

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar belakang**

Kebutuhan akan perumahan dari waktu ke waktu semakin meningkat, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kebutuhan perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer dalam kehidupan manusia. Semakin meningkatnya permintaan akan perumahan oleh masyarakat luas, maka banyak bermunculan developer-developer baru. Adanya peningkatan jumlah permintaan akan kebutuhan rumah, secara langsung akan berakibat pada upaya untuk mengembangkan sebuah lokasi atau lahan baru sebagai tempat untuk membangun sebuah perumahan. Lokasi untuk areal perumahan baru dapat berasal dari berbagai macam jenis lahan.

Saat ini banyak sekali kita jumpai lahan untuk lokasi perumahan baru berasal dari lahan pertanian yang masih produktif. Lahan pertanian yang masih tergolong produktif banyak dijumpai pada daerah-daerah pinggiran kota. Sebuah developer dalam rangka membangun lokasi perumahan baru harus melaksanakan tertib administrasi. Tertib administrasi dalam hal ini berkaitan dengan ijin yang harus dipenuhi bila akan membangun lokasi perumahan baru. Pengurusan ijin yang harus ditempuh atau harus dipenuhi oleh developer apabila akan membangun

lokasi perumahan baru meliputi, ijin prinsip, ijin lokasi, persetujuan site plan, ijin perubahan penggunaan tanah, Ijin pengadaan tanah, Ijin mendirikan bangunan

Perijinan yang harus dipenuhi oleh seorang developer tersebut ditujukan dalam rangka pengaturan dan pengembangan atau pembangunan suatu wilayah sesuai dengan rencana pengembangan suatu wilayah yang telah ada. Kelengkapan ijin yang dimiliki oleh seorang pengembang juga akan memberikan keuntungan bagi pengembang tersebut. Salah satu dari berbagai ijin yang harus dimiliki oleh seorang developer seperti tersebut diatas, ijin perubahan penggunaan tanah yang sering tidak dilakukan pengurusannya oleh developer. Kebanyakan pengembang menggunakan tanah pertanian dalam rangka membuat perumahan baru. Untuk penggunaan tanah pertanian sebagai lokasi perumahan, harus mengacu pada Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPPN No 460-3346 tanggal 31-10-1994, tentang pencegahan penggunaan tanah sawah beririgasi teknis untuk penggunaan non pertanian melalui penyusunan rencana tata ruang, dan Surat Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional / Ketua BAPPENAS No 5334 / MK / 9 / 1994, tanggal 29-9-1994 tentang perubahan penggunaan tanah beririgasi teknis untuk penggunaan tanah non pertanian. Ketidaktertiban pengembang dalam hal ijin perubahan penggunaan tanah tersebut akan dapat mengganggu kelancaran developer dalam membangun sebuah lokasi perumahan baru. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, maka yang dimaksud dengan perumahan adalah sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak dihuni dilengkapi dengan prasarana lingkungan,

utilitas umum, dan fasilitas sosial. Selanjutnya dalam penggunaan tanah untuk perusahaan pengembang perumahan, Bupati / Walikota selaku Kepala Daerah Tingkat II berkewajiban untuk melakukan pengendalian dan pengawasan agar, tanah yang telah dikuasai oleh perusahaan yang bersangkutan benar-benar dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan rencana penggunaannya dan ijin yang telah diberikan. Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan tersebut, setelah diberi peringatan dapat mengakibatkan ijin-ijin tidak dilaksanakan, baik sebagian maupun seluruhnya menjadi tidak berlaku lagi. Mengacu pada peraturan tersebut, developer dalam membangun perumahan mempunyai kewajiban-kewajiban untuk memenuhi prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh penghuni perumahan. Pada saat ini sering dijumpai developer yang tidak terüb dalam perijinan, terutama ijin perubahan penggunaan tanah, terutama bagi developer yang bergerak dalam bidang perumahan.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut:

- a. Faktor apa saja yang menyebabkan developer sering tidak mengurus ijin perubahan penggunaan tanah, dan bagaimanakah rangking atau urutan faktor penyebab tersebut.
- b. Apakah ada kesamaan persepsi atau cara pandang yang sama antara developer dengan pihak pemberi ijin, tentang permasalahan yang ada, yaitu rangking atau urutan dari faktor-faktor penyebab terhadap pelanggaran ijin perubahan penggunaan tanah oleh developer di Daerah Istimewa Yogyakarta.

### **1.3 Batasan Masalah**

Penyusun membatasi pada penelitian tentang faktor-faktor yang menjadi kendala bagi developer dalam mengurus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian untuk pembangunan perumahan, di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian dilakukan pada para developer khususnya yang pernah melakukan pelanggaran terhadap Ijin Perubahan Penggunaan Tanah pertanian untuk pembangunan perumahan yang tergabung dalam keanggotaan REI Daerah Istimewa Yogyakarta, yang pernah tidak tertib atau tidak mengurus ijin perubahan penggunaan tanah pada saat akan mengembangkan perumahan baru.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini, agar tujuan penelitian dapat tercapai maka harus mempunyai tujuan penelitian yang jelas, tujuan dalam penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis urutan atau rangking dari faktor-faktor yang menyebabkan developer tidak mengurus ijin perubahan penggunaan tanah.
- b. Untuk menganalisis hasil pendapat dari pihak pemohon ijin dengan pihak pemberi ijin, apakah terdapat kesamaan cara pandang atau persepsi yang sama terhadap urutan atau rangking dari faktor penyebab pelanggaran ijin perubahan penggunaan tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Seperti pada penelitian yang bersifat ilmiah lainnya, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat yang positif atau manfaat yang

bersifat mendorong ke arah kemajuan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ini, baik secara langsung maupun tidak secara langsung

a. Bagi pihak yang berwenang dalam mengeluarkan ijin

Manfaat hasil penelitian diharapkan akan memberikan wawasan yang baru bagi pihak yang berhak memberi ijin dalam hal ini Kantor Pertanahan, bahwa developer sering tidak mengurus ijin perubahan penggunaan tanah disebabkan oleh faktor-faktor tertentu.

b. Bagi pengembang atau Developer

Memberikan wawasan baru mengenai pentingnya tertib perijinan dalam membangun sebuah perumahan khususnya ijin perubahan penggunaan tanah, bila seorang developer akan membangun lokasi perumahan yang baru.

## 1.6. Sistematika Penulisan

Dalam thesis ini sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

### **Bab I Pendahuluan**

Dalam bab pertama ini akan diuraikan secara singkat tentang pokok-pokok pikiran dari penulisan tesis ini, yaitu hal-hal apa saja yang melatar belakangi masalah, permasalahan yang timbul, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Penulisan ilmiah tidak dapat terlepas dari dasar teori yang jelas. Adanya dasar teori merupakan hal yang sangat penting. Dasar teori atau tinjauan pustaka, digunakan sebagai acuan dalam penulisan sebuah karya ilmiah. Pendapat-pendapat yang ada dalam sebuah penulisan ilmiah harus didasarkan pada

dasar teori atau tinjauan pustaka yang cukup jelas. Dalam tinjauan pustaka atau dasar teori dapat diambil dari peraturan perundang-undangan dan berbagai literatur yang berhubungan dengan penelitian tentang faktor-faktor penyebab pelanggaran ijin perubahan penggunaan tanah oleh developer di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dasar teori dalam penulisan ilmiah sangat diperlukan, untuk menjaga keilmiahannya penulisan tersebut. Dengan adanya dasar teori maka penulisan akan bersifat ilmiah, karena mengacu pada teori-teori yang ada, dan pendapat-pendapat dari para ahli yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

### **Bab III Metodologi Penelitian**

Metodologi penelitian adalah metode yang digunakan dalam melakukan penelitian tersebut. Sebuah penelitian akan tepat pada sasaran yang hendak dicapai apabila metodologi penelitian yang dipilih adalah tepat. Metodologi penelitian meliputi, bagaimana cara untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam sebuah penelitian yang digali dari responden dan pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian tersebut, bagaimana cara menganalisis hasil dari data-data yang telah terkumpul sehingga dapat disajikan dalam sebuah kesimpulan yang cukup jelas dan dapat mencakup tujuan penelitian yang hendak dicapai, yaitu menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan developer tidak mengurus ijin perubahan penggunaan tanah, untuk menganalisis hasil pendapat dari pihak pemohon ijin dengan pihak pemberi ijin, apakah antara keduanya memiliki persepsi atau cara pandang yang sama

terhadap permasalahan yang ada, yaitu urutan atau ranking tentang faktor-faktor penyebab developer melanggar ijin perubahan penggunaan tanah.

#### **Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Hasil penelitian merupakan informasi yang diperoleh setelah dilakukannya pengolahan terhadap data yang diperoleh dari responden dan berbagai pihak yang terlibat dalam penelitian tersebut. Hasil dari penelitian yang telah didapat tersebut untuk mencapai tujuan dari sebuah penelitian, harus dilakukan pembahasan. Pembahasan yang ada bertujuan untuk mengkaji tentang substansi dasar dari penelitian tersebut, yaitu menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan developer tidak mengurus ijin perubahan penggunaan tanah, menganalisis hasil pendapat dari pihak pemohon ijin dengan pihak pemberi ijin, apakah pendapat tersebut mempunyai kesamaan atau keidentikan, terhadap permasalahan yang ada.

#### **Bab V Kesimpulan dan Saran.**

Kesimpulan dan saran dapat muncul apabila hasil penelitian tersebut telah diperoleh. Kesimpulan dan saran mengacu pada hasil penelitian tersebut. Hal-hal yang sekiranya perlu dimasukkan dalam kesimpulan dan saran adalah dengan melihat komposisi dari hasil penelitian itu sendiri. Kesimpulan dalam penelitian ini antara lain meliputi, ranking atau urutan faktor-faktor penyebab pelanggaran ijin perubahan penggunaan tanah yang dilakukan oleh developer, dan juga ranking tentang penyebab pelanggaran terhadap ijin perubahan penggunaan tanah dari pihak pemberi ijin, apakah ada kesamaan atau tidak ada kesamaan terhadap permasalahan yang ada, yaitu tentang ranking atau

urutan penyebab pelanggaran ijin perubahan penggunaan tanah antara developer dan pihak pemberi ijin. Disamping itu juga akan disajikan pendapat dari dua belas developer yang secara intensif berhasil diwawancarai oleh penulis. Pendapat dari dua belas developer ini akan juga dibandingkan dengan pendapat dari seluruh developer, dan juga pendapat dari pihak pemberi ijin dalam hal ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

