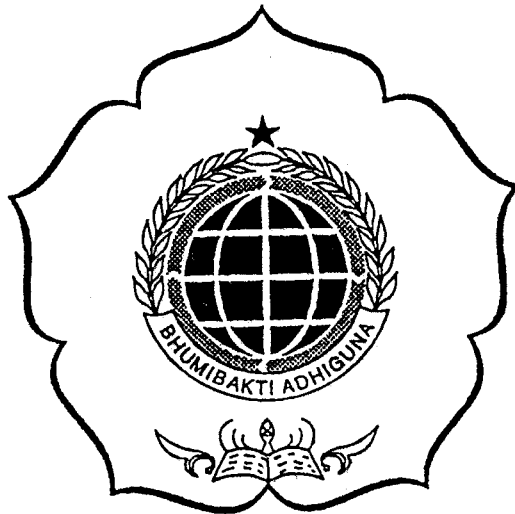


**STUDI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
PADA TANAH YANG TELAH DIBERI IZIN LOKASI
DI KECAMATAN BALIKPAPAN TIMUR
KOTA BALIKPAPAN PROPINSI KALIMANTAN TIMUR**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

ALIASTRI

NIM : 9540741

INTISARI

Izin lokasi merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi suatu perusahaan yang akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal. Maksud persyaratan ini adalah untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah mengingat penggunaan tanah harus sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang yang berlaku serta kemampuan fisik tanah itu sendiri. Permasalahan yang akan diteliti bagaimana proses pelaksanaan pembangunan perumahan yang berdasarkan izin lokasi dan realisasi pembangunan yang berdasarkan izin lokasi serta koordinasi dengan pihak yang terkait. Tujuan penelitian adalah mendeskripsikan pelaksanaan pembangunan di Kecamatan Balikpapan Timur- Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, khususnya proses pelaksanaan pembangunan perumahan yang dilaksanakan berdasarkan izin lokasi yang diperoleh, realisasi pelaksanaan pembangunan perumahan yang berdasarkan izin lokasi, serta koordinasi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan *developer* dengan pihak terkait untuk mengatasi masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan pembangunan perumahan berdasarkan izin lokasi yang diperoleh.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif Research.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh *developer* dengan menggunakan fasilitas KPR dari Bank Tabungan Negara di Kecamatan Balikpapan Timur. Sampel yang digunakan adalah seluruh pembangunan perumahan oleh *developer* yang telah diberi izin lokasi di Kecamatan Balikpapan Timur. Analisis yang dipergunakan adalah *super impose* peta dan analisis peta serta tabulasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa a) pemberian izin lokasi untuk pembangunan perumahan di Kecamatan Balikpapan Timur, Provinsi Kalimantan Timur pelaksanaannya sudah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan, hal ini dikarenakan adanya peningkatan pembangunan daerah tersebut yang proporsional terbagi ; b realisasi rencana peruntukan penggunaan tanah atas izin lokasi yang diberikan untuk pembangunan perumahan di Balikpapan Timur tidak sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1992 dan PMDN No. 1 Tahun 1987, sehingga terjadi perbedaan luas yang direncanakan untuk bangunan perumahan dan fasilitas sosial dan utiliti umum yaitu rata-rata sebesar ; c) terdapat tanah-tanah yang telah diberikan izin lokasi yang masih belum dibangun dengan tanah seluas 119,71 Ha atau sebesar 82,27 % dari luas tanah 145,5 Ha ; d) upaya penyelesaian yang dilakukan dari pihak *developer* adalah mengadakan pendekatan dengan Bank selaku pemberi kredit, kerjasama dengan *developer* lain yang mampu dan melakukan pendekatan untuk mendapatkan kemudahan dalam mendapatkan sarana pendukung. Sedangkan dari pihak Kantor Pertanahan hanya memonitor penggunaan dan peruntukan tanah dari izin lokasi yang telah diberikan pada *developer* pengembang.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	4
C. Perumusan Masalah.....	5
D. Batasan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Telaah Pustaka	9

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian yang Digunakan.....	30
B. Daerah Penelitian	30
C. Populasi dan Sampel	31
1. Populasi.....	31
2. Sampel.....	31
D. Jenis dan Sumber Data	32
E. Teknik Pengumpulan Data	34
F. Analisis Data.....	35

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Kondisi Fisik Wilayah.....	40
1. Ketinggian/Topografi	41
2. Letak Astronomis dan Geografis	42
3. Administratif	42
4. Kemampuan Tanah	43
5. Lereng.....	43
6. Kedalaman Efektif.....	44
7. Tekstur.....	45
8. Drainase	46
9. Faktor Pembatas	48
10. Status Tanah	48

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian.....	56
1. Pemberian Izin Lokasi di Kecamatan Balikpapan Timur..	56
a. Jumlah dan Luas Permohonan Izin Lokasi	56
b. Jenis Penggunaan Tanah Saat Dimohon Izin Lokasi.....	57
c. Luas Tanah yang Telah Diperoleh <i>Developer</i> Setelah Pemberian Izin Lokasi	58
d. Rencana Penggunaan Tanah yang Diajukan Dalam Permohonan Izin Lokasi Untuk Pembangunan Perumahan	58
e. Realisasi Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Oleh Para <i>Developer</i> Setelah Diberikan Izin Lokasi Berdasarkan Perimbangan Penggunaan Tanah dan Peruntukannya.....	59
f. Jumlah Luas Tanah yang Sudah Dibangun dan Belum Dibangun di Kecamatan Balikpapan Timur Sampai Dengan Tahun 1996 – 1997.....	60
2. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah.....	61
3. Kendala-kendala yang Dihadapi <i>Developer</i> Dalam Pelaksanaan Pembangunan.....	63
B. Analisis Data.....	64
1. Hasil Analisis Pemberian Izin di Kecamatan Balikpapan Timur.....	64
a. Letak Geografis	64
b. Hasil Analisis <i>Super-impose</i> Penggunaan Tanah Dengan	

2. Realisasi Rencana Peruntukan Penggunaan Tanah Atas Izin Lokasi yang Diberikan.....	67
3. Kesesuaian Rencana Penggunaan Tanah dengan Realisasi Pembangunan Perumahan dan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	68
4. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan.....	70
5. Upaya Penyelesaian yang Dilakukan untuk Mengatasi Kendala.....	71
a. Pihak <i>Developer</i> /Pengembang Perumahan.....	71
b. Dari Pihak Pemberi Izin Lokasi (Kantor Pertanahan Kota Balikpapan).....	71

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan tanah meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan perkembangan kemajuan ilmu pengetahuan serta teknologi. Hal ini membawa konsekuensi terhadap peningkatan kebutuhan manusia baik secara kuantitas dan kualitas yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan tanah.

Dengan bertambahnya jumlah penduduk dan perkembangan pembangunan tersebut, maka tidak mengherankan masyarakat menginginkan tempat tinggal yang layak dan kehidupan lebih baik. Perumahan merupakan bagian kebutuhan manusia yang mempunyai arti penting disamping kebutuhan akan sandang dan pangan dalam peningkatan harkat martabat manusia secara perorangan maupun kebersamaan dengan lingkungannya yang perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan penghidupan masyarakat. Keadaan demikian menjadi daya tarik oleh perusahaan pengembang perumahan (*developer*) untuk memenuhi. Sebagian perusahaan pengembang perumahan (*developer*) kini masih melakukan kegiatan-kegiatan atau usaha-usaha

lainnya tanah telah diberikan lokasi dan

cukup lama dikuasai. Terjadinya spekulasi tanah dikarenakan intensitas pembangunan yang begitu cepat dan pesat dibandingkan dengan luas tanah terbatas atau tetap menyebabkan harga tanah naik serta membumbung tinggi.

Seperti yang disampaikan oleh Kepala Dinas Perumahan Kabupaten Tangerang-Jawa Barat, Yuyut kepada Kompas; Sebagian besar pengembang perumahan di Kabupaten Tangerang kini masih melakukan usaha-usaha spekulasi tanah, sebab sebagian besar tanah yang sudah dikuasai para developer itu kini masih belum dibangun dan ditelantarkan, meskipun sudah cukup lama dikuasai (Kompas, 2-9-1996)

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, tujuan penataan perumahan adalah :

1. memenuhi kebutuhan ruang sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
2. mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
3. memberi arahan pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
4. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lainnya.

Paket Oktober 1993 (Pakto 1993) diharapkan meningkatkan jumlah para pengembang pembangunan perumahan di Indonesia secara umum dan terutama di Kota Balikpapan. Hal ini dikarenakan pemerintah memandang perlu menciptakan iklim baru di bidang perekonomian nasional, sehingga diadakan penyederhanaan berbagai perizinan, diantaranya adalah izin lokasi. Untuk kegiatan ini telah diatur dengan Peraturan Menteri Negara

lokasi sampai proses akhir pemberian keputusan hak atas tanah harus mempertimbangkan rencana tata ruang wilayah. Pemikiran ini dilandasi pertimbangan bahwa produk rencana tata ruang wilayah adalah sebagai berikut :

1. arahan letak dan peruntukan penggunaan tanah;
2. sarana pengendalian perkembangan fisik dasar;
3. sebagai produk dari pemerintah daerah yang didasarkan atas penjabaran kebijakan pembangunan yang berlaku, aspirasi masyarakat dan disesuaikan dengan potensi fisik maupun sosial ekonomi.

Izin lokasi merupakan sarana pengendali pemanfaatan ruang sesuai dengan apa yang telah digariskan dalam Rencana tata ruang wilayah, serta kaidah-kaidah dalam penataan ruang. Kemungkinan kesalahan alokasi kegiatan pembangunan dalam rencana tata ruang wilayah ini dapat ditepis dengan pertimbangan pemberian izin lokasi.

Sebagaimana diketahui, izin lokasi merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi dalam hal suatu perusahaan akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal. Maksud persyaratan ini adalah untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku serta

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka penyusun menetapkan judul **“STUDI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PADA TANAH YANG TELAH DIBERI IZIN LOKASI DI KECAMATAN BALIKPAPAN TIMUR - KOTA BALIKPAPAN PROPINSI KALIMANTAN TIMUR”**.

B. Permasalahan

Menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 yang dimaksud dengan izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada Perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak. Mengacu pada pasal 3 butir 5 dan pasal 4 butir 1 izin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk selama 12 (dua belas) bulan. Permohonan perpanjangan harus diajukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja sebelum jangka waktu izin lokasi berakhir disertai alasan perpanjangannya.

Penyederhanaan ketentuan dalam Paket Oktober 1993 di bidang pertanahan khususnya izin lokasi, diharapkan membawa angin segar bagi investor untuk memperlancar pelaksanaan penanaman modal bagi PMA/PMDN. Salah satunya di bidang perumahan yang prosedur

Kemudahan di dalam pemberian izin lokasi tersebut menyebabkan banyaknya *developer* menggunakan kesempatan dengan maksud untuk memperoleh tanah dan keuntungan yang berarti.

Gejala lain adalah kecenderungan adanya tanah-tanah yang tidak langsung dimanfaatkan sehingga dapat diklasifikasikan menjurus kepada kegiatan spekulasi. Termasuk pula perusahaan yang memperoleh izin lokasi tetapi tidak melakukan upaya perolehan tanah atau sudah mempunyai sertifikat tanah tetapi tidak ada tindak lanjut pembangunannya.

Dalam keadaan yang demikian tentu dapat terjadi berbagai eksese, penyimpangan atau semacamnya yang menimbulkan berbagai masalah pertanahan. Hal yang demikian tidak jarang dijumpai para pengembang pembangunan perumahan, (*developer*). Selain itu juga masih ada ditemui *developer* yang telah diberikan izin lokasi dan memperoleh tanah tetapi pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan rencana yang diajukan dalam pemberian izin lokasi dan kurang memperhatikan kewajibannya untuk membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum diarealnya.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dan mengingat lokasi penelitian di Kecamatan Balikpapan Timur-Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur,

2. bagaimana realisasi pembangunan perumahan yang berdasarkan izin lokasi.
3. bagaimana koordinasi pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembangunan perumahan yang berdasarkan izin lokasi.

D. Batasan Masalah

Berkaitan dengan keterbatasan penyusun dalam hal kemampuan penelitian, waktu, biaya dan tenaga serta pengalaman maka perlu diadakan pembatasan masalah yang memungkinkan penelitian lebih jelas dan berjalan lebih intensif mengenai permasalahannya.

Untuk itu dalam penelitian ini, penyusun membatasi masalah penelitian sebagai berikut :

1. proses pelaksanaan pembangunan perumahan pada tanah yang telah diberi izin lokasi dari tahun 1996 sampai dengan tahun 1997 (waktu penelitian), dengan alasan agar lebih jelas hasil pelaksanaan pembangunan serta bila ada izin lokasi yang diperpanjang.
2. realisasi pembangunan perumahan adalah pembangunan yang dilaksanakan oleh *developer* dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) di Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan berdasarkan izin lokasi yang

3. koordinasi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan *developer* dengan pihak terkait dalam pelaksanaan pembangunan perumahan berdasarkan izin lokasi yang diperoleh.

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan pelaksanaan pembangunan di Kecamatan Balikpapan Timur-Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur, khususnya :

- a. proses pelaksanaan pembangunan perumahan yang dilaksanakan berdasarkan izin lokasi yang diperoleh;
- b. realisasi pelaksanaan pembangunan perumahan yang berdasarkan izin lokasi;
- c. koordinasi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan *developer* dengan pihak terkait untuk mengatasi masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan pembangunan perumahan berdasarkan izin lokasi yang diperoleh.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil-hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai :

- a. bahan masukan dalam rangka pengambilan kebijaksanaan pertanahan

dengan rencana tata ruang wilayah yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak;

- b. mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan dan realisasi pembangunan perumahan yang dilaksanakan, sehingga dapat memberikan alternatif pemecahan dalam pelaksanaan kegiatan tersebut berdasarkan izin lokasi yang diperoleh;
- c. terciptanya koordinasi yang lebih baik dalam pemberian izin lokasi dengan pelaksanaan pembangunan perumahan dan pelaksanaan Rencana tata ruang wilayah juga mengakhiri kesalahan persepsi yang terjadi selama ini mengenai isi izin lokasi sehingga tidak merugikan para pemilik tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian tentang materi skripsi ini, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. a. Pemberian Izin Lokasi untuk pembangunan perumahan di Kecamatan Balikpapan Timur dalam wilayah Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur, pelaksanaannya sudah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan. Hal ini dikarenakan peningkatan pembangunan di daerah tersebut telah proporsional terbagi.
- b. Realisasi rencana peruntukan penggunaan tanah atas izin lokasi yang diberikan untuk pembangunan perumahan di Kecamatan Balikpapan Timur sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987, dengan komposisi peruntukan penggunaannya (kavling efektif) seluas 60% dan prasarana fasilitas umum serta utilitas umum juga jalur hijau peruntukannya 40% dari luas yang dimohon.
- c. Terdapat tanah-tanah yang telah diberikan izin lokasi yang masih belum dibangun dengan tanah seluas 119,71 Ha atau sebesar 82,27 % dari luas tanah 145,5 Ha karena adanya kecenderungan tanah-tanah yang tidak

2. Permasalahan yang dihadapi oleh para *developer* pengembang pembangunan perumahan adalah terbatasnya modal kerja, menunggu permintaan konsumen dan kurangnya sarana pendukung.
3. Upaya penyelesaian yang dilakukan dari pihak *developer* adalah mengadakan pendekatan dengan bank selaku pemberi kredit, bekerja sama dengan *developer* lain yang mampu dan untuk mendapatkan kemudahan atau keringanan dalam mendapatkan sarana pendukung. Sedangkan dari pihak Kantor Pertanahan hanya memonitor penggunaan dan peruntukan tanah dari izin lokasi yang telah diberikan pada *developer* pengembang.

B. Saran-saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan, maka penulis dapat menyarankan sebagai berikut :

1. Pengawasan terhadap kegiatan pembangunan perumahan pada lokasi-lokasi yang telah diberikan izin lokasi terus ditingkatkan, agar izin lokasi yang diberikan benar-benar dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya.
2. Rencana Tata Ruang Wilayah karena masih bersifat umum, maka pelaksanaannya perlu memperhatikan kebutuhan segi pemanfaatannya dan dapat diadakan peninjauan kembali.
3. Agar tidak terjadi perbedaan realisasi luas untuk bangunan rumah, fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam perimbangan penggunaan tanah maka perlu

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pertanahan Nasional, 1993, Paket Kebijakan Deregulasi 23 Oktober 1993, Jakarta.

Boedi Harsono, 1997, Hukum Agraria, Djambatan, Jakarta.

Moh. Nasir, 1998, Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, 1989, Metode Penelitian Survei, LP3ES, Jakarta.

Soni Harsono, 1995, Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.

Soni Harsono, 1995, Konflik Pertanahan dan Upaya-Upaya Penyelesaiannya, Yogyakarta (makalah).

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 1996, Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta.

Yang Berbentuk Peraturan-Peraturan :

_____ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

_____ Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

_____ Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah.

_____ Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal.

_____ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

_____ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1984 tentang

_____ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

_____ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1992 tentang Tata Cara Bagi Perusahaan Untuk Memperoleh Pencadangan Tanah, Izin Lokasi, Pemberian, Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Atas Tanah serta Penerbitan Sertifikatnya.

_____ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

_____ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.

_____ Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 dan Surat Edaran Tanggal 21 Pebruari 1995 perihal Petunjuk Pelaksana/Tata Cara Kerja Pengawasan, Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi, Teguran, dan Pelaporan