

## BAB IV

### PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Letak Wilayah

Kabupaten Malang adalah sebuah kawasan yang terletak di bagian tengah selatan wilayah Provinsi Jawa Timur. Dilihat dari sisi geografis terletak antara  $112^{\circ}17',10,90''$  Bujur Timur dan  $112^{\circ}57',00,00''$  Bujur Timur dan antara  $7^{\circ}44',55,11''$  Lintang Selatan dan  $8^{\circ}26',35,45''$  Lintang Selatan. Berbatasan dengan enam kabupaten dan Samudera Indonesia, sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara-Timur : Kabupaten Pasuruan dan Probolinggo
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Lumajang
- c. Sebelah Selatan : Samudera Indonesia
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Blitar
- e. Sebelah Barat-Utara : Kabupaten Kediri dan Mojokerto

Kabupaten Malang termasuk dalam urutan luas terbesar kedua setelah Kabupaten Banyuwangi dari seluruh 38 kabupaten/kota di wilayah Provinsi Jawa Timur dengan luas wilayah sekitar 3.238,26 km<sup>2</sup>.

Kondisi di bidang topografis Kabupaten Malang merupakan daerah dataran tinggi dan dikelilingi oleh 9 (sembilan) gunung dan 1 (satu) pegunungan,

yaitu Gunung Semeru, Gunung Bromo, Gunung Kawi, Gunung Kelud, Gunung Welirang, Gunung Panderman, Gunung Arjuno, Gunung Anjasmoro, Gunung Batok, dan Pegunungan Kendeng. Kondisi demikian rupa bisa diindikasikan bahwa Kabupaten Malang memiliki potensi hutan yang besar dan sumber air yang mengalir melalui sungai-sungai dan mengairi lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhan hidup. Sedangkan dalam keadaan topografi pegunungan dan perbukitan, Kabupaten Malang sanggup menjadikannya sebagai daerah yang memiliki angin sejuk dan banyak diminati sebagai tempat tinggal bahkan tempat peristirahatan. Disamping itu, daerah tersebut dapat dijadikan areal wisata atau tempat hiburan bagi semua pengunjung dan menjadi daya tarik wisatawan sebagai ciri khas Kabupaten Malang. Terdapat 18 sungai besar diantaranya Sungai Brantas yaitu sungai terbesar dan terpanjang di Jawa Timur. Bagian hulu sungai atas terdapat di wilayah Kota Batu, sedangkan hulu sungai bagian bawah terletak di wilayah Kabupaten Malang. Sesuai hasil dari Stasiun Klimatologi Karangploso-Malang pada tahun 2011 suhu udara rata-rata relative rendah sekitar  $17^{\circ}\text{C} - 32,5^{\circ}\text{C}$ . kelembapan udara sekitar 30,0% hingga 100,0% dan curah hujan rata-rata antara 1 mm hingga 474,0 mm. dapat diperkirakan bahwa curah hujan terendah saat bulan Juli dan curah hujan tertinggi pada bulan November.

Seperti pada umumnya, kabupaten juga memiliki bawahan di sisi unit pemerintahan yaitu kecamatan. Kecamatan ditunjuk untuk membawahi beberapa kelurahan/desa dan setiap kelurahan/desa terbagi habis dalam dusun ataupun

rukun warga (RW)/ rukun tetangga (RT). Dan wilayah administrasi Kabupaten Malang terbagi menjadi 33 wilayah kecamatan yang 12 kelurahan dan 378 desa, dan terbagi lagi menjadi 3.155 RW dan 14.696 RT.

Menurut Dinas Pertanian dan Perkebunan sebagian besar wilayah Kabupaten merupakan sektor andalan didalam perekonomian Kabupaten Malang sekitar 15,72% (49.515 hektar) merupakan lahan sawah, 31,31% (98.641 hektar) adalah tegal, ladang maupun kebun, 6,21% (19.578 hektar) adalah areal perkebunan dan 19,67% (61.955 hektar) adalah sebagian besar hutan.

## **2. Rancangan Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Malang**

Sistem pemerintahan di kabupaten Malang telah mengarahkan pembangunan di Kabupaten Malang dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, telah disusun Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 3 Tahun 2010. Terpusat pada kegiatan perkotaan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 huruf a, meliputi :

- a. Pusat kegiatan Nasional (PKN) berada di Kota Malang
- b. Pusat Kegiatan Lokal (PKL) berada di Perkotaan Kepanjen
- c. Pusat Kegiatan Lokal promosi (PKLp) berada di perkotaan Ngantang, perkotaan Lawang, perkotaan Tumpang, perkotaan Dampit, perkotaan Turen, dan perkotaan Sendangbiru.
- d. Pusat Pelayanan kawasan (PPK) adalah Ibukota Kecamatan lainnya yang tidak termasuk perkotaan yang disebutkan diatas.



Pada Pasal 45 ayat (2) memaparkan tentang bilamana pemanfaatan terhadap kawasan pertanian sawah, yaitu:

- a. Lahan sawah irigasi terletak di Kecamatan Dampit, Gondanglegi, Karangploso, Kepanjen, Kromengan, Ngajum, Ngantang, Pagelaran, Pakis, Pakisaji, Poncokusumo, Singosari, Sumberpucung, Tajinan, Tumpang, Turen, Wajak, dan Wonosari.
- b. Sawah beririgasi teknis yang ditetapkan sebagai kawasan lahan berkelanjutan pertanian pangan seluas 33.110,3 Ha.
- c. Sawah beririgasi setengah teknis dan sederhana seluas 12.777,93 Ha
- d. Upaya penanganan/pengelolaan kawasan pertanian sawah, meliputi:
  1. Sawah beririgasi teknis harus dipertahankan luasannya;
  2. Perubahan pada fungsi sawah ini hanya diizinkan pada kawasan perkotaan dengan perubahan maksimum 50% dan sebelum dilakukan perubahan atau alih fungsi harus sudah dilakukan peningkatan fungsi irigasi setengah teknis atau sederhana menjadi teknis dua kali luas sawah yang akan dialihfungsikan dalam pelayanan daerah irigasi yang sama;
  3. Pada kawasan pedesaan alih fungsi sawah diizinkan hanya pada sepanjang jalan utama (arteri, kolektor, lokal primer), dengan besaran perubahan maksimum 20% dari luasan sawah yang ada, dan harus dilakukan peningkatan irigasi setengah teknis atau

seederhana menjadi irigasi teknis, setidaknya dua kali luasan area yang akan diubah dalam pelayanan daerah irigasi yang sama;

4. Pada sawah beririgasi teknis yang telah ditetapkan sebagai lahan pertanian tanaman pangan berkelanjutan maka tidak boleh dilakukan alih fungsi;
5. Sawah beririgasi sederhana dan setengah teknis secara bertahap dilakukan peningkatan menjadi sawah beririgasi secara teknis; serta
6. Kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan pertanian diarahkan untuk meningkatkan produktifitas tanaman pangan dengan mengembangkan kawasan *cooperative farming* dan hortikultura dengan mengembangkan kawasan *good agriculture practices*.<sup>1</sup>

### 3. Perumahan Tirtasani Royal Resort

Tirtasani Royal Resort merupakan salah satu proyek dari PT Citra Gading Asritama yang dibangun pada tahun 1999. Diawali dengan pembebasan yang awalnya lahan pertanian menjadi areal non-pertanian. Dan pemasaran pada produk dari perumahannya yang diluncurkan pada tahun 2001. Terkait dengan permulaan pada Tahap Pertama pada tahun 2001 seluas 3,6 Ha dengan 400 unit. Lalu Tahap Kedua pada tahun 2001 seluas 4,7 Ha dengan 500 unit. Tahap Ketiga diluncurkan pada tahun 2004 seluas 6,9 Ha dengan 1200 unit. Tahap keempat diluncurkan pada tahun 2009 seluas 1,8 Ha dengan 650 unit. Tahap

---

<sup>1</sup> Peraturan Daerah Kab. Malang Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Malang

kelima diluncurkan pada tahun 2010 seluas 13 Ha dengan 700 unit. Dan Tahap keenam diluncurkan pada tahun 2013 seluas 6 Ha dengan 64 unit. Jadi untuk sementara dalam kawasan kavling seluruhnya seluas 37 Ha (370.000m<sup>2</sup>) dan masih dalam pengembangan kavling berikutnya. Perumahan yang berada di lokasi strategis dengan pengembangan lahan yang luas nya lebih dari 100 hektar dimana lahan tersebut akan menjadi obyek pengembangan bagi developer untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat layaknya tempat tinggal yang telah disediakan. Lokasi proyek ini terletak dekat dengan kawasan industri dan ranah pariwisata di Kota Batu. Letaknya yang strategis memberikan pemandangan yang indah seperti tempat peristirahatan di perbukitan dengan pemandangan kota Malang atau Kota Batu di tiap waktu. Tentunya, kawasan ini menjadi tempat yang strategis dan memiliki nilai jual investasi tinggi sesuai dengan perkembangan.



**B. ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI AREAL PERUMAHAN YANG DILAKUKAN PT. CITRA GADING ASRITAMA DALAM PROYEK PERUMAHAN TIRTASANI ROYAL RESORT SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU**

Perumusan masalah ini diangkat karena berawal dari salah satu kasus yang awalnya PT. Citra Gading Asritama selaku Developer sempat kesulitan saat menemukan masalah, yaitu 5 sawah yang dimiliki oleh Suwandi, Sumarni, Sulikan, Sumiaji dan Sulastri tidak ingin dijual. Dikarenakan 5 sawah tersebut warisan dari orangtua mereka. Ternyata Suwandi, Sumarni, dan Sulikan tetap bersikeras ingin menjualnya, dan menyebabkan adanya konflik internal. Diduga ketiga pihak ini yaitu Suwandi, Sumarni, dan Sulikan akan melepaskan 5 sawahnya kepada pihak Developer tanpa sepengetahuan Sumiaji dan Sulastri. Padahal Suwandi, Sumarni, Sulikan, Sumiaji dan Sulastri telah melakukan kesepakatan untuk tidak menjual kelima sawah mereka. Sempat ingin memalsu tanda tangan kepemilikan sawah dari Sumiaji dan Sulastri, dan rencana mereka gagal karena tertangkap basah Sulastri saat melewati mereka dan mendengar apa yang Suwandi, Sumarni dan Sulikan rencanakan. Segera Sulastri menyampaikan ke Sumiaji dan mereka tidak terima atas itu semua. Hal ini menyebabkan perpecahan didalam keluarga besar tersebut, antara mereka ingin saling bentrok atau akan dilaporkan ke pengadilan. Seandainya kejadian tersebut terjadi dan akhirnya pihak Developer membuat perjanjian atas jual beli sawah, maka secara tidak langsung perbuatan Suwandi, Sumarni dan Sulikan dianggap melanggar aturan hukum.

PT. Citra Gading Asritama bilamana dilihat dari memperoleh tanah yang akan dibangun proyek perumahan ialah berupa lahan pertanian yang dilakukan secara bertahap-tahap mulai awal tahun 1999 sampai dengan sekarang. Perolehan tersebut dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris dengan perseorangan (pada akhirnya akan menjadi milik PT. Citra Gading Asritama) dengan para penduduk yang awalnya memiliki mata pencaharian yang diperlukan untuk lahan Pembangunan Perumahan Tirtasani Royal Resort.

Tanah yang akan dibeli dari para penduduk terdiri dari bermacam-macam hak, mayoritas adalah Tanah Hak Milik. maka, dibutuhkan suatu bentuk Ijin Perubahan Status Tanah Sawah untuk Kering yang berawal dari lahan pertanian menjadi areal kawasan tanah yang akan digunakan menjadi perumahan dan akan dimohonkan ke Kantor Dinas Pekerjaan Umum Pengairan Daerah untuk tahap awal.

### **1. Menurut Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990**

Seharusnya bilamana mereka berani mengambil tindakan dalam pencegahan pengalihfungsian lahan pertanian menjadi areal lahan non-pertanian atau seringkali terjadi dalam pembangunan perumahan. Sesuai dengan Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990, bahwa

“Pencadangan tanah dan/atau pemberian ijin lokasi dan ijin pembebasan tanah bagi setiap perusahaan kawasan industri dilakukan dengan ketentuan:

- a) Tidak mengurangi areal tanah pertanian;



- b) Tidak dilakukan diatas tanah yang mempunyai fungsi utama untuk melindungi sumber alam dari warisan budaya; dan
- c) Sesuai dengan sarana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.”

Berarti PT. Citra Gading Asritama seharusnya mengetahui hal tersebut dan menyediakan pencadangan tanah atau tidak mengurangi areal lahan pertanian guna mencegah terjadinya kerusakan irigasi dan melindungi penghijauan agar tidak sepenuhnya menjadi polusi disekitar. Upaya yang sebaiknya diberikan kepada pihak yang merasa dirugikan dengan mengganti lahan pengganti dengan menyisakan dari areal perumahan atau mencari lahan pengganti di lokasi lain.

## **2. Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan**

Bilamana ada tindakan dari para pemilik selaku merasa dirugikan dan berani untuk mengajuka ke pihak lembaga bersangkutan mereka bisa tetap mempertahankan karena didalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, bahwa

- a. Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan.
- b. Dalam hal untuk kepentingan umum, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dapat dialihfungsikan, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

- c. Pengalihfungsian Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan dengan syarat :

- 1) Dilakukan kajian kelayakan strategis
- 2) Disusun rencana alih fungsi lahan
- 3) Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik;
- 4) Disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan

Penyediaan Lahan Pengganti terhadap Lahan Pertanian disebutkan dalam pasal 46 bahwa :

- a. Penyediaan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (3) huruf d dilakukan atas dasar kesesuaian lahan, dengan ketentuan sebagai berikut :

- 5) Paling sedikit tiga kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan beririgasi;

- 6) Paling sedikit dua kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan reklamasi rawa pasang surut dan nonpasang surut (lebak); dan
- 7) Paling sedikit satu kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan tidak beririgasi.

Lebih baiknya upaya pelaksanaan perlindungan lahan pertanian diarahkan ke suatu perkumpulan terkait dengan penghijauan atau pelestarian dengan tujuan mencegah kerusakan irigasi, mempertahankan mata pencaharian para penduduk yang dominan sebagai petani. Sehingga tidak dipandang sebelah mata saja dari sudut individual tetapi karena sudah menjadi perkumpulan hak untuk melindungi dan mencegah akibat-akibat dari suatu perkotaan yang sudah terlalu banyak pembangunan tanpa ada pencetus untuk melindungi.

Pada Pasal 45 ayat (2) memaparkan tentang bilamana pemanfaatan terhadap kawasan pertanian sawah, yaitu:

- a. Lahan sawah irigasi terletak di Kecamatan Dampit, Gondanglegi, Karangploso, Kapanjen, Kromengan, Ngajum, Ngantang, Pagelaran, pakis, Pakisaji, Poncokusumo, Singosari, Sumberpucung, Tajinan, Tumpang, Turen, Wajak, dan Wonosari.
- b. Sawah beririgasi teknis yang ditetapkan sebagai kawasan lahan berkelanjutan pertanian pangan seluas 33.110,3 Ha.



c. Sawah beririgasi setengah teknis dan sederhana seluas 12.777,93

Ha

d. Upaya penanganan/pengelolaan kawasan pertanian sawah, meliputi:

1. Sawah beririgasi teknis harus dipertahankan luasannya;
2. Perubahan pada fungsi sawah ini hanya diizinkan pada kawasan perkotaan dengan perubahan maksimum 50% dan sebelum dilakukan perubahan atau alih fungsi harus sudah dilakukan peningkatan fungsi irigasi setengah teknis atau sederhana menjadi teknis dua kali luas sawah yang akan dialihfungsikan dalam pelayanan daerah irigasi yang sama;
3. Pada kawasan pedesaan alih fungsi sawah diizinkan hanya pada sepanjang jalan utama (arteri, kolektor, lokal primer), dengan besaran perubahan maksimum 20% dari luasan sawah yang ada, dan harus dilakukan peningkatan irigasi setengah teknis atau sederhana menjadi irigasi teknis, setidaknya dua kali luasan area yang akan diubah dalam pelayanan daerah irigasi yang sama;
4. Pada sawah beririgasi teknis yang telah ditetapkan sebagai lahan pertanian tanaman pangan berkelanjutan maka tidak boleh dilakukan alih fungsi;
5. Sawah beririgasi sederhana dan setengah teknis secara bertahap dilakukan peningkatan menjadi sawah beririgasi secara teknis;

serta kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan pertanian diarahkan untuk meningkatkan produktifitas tanaman pangan dengan mengembangkan kawasan *cooperative farming* dan hortikultura dengan mengembangkan kawasan *good agriculture practices*.

Pada penjelasan dalam RTRW Kabupaten Malang menerangkan bahwa jika pihak pembangun tetap mendirikan pemukiman tanpa ada penggantian atau perbaikan pada sistem irigasi yang teknis tidak boleh dialih fungsikan. Setidaknya, ada lahan pengganti untuk menjaga keseimbangan alam.



### **C. PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB DARI PT. CITRA GADING ASRITAMA SELAKU DEVELOPER DALAM ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN**

Adapula pertanggungjawaban dari pihak PT. Citra Gading Asritama selaku Developer dalam alih fungsi lahan pertanian memberikan kompensasi ganti rugi dalam pembangunan proyek yaitu Perumahan Tirtasani Royal Resort terhadap beberapa penduduk yang menuntut sawahnya tidak ingin dijual. Kompensasi itu berupa 5 (lima) rumah yang diberikan secara cuma-cuma, akan tetapi ini dianggap jual beli biasa untuk menutupi demi kelancaran pembangunan proyek. Selain itu, PT. Citra Gading Asritama telah memperoleh ijin dalam pembangunan proyek sebagai berikut :

#### **1. Ijin Merubah Status Tanah Basah menjadi Kering**

Semua bangunan yang berdiri umumnya memiliki Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Nomorn Pertanian. Khususnya pada PT. Citra Gading Asritama memiliki Surat Ijin Merubah Status Tanah Basah ke Kering untuk mengatasi kejadian-kejadian yang tidak diharapkan sehingga situasi dapat terkendali, pada tahap awal. Bilamana, seandainya bangunan terlanjur didirikan tetapi tidak memilki Surat Ijin Merubah Status Tanah Basah ke Kering, maka Badan Pertanahan setempat akan memberitahukan untuk segera mengajukan permohonan Surat Ijin Merubah Status Tanah Basah ke Kering.



Ruang lingkup dari Surat Ijin Merubah Status Tanah Basah ke Kering adalah sebagai berikut :

- a. Perubahan status tanah basah menjadi tanah kering sebagaimana dimaksud untuk kepentingan selain pertanian dengan tujuan komersial dalam suatu daerah irigasi yang telah ditetapkan, harus mengacu pada tata ruang yang telah ditetapkan, serta memberikan kompensasi yang nilainya setara dengan biaya pencetakan lahan beririgasi baru;
- b. Besarnya biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Pemerintah Daerah melakukan penertiban pada lahan tanah basah yang tidak berfungsi dengan memfungsikan kembali sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan. (Pasal 30 Perda Kab Malang Nomor 5 Tahun 2006)

Setiap pemohon izin, diwajibkan mengisi dan melengkapi formulir yang telah ditentukan disertai lampiran persyaratan sebagai berikut :

- e. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon dan KK (Kartu Keluarga);
- f. Surat permohonan izin yang diketahui Kepala Desa/Lurah dan Camat bermaterai secara cukup;
- g. Daftar isian formulir yang disediakan Dinas beserta lampirannya;
- h. Gambar situasi dan foto lokasi;

- i. Masing-masing tersebut diatas dibuat rangkap 2 (dua). Pasal 31 Perda Kabupaten Malang Nomor 5 Tahun 2006

Dan disebutkan pada pasal 47 Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 5 Tahun 2006 Tentang Pelayanan di Bidang Pengairan :

- a. Bupati berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini;
- b. Orang pribadi atau badan hukum yang diperiksa wajib :
  1. Memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pengawasan;
  2. Memperlihatkan dan atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan obyek retribusi yang terutang;
  3. Memberikan keterangan yang diperlukan.

## **2. Subyek atau Pemegang Hak Milik**

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 menyebutkan Warga Negara Indonesia (WNI) Tunggal dan Badan Hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Tetapi disebutkan bahwa Perseroan Terbatas tidak sepenuhnya memiliki Hak Milik Atas Tanah. Artinya, Perseroan Terbatas tidak diberikan sebagai pemegang Hak Milik sesuai yang disebutkan oleh undang-undang.

Bilamana menyalahi aturan, maka akan melanggar ketentuan Pasal 26

Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada Warga Negara yang disamping kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum , kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Seperti ditegaskan pada Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1982, bahwa suatu perusahaan pembangunan perumahan hanya memiliki hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai. Maka PT. Citra Gading Asritama membelinya dengan perseorangan yang memiliki Hak Milik meskipun dibahasakan akan menjadi milik perusahaan.

Berdasarkan hal yang diatas, seharusnya perusahaan bisa mendapatkan hak milik tanpa menyalahi aturan yang ada. Seperti melakukan perjanjian dengan pihak perseorangan secara intern sehingga ditemui penyelesaian tanpa ditemui kendala-kendala serta pertimbangan yang ke depannya akan memberatkan pihak Perusahaan meski hanya sebagai pihak perusahaan pembangun perumahan berdasar perjanjian intern atau balas jasa.



### 3. Ijin Perluasan Lokasi Untuk Pembangunan Perumahan

Berdasar dari surat keputusan Bupati Malang, terkait dengan perluasan dari proyek pembangunan perumahan kepada PT. Citra Gading Asritama Nomor 460.135.30 – 01- NF.1.Pr- 2002, bahwa tertanggal surat permohonan tanggal 20 Nomor pember 2001 Nomor. 185/DIR/CGA/IX/2001 dari Saudara Ir. ICHSAN SUAIDI, yang bertindak untuk dan atas nama PT. CITRA GADING ASRITAMA, beralamat di Ruko Rewwin Blok A Nomor. 411 Jl. Bridgjen Katamso – Waru Sidoardjo, yang berisi permohonan Perluasan Izin Lokasi tanah seluas kurang lebih 20 Ha (20 hektar) yang terletak di Desa Kepuharjo dan Desa Ngenep Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang untuk pembangunan perumahan.

Setelah memperhatikan Berita Acara Hasil Peninjauan Bersama Tim Pokja Nomor. 611/1825/429.111/2001 tanggal 8 Nomor pember 2011 dan Berita Acara Rapat Koordinasi Izin Lokasi tertanggal 7 Nomor pember 2001. Dan menimbang dari segi, bahwa :

1. Rencana pembangunan dari pemohon telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor.14 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perdesaan Kecamatan Karangploso dan Peraturan Daerah Nomor.26 Tahun 1993 Tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan Kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Karangploso, sebagaimana rekomendasi dari dinas permukiman Kabupaten Malang;
2. Surat Pernyataan dan Kesanggupan dari pemohon tanggal 20 Nomor pember 2001;

3. Bahwa atas dasar pertimbangan di atas permohonan tersebut dapat dikabulkan.

Setelah mengingat :

4. Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960;
5. Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1974;
6. Undang-undang Nomor. 24 Tahun 1992;
7. Undang-undang Nomor. 23 tahun 1997;
8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 97 Tahun 1993 sebagaimana diubah dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 115 Tahun 1998;
9. Peraturan Pemerintah Nomor. 6 Tahun 1998;
10. Peraturan Pemerintah Nomor. 36 Tahun 1998;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.3 Tahun 1998;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 2 Tahun 1999;
13. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1999;
14. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor. 21 Tahun 1994;

15. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3-VIII-1996 jo. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4-VI-1998;
16. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Malang Nomor. 20 Tahun 1999.

Memutuskan dan menetapkan, bahwa

Pertama : Memberikan Izin Lokasi kepada PT. Citra Gading Asritama yang beralamat di Ruko Rewwin Blok A Nomor.411 Jl. Brigjen Katamso-Waru Sidoarjo untuk tanah seluas kurang lebih 20 Ha (dua puluh hektar), terletak di Desa Kepuharjo dan Desa Ngenep Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang untuk pembangunan perumahan sebagaimana tercantum dalam peta lokasi tanah pada lampiran Surat Keputusan ini dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. Perolehan tanah harus dilakukan melalui penyerahan dan pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya dengan pernyataan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan.
2. Pembayaran ganti kerugian tanah serta tanam tumbuh dan atau barang-barang lain milik pemegang hak atas tanah tidak



dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dan nama apapun juga melainkan harus dilakukan 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 oleh penerima Izin Lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya.
4. Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima izin diwajibkan mengajukan permohonan, hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Malang.
5. Denah rencana penggunaan tanah (Rencana Tapak) harus mendapat persetujuan dari Bupati Malang dan sebelum mendapat persetujuan dilarang melaksanakan pembangunan di atas tanah tersebut. Dalam membuat rencana tapak agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Luas bagian tanah untuk kapling rumah dan luas bagian untuk kepentingan umum (prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial) harus 60 berbanding 40 dan secara tegas dicantumkan dalam Site Plan.

- b. Letak Prasarana lingkungan / fasilitas umum utamanya jalan, harus bersambung dan merupakan satu kesatuan fungsional dengan lingkungan sekitarnya, baik yang sudah ada maupun yang akan direncanakan pada waktu yang akan datang.
  - c. Dalam mengatur letak rumah agar dihindari adanya bangunan rumah yang membelakangi sungai atau saluran yang ada antara rumah dengan saluran atau sungai harus dibatasi/dibuat jalan.
  - d. Batas administrasi antara Desa Kepuharjo dengan Desa Ngenep harus merupakan batas alam yang jelas agar tidak terjadi adanya sebidang tanah yang masuk dalam dua desa.
6. Dalam pelaksanaan pembangunan harus berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Pemukiman Rakyat, antara lain perbandingan antara jumlah rumah mewah, rumah menengah/ sedang dan rumah sederhana adalah sebesar 1:3:6 .
  7. Dilarang menutup jaringan irigasi, baik yang ada di dalam lokasi maupun yang ada di sekitar lokasi agar jaringan irigasi tersebut tetap berfungsi untuk keperluan pengairan sawah di sekitarnya.

8. Bagian-bagian tanah untuk fasilitas umum dengan atau tanpa bangunan di atasnya harus dilepaskan kepada negara dan diserahkan kepada Pemerintah/Pemerintah Daerah.
9. Diwajibkan menyediakan fasilitas listrik dan air sebagai prioritas utama dan dalam pelaksanaannya agar segera mengadakan koordinasi dengan instansi yang berwenang (PLN dan PDAM).
10. Diwajibkan menyediakan tanah makam bagi para penghuni perumahan tersebut baik dengan cara memperluas makam yang sudah ada maupun menyediakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan pelaksanaannya dikoordinasikan dengan kepala desa dan camat setempat.
11. Diwajibkan untuk menanam tanaman hias/penghijauan disetiap halaman rumah dan jalan sebelum rumah-rumah tersebut diserahkan kepada penghuni.
12. Diwajibkan menyediakan Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS) dengan koordinasi Dinas Kebersihan.
13. Diwajibkan menyelesaikan pembangunan pada lokasi tersebut dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan sesuai jadwal dalam garis besar rencana proyek yang telah dibuat.
14. Diwajibkan menyelesaikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan Ketua Bapekab Malang secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali tentang



perkembangan pembangunan proyek tersebut sejak tanggal surat izin ini diterbitkan sampai pembangunan selesai.

15. Izin ini tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak-pihak lain kecuali persetujuan instansi yang berwenang sesuai ketentuan perundangan yang berlaku.

16. Semua bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh pengusaha, baik disengaja maupun tidak yang berakibat terlantarnya tanah yang dikuasai, dapat dikenai sanksi menurut ketentuan perundangan yang berlaku.

17. Penyimpangan dan pelanggaran terhadap syarat-syarat dan ketentuan di atas dapat mengakibatkan batalnya izin hari ini.

Kedua : Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan pada Diktum PERTAMA Surat Keputusan ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur atas nama Gubernur Jawa Timur dan hasil-hasilnya dilaporkan kepada Gubernur Jawa Timur dan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Ketiga : Surat Keputusan ini berlaku selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkan, dan atas permohonan yang bersangkutan dapat diperpanjang satu kali.

Keempat : Apabila dalam penetapan ini di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan serta

Surat Keputusan dari Bupati Malang ditetapkan di Malang pada tanggal 8 Januari 2002 dan keterangan Tembusan Surat Keputusan ini disampaikan Kepada Yth. Sdr:

1. Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
3. Ketua Bapekab Malang
4. Kepala Dinas Permukiman Kabupaten Malang
5. Kepala Kantor Polisi Pamong Praja Kabupaten Malang
6. Kepala Dinas Pertanian Tanaman dengan Kabupaten Malang
7. Kepala Dinas Pengairan Kabupaten Malang
8. Camat Karangploso

Terlampir Surat Keputusan Bupati Malang Tentang Perluasan Izin Lokasi Nomor 460.135.30- 01 –NF. 1 . Pr-2002, tanggal 8 Januari 2002.

#### **4. Pemberian Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) bagi PT. Citra Gading Asritama terhadap Perumahan Tirtasani Royal Resort**

PT. Tirtasani Royal Resort telah mendapatkan Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk proyeknya berdasarkan Surat Rekomendasi dari Kepala Dinas Permukiman, Kebersihan, dan Pertamanan di Kabupaten Malang Nomor 653.1.09.5.TR.B421.113/2007 setelah memperhatikan dan mempelajari Surat Permohonan Keterangan Penggunaan Tanah yang diajukan oleh pemohon, Ir. Ichsan Suaidi. Lokasi tanah di Desa Kepuharjo dan Desa Ngenep Kecamatan Karangploso dengan total luas tanah 215.166 meter persegi. Dengan alasan kegiatan sebagai Perumahan.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 26 Tahun 1993 Tentang Rencana Umum Tata Ruang kota dengan kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Karangploso dan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Kota Kawasan Pedesaan Kecamatan Karangploso menjelaskan bahwa lokasi yang dimohon dapat diPeruntukan sebagai lokasi perumahan.

Berita Acara Hasil peninjauan lapangan atas lokasi yang dimohon oleh pemohon, yang dilakukan oleh tim dibawah koordinator bidang Tata Ruang Dinas Permukiman Kebersihan dan Pertamanan Kabupaten Malang bersama pemohon menerangkan bahwa lokasi yang dimohon sesuai atau tidak bertentangan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Karangploso dan Rencana Tata Ruang Kawasan Perdesaan Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang dan dapat diproses perijinannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya, Pemohon atau Penerima Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan



Tanah tersebut agar memperhatikan penjelasan dan ketentuan umum, persyaratan serta kewajiban antara lain sebagai berikut :

a. Penjelasan dan Ketentuan Umum

1. Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah adalah keterangan mengenai Rencana Peruntukan Tanah berdasarkan ketentuan-ketentuan perencanaan yang berlaku dan atau perkiraan perkembangan rencana atau pertumbuhan di lokasi yang dimohon dan Daerah sekitarnya di masa yang akan datang, dengan diberikan berbagai penjelasan dan ketentuan umum, persyaratan dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penerima Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah yang bersangkutan.
2. Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah adalah merupakan keterangan tetapi wajib dipenuhi terlebih dahulu sebelum proses IMB dan oleh karenanya tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pembelian atau pembebasan tanah, tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan kegiatan pembangunan fisik dan tidak bersifat melegalisir status tanah, atau dijadikan dasar untuk memenangkan sengketa tanah apabila tanah yang dimohon ternyata dalam keadaan sengketa atau sedang diperkarakan.
3. Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah juga tidak menjamin bahwa lokasi yang dimohon itu akan selamanya tetap atau abadi (tidak ada perubahan perencanaan baru dari Pemerintah dan sebagainya),

sebab Negara kita termasuk Kabupaten Malang, adalah sedang tumbuh dan berkembang secara dinamis.

4. Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah memberikan hak prioritas pertama kepada penerimanya atas lokasi yang dimohon, dengan kata lain apabila oleh karena sesuatu sebab atau kelalaian atau ketidak sengajaan dari pihak aparat, ternyata diterbitkan Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah lain (yang baru) pada lokasi yang sama dengan yang ditunjuk oleh Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah, maka Rekomendasi Perijinan Penggunaan Tanah yang baru tersebut dinyatakan BATAL atau GUGUR dengan sendirinya dan uang retribusi yang baru bermaksud dikembalikan.
5. Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah hanya berlaku khusus untuk Ir. ICHSAN SUAIDI selaku Pemohon dengan jenis kegiatan PERUMAHAN. Tidak bisa dialihkan pada pihak lain dan bukan jenis kegiatan pembangunan atau usaha lainnya.
6. Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini berlaku hanya satu kali dengan masa berlaku 6 (enam) bulan sejak tanggal penerbitannya. Selama 6 (enam) bulan tersebut penerima Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini harus sudah mengajukan semua perijinan lainnya sekalipun secara bertahap.

b. Persyaratan

Penerima Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini dapat melaksanakan pembangunan fisik setelah memiliki semua perijinan yang terkait pada pembangunan *Perumahan*.

c. Kewajiban Penerima Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah

1. Setelah Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini diterima, segera memproses semua perijinan yang diperlukan, apabila selama masa berlakunya Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini tidak memproses perijinan termaksud, maka penerima Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini masih diberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan kembali dan arau inkasi yang dimohon tersebut dapat dimohon Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah oleh pihak lain.
2. Penerima Rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah ini berkewajiban untuk membayar uang retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah yang jumlahnya sebagaimana tertulis di dalam surat penetapan retribusi.
3. Penerima rekomendasi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah harus benar-benar menjamin terpeliharanya kelestarian lingkungan hidup, kebersihan dan kesehatan, dengan :
  - 3.1 Mematuhi Peraturan Daerah Nomor 26 Tahun 1993 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan Kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Karangploso dan Peraturan Daerah



Nomor 14 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan  
Perdesaan Kecamatan Karangploso

- 3.2 Menanam dan memelihara pohon pelindung atau perindang atau penghijauan pada ruang terbuka hijau dan difungsikan sebagai lahan resapan.
- 3.3 Melindungi bangunan dengan alat pemadam api ringan dan unit hidran kebakaran sesuai dengan ketentuan SK Bupati Malang Nomor.31 Tahun 1999 Tentang Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran.
- 3.4 Tidak boleh membuat atau menggali sumur bor artesis tanpa ijin Bupati Malang.
- 3.5 Lahan yang dapat digunakan untuk bangunan adalah dengan kemiringan 0-40%.
- 3.6 Pembangunan disesuaikan dengan kontur yang ada serta tidak diperbolehkan melakukan pemotongan dan pengurungan lahan (cut and fill).
- 3.7 Memperhatikan faktor pencahayaan dan sirkulasi udara untuk kesehatan.
- 3.8 Jalan dibuat dari bahan yang menyerap air.
- 3.9 Untuk menghindari banjir atau genangan air, dibuat saluran drainase terbuka yang dimensinya disesuaikan dengan besarnya aliran pembuangan.

3.10 Aliran sungai atau saluran yang ada harus tetap dipertahankan dan tidak boleh ditutup dan berkoordinasi dengan **Dinas Pengairan Kabupaten Malang** mengenai hal yang berkaitan dengan sempadan saluran, jembatan serta peil banjir.

3.11 Membuat Upaya Pengelolaan Lingkungan Dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) yang dikonsultasikan dengan **Dinas Lingkungan Hidup, Energi dan Sumber Daya Mineral Kabupaten Malang**.

3.12 Menyediakan air bersih sesuai dengan kebutuhan.

3.13 Menyediakan berbagai sarana dan prasarana umum untuk kenyamanan dan keamanan penghuni perumahan.

3.14 Menyediakan tanah makam bagi penghuni perumahan yang pelaksanaannya dikoordinasikan dengan pihak desa setempat.

3.15 Diwajibkan mengkondisikan kegiatan agar tidak menimbulkan gangguan pada lingkungan sekitar dan berkoordinasi dengan **Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Malang**.

3.16 Pembangunan Perumahan yang terletak di Jalan **Kolektor Primer** dan **Lingkungan I** harus memperhatikan ketentuan mengenai Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB), yaitu :

### Jalan Kolektor Primer :

#### *Perumahan :*

1. Garis Sempadan Jalan (GSJ) pada jalan-jalan utama di dalam lokasi perumahan diukur dari as jalan yaitu Ruang Manfaat Jalan (Rumaja) Min. 6,50 meter ; Ruang Milik Jalan (Rumija) Min. 7,50 meter ; Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) Min. 15,00 meter
2. Garis Sempadan Bangunan (GSB) diukur dari pagar ke teritis Min 7,50 meter
3. Garis Sempadan Pagar (GSP) diukur dari as jalan ke pagar Min 7,50 meter

#### *Fasilitas Umum (Perdagangan, Sosial, Peribadatan, Fasilitas Olah Raga atau selain untuk Perumahan)*

4. Garis Sempadan Jalan (GSJ) untuk pada jalan-jalan utama didalam lokasi perumahan diukur dari as jalan yaitu, Ruang Manfaat jalan (Rumafa) Min 6,50 meter; Ruang Milik Jalan (Runija) Min. 7,50 meter; Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) Min 18,90 meter
5. Garis Sempadan Bangunan (GSB) diukur dari pagar ke teritis Min. 11,40 meter
6. Garis Sempadan Pagar (GSP) diukur dari as jalan ke pagar Min 7,50 meter



*Fasilitas Pendidikan :*

7. Garis Sempadan Jalan (GSJ) pada jalan-jalan didalam lokasi perumahan diukur dari as jalan yaitu : Ruang manfaat Jalan (Rumaja) Min. 6,50 meter ; Ruang Milik Jalan (Rumija) Min. 7.50 meter ; Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) Min. 7,,90 meter
8. Garis Sempadan Bangunan (GSB) dukur dari pagar ke teritis Min. 5,65 meter
9. Garis Sepadan Pagar (GSP) diukur dari as jalan ke pagar Min. 3,25 meter

**Jalan Lingkungan I :**

*Perumahan :*

1. Garis Sempadan Jalan (GSJ) pada jalan-jalan di dalam lokasi perumahan diukur dari as jalan yaitu: Ruang Manfaat Jalan (Rumaja) Min. 2,75 meter ; Ruang Mllik Jalan (Rumija) Min. 3,25 meter ; Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) Min. 5,00 meter
2. Garis Sempadan Bangunan (GSB) diukur dari pagar ke teritris Min 2,75 meter
3. Garis Sempadan Pagar (GSP) diukur dari as jalan ke pagar Min 3,25 meter

*Fasilitas Umum (Perdagangan, Sosial, Peribadatan, Fasilitas Olahraga atau selain untuk Perumahan)*

1. Garis Sempadan Jalan (GSJ) pada jalan-jalan di dalam lokasi perumahan diukur dari as jalan yaitu: Ruang Manfaat Jalan (Rumaja) Min. 2,75 meter ; Ruang Mllik Jalan (Rumija) Min. 3,25 meter ; Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) Min. 5,00 meter
2. Garis Sempadan Bangunan (GSB) diukur dari pagar ke teritis Min 5,65 meter
3. Garis Sempadan Pagar (GSP) diukur dari as jalan ke pagar Min. 3,25 meter

*Fasilitas Pendidikan*

4. Garis Sempadan Jalan (GSJ) pada jalan-jalan di dalam lokasi perumahan diukur dari as jalan yaitu: Ruang Manfaat Jalan (Rumaja) Min. 2,75 meter ; Ruang Mllik Jalan (Rumija) Min. 3,25 meter ; Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) Min. 5,00 meter
5. Garis Sempadan Bangunan (GSB) diukur dari pagar ke teritis Min. 2,55 meter
6. Garis Sempadan (GSP) diukur dari jalan ke pagar Min 3,25 meter

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 50-60% ; Koefisien Lahan Bangunan 0,5-1,2 ; (KLB), jumlah lantai bangunan 1-2 lantai ; dan ketinggian maksimum pada Perumahan kurang lebih 12 meter.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 40-50% ; Koefisien Lahan Bangunan 0,4-1,0 ; (KLB), jumlah lantai bangunan 1-2 lantai ; dan ketinggian maksimum pada Fasilitas Pendidikan kurang lebih 12 meter.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 50-60% ; Koefisien Lahan Bangunan 0,5-0,6 ; (KLB), jumlah lantai bangunan 1 lantai ; dan ketinggian maksimum pada Fasilitas Peribadatan kurang lebih 8 meter.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 50-60% ; Koefisien Lahan Bangunan 0,5-1,2 ; (KLB), jumlah lantai bangunan 1-2 lantai ; dan ketinggian maksimum pada Fasilitas Olahraga atau Rekreasi kurang lebih 12 meter.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 70-90% ; Koefisien Lahan Bangunan 0,7-0,9 ; (KLB), jumlah lantai bangunan 1 lantai ; dan ketinggian maksimum pada Fasilitas Umum kurang lebih 18 meter.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 60-70% ; Koefisien Lahan Bangunan 0,6-1,4 ; (KLB), jumlah lantai bangunan 1-2 lantai ; dan ketinggian maksimum pada Fasilitas Perdagangan kurang lebih 12 meter.

d. Ketentuan lain-lain



1. Untuk kepentingan masyarakat umum yang bersifat penting dan sangat dibutuhkan bagi masyarakat bangsa dan keamanan negara, penguasa lahan atau pemegang Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) bersedia mematuhi Peraturan Daerah Kabupaten Malang.
2. Sebelum mendapat persetujuan Site Plan dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Bupati Malang, dilarang melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut.

Seharusnya berdasarkan seluruh kutipan dari pemaparan Pelaksanaan Perlindungan Lahan Pertanian Berdasar Tata Ruang diatas, tidak sesuai dengan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pasal 46 yang menyebutkan adanya syarat bahwa, paling sedikit 3 (tiga) kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan beririgasi. Paling sedikit dua kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan reklamasi rawa pasang surut dan non-pasang surut (lebak) dan paling sedikit satu kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan tidak beririgasi. Sedangkan pihak Developer dari PT. Citra Gading Asritama yang memiliki proyek di Tirtasani Royal Resort tidak menyediakan lahan pengganti dari lahan pertanian yang dialokasikan dan dialihfungsikan menjadi ke lahan non-pertanian.

Terdapat dua jalur mekanisme yang terletak pada sisi luasnya lahan yang ingin dimohonkan, bilamana pada luas lahan yang dimohonkan perumahan penggunaannya ke lahan non-pertanian, sedangkan sebaliknya bilamana lebih

dari 10.000m<sup>2</sup> maka ijin yang seharusnya diperlukan adalah ijin lokasi. Sedangkan, proyek Perumahan Tirtasani Royal Resort seluas 37 Ha (370.000m<sup>2</sup>) menggunakan seluruh lahan pertanian sehingga tidak ada lahan basah. Hal ini dapat merusak sistem aliran irigasi dan penghijauan.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dipaparkan terhadap Pelaksanaan Perlindungan Lahan Pertanian berdasar Tata Ruang Wilayah dan Studi Kasus di Perumahan Tirtasani Royal Resort, hambatan-hambatan yang muncul sebagai berikut :

1. Sebenarnya didalam kasus ini, selama syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan telah terpenuhi maka tidak ada hambatan bagi Dinas Pemukiman, Kebersihan dan Pertamanan untuk memberikan Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Bupati Malang yang memberikan Surat Izin Perluasan Lokasi untuk Pembangunan Perumahan selaku pemberi ijin. Hambatan yang muncul ada di PT.Citra Gading Asritama dalam proyeknya Perumahan Tirtasani Royal Resort di Karangploso, Kabupaten Malang adalah tidak memberikan lahan pengganti dari alih fungsi lahan pertanian yang dirubah menjadi lahan non-pertanian. Pihak mereka hanya membeli dan merubah semua surat dari Tanah basah ke Tanah Kering sehubungan dengan Surat Ijin untuk Pembangunan Perumahan. Mengakibatkan tidak adanya pelestarian dan sistem irigasi yang berjalan dari lahan pertanian. Selain itu, tanah basah yang menjadi tanah kering tidak dapat ditanami kembali. Sehingga penyimpangan ini seharusnya berakibat PT. Citra Gading Asritama

yang memiliki proyek di Perumahan Tirtasani Royal Resort mengganti lahan sesuai yang dibutuhkan. Kecaman yang datang dari beberapa penduduk yang dirugikan dan kehilangan mata pencaharian yang dominan sebagai petani membuat pihak PT. Citra Gading Asritama mendapat keluhan dan protes sebelum proyek perumahan dibangun.

2. Perumusan masalah ini diangkat karena berawal dari salah satu kasus, yaitu Developer sempat kesulitan saat menemukan masalah, yaitu 5 sawah yang dimiliki oleh Suwandi, Sumarni, Sulikan, Sumiaji dan Sulastri tidak ingin dijual. Dikarenakan 5 sawah tersebut warisan dari orangtua mereka. Ternyata Suwandi, Sumarni, dan Sulikan tetap bersikeras ingin menjualnya, dan menyebabkan adanya konflik internal. Diduga ketiga pihak ini yaitu Suwandi, Sumarni, dan Sulikan akan melepaskan 5 sawahnya kepada pihak Developer tanpa sepengetahuan Sumiaji dan Sulastri. Padahal Suwandi, Sumarni, Sulikan, Sumiaji dan Sulastri telah melakukan kesepakatan untuk tidak menjual kelima sawah mereka. Sempat ingin memalsu tanda tangan kepemilikan sawah dari Sumiaji dan Sulastri, dan rencana mereka gagal karena tertangkap basah Sulastri saat melewati mereka dan mendengar apa yang Suwandi, Sumarni dan Sulikan rencanakan. Segera Sulastri menyampaikan ke Sumiaji dan mereka tidak terima atas itu semua. Hal ini menyebabkan perpecahan didalam keluarga besar tersebut, antara mereka ingin saling bentrok atau akan dilaporkan ke pengadilan. Seandainya kejadian tersebut terjadi dan akhirnya Tindakan mereka termasuk melanggar "*Perbuatan Melawan Hukum*" karena ada unsur pemaksaan dan dianggap



mengganggu ketertiban umum dari keluarga besar yang dimaksudkan dalam perbuatan-perbuatan yang melawan hukum, yaitu melanggar hak subjektif orang lain. Terlihat bahwa mereka terus memaksa dan mendesak Sulastri dan Sumiaji untuk menyerahkan sawahnya dan menjual pada Developer. Perbuatan dari Suwandi, Sumarni, dan Sulikan dianggap melanggar kaidah tata susila karena dianggap adanya perencanaan untuk menjual sawah milik Sulastri dan Sumiaji tanpa sepengetahuan yang bersangkutan. Dianggap tindakan mereka mengganggu ketertiban umum yang mengganggu hak Sulastri dan Sumiaji. Tetapi, para pihak tersebut tidak sampai menyelesaikan ke ranah hukum atau pengadilan. Tindakan mereka yang terus-menerus mendesak dan merencanakan tetap melanggar hukum (termasuk Perbuatan Melawan Hukum).<sup>2</sup> Masalah ini bisa diselesaikan secara internal tetapi dengan pertimbangan Sulastri dan Sumiaji ke pihak Developer dengan meminta kompensasi ganti rugi atas sawah yang akan dijual diganti dengan masing-masing 1 (satu) sawah sebanding dengan 1 (satu) rumah yang berada didalam kompleks perumahan. Pihak Developer menyetujui dan pihak pemilik 5 (lima) sawah juga menyetujui dengan syarat SHM (Sertifikat Hak Milik) disiasati dengan Surat Jual Beli bukan Surat Kompensasi Ganti Rugi. Ada perjanjian secara intern sendiri antara Pihak Developer terhadap para pihak pemilik sawah.<sup>3</sup> (Terlampir Sertifikat Hak Milik)

---

<sup>2</sup> Wawancara Pribadi, Penduduk Desa Kepuharjo, Sulastri, 1 April 2014

<sup>3</sup> Wawancara Pribadi, Branch Marketing Perum Tirtasani Royal Resort, Suci Sulistyorini, 1 April 2014

Tidak banyak upaya yang di pertahankan oleh para penduduk selaku pemilik lahan pertanian, karena dianggap mereka tidak memiliki kekuasaan apapun dan disegi material. Seharusnya bilamana mereka berani mengambil tindakan dalam pencegahan pengalihfungsian lahan pertanian menjadi areal lahan non-pertanian atau seringkali terjadi dalam pembangunan perumahan.

Sesuai dengan Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990, bahwa

“Pencadangan tanah dan/atau pemberian ijin lokasi dan ijin pembebasan tanah bagi setiap perusahaan kawasan industri dilakukan dengan ketentuan:

- d) Tidak mengurangi areal tanah pertanian;
- e) Tidak dilakukan diatas tanah yang mempunyai fungsi utama untuk melindungi sumber alam dari warisan budaya; dan
- f) Sesuai dengan sarana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.”

Berarti PT. Citra Gading Asritama seharusnya mengetahui hal tersebut dan menyediakan pencadangan tanah atau tidak mengurangi areal lahan pertanian guna mencegah terjadinya kerusakan irigasi dan melindungi penghijauan agar tidak sepenuhnya menjadi polusi disekitar. Upaya yang sebaiknya diberikan kepada pihak yang merasa dirugikan dengan mengganti lahan pengganti dengan menyisakan dari areal perumahan atau mencari lahan pengganti di lokasi lain. Bilamana ada tindakan dari para pemilik selaku merasa dirugikan dan berani untuk mengajuka ke pihak lembaga bersangkutan mereka bisa tetap mempertahankan karena didalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, bahwa

- d. Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan.
- e. Dalam hal untuk kepentingan umum, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihfungsikan, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- f. Pengalihfungsian Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan dengan syarat :
  5. Dilakukan kajian kelayakan strategis
  6. Disusun rencana alih fungsi lahan
  7. Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik;
  8. Disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan

Penyediaan Lahan Pengganti terhadap Lahan Pertanian disebutkan dalam pasal 46 bahwa :

- b. Penyediaan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal



44 ayat (3) huruf d dilakukan atas dasar kesesuaian lahan, dengan ketentuan sebagai berikut :

9. Paling sedikit tiga kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan beririgasi;
10. Paling sedikit dua kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan reklamasi rawa pasang surut dan nonpasang surut (lebak); dan
11. Paling sedikit satu kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan tidak beririgasi.

Lebih baiknya upaya pelaksanaan perlindungan lahan pertanian diarahkan ke suatu perkumpulan terkait dengan penghijauan atau pelestarian dengan tujuan mencegah kerusakan irigasi, mempertahankan mata pencaharian para penduduk yang dominan sebagai petani. Sehingga tidak dipandang sebelah mata saja dari sudut individual tetapi karena sudah menjadi perkumpulan hak untuk melindungi dan mencegah akibat-akibat dari suatu perkotaan yang sudah terlalu banyak pembangunan tanpa ada pencetus untuk melindungi.

