

**STUDI TENTANG PENGUASAAN DAN
PENGUNAAN TANAH PADA KAWASAN
PERUMAHAN DI WILAYAH KECAMATAN
SUKARAME KOTA BANDAR LAMPUNG
PROPINSI LAMPUNG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Disusun Oleh :

MUHAMMAD SYAHRIL

NIM : 9761246

INTISARI

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 jo. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 tentang Izin Lokasi merupakan penyederhanaan pemberian Izin Lokasi yang selanjutnya diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999. Dari berbagai penyederhanaan dan kemudahan yang diberikan dalam peraturan ini, pada kenyataannya belum semua izin lokasi yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung di wilayah Kecamatan Sukarame ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan keadaan tersebut penulis mencoba menuangkan studi tentang penguasaan dan penggunaan tanah pada kawasan perumahan di wilayah kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung serta kendala-kendala yang dihadapi oleh penerima izin lokasi maupun pelaksana pemberian izin lokasi. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : 1). Untuk mengetahui realisasi penguasaan dan penggunaan tanah yang berasal dari pemberian izin lokasi, 2). Untuk mengetahui tentang kendala-kendala yang dihadapi oleh penerima izin lokasi yang berhubungan dengan realisasi penguasaan dan penggunaan tanahnya dan 3). Untuk mengetahui tindakan atau upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sehubungan dengan kendala yang dihadapi oleh penerima izin lokasi.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Populasi yang diteliti adalah seluruh izin lokasi pada kawasan perumahan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dari Tahun 1995 sampai dengan 2000.

Adapun sampel yang diambil adalah seluruh populasi yang ada, kemudian data yang terkumpul dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif dengan tabulasi.

Dari penelitian tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian izin lokasi di wilayah Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung khususnya pada kawasan perumahan belum sesuai dengan peraturan yang berlaku, terutama dalam hal realisasi perolehan tanah dan permohonan hak atas tanah serta realisasi pembangunannya. Disamping itu terdapat masalah-masalah yang dihadapi setelah pemberian izin lokasi, baik yang berasal dari pihak pelaksana maupun dari para penerima izin lokasi. Sejauh ini tidak ada penerapan sanksi terhadap pelanggaran atas ketentuan izin lokasi yang dilakukan oleh penerima izin lokasi.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Perumusan Masalah.....	6
D. Pembatasan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	8
A. Telaah Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	12
C. Anggapan Dasar.....	16
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	17
A. Metode Penelitian.....	17
B. Daerah Penelitian.....	17
C. Populasi.....	18
D. Jenis dan Sumber Data.....	19

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	23
A. Letak Wilayah dan Administrasi	23
B. Luas Wilayah	23
C. Penggunaan Tanah	24
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	26
A. Realisasi Penguasaan dan Penggunaan Tanah Oleh Penerima Izin Lokasi	26
1. Proses Pemberian Izin Lokasi	26
2. Pelaksanaan Setelah Pemberian Izin Lokasi Oleh Penerima Izin Lokasi	38
a. Kegiatan pembebasan tanah/perolehan tanah	38
b. Permohonan hak dan pensertipikatan tanah	43
c. Kegiatan pembangunan	46
B. Kendala-kendala yang Dihadapi Setelah Pemberian Izin Lokasi	50
1. Kendala yang berasal dari Penerima Izin Lokasi	50
2. Kendala yang berasal dari Pelaksana Pemberian Izin Lokasi	53
C. Tindakan dan Upaya yang Dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung Terhadap Penerima Izin Lokasi yang Tidak Menindaklanjuti Ketentuan Izin Lokasi	55
BAB VI PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menghadapi era globalisasi, tanah memegang peranan yang sangat penting dan mempunyai arti strategis bagi kehidupan manusia yang sekaligus juga sebagai tempat untuk melaksanakan berbagai aktivitas/ kegiatan. Tanah dalam penggunaannya semakin luas dan kompleks, hal ini dikarenakan semakin pesatnya perkembangan diberbagai sektor pembangunan baik industri, pariwisata, perkebunan, pertanian , pertambangan, kehutanan, perumahan serta prasarana pembangunan lainnya.

Demikian besar dan kompleksnya peranan tanah dalam kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila dari waktu ke waktu kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan perkembangan ilmu teknologi. Pertambahan jumlah penduduk dan perkembangan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi ini membawa konsekwensi peningkatan kebutuhan manusia baik secara kuantitas maupun kualitas yang semuanya itu baik langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan tanah.

menjadi daya tarik oleh perusahaan pengembang perumahan (*developer*) di Kecamatan Sukarame untuk memenuhinya.

Agar kegiatan pembangunan itu dapat tertata dengan baik, maka dalam hal penyediaan tanah untuk perumahan dan pemukiman mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, adapun tujuan penataan perumahan tertuang dalam pasal 4 adalah sebagai berikut :

1. Memenuhi kebutuhan ruang sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
2. Menyediakan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
3. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lainnya.

Sehubungan dikeluarkannya Paket Oktober 1993 oleh pemerintah, diharapkan meningkatkan jumlah para pengembang pembangunan perumahan di Indonesia secara umum dan terutama di Kecamatan Sukarame. 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 Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

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.

Adanya penyederhanaan prosedur pemberian izin lokasi dan sejalan dengan pesatnya perkembangan kegiatan pembangunan perumahan di Kecamatan Sukarame, mendorong perusahaan pengembang perumahan (*developer*) di Kecamatan Sukarame melakukan kegiatan-kegiatan atau usaha-usaha spekulasi tanah. Adanya sebagian besar tanah yang telah diberi izin lokasi tetapi masih belum ada pelaksanaan pembangunan perumahannya atau telah dilaksanakan pembangunan perumahan tetapi hanya sebagian dan adanya tanah yang ditelantarkan, meski sudah cukup lama dikuasai. Terjadinya spekulasi tanah dikarenakan intensitas pembangunan yang begitu cepat dan pesat dibandingkan dengan luas tanah yang tersedia relatif tetap, sehingga menyebabkan naiknya harga tanah di Kecamatan Sukarame.

Sebagaimana diketahui, izin lokasi merupakan persyaratan yang perlu

harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku serta kemampuan fisik tanah itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka penyusun menetapkan judul **“STUDI TENTANG PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH PADA KAWASAN PERUMAHAN DIWILAYAH KECAMATAN SUKARAME KOTA BANDAR LAMPUNG PROPINSI LAMPUNG”**.

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 dalam hal ini perusahaan pengembang perumahan 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 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, 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

Penyederhanaan ketentuan dalam Paket Oktober 1993 di bidang pertanahan khususnya izin lokasi, diharapkan membawa angin segar bagi investor untuk memperlancar pelaksanaan penanaman modal bagi Penanaman Modal Asing serta Penanaman Modal Dalam Negeri (PMA/PMDN). Salah satunya di bidang perumahan yang prosedur pemberiannya disederhanakan dan prosesnya tidak perlu mendapatkan izin Gubernur serta hanya memakan waktu paling lama 12 (dua belas) hari kerja, akan mendorong minat para *developer*.

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

Akibat 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.

Keadaan yang demikian tentu dapat terjadi berbagai eksekusi, penyimpangan yang menimbulkan berbagai masalah pertanahan. Selain itu masih ada ditemui *developer* yang telah diberikan izin lokasi tetapi tidak menindak lanjuti pembangunannya sesuai dengan rencana awal peruntukan dan penggunaan tanahnya.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan pemikiran di atas, penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana realisasi penguasaan dan penggunaan tanah oleh perusahaan pengembang perumahan (developer) setelah diberikan izin lokasinya.
- b. Kendala-kendala apa yang dihadapi oleh penerima izin lokasi setelah diberikan izin lokasi yang berhubungan dengan realisasi penguasaan dan penggunaan tanahnya.
- c. Tindakan atau upaya apa yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sehubungan dengan permasalahan yang dihadapi oleh penerima izin lokasi.

D. Pembatasan Masalah

Agar tidak terjadi kekeliruan serta untuk mempermudah pemahaman selanjutnya, maka penyusun membatasi masalah penelitian sebagai berikut :

- a. Izin lokasi yang menjadi objek penelitian adalah izin lokasi yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam kurun waktu Tahun 1995 sampai dengan Tahun 2000.
- b. Kendala yang dihadapi oleh penerima izin lokasi adalah kendala yang timbul setelah izin lokasi dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota

- c. Tindakan dan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung adalah berupa teguran dan menolak perpanjangan izin lokasi serta pencabutan

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui realisasi penguasaan dan penggunaan tanah yang berasal dari pemberian izin lokasi, yang dilaksanakan menurut rencana awal peruntukannya.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh penerima izin lokasi yang berhubungan dengan realisasi penguasaan dan penggunaan tanahnya.
- c. Untuk mengetahui tindakan atau upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sehubungan dengan kendala yang dihadapi oleh penerima izin lokasi.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil-hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk :

- a. Memberikan masukan/informasi kepada instansi terkait sebagai bahan pertimbangan dalam penentuan kebijakan masalah pertanahan
- b. Lebih mendalami ilmu pengetahuan yang diperoleh selama menempuh

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa data pada bab V, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerima izin lokasi sebagian besar belum menindaklanjuti Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi yang diterimanya. Pelaksanaan setelah pemberian izin lokasi oleh penerima izin lokasi dalam rangka memenuhi kewajiban yang harus dipenuhinya belum sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 serta Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 04 Tahun 1999 Tanggal 19 April sebagai peraturan pelaksanaanya. Karena hampir seluruh penerima izin lokasi yang dijadikan sampel berdasarkan pada peraturan tersebut.atas, realisasi yang bisa dipenuhi sebagian besar penerima izin lokasi di Kecamatan Sukarame hanya pada pembebasan tanah yaitu terdiri 277,82 Ha luas tanah yang dimohon oleh 23 (dua puluh tiga) penerima izin lokasi dan jumlah luas yang berhasil dibebaskan adalah 157,43 Ha atau 56,66 %. Sementara permohonan hak dan pensertifikatannya realisasinya dari 23 (dua puluh

para penerima izin lokasi, baru 62,72 Ha atau 39,84% dari jumlah luas tanah yang telah dibebaskan yaitu 157,43 Ha sehingga 94, 71 Ha atau 60,16 % tanah yang tidak dimanfaatkan oleh penerima izin lokasi, sehingga ada kesan bahwa izin lokasi digunakan sebagai alat spekulasi sambil menunggu harga tanah tersebut meningkat.

2. Kendala-kendala yang dihadapi setelah pemberian izin lokasi di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung secara garis besar dibagi menjadi 2 dua kelompok sebagai berikut :

a. Kendala yang berasal dari penerima izin lokasi.

1). Masalah dalam pembebasan tanah.

2). Masalah dalam kegiatan pembangunan

3). Tidak melakukan pelaporan perolehan tanahnya secara berkala kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dengan tembusan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Provinsi Lampung.

b. Masalah yang berasal dari pelaksana pemberian izin lokasi (Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung), antara lain monitoring lapang mengenai realisasi perolehan tanah oleh penerima izin lokasi belum dilaksanakan secara efektif baik oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah maupun oleh Kepala Seksi Penatagunaan Tanah.

3. Selama ini belum ada penerapan sanksi yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung terhadap penerima izin lokasi yang tidak menindaklanjuti surat keputusan izin lokasi yang diterimanya.

B. Saran

Berdasarkan fakta-fakta yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian izin lokasi di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung, maka penyusun mengajukan saran-saran sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan pemberian izin lokasi selanjutnya, para pelaksana pemberi izin lokasi hendaknya benar-benar berpedoman/mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku dan bagi penerima izin lokasi hendaknya dapat memahami dan mentaati ketentuan dalam diktum Surat Keputusan Izin Lokasi yang diterimanya.
2. Koordinasi antara instansi dan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemberian izin lokasi perlu ditingkatkan bahkan bila perlu dioptimalkan untuk mencegah terjadinya masalah-masalah pertanahan yang berasal dari pemberian izin lokasi.
3. Perlu adanya penerapan sanksi yang tegas kepada penerima izin lokasi yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan izin lokasi, diantaranya dengan memberikan teguran dan menunda perpanjangan jangka waktu izin lokasi serta mencabut surat keputusan izin lokasinya jika dianggap perlu.

DAFTAR PUSTAKA

- Alex S. Nitisumito, Drs., Ec., dan M. Umar Burham, MS., (1991), *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek*, Jakarta, Bumi Aksara.
- Arikunto, Suharsimi, (1996), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka CiptaBadan Pertanahan Nasional, 1996.
- Boedi Harsono, (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- Durin, Hasan Basri, (1998), *Reformasi Pertanahan Menuju Sistem Pertanahan Nasional yang Terpadu, Efektif dan Efisien*, Makalah Seminar Nasional Keluarga Mahasiswa Teknik Geodesi Fakultas Teknik UGM, Jakarta.
- Moh. Nasir, 1998, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, (1998), *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Soni Harsono, 1994, *Pengembangan Kebijakan Pertanahan*, Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Soni Harsono, 1997, *Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta.
- 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.

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

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi