -
- Upah/Gaji	: Rp. 240.000.000,00
- Biaya umum	: Rp. 625.000.000,00
- Biaya lain-lain	: Rp. 185.000.000,00
<b>Jumlah Modal Kerja (b)</b>	<b>: Rp. 1.050.000.000,00</b>
    - c. Jumlah Rencana Biaya (a+b) : Rp. 5.625.000.000,00
  - 2. Sumber Pembiayaan/Investasi :
    - a. Modal Sendiri :

- Modal dasar	: Rp. 25.000.000,00
- Modal ditempatkan	: Rp. -
- Modal disetor	: Rp. 800.000.000,00
    - b. Modal Pinjaman (dilampirkan rekomendasi dari pihak yang bersangkutan mengenai kesanggupannya) :



# P.T. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

## 1. Pinjaman Dalam Negeri :

- Bank Pemerintah	: Rp.	-
- Bank Swasta	: Rp.	3.512.500.000,00
- Lembaga Keuangan Non Bank	: Rp.	-
- Pihak Ketiga	: Rp.	1.405.000.000,00

Jumlah Pinjaman Dalam Negeri : Rp. 4.917.000.000,00

c. Jumlah Rencana Pembiayaan (a+b) : Rp. 5.742.000.000,00

## 3. Struktura Modal/Pemilikan Saham Perusahaan

a. Indonesia : 100 % saham

b. Domestik Asing : - saham

Jumlah : 100 % saham

## E. SUSUNAN TENAGA KERJA

1. Tenaga Ahli : 3 orang

2. Tenaga Tetap : 10 orang

3. Pegawai Harian Tetap : 15 orang

4. Pegawai Harian Tidak Tetap : 100 orang

Jumlah Tenaga Kerja : 128 orang

Malang, 31 Mei 1997

Direktur/Pimpinan

HENDRA SUGIANTO

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

KANTOR PELAYANAN PAJAK MALANG

KARTU NOMOR POKOK WAJIB PAJAK

No. Reg. : 025051-6234

NAMA PT. ANUGERAH CITRA ABADI

LAMAT: JL. RAJAH TIGA NO. 55

PISANG CANDI - SEKUN

MALANG 65146

KODE CABANG: -

PWP: 1.796.66516-623

KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK  
MALANG  
SEKSI TUP



DRS. SOEHARTONO

NIP. 060029137

PDIP. 4.20.

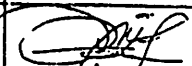
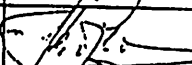

**SURAT PERNYATAAN TIDAK KEBERATAN DARI TETANGGA**

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami tetangga terdekat dari :

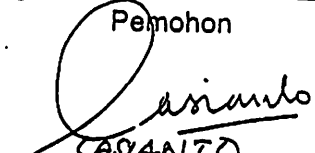
Bapak / Ibu / Saudara : LASIANTO  
 Kebangsaan : INDONESIA  
 Alamat rumah : JL. TERUSAN SURABAYA 52 A - MALANG

Kami para tetangga terdekat merasa tidak keberatan bila Bapak / Ibu / Saudara diatas mendirikan bangunan bertingkat 2 (DUA) Lantai di PERUMSI GAYAYANA MALANG BLOK B 18 Malang, dengan syarat harus selalu menjaga kebersihan dan ketertiban umum.

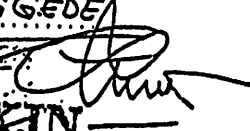
Pernyataan ini dipergunakan untuk melengkapi persyaratan permohonan IMP (Ijin Mendirikan Bangunan) ke DINAS PERIJINAN KOTA MALANG

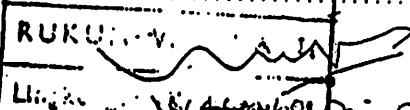
NO.	N A M A	ALAMAT	LETAK	TANDA TANGAN
1	JALAN RAYA	JL. GAJAYANA 15	DEPAN	—
2	IRSYAD HANIEF	———— NO: 80	KIRI	
3	S. Bayu Wiyono	JL. GAJAYANA 20A	KANAN	
4	TOYO	JL. GAJAYANA 16	BELAKANG	

Malang, 8 SEPTEMBER 2004

Pemohon  
  
LASIANTO

MENGETAHUI :

KETUA RW. 02.  
 RUKUN WILAYAH  
 KETAWANG GEDE  
 KEL. KETAWANG  
 LINGKUNGAN RUKUN  
  
 640/100/420.605/04-  
 CAMAT LOWOKWATU  
 KOTA MALANG  
 PROVINSI JAWA TIMUR  
 176 067

KETUA RT. 02. RW. 02  
 RUKUN WILAYAH  
 KETAWANG GEDE  
 RUKUN  
  
 02 SEP 2004  
 NO 500/50/420.605.07/0204  
 KEMENTERIAN  
 KOTA MALANG  
 KELURAHAN  
 KETAWANG GEDE  
 176 067  
 NIP: 510 083 335





# P.T. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

Nomor : 033/ACA/VI/1998  
Lamp. :  
Hal : Perpanjangan Ijin Lokasi

Malang, 8 Juni. 1998

Kepada Yth,  
Bapak Kepala Kantor Pertanahan  
Kotamadya Malang

Jl. Danau Jonge I / 1

M A L A N G

Dengan hormat,

Sehubungan dengan berakhirnya Ijin Lokasi Nomor : 460.135.06-12-NF.1.Pr-1997 untuk Perumahan Pondok Gajayana Indah yang berakhir pada tanggal 10 Juni 1998, maka bersama ini kami mengajukan permohonan untuk memperpanjang Ijin Lokasi tersebut.

Demikian surat permohonan kami, atas perhatian dan kebijaksanaan Bapak kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

HENDRA SUGIANTO

Agenda No.	: 160.350.6-1703
Diterima di	: 7-7-98
Paraf	: [Signature]



# PT. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : HENDRA SUGIANTO  
Alamat : Jalan Ratah Tiga 35 Malang  
Pekerjaan : Direktur PT. ANUGERAH CITRA ABADI

Dengan ini menyatakan kesanggupannya untuk memberikan ganti rugi pada pemilik tanah yang akan dibebaskan untuk proyek pembangunan perumahan di Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kotamadya Malang dengan harga berdasarkan kesepakatan dan musyawarah dengan pemilik tanah, yang disesuaikan dengan kondisi tanah tersebut.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 31 Mei 2000

Yang membuat pernyataan



HENDRA SUGIANTO



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG

Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang - Telp. 562802 / 564364

Malang, 03 Juni 1997

Nomor : Und/120/VI/1997  
Sifat : Penting  
Lampiran : -  
Perihal : Undangan Rapat  
Koordinasi

A R S I P

Mengharap dengan hormat atas kehadiran Saudara pada :

Hari/tanggal : Sabtu, 7 Juni 1997

Tempat : Kantor Pertanahan Kotamadya Malang

A c a r a :

1. Jam 08.30 BBWJ : Membahas Rencana pembangunan Kawasan Perumahan oleh PT. ANUGRAH CITRA ABADI di Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kotamadya Malang seluas ± 5 Hektar.
2. Jam 09.30 BBWJ : Membahas Rencana pembangunan Rumah susun oleh PT. BUMI GRAHA MALANG INDAH di Kelurahan Kotalama Kotamadya Malang seluas ± 4<sup>5</sup> Hektar.

Demikian undangan kami dan atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA MALANG

2  
8/6/97

Drs. IGNATIUS SOEKARNO  
NIP. 010054426

YANG DIUNDANG :

1. DINAS TATA KOTA KOTAMADYA MALANG ;
2. ASISTEN I Cq. BAGIAN PERKOTAAN KOTAMADYA MALANG ;
3. KETUA BAPPEDA KOTAMADYA MALANG ;
4. KEPALA D P U D KOTAMADYA MALANG ;
5. KEPALA DINAS PERTANIAN TANAMAN PANGAN KOTAMADYA MALANG ;
6. DPUD TK. I SEKSI PENGAIRAN BRANTAS KOTAMADYA MALANG ;
7. KEPALA BAGIAN PEMERINTAHAN DESA KOTAMADYA MALANG ;
8. CAMAT LOWOKWARU KOTAMADYA MALANG ;
9. CAMAT KEDUNGKANDANG KOTAMADYA MALANG ;
10. KELURAHAN DINOYO KOTAMADYA MALANG ;
11. KELURAHAN KOTALAMA KOTAMADYA MALANG ;
12. KASI PENGUKURAN DAN PENDAFTARAN TANAH KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG ;
13. KASI PENGATURAN DAN PENGUASAAN TANAH KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG ;
14. KASI HAK-HAK ATAS TANAH KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG ;
15. KASI PENATAGUNAAN TANAH KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG ;
16. Direk PT. ANUGRAH CITRA ABADI JL. Ratah Tiga 35 MALANG ;
17. Direk PT. BUMI GRAHA MALANG INDAH Jl. Ikan Piranha G/20 Malang
18. A R S I P.



# PT. ANUGERAH CITRA ABADI

DEVELOPER & PERDAGANGAN UMUM

## LAPORAN PERKEMBANGAN PENGAJARAN TANAH

1. Luas Rencana Pembelian Tanah - 50.000 M<sup>2</sup>
2. Luas Realisasi Pembelian Tanah : 22.000 M<sup>2</sup>
  - a. Tanah yang dalam proses dimohon hak - 13.500 M<sup>2</sup>
  - b. Tanah yang belum dimohon hak - 8.500 M<sup>2</sup>
3. Luas Tanah Yang Belum Dibeli - 28.000 M<sup>2</sup>

Malang, 8 Juni 1998

Hormat kami,



HENDRA SUGIANTO

**LAPORAN PENELITIAN LAPANG ASPEK PENATAGUNAAN TANAH  
SEBAGAI BAHAN PERTIMBANGAN PEMBERIAN IZIN LOKASI**

**I. DASAR PENELITIAN**

Berkas permohonan Saudara HENDRA SUGIANTO selaku Direktur PT. ANUGERAH CITRA ABADI tanggal 31 Mei 1997

**II. PELAKSANAAN**

Penelitian lapang dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 1997

**III. BIDANG TANAH YANG DIPERIKSA**

**A. U M U M**

**1 Pemohon**

a. Nama

: HENDRA SUGIANTO selaku Direktur PT. ANUGERAH CITRA ABADI

b. Pekerjaan

: SWASTA

c. Alamat

: Jl. Ratah Tiga No. 35 Malang

d. NPWP

: 1.796.665.6 - 623

**2 Luas tanah yang dimohon**

: ± 5,00 Ha

**3 Letak tanah**

a. Kelurahan

: Dinoyo

b. Kecamatan

: Lowokwaru

c. Kotamadya

: Malang

d. Propinsi

: Jawa Timur

**4 Penggunaan Tanah**

a. Sekarang (lihat Peta A)

: SAWAH

b. Direncanakan

: PERUMAHAN

**B. KONDISI AREAL TANAH YANG DIMOHON**

**1 Penggunaan Tanah (lihat Peta B) :**

a. Sawah

: ± 5,00 Ha

**2 Batas tanah yang dimohon :**

a. Sisi sebelah Utara

: Jalan Aspal (Jl. Kertojoyo) dan Perumahan

b. Sisi sebelah Timur

: Perumahan

c. Sisi sebelah Selatan

: Sawah dan Sekolah

d. Sisi sebelah Barat

: Perumahan

**3 Kemampuan Tanah (lihat Peta C) :**

a. Lereng: 1 - 5% (1:1)

: ± 5,00 Ha

b. Kedalaman Efektif:

- Lebih dari 90 Cm (A)

: ± 5,00 Ha

c. Tekstur Tanah :				
- Halus (1)	:	±	5,00	Ha
d. Drainase :				
- Tidak pernah tergenang (a)	:	±	5,00	Ha
e. Erosi :				
- Tidak ada erosi (T)	:	±	5,00	Ha
4 Status Tanah (Lihat Peta D)				
a. Hak Milik/Tiak Yasan	:	±	1,35	Ha 3,65
b. Bengkok	:	±	2,30	Ha 1,35
5 Perkampungan terdekat jaraknya	:			berbatasan
6 Sungai/saluran terdekat	:			berbatasan
C. RENCANA PENGGUNAAN TANAH				
a. Kupling Rumah:	:	±	3,00	Ha (60%)
b. Prasarana Lingkungan (Jalan, Saluran, dll)	:	±	1,75	Ha (35%)
c. Fasilitas Sosial / Taman, Lapangan Olah Raga dll.	:	±	0,25	Ha (5%)
J U M L A H	:	±	5,00	Ha (100%)

D. RENCANA TATA RUANG

Lokasi tanah yang dikehendaki berdasarkan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kotamadya Malang diperuntukkan sebagai KAWASAN PERMUKIMAN (Lihat Peta E).

E. LAIN - LAIN

Telah mendapat Izin Prinsip dari Walikota Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Malang tanggal 14 Januari 1997 Nomor : 650/051/428.308/1997.

Demikian laporan penelitian lapangan ini dibuat sebagai bahan Rapat Koordinasi lain Lokasi.

Mengetahui

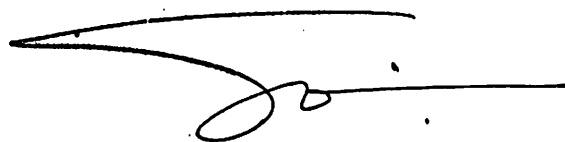
KEPALA SEKSI PENATAGUNAAN TANAH  
KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA



Ir. M. ASHAD MERTO'WIDJOJO  
NIP. 010070260

Malang 5 Juni 1997

Petugas lapangan

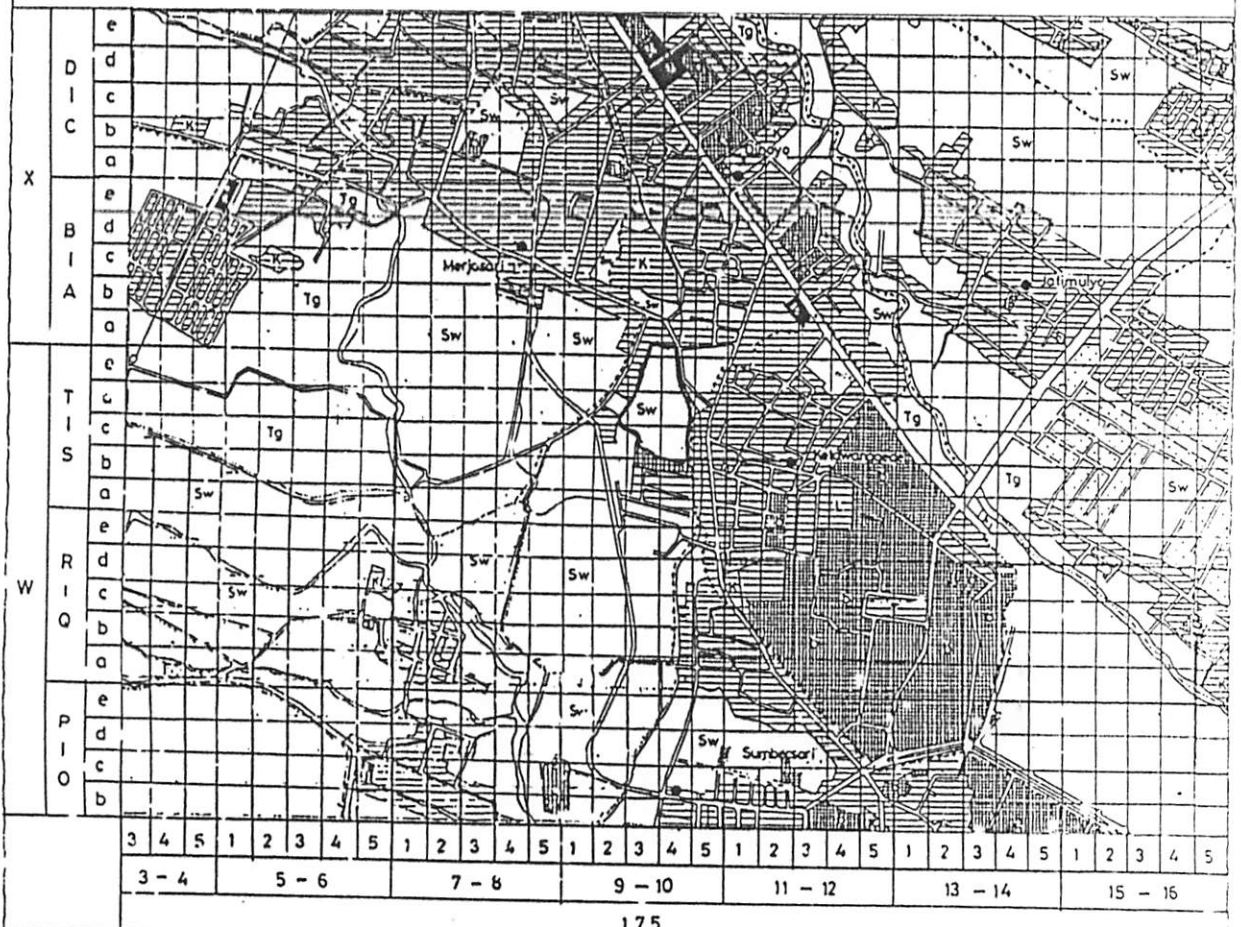


SULIHONO, SH  
NIP. 010138045

LOKASI DAN POLA PENGGUNAAN TANAH SEKITAR  
 TANAH YANG DIMOHON IZIN LOKASI  
**OLBH : PT. ANUGERAH CITRA ABADI**

KELURAHAN : DINOYO  
 KECAMATAN : LOWOKWARU  
 KOTAMADYA : MALANG

Skala 1 : 20.000



PE. UNJUK LETAK LOKASI  
 SEKALA 1 : 20.000



- a. b
- c.

a. KABUPATEN/  
 IBUKOTA : KOTAMADYA  
 b. KECAMATAN  
 c. DESA/KEL.

MALANG, 5-6-1992

KEPALA SEKSI  
 PENATNGUNAAN TANAH

- a.
- b.
- c.

a. ASPAL  
 JALAN : b. BATU  
 c. TANAH

- 

SUNGAI

- a.
- b.
- c.

a. KABUPATEN/  
 KOTAMADYA  
 BATAS : b. KECAMATAN  
 c. DESA/KEL.

- PERUMAHAN
- JASA
- INDUSTRI

- PERUSAHAAN
- Sw : SAWAH
- Tg : TEGAL
- LETAK LOKASI

Ir. M. ASHAD MERTOWIDJOJO  
 NIP. 010070260



# TANAH YANG DIMOHON IZIN LOKASI OLEH : PT. ANUGRAH CITRA ABADI

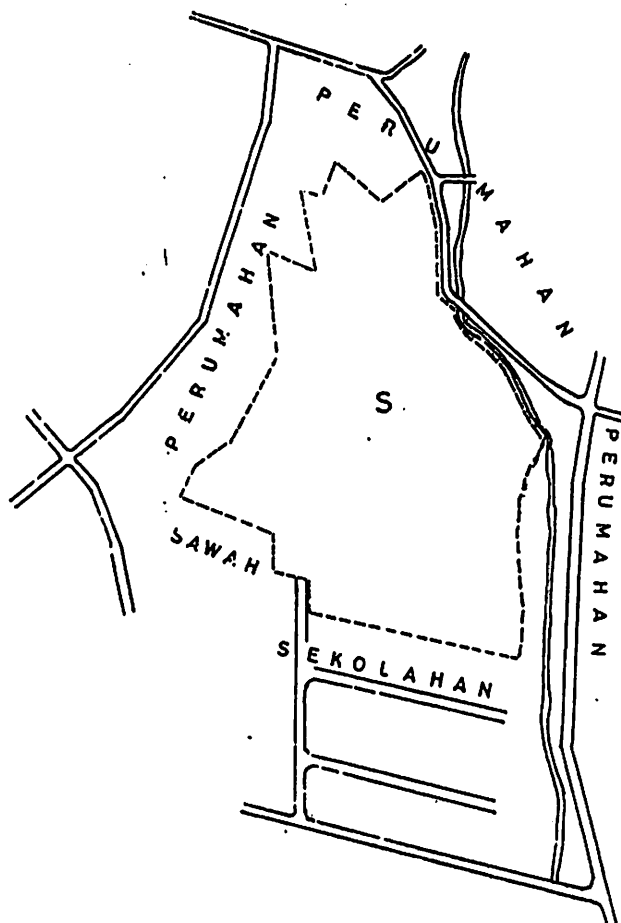
KELURAHAN : DINOYO

KECAMATAN : LOWOKWARU

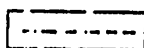
KOTAMADYA : MALANG

PENGUNAAN TANAH KINI

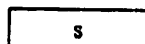
Skala 1 : 5.000



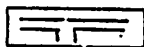
**KUNCI/BIANAKAN :**



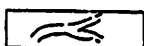
Batas Tanah yang dimohon



Sawah



Jalan Aspal



Sungai/Seloran

DISURVEI/DIOLAH OLEH : SULHONO, SH

TANGGAL : 3 Juni 1997

DIGAMBAR OLEH : SULHONO, SH

DIPERIKSA OLEH : RAMLIANG SUPARLI, BSc.

KEPALA SEKSI PENYATAAN TANAH

I. M. ASHAD MURTOWIDJOJO

NIP. 010070260

TANAH YANG DIMOHON IZIN LOKASI  
OLBF : PT. ANUGRAH CITRA ABADI

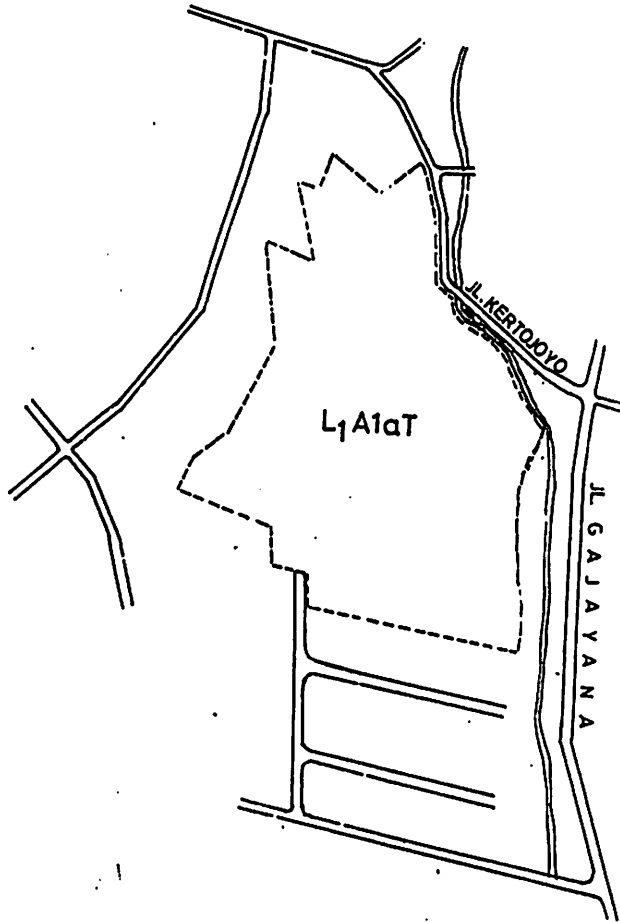
KELURAHAN : DINOYO

KECAMATAN : LOWOKWARU

KOTAMADYA : MALANG

KEMAMPUAN TANAH

Skala 1 : 5.000



**KETERANGAN:**

**LEMBUNG:**

**L1** 0 - 3%

**KEDALAMAN EFEKTIF:**

**A** Lebih 90 Cm.

**TEKSTUR:**

**1** Halus

**DRAINASE:**


**a** Tidak pernah tergenang

**EROSI:**

**R** Tidak ada erosi

 Data Tanah yang dimohon

 Jalan

 Sungai/Saluran

DISURVEI/DIOLAH OLEH : SULHONO, SH

TANGGAL : 5 Juni 1997

DIGAMBAR OLEH : SULHONO, SH

DIPERIKSA OLEH : BAMBANG SUPARLI, BSc

KEPALA SEKSI PENATAGUNAAN TANAH

Ir. M. ASHAD MERTYOWIDJOJO

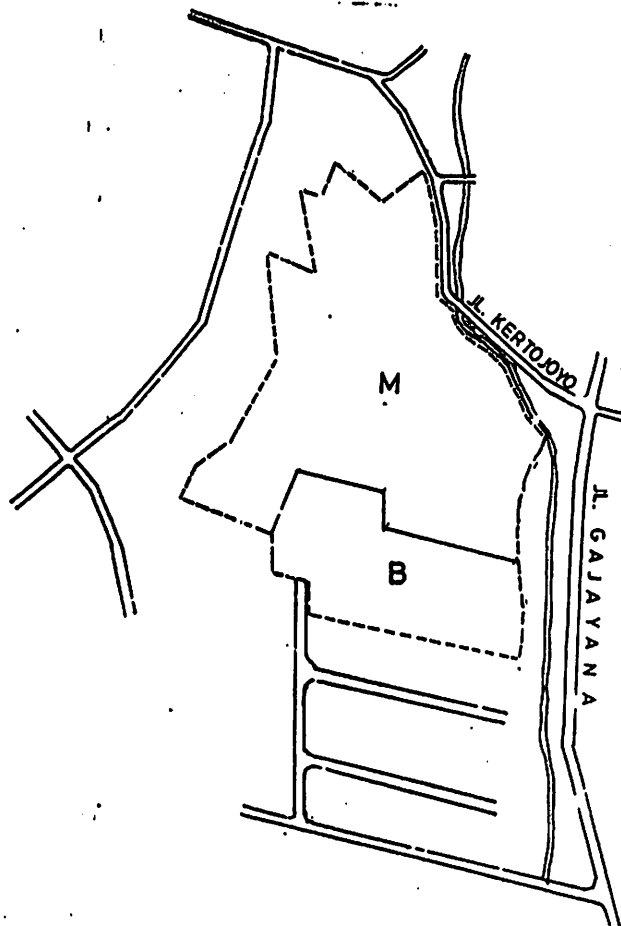
NIP. 010070260

# TANAH YANG DIMOHON IZIN LOKASI OLEH : PT. ANUGRAH CITRA ABADI

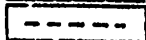
KELURAHAN : DINOYO  
KECAMATAN : LOWOKWARU  
KOTAMADYA : MALANG

STATUS TANAH

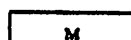
Skala 1 : 5.000



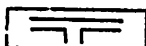
**KETERANGAN:**



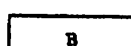
Teras tanah yang dirancah



Tanah Milik/Tanah Yasni



Jalan



bangkai



Sungai/Saluran

DISURVEI/DIOLAH OLEH : SULHONO, SH  
 TANGGAL : 3 Juni 1997  
 DIGAMBAR OLEH : SULHONO, SH  
 DIPERIKSA OLEH : DAMBANG SUPARLI, BSc

KEPALA SEKSI PENATAGUNAAN TANAH

Ir. M. ASHAD MERTOWIDJOJO

NIP. 010070260

**TANAH YANG DIMOHON IZIN LOKASI  
OLEH : PT. ANUGERAH CITRA ABADI**

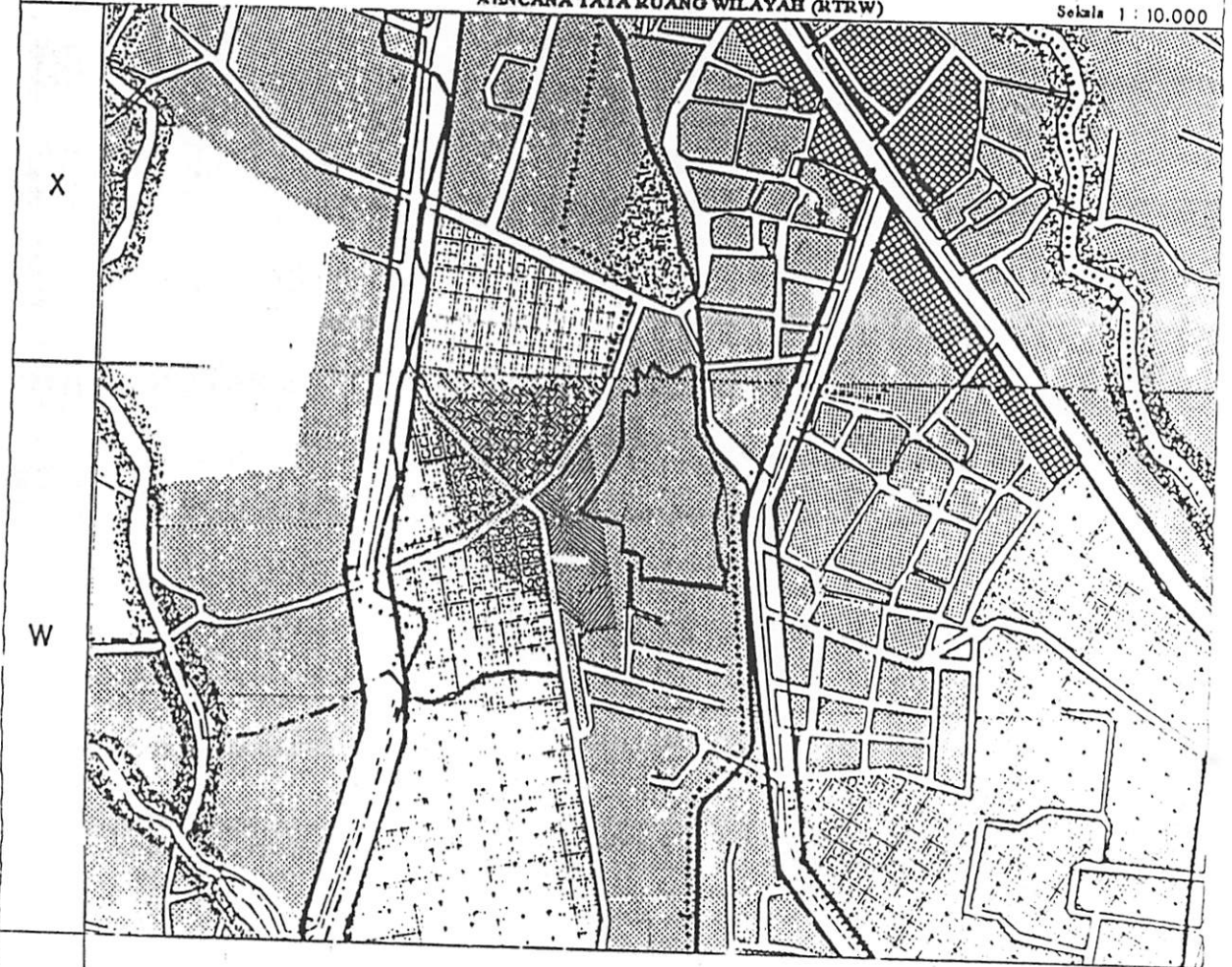
KEJURAHAN : DINOYO

KECAMATAN : LOWOKWARU

KOTAMADYA : MALANG

RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW)

Skala 1 : 10.000



175

**KETERANGAN :**

- |                            |                        |                                 |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------|
| ..... BATAS KECAMATAN      | FASILITAS PERDAGANGAN  | FASILITAS REKREASI / PARIWISATA |
| ..... BATAS DESA/KELURAHAN | FASILITAS PEMERINTAHAN | KAWASAN PERMUKIMAN              |
| ==== JALAN                 | FASILITAS PERKANTORAN  | RUANG TERBUKA HIJAU / OLAHRAGA  |
| ~~ SUNGAI BESAR            | FASILITAS PENDIDIKAN   | FASILITAS MILITER / ARI         |
| ~~ SUNGAI KECIL/SALURAN    | FASILITAS KESEHATAN    | FASILITAS TRANSPORTASI          |
| ○ SUIT                     | FASILITAS PERIBADATAN  | KAWASAN SANITASI                |
| — REL KERETA API           | KAWASAN INDUSTRI       | KAWASAN UTILITAS UMUM           |
|                            | FASILITAS UMUM         | LAHAN CADANGAN                  |

----- Batas tanah yang dimohon



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG

Jl. Danau Jonge I / 1 Malang Telp. 717015 - 717016 - 717017

K e p a d a

Nomor : 460.350.6-1953

Yth. Sdr. Direktur PT. ANUGRAH CITRA  
ABADI

Jl. Ratah Tiga nomor 35  
di

M A L A N G

## S U R A T P E N G A N T A R

NO.	Jenis surat	Jumlah	Keterangan
1.	Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang Nomor :460.135.06-13.-NF.1.Pr-1998 untuk Perpanjangan Izin-lokasi Pembangunan Perumahan atas nama : PT. ANUGRAH CITRA ABADI di Kelurahan Diroyo Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Dati II Malang.	1 (satu) Expl.	

Malang, 27 Juli 1998

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA MALANG

Drs. IGNATIUS SOEKARNO

NIP. 010 054 426

TEMBUSAN :

- Yth. 1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya.
2. Sdr. Walikota KDH TK. II Malang.
3. Sdr. Ketua BAPPEDA Kotamadya Malang.
4. Sdr. Kepala Dinas Tata Kota Daerah TK. II Malang
5. Sdr. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Kotamadya Malang.



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG

Jl. Danau Jonge 1 / 1 Malang Telp. 717015 - 717016 - 717017

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA  
M A L A N G

NOMOR 460.135.06-13-NF.1.Pr-1998

TENTANG

PERPANJANGAN IZIN LOKASI UNTUK KEPERLUAN  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN KEPADA  
PT. ANUGRAH CITRA ABADI

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG

MEMBACA

: Surat permohonan dari PT. ANUGRAH CITRA ABADI, tanggal 8 Juni 1998 Nomor : 033/ACA/VI/1998 yang berisi permohonan perpanjangan Surat Keputusan Izin lokasi Nomor 460.135.06-12-NF-1.Pr-1997 tanggal 10 Juni 1997.

MENIMBANG

1. Bahwa PT. ANUGRAH CITRA ABADI telah melakukan kegiatan perolehan tanah dan telah memperoleh tanah seluas kurang lebih 2,2 Ha ( 44 % ) dari luas tanah yang diberikan Izin lokasi berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang Nomor 460.135.06-12-NF.1.Pr-1997 tanggal 10 Juni 1997 ;
2. Bahwa berhubung belum selesainya seluruh perolehan tanah sesuai luas tanah yang diberikan menurut Izin lokasi, dan setelah mempertimbangkan kondisi-kondisi obyektif yang berpengaruh maka kepada pemohon dapat diberikan perpanjangan Izin lokasi.

MENINGCAT

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 ;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 ;
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 ;
4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 ;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 Tahun 1993 ;

6. Peraturan . . .

6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.

**M E M U T U S K A N**

**MENETAPKAN** :

**PERTAMA** : Memberiksn perpanjangan Izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang Nomor 460.135.06-12-NF.1.Pr-1997 tanggal 10 Juni 1997 tentang pemberian Izin lokasi kepada PT. ANUGRAH CITRA ABADI.

**KEDUA** : 1. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai mana tercantum dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang Nomor 460.135.06-12-NF.1.Pr-1997 tanggal 10 Juni 1997 tetap berlaku dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Keputusan ini ;  
2. Penyimpangan dan pelanggaran terhadap syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tersebut diatas dapat mengakibatkan dibatalkannya izin ini.

**KETIGA** : Perpanjangan dimaksud pada diktum PERTAMA diberikan dalam jangka waktu 12 (dua belas ) bulan terhitung sejak tanggal 10 Juni 1998 sampai tanggal 11 Juni 1999.

**KEEMPAT** : Apabila dalam penetapan ini dikemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan serta perubahan seperlunya.

DITETATAFKAN DI : M A L A N G  
PADA TANGGAL : 27 J U L I 1998

*2* KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA MALANG

*J. Ignatius*

Drs. IGNATIUS-SOEKARNO  
NIP. 010 054 426

**TEMBUSAN**

- Yth. 1. Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Propinsi  
Jawa Timur di Surabaya.  
2. Walikotaamadya Kepala Daerah  
Tingkat II Malang.  
3. Ketua BAPPEDA Kotamadya Malang  
4. Kepala Dinas Tata Kota Daerah  
Tingkat II Malang.  
5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum  
Daerah TK.II Kotamadya Malang.

Kotab...

**BERITA ACARA**  
**RAPAT KOORDINASI DALAM RANGKA PEMBERIAN IZIN LOKASI**

Nomor : .....  
Tanggal : .. Juni 1997

---

Pada hari ini, Sabtu tanggal 7 Juni 1997 telah dilaksanakan rapat koordinasi dalam rangka membahas permohonan izin lokasi untuk pembangunan Perumahan berdasarkan surat permohonan tanggal 31 Mei 1997, bertempat di Kantor Pertanahan Kotamadya Malang dengan mengambil kesimpulan bahwa terhadap permohonan :

- a. Nama : HENDRA SUGIANTO  
Pekerjaan : Direktur  
Alamat : Jl. Ratah Tiga No. 35 Malang  
Telepon : ( 0341 ) 565863
- b. Bertindak atas nama : PT. ANUGRAH CINTA ABADI  
Alamat : Jl. Ratah Tiga No. 35 Malang
- c. Letak tanah yang dimohon :  
Kelurahan : Dinoyo  
Kecamatan : Lowokwaru  
Kotamadya : Malang  
No. Grid : X/W - 176

dari tanah yang dimohon seluas : ± 50.000 M<sup>2</sup> diberikan pertimbangan sebagai berikut :

Kesesuaiannya dengan rencana tata ruang wilayah : Sebagai kawasan Permukiman

Tumpang tindih peruntukan :  
Tidak ada

Kepastian lokasi dan luasnya yang dapat diberikan : di Kelurahan Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Kotamadya Malang, seluas ± 50.000 m<sup>2</sup>.

Kepentingan pihak ketiga yang ada di lokasi yang dimohon :  
Tidak ada

dengan persyaratan :

- a. Pembangunan perumahan tersebut harus berwawasan lingkungan, sehingga pemohon harus menyediakan ruang terbuka, taman/jalur hijau dan tanaman penghijauan untuk daya tarik dan keindahan lingkungan.
- b. Dalam melaksanakan pembangunan harus mengacu dengan RTW dan site plan yang telah ditetapkan oleh Pemda, serta penyediaan fasilitas sosial dan prasarana umum rencana penggunaan tanahnya harus jelas minimal berbanding 60 : 40.
- c. Agar meningkatkan kualitas saluran yang berbatasan dengan lokasi tanah yang dimohon, agar dapat mengalir sawah disebelah selatannya.
- d. Tanah bengkok yang ada agar segera dimohon haknya sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan sebagai penggantinya harus lebih baik/produktif dan lebih luas.



- d. Agar menyediakan tanah untuk makam, baik dengan cara memperluas lahan yang ada atau menyediakan tanah baru, dan koordinasi dengan camat/lurah setempat.
- e. Harus menyediakan sumur peresapan untuk menampung limbah rumah tangga dan limbah air hujan, serta pembuatan drainase harus seimbang/sesuai dengan lingkungan.
- f. Sebelum melaksanakan pembangunan harus mengajukan ijin-ijin yang diperlukan (sesuai ketentuan yang berlaku).
- g. Mematuhi syarat-syarat lain yang ditetapkan dalam keputusan izin lokasi.

Malang, 7 Juni 1997

Peserta Rapat :

Tanda tangan :

- |  |  |       |
|--|--|-------|
| 1. HADI LESTARIYONO                    | Asisten I Cq. Kepala Bagian Perkotaan Kotamadya Malang | ..... |
| 2. Ir. AGUS PRATOYO                    | B A P P E D A Kotamadya Malang                         | ..... |
| 3. S O E T R I S H O                   | Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Malang                  | ..... |
| 4. Ir. SISHOYO                         | Dinas Tata Kota Daerah Kotamadya Malang                | ..... |
| 5. Drs. MULYONO                        | Bagian Pemerintahan Desa Kotamadya Malang              | ..... |
| 6. M A R N I                           | DPUD Pengairan TK.I Seksi Brantas Kotamadya Malang     | ..... |
| 7. Ir. AGUS D. WALIKO                  | Dinas Pertanian Tanaman Pangan Kotamadya Malang        | ..... |
| 8. Drs. MOCH. MUNLRI                   | Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Malang                   | ..... |
| 9. Drs. PRIYADI                        | Kelurahan Dinoyo Kotamadya Malang                      | ..... |
| 10. Ir. MASHAD M. RTOWIDJOJO           | Kepala Seksi Penatagunaan Tanah                        | ..... |
| 11. I G O E M E R T I A                | Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah                      | ..... |
| 12. E D Y S U N I G N I Y O B.Sc       | Kepala Seksi Hak - Hak Atas Tanah                      | ..... |
| 13. E R R Y A B D U L K A L I T R B.Sc | Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah                 | ..... |

Mengetahui  
 KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KOTAMADYA MALANG

*J. gunt.*

Drs. IGNATIUS SOEKARNO  
 NIP 010 054 426



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG

Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang Telp. 562802 / 564364

K e p a d a

Nomor : 460.350.6-2809

Yth. Sdr. Direktur PT. ANUGRAH CITRA  
ABADI

Jl. Ratah Tiga 35 Malang  
di

M A L A N G

## S U R A T P E N G A N T A R

No.	Jenis Surat	Jumlah	Keterangan
1.	Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang Nomor 460.135.06-12-NP.1.Pr-1997, untuk Izin lokasi Pembangunan Perumahan atas nama PT. ANUGRAH CITRA ABADI di Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Daerah Tingkat II Malang.	1(satu) Expl.	Untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 10 Juni 1997

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA MALANG

*Ignatius*

Drs. IGNATIUS SOEKARNO

NIP. 010 054 426

### TEMBUSAN :

1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya
2. Sdr. Waiikotamadya KDH TK II Malang
3. Sdr. Ketua BAPPKDA Kotamadya Malang
4. Sdr. Kepala Dinas Tata Kota-Deerah TK II Malang
5. Sdr. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Kotamadya Malang



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG

Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang - Telp. 562802/564364

### KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA

M A L A N G

NOMOR : 460.135.06-<sup>12</sup>..-NF.1.Pr-1997

TENTANG

PEMBERIAN IZIN LOKASI UNTUK KEPERLUAN  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN KEPADA  
PT. ANUGRAH CITRA ABADI

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG,

**MEMBACA**

: Surat permohonan tanggal 31 Mei 1997 Nomor : 009/ACA/IV/1997 dari PT. ANUGRAH CITRA ABADI alamat di Jl. Ratah Tiga No. 55 Malang yang berisi permohonan izin lokasi tanah seluas ± 50.000 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Daerah Tingkat II Malang, untuk keperluan pembangunan perumahan.

**MEMPERHATIKAN** : Berita Acara Rapat Koordinasi Izin Lokasi tanggal 7 Juni 1997.

**MENIMBANG** :

1. Bahwa pemohon telah memperoleh Izin prinsip dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Malang tanggal 14 Januari 1997 Nomor : 650/051/428.308/1997 ;
2. Bahwa rencana pembangunan perumahan dari pemohon telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Pembangunan di Wilayah yang bersangkutan serta telah memenuhi syarat lainnya ;
3. Bahwa atas dasar pertimbangan di atas, permohonan tersebut dapat dikabulkan.

**MENGINGAT**

:

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960;
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1974;
3. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1982;
4. Undang-undang Nomor 24 tahun 1992;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 tahun 1993;

6. Peraturan .....

6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1993.

M E M U T U S K A N

MENETAPKAN

PERTAMA

: Memberikan Izin lokasi kepada PT. ANUGRAH CITRA ABADI beralamat di Ratah Tiga nomor 35 Malang untuk pembangunan perumahan seluas kurang lebih 50.000 M<sup>2</sup> terletak di kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kotamadya Malang, sebagaimana tercantum dalam peta lokasi tanah pada lampiran Surat Keputusan ini dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui jual beli atau acara pelepasan hak dengan pemberian ganti rugi yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah ;
2. Pembayaran ganti rugi tanah serta tanaman tumbuh dan atau bangunan yang ada di atasnya ataupun barang-barang lain milik pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dan nama apapun juga melainkan harus dilaksanakan langsung kepada yang berhak ;
3. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan ini yang dapat diperpanjang paling lama 12 (dua belas) bulan dan dilaporkan perkembangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur ;
4. Tanah bengkok yang masuk dalam lokasi tanah yang dimohon harus diselesaikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
5. Untuk tanah yang sudah diperoleh ( termasuk tanah pengganti bengkok atas nama Pemerintah Daerah ), penerima izin diwajibkan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang ;

6. Denah rencana penggunaan tanah/rencana tapak/site plan harus direvisi dan disetujui Wali-kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Malang dan sebelum mendapat persetujuan dilarang melaksa-nakan pembangunan di atas tanah tersebut. Dalam membuat denah rencana penggunaan tanah tersebut agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Luas bagian tanah untuk kapling rumah dan untuk kepentingan umum (prasarana lingkung-an dan fasilitas sosial) kurang lebih 60 berbanding 40. Macam-macam fasilitas sosial tersebut (rencana penggunaan tanahnya) harus secara tegas dicantumkan dalam renca-na tapak/site plan ;
  - b. Letak prasarana lingkungan/fasilitas umum utamanya jalan harus bersambung dan merupa-kan satu kesatuan fungsional dengan ling-kungan sekitarnya baik yang sudah ada mau pun yang direncanakan pada waktu yang akan datang ;
  - c. Dalam mengatur tata letak rumah agar dihin-dari adanya bangunan rumah yang membela-kangi sungai/saluran yang ada, untuk itu bagian tanah yang termasuk sempadan sungai/saluran agar dimanfaatkan untuk jalan dan jalur hijau.
7. Dalam pelaksanaan pembangunan rumah harus ber-pedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 16 Nopember 1992 Nomor: 09/KPTS/1992 ;
8. Bagian - bagian tanah untuk fasilitas umum (prasarana umum dan fasilitas sosial) dengan atau tanpa bangunan di atasnya harus dilepas-kan kepada Negara dan diserahkan kepada Pemer-intah/Pemerintah Daerah tanpa ganti rugi ;
9. Dilarang menjual kapling tanah tanpa bangunan rumah di atasnya ;
10. Diwajibkan untuk menyediakan tanah makam bagi para penghuni komplek perumahan tersebut de-ngan menyediakan tanah di lokasi lain atau memperluas tanah makam yang telah ada di dekat lokasi dan pelaksanaannya supaya koordinasi dengan Lurah dan Camat setempat ;

11. Dalam melaksanakan pembangunan di atas tanah tersebut, termasuk penyediaan sarana yang di perlukan (listrik, air minum dll.) agar menyelesaikan izin-izin lain (IMB dll.); yang diperlukan kepada Instansi yang berwenang sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
12. Diwajibkan memelihara dan menjaga kelestarian tanah dan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan tersebut antara lain :
  - a. Diwajibkan menyediakan sumur peresapan bagi setiap rumah untuk menampung limbah rumah tangga dan limbah air hujan sebelum di alirkan ke saluran pembuangan ;
  - b. Diwajibkan untuk menanam tanaman penghijauan disepanjang jalan dalam komplek perumahan, sebelum rumah-rumah tersebut diserahkan kepada user, serta berpartisipasi dalam menukseskan program sejuta pohon.
13. Diwajibkan untuk meningkatkan fungsi saluran pengairan yang berbatasan dengan lokasi tanah yang dimohon agar tetap berfungsi dengan lancar untuk daerah selatannya ;
14. Diwajibkan menyelesaikan pembangunan pada lokasi tersebut dalam jangka waktu paling lama 48 (empat puluh delapan) bulan sesuai dengan rencana yang Saudara buat tanggal 31 Mei 1997;
15. Harus menyampaikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang dan Ketua Bappeda Daerah Tingkat II Malang secara berkala setiap 3(tiga) bulan sekali tentang perkembangan pembangunan proyek tersebut sejak tanggal Surat Izin ini sampai pembangunan selesai;
16. Pemberian Izin ini tidak dapat dipindah-tangankan kepada pihak lain kecuali atas persetujuan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Malang ;
17. Semua bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh pengusaha baik disengaja maupun tidak yang berakibat terlantarnya tanah yang dikuasai, dapat dikenai sanksi menurut ketentuan-ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku;
18. Penyimpangan dan pelanggaran terhadap syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tersebut diatas dapat mengakibatkan dibataalkannya izin lokasi ini ;

- KEDUA** : Pengawasan terhadap pelaksanaan pada Diktum PER-TAMA ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dan hasil-hasilnya dilaporkan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur dan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ;
- KETIGA** : Surat Keputusan ini berlaku selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya, dan atas permohonan yang bersangkutan dapat diperpanjang satu kali ;
- KEEMPAT** : Apabila dalam penetapan ini di kemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan serta perubahan seperlunya.

DITETAPKAN DI : M A L A N G  
PADA TANGGAL : 10 JUNI 1997

*J* **KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA MALANG**

*Jgnat*  
**Drs. IGNATIUS SOEKARNO**  
NIP.010054426

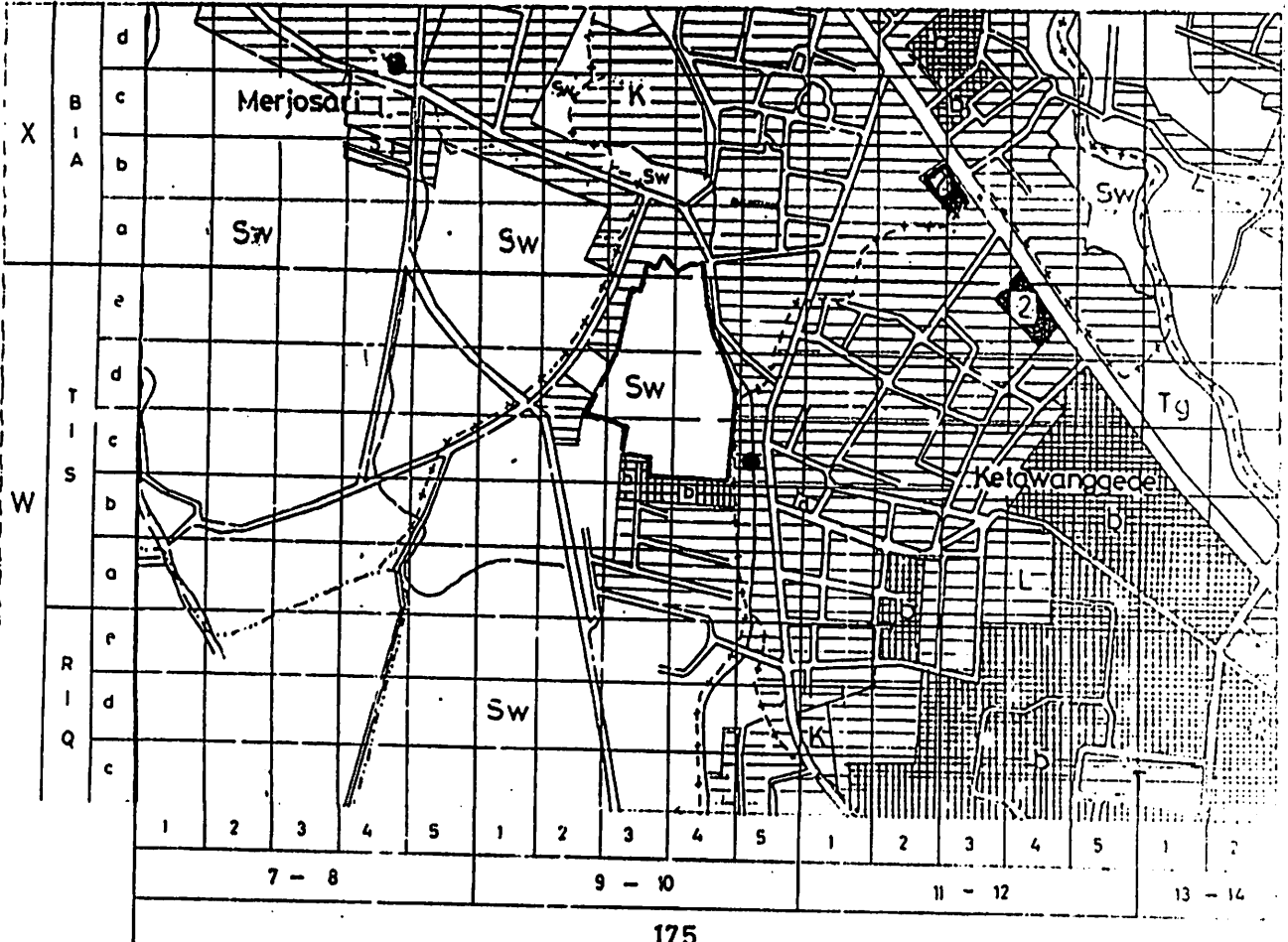
**TEMBUSAN** Keputusan ini disampaikan kepada :

- Yth. 1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya.  
2. Walikota Kota Malang.  
3. Ketua BAPPEDA Kotamadya Malang.  
4. Kepala Dinas Tata Kota Daerah Tingkat II Malang.  
5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Kota Malang.

LAMPIRAN SURTAH KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MALANG TENTANG  
 IZIN LOKASI NOMOR: 460.135.06-12-NP.1.PP.1997 TANGGAL: 10-6-1997

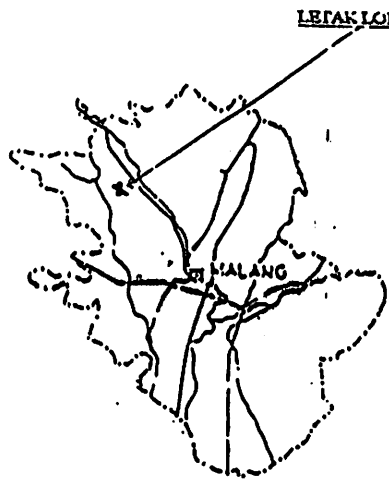
AREAL YANG DITETAPKAN UNTUK: PERUMAHAN

ATAS NAMA : PT. ANUGERAH CITRA ABADI  
 DI KELURAHAN : DINOYO  
 KECAMATAN : LOWOKWARU  
 KOTAMADYA : MALANG  
 LUAS : ± 5,00 Ha.  
 SEKALA : 1:10.000



175

PETUNJUK LETAK LOKASI  
 SKALA 1:210.000



- IBUKOTA:
  - a. K. BUPATEN/ KOTAMADYA
  - b. KECAMATAN
  - c. DESA/KEL.
- JALAN:
  - a. ASPAL
  - b. BATU
  - c. TANAH
- SUNGAI
- BATAS:
  - a. KABUPATEN/ KOTAMADYA
  - b. KECAMATAN
  - c. DESA/KEL.
- LETAK LOKASI

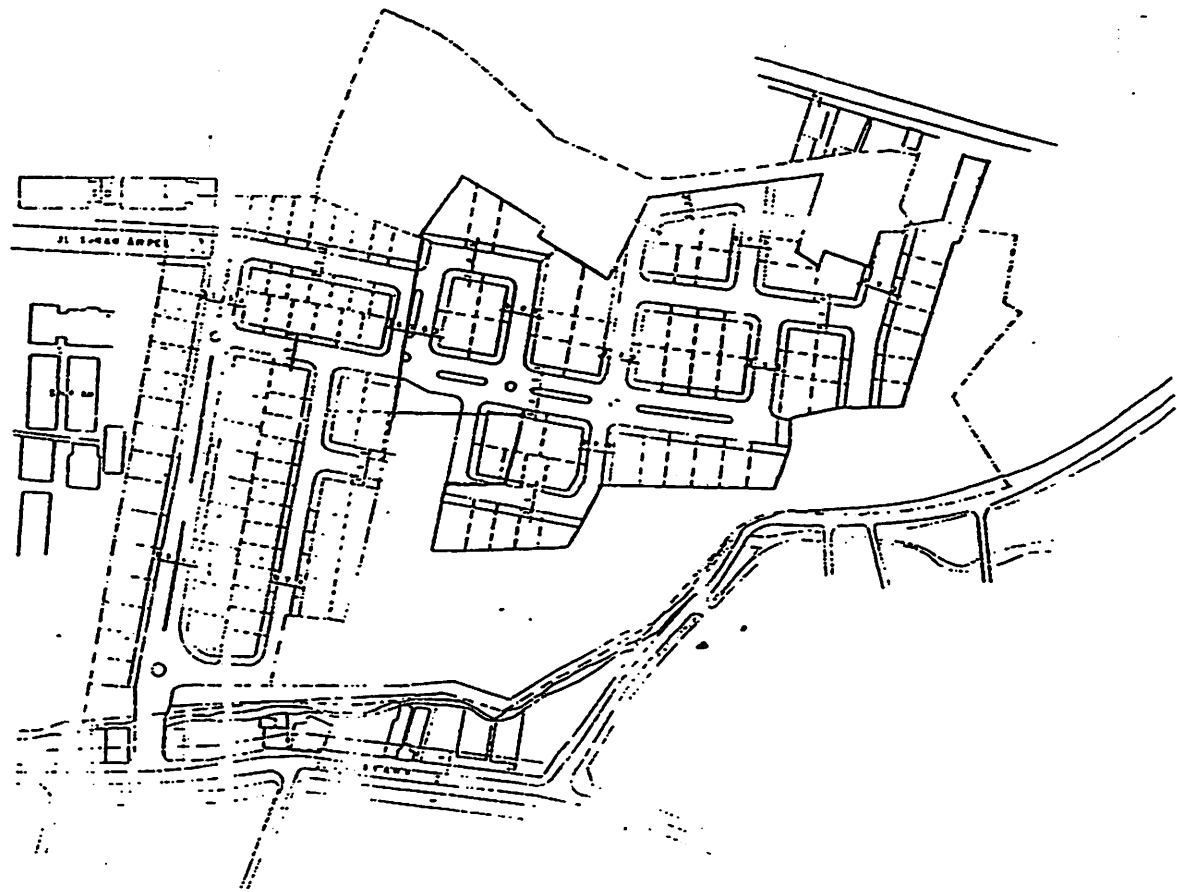
MALANG, 10-6-1997

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KOTAMADYA MALANG

*J. gust -*

Drs. IGNATIUS SOEKARNO  
 NIP. 010054426

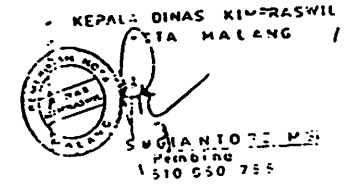
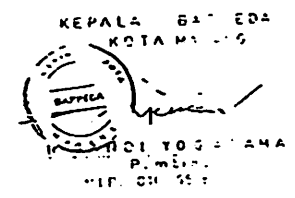
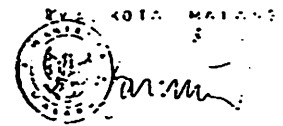
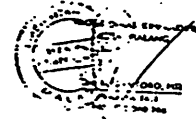




Tanggal 18 September 2002  
 Nomor 150/16453/220 317/2002

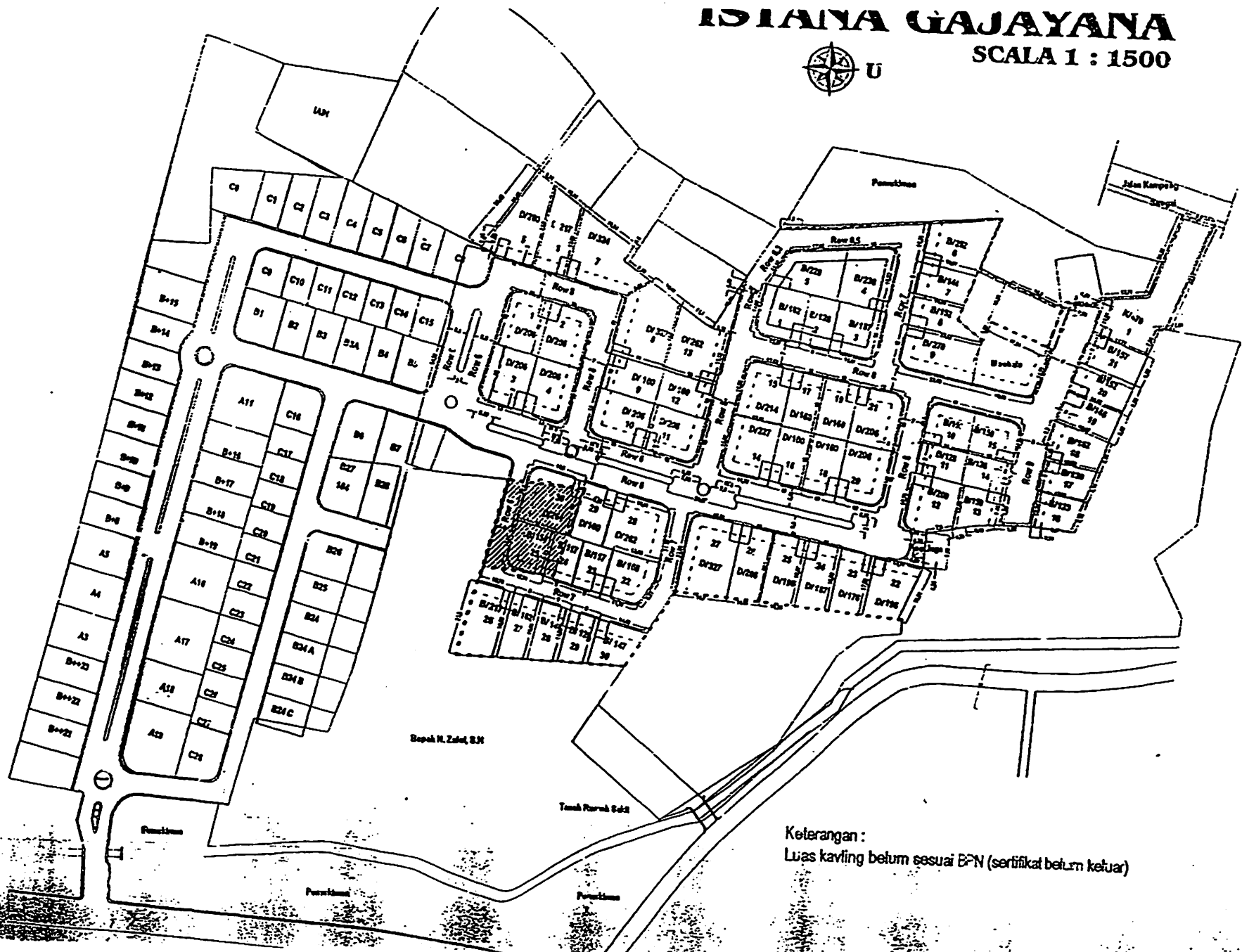
**KETERANGAN**

DASAR : SK WALIKOTA MALANG  
 NOMOR : 650/476/420 317/2002  
 TANGGAL: 27 APRIL 2002  
 Rencana Tata Letak Perumahan  
 Di Kali DINOYO Kec. LOWOKWARU  
 Pengembang: ANUGRAH CITRA : BADI



# ISTANA GAJAYANA

SCALA 1 : 1500



Keterangan:  
Luas kavling belum sesuai BPN (sertifikat belum keluar)

**PERKEMBANGAN PEROLEHAN DAN PEMANFAATAN TANAH  
PT. ANUGRAH CITRA ABADI**

1. Izin Lokasi :  
 1.a. Nomor : 460.135.06-12-NF.1.Pr-1997  
 1.b. Tanggal : 10 Juni 1997
2. Perpanjangan :  
 2.a. Nomor : 460.135.06-13-NF.1.Pr-1998  
 2.b. Tanggal : 27 Juli 1998
3. Dispensasi :  
 3.a. Nomor : -  
 3.b. Tanggal : -
4. Luas : 5,0000 Ha
5. Lokasi :  
 5.a. Kelurahan : Dinyo  
 5.b. Kecamatan : Lowokwaru
6. Peruntukan : Perumahan

Nomor	Uraian	Perkembangan Perolehan dan Pemanfaatan Tanah	
		s/d 31 Maret 1999	s/d .....
i	Perolehan Tanah :		
	a. Telah dikuasai/dibebaskan	2,2000 Ha	..... Ha
	b. SK. Hak :		
	- Nomor	1. ....	1. ....
		2. ....	2. ....
		3. ....	3. ....
		4. ....	4. ....
	- Tanggal	1. ....	1. ....
		2. ....	2. ....
		3. ....	3. ....
		4. ....	4. ....
	- Luas	1. ....	1. .... Ha
		2. .... Ha	2. .... Ha
		3. .... Ha	3. .... Ha
		4. .... Ha	4. .... Ha
	c. Sertipikat :		
	- Nomor	1. ....	1. ....
		2. ....	2. ....
		3. ....	3. ....
		4. ....	4. ....
	- Tanggal	1. ....	1. ....
		2. ....	2. ....
		3. ....	3. ....
		4. ....	4. ....





**PEMERINTAH KOTA MALANG**  
**SEKRETARIAT DAERAH**

Jl. Tugu No. 1 Telp. (0341) 366065 – 325644

**MALANG**

Kode Pos 65119

Malang, 23 Desember 2005

Nomor : 660/1545/35.73.123/2005  
Sifat : Penting  
Lampiran : -  
Perihal : Rekomendasi UKL – UPL  
Pembangunan Perumahan  
Istana Gajayana Jl. Gajayana  
Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang

Kepada :  
Yth. Sdr. **MAYLANIE LOKADAJA**  
(Penanggungjawab Pembangunan  
Perumahan Istana Gajayana)  
Jl. Karya Timur 52  
di  
**MALANG**

**REKOMENDASI**

Sehubungan dengan :

1. Pengiriman draft dokumen UKL – UPL Pembangunan Perumahan Istana Gajayana Jl. Gajayana Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang;
2. Hasil Pembahasan Draft Dokumen UKL – UPL Pembangunan Perumahan Istana Gajayana Jl. Gajayana Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang oleh Bagian Lingkungan Hidup dan dinas/instansi terkait Kota Malang.

Dan berdasarkan :

- a. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup RI Nomor : 86/MENLH/PER/2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan.
- b. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2001 tentang AMDAL.
- c. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Pembentukan, Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan Struktur Organisasi Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Malang.

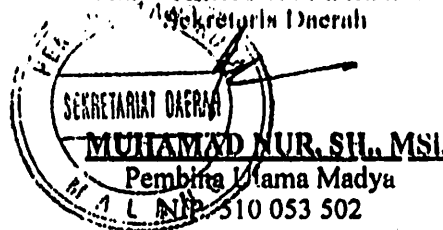
Maka dengan ini kami merekomendasikan Dokumen UKL – UPL Pembangunan Perumahan Istana Gajayana Jl. Gajayana Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang dengan ketentuan :

- a) Pihak Pembangunan Perumahan Istana Gajayana Jl. Gajayana Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang merealisasikan semua Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang telah direncanakan dalam Dokumen UKL – UPL.
- b) Melaporkan pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan secara berkala setiap 6 (enam) bulan sekali kepada Walikota Malang Jl. Tugu No. 1 Malang sebagai bahan evaluasi.
- c) Rekomendasi ini menjadi syarat untuk memperoleh ijin usaha atau kegiatan.
- d) Rekomendasi ini tidak berlaku apabila ada perubahan lokasi, kegiatan dan bangunan fisik.

Demikian rekomendasi ini diterbitkan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

An: **WALIKOTA MALANG**

Sejabatinya



Tembusan :

1. Sdr. Kepala Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang;
2. Sdr. Kepala Dinas Perijinan Kota Malang;
3. Sdr. Kepala Kantor Satpol P.P. Kota Malang;
4. Sdr. Kepala Bagian Lingkungan Hidup Kota Malang;
5. Sdr. Lurah Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang.



**PEMERINTAH KOTA MALANG**  
**SEKRETARIAT DAERAH**

Jl. Tugu No. 1 Telp. (0341) 366065 – 325644  
**MALANG**

Kode Pos 65119

**BEKITA ACARA**  
**PEMBAHASAN DOKUMEN UKL - UPL**  
**Pembangunan Perumahan Istana Gajayana**  
**Jl. Gajayana Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang**  
**Nomor : 660/2535 /UKL - UPL/35.73.123/2005**

Pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2005 bertempat di Kantor Bagian Lingkungan Hidup Sekretariat Daerah Kota Malang Jl. Simpang Mojopahit Nomor 1 Malang telah dilaksanakan Rapat Pembahasan Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL & UPL) Pembangunan Perumahan Istana Gajayana Jl. Gajayana Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang dengan uraian sebagai berikut :

1. Pemrakarsa Kegiatan :

Nama : MAYLANIE LOKADJAJA  
Jabatan : Penanggungjawab  
Alamat : Jl. Karya Timur No. 52 Malang

2. Penyusun Dokumen UKL – UPL :

Nama Konsultan : Ir. Amir Hamzah, MP. ( Konsultan )  
Alamat : Perumahan Muara Sarana Indah G – 7 Malang

3. Pimpinan Rapat : Kepala Bagian Lingkungan Hidup Kota Malang

4. Peserta Rapat Yang Hadir :

- Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang
- Lurah Dinoyo

5. Peserta rapat telah menyarankan hal – hal sebagai berikut :

a. Dinas Pengawas Bangunan dan Pengendalian Lingkungan

- Agar dibangun sumur resapan serta jumlahnya disesuaikan dengan desain teknis. Pembangunan sumur resapan sebanyak 1 buah tiap 2 kavling, harus diameter 1,4 m dan kedalaman 6 m ini berdasarkan pada peta geologi dan sumber daya mineral. Harus dilengkapi dengan surat tidak keberatan dari tetangga.
- Penghijauan harus diperhatikan.
- Kesalahan ketik harap diperbaiki.
- Ikut berpartisipasi terhadap kegiatan lingkungan setempat.
- Tahapan dalam pengelolaan lingkungan dan pemantauan lingkungan harus dijalankan dengan sungguh – sungguh.

b. Bagian Lingkungan Hidup Kota Malang

- ~ Agar melakukan penanaman pohon untuk mendukung program Pemerintah Kota Malang yaitu Malang Ijo Royo – Royo.
- ~ Saluran drainase agar dibangun dengan kapasitas yang memadai sehingga dapat mencegah terjadinya genangan air dan masih mampu luapan air hujan untuk tahun – tahun mendatang.

c. Lurah Dinoyo

- ~ Agar selalu bekerjasama dan melakukan koordinasi dengan pihak kelurahan, RT, RW setempat sehingga bisa mendapatkan dukungan dari warga.
- ~ Dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan agar merekrut tenaga kerja dari warga setempat.
- ~ Agar dilampiri surat keterangan makam bagi penghuni Perumahan Istana Gajayana.

6. Atas berbagai saran, masukan dan tanggapan, pemrakarsa menyatakan akan menindaklanjuti semua masukan yang disampaikan oleh peserta rapat.

7. Dokumen UKL – UPL hasil perbaikan akan disampaikan oleh Pemrakarsa kepada Bagian Lingkungan Hidup Kota Malang selambat – lambatnya 1 minggu setelah berita acara ini dibuat.


Demikian berita acara ini dibuat untuk dipenuhi oleh pihak pemrakarsa dan menjadi acuan dalam penyempurnaan dokumen UKL – UPL.

An. PEMRAKARSA



Ir. AMIR HAMZAH, MP.  
Konsultan

KEPALA  
BAGIAN LINGKUNGAN HIDUP



Drs. SUHARYONO, MSi.  
Pembina Tingkat I  
NIP. 510 090 072

PEMERINTAH KOTA MALANG  
KECAMATAN LOWOKWARU  
KELURAHAN DINOYO

Jl. MT. Haryono XIII/ 413-A Malang Telp. (0341) 551818

SURAT KETERANGAN

Nomor : 400//80/35.73.05.1004/2005

Berdasarkan area Perumahan Istana Gajayana berada di RT.11 RW.02 Kelurahan Dinoyo, maka diberitahukan kepada penghuni baru di Perumahan Istana Gajayana apabila meninggal dunia dapat dimakamkan di penakaman gabungan RW.02, 04 dan 05 yang terletak dilingkungan RW.02 dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1 Penghuni baru tersebut benar-benar sebagai warga Kelurahan Dinoyo dengan dibuktikan memiliki KTP.
- 2 Pengembang sebelum memulai membangun perumahan harap koordinasi dengan RT dan RW setempat kaitannya dengan lahan tanah makam
- 3 Sewaktu – waktu lahan tanah makam tersebut perlu perluasan harus bersedia dengan warga yang lain untuk pengadaannya..

Demikian untuk menjadikan perhatian dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

