

MILIK PERPUSTAKAAN	
UNIVERSITAS ATMA JAYA	
MOJOKERTO	
Diterima	: 25 SEP 2002
Inv	01544/MT/Hd.9/2002
Klasifikasi	Rif 624.068/Ban/02.
Katalog	:
Selesai diproses	:



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

TESIS

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN IJIN PERUBAHAN
PENGUNAAN TANAH OLEH DEVELOPER
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Diajukan oleh :

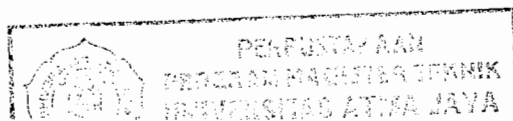
AGUSTINUS BAMBANG BUDIMARTONO

No. Mhs. : 00.608/PS/MT

Nirm : 000051053114130018

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK**

2002





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

TESIS

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PELANGGARAN IJIN PERUBAHAN
PENGUNAAN TANAH OLEH DEVELOPER
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Diajukan oleh :

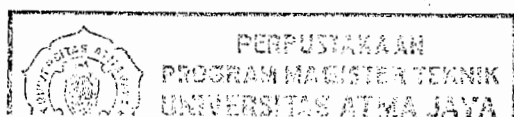
AGUSTINUS BAMBANG BUDIMARTONO

No. Mhs. : 00.608/PS/MT

Nirm : 000051053114130018

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK**

2002





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

Tesis@mt'02

TANDA PERSETUJUAN TESIS

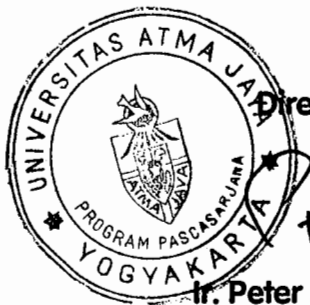
N a m a : Agustinus Bambang Budimartono
Nomor Mahasiswa : 00.608/PS/MT
NIRM : 000051053114130018
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul tesis : Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pelanggaran Ijin
Perubahan Penggunaan Tanah Oleh Developer
Di Daerah Istimewa Yogyakarta

Tanggal,
Pembimbing I,

Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng.

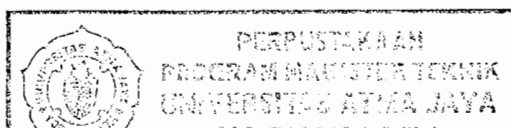
Tanggal,
Pembimbing II,

SW. Endah Cahyowati, SH., MS.



Direktur Program,

Ir. Peter F. Kaming, M. Eng., Ph.D



Motto:

*“Pujilah Tuhan dengan segenap jiwa ragamu,
dan dengan segenap hatimu”*

Dedicate to :

1. Bapak terkasih (Cristoporus Supadi)
Terimakasih atas segalanya (Kasih sayang, Pangestu dan doa)
2. Ibu tercinta (Hilaria Sri Sumarmi)
Terima kasih atas kasih sayangnya, kesabarannya, dan cintanya.
3. Kakak-kakak
(Mbak Ary, Mbak Asty, Mbak Agnes, Mas Anton)
Terimakasih atas bimbingan, dan doa-doanya.
4. Keponakan-keponakan
(Ella, Shinta, Ayok, Anan) terimakasih atas keceriaannya.
5. "Haliza ", yang telah damai di Surga. Semoga damai selalu di sorga.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
KATA PENGHANTAR.....	v
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR / SKEMA.....	vii
INTISARI.....	viii
Bab I Pendahuluan.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	3
1.3. Batasan Masalah.....	4
1.4. Tujuan Penelitian.....	4
1.5. Manfaat Penelitian.....	4
1.6. Sistematika Penulisan.....	5
Bab II Dasar Teori.....	9
2.1. Definisi Pelanggaran.....	10
2.2. Peraturan Perundang-Undangan.....	11
2.3. Perusahaan Pembangunan Perumahan.....	13
2.3.1. Organisasi perusahaan industri perumahan.....	15
2.3.2. Construction Management dalm industri perumahan.....	20
Bab III Metodologi Penelitian.....	24
3.1. Proses Penelitian Ilmiah.....	25
3.2. Sumber Data.....	25
3.2.1. Metode Pengumpulan Data.....	27
3.3.2. Penentuan Responden.....	30
3.3. Metode Analisa Data.....	32

Bab IV Hasil dan Diskusi.....	35
4.1 Pembangunan Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta.....	37
4.2 Responden (Developer yang pernah melakukan pelanggaran perijinan).....	37
4.2.1. Pendidikan terakhir responden.....	37
4.2.2. Jumlah Karyawan.....	40
4.2.3. Jangka waktu menjalankan usaha property.....	43
4.2.4. Jenis rumah yang dibangun atau jenis produksi.....	45
4.2.5. Lokasi Perumahan.....	48
4.2.6. Jenis lahan untuk lokasi perumahan.....	49
4.2.7. Cara memperoleh tanah.....	52
4.3.Faktor-faktor penyebab banyaknya pelanggaran.....	54
4.3.1.Sosialisasi perijinan.....	57
4.3.1.1. Terbatasnya informasi tentang perijinan.....	58
4.3.1.2. Terbatasnya tentang hak dan kewajiban developer ..	59
4.3.1.3. Minimalnya pengertian developer terhadap sangsi...	60
4.3.1.4. Minimalnya penjelasan tentang dasar hUkum.....	62
4.3.2. Pelayanan pada saat pengurusan perijinan.....	63
4.3.2.1. Terbatasnya informasi	63
4.3.2.2. Tidak ada pelayanan khusus	64
4.3.2.3. Terbatasnya informasi prosedur mengurus ijin.....	65
4.3.2.4. Banyaknya ketentuan yang harus dipenuhi.....	66
4.3.3. Adanya peluang untuk tidak mengurus perijinan.....	67
4.3.3.1. Pertimbangan financial dari developer.....	68
4.3.3.2. Kelemahan dari perundangan	68
4.3.3.3. Pemahaman terhadap sangsi.....	69
4.3.3.4. Sangsi yang tidak tegas	70
4.3.4. Penanganan terhadap pengaduan.....	70
4.3.4.1.Ketidaksesuaian biaya.....	70
4.3.4.2.Tidak tanggapnya BPN terhdap pengaduan	71

4.3.4.3.	Minimnya tindak lanjut pengaduan	
4.3.4.4.	Tidak adanya bagian khusus	
4.3.5.	Permasalahan biaya untuk mengurus perijinan.....	
4.3.5.1.	Ketentuan biaya diluar biaya semestinya.....	
4.3.5.2.	Sering terjadinya perubahan biaya.....	
4.3.5.3.	Pemahaman yang masih kurang oleh developer.....	
4.3.5.4.	Adanya oknum yang memanfaatkan keadaan.....	
4.4.	Rangking penyebab menurut developer.....	
4.5.	Pendapat dari pihak pemberi ijin.....	
4.5.1.	Sosialisai Perijinan.....	
4.5.2.	Pelayanan pada saat pengurusan perijinan.....	
4.5.3.	Adanya peluang-peluang untuk tidak mengurus perijinan.....	
4.5.4.	Penanganan terhadap pengaduan.....	
4.5.5.	Masalah Pembiayaan perijinan.....	
4.6.	Korelasi rangking antara developer dan pihak pemberi ijin.....	
4.7.	Pembahasan mengenai perbedaan rangking antara developer dan BPN.....	
4.8.	Korelasi rangking antara 48 developer, 12 developer	
4.9.	Pembahasan mengenai perbedaan rangking	
Bab V	Kesimpulan dan Saran.....	9
5.1.	Kesimpulan.....	9
5.2.	Saran.....	1
Lampiran		1

KATA PENGHANTAR

Segala puji dan syukur hanya bagi Tuhan Yesus Kristus, Raja diatas segala raja, Kuasa diatas segala kuasa, karena kasihNya telah melimpahkan berkah dan pertolongan, sehingga penulisan thesis ini dapat terselesaikan dengan baik, segala puji hanya untuk Tuhan Yesus Raja Semesta Alam, pemilik segala yang ada di alam raya.

Thesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan guna mencapai gelar Magister Teknik. Dengan adanya penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu, antara teori dan pelaksanaan teori yang selama ini diperoleh di bangku kuliah.

Dengan melalui proses yang cukup panjang dan cukup lama, tesis ini dapat diselesaikan. Karena keterbatasan waktu, biaya, tenaga, dan kesulitan dalam hal birokrasi yang berkaitan dengan data-data yang diperlukan, maka penulisan thesis ini masih sangat jauh dari kesempurnaan.

Dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang sangat membantu baik dalam bentuk bimbingan, doa-doa, dan dorongan semangat. Dari hati paling dalam penyusun menyadari penulisan thesis ini tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dari pihak-pihak tersebut. Dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr.Ir. Peter. F. Kaming, M.Eng, selaku dosen pembimbing I, yang dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan, hingga terselesaikannya tesis ini.
2. Ibu S.W.Endah Cahyowati, SH, MS, selaku dosen pembimbing II, terimakasih atas segala bimbingan, petunjuk-petunjuk, dan juga doa restunya, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

3. Para Romo (Romo Widodo, SJ, Romo Tom Jacob, SJ, Romo FA. Soentoro, Pr, Romo Tarsisius Wadji, Pr, Romo Sari, Pr, Alm Romo Mgr Leo Soekoto, SJ, Alm Romo Naryo, SJ) yang dengan tulus hati selalu mendoakan, memberi arahan-arahan, memberi semangat untuk hidup, terimakasih atas segalanya, semoga Tuhan berkati selalu.
4. Seluruh umat Katolik di Stasi Cawas, Umat di Gereja Gendengan Solo, yang selalu setia dengan Tuhan Yesus, dan setia dalam jalan-Nya, terimakasih atas doa-doa nya.
5. Keluarga besar Ndalem Balowerti Solo (BRAY. Koeshartiyah dan keluarga), yang selalu memberikan ajaran-ajaran, budi pekerti yang luhur, nilai-nilai penghormatan terhadap budaya leluhur
6. Keluarga Om FX.Soeradi Broto Atmojo di Yogyakarta, yang senantiasa memberikan bantuan dalam berbagai hal, sehingga selalu mendatangkan kebahagiaan.
7. Keluarga Bapak / Ibu Sri Gantiarto di Solo, terimakasih atas persahabatan yang begitu tulus, dan dorongan atau semangat yang diberikan selalu.
8. Keluarga Bapak / Ibu Sarjono (Mbak Ning, Mas Seno, Mas Gindho, dik Pipit)
9. Teman-teman di Komunitas "Solo Cinta Damai", terimakasih atas segala bantuannya.
10. Teman-teman di PT.JATI AGUNG SOLO, CV. ADI POLA, terimakasih atas kerjasamanya selama ini.
11. Para karyawan di Admisi (Mas Heru, Mbak Yus, Mbak Septi, Mas Antok, Mas Tedi, Mas Santosa), yang telah membatu dalam segala administrasi perkuliahan.
12. Unit perpustakaan (Mbak Ismi), yang selalu memberikan pinjaman buku-buku perkuliahan, terimakasih atas bantuannya.

Yogyakarta, Februari, 2002

AGUSTINUS BAMBANG BM

No. Mhs : 00.608/MHSMT

Nirm : 000051053114130018

DAFTAR GAMBAR

	Hal
1. Gambar 2-1. Daur hidup proyek konstruksi.	16
2. Gambar 2-2. Sistematika mengkaji proyek atau investasi	17
3. Gambar 2-3. Proses pengkajian aspek pasar.	18
4. Gambar 2-4. Struktur organisasi dengan Construction Management	22
5. Gambar 3-1. Empat unsur informasi dalam penelitian.	24
6. Gambar 4.1 Komposisi pendidikan terakhir responden	38
7. Gambar 4.2 Rata-rata jumlah karyawan sebelum dan sesudah krisis	42
8. Gambar 4.3. Komposisi prosentase jangka waktu menjalankan usaha	45
9. Gambar 4.4. Komposisi Jenis perumahan	48
10. Gambar 4.5. Jumlah lokasi perumahan.	49
11. Gambar 4.6 Komposisi penggunaan lahan untuk perumahan.	52
12. Gambar 4-7. Komposisi developer dalam memperoleh tanah.	54

DAFTAR TABEL

		Hal
Tabel 4.1	Tabel Mean Rank dan rangking tiap faktor menurut developer	55
Tabel 4.2	Tabel Mean Rank dan rangking tiap faktor menurut BPN	77
Tabel 4.3	Tabel perbedaan rangking developer dan pemberi ijin	83
Tabel 4.4	Tabel perbedaan rangking, BPN, 12 Developer, 43 Developer	93.

ABSTRACT

ANALYSIS OF PERMIT VIOLATION CAUSAL FACTORS LAND USE ALTERATION BY DEVELOPER IN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.

Agustinus Bambang Budimartono 00.608./PSMT

This study aims for analyzing of permit violation causal factors land use alteration by developer. They're many violations by developers who prepared housing product for customers.

This study was carried out by ranking of that violation causal factors, with Kendall's Test, and conducted by Spearman correlation test about developer and BPN. This research brought by 52 respondents, which spread around Daerah Istimewa Yogyakarta. Collected data resulted through 43 respondents from 52.

The conclusion obtained from the study can formulated as follows: the main of violation causal factors are financial consideration, information limitation about regulation as usual. Minimation about the base regulation that used for making permit. From BPN side, the main factors are no distinct sanction about this violation, permit weakness, information limitation about regulation as usual. The conclusion of Spearman correlation test about 0,719, which mean there are different point of view between BPN and developer about the case.

Keyword : developer, permit, violation