

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkotaan sebagai kawasan yang paling dinamis merupakan denyut nadi perkembangan wilayah serta memiliki kecenderungan untuk menjadi besar dan berkembang dengan dukungan wilayah sekitarnya. Berbagai fasilitas dan lapangan kerja yang lebih bervariasi membuat kota menjadi tempat yang menarik bagi masyarakat di luar kawasan perkotaan. Hal ini menyebabkan kota banyak dihuni oleh pendatang dari luar kota itu sendiri. Tingginya arus urbanisasi ini tidak terlepas dari adanya faktor pendorong dan penarik untuk mengadu nasib di kota sehingga menyebabkan penambahan penduduk semakin tidak terkendali. Kota pun menjadi kawasan yang sangat padat karena harus menerima kaum urban sementara ketersediaan tanah di perkotaan tidak mengalami perluasan.

Dampak lanjutannya adalah beberapa kota di Indonesia tidak dapat menjalankan perannya sebagai pusat pelayanan dan pusat pengembangan wilayah sesuai dengan fungsi dan hirarki kotanya dalam struktur pengembangan wilayah masing-masing kota tersebut. Akibatnya pelaksanaan kegiatan pembangunan kota mengalami banyak hambatan seperti masalah harga tanah yang tinggi, keterbatasan kemampuan pemerintah kota seperti dari segi kelembagaan dan sumber pembiayaan yang terbatas. Permasalahan di atas berkaitan erat dengan efektivitas pemanfaatan ruang kawasan perkotaan berikut kegiatan monitoring dan evaluasinya.

Kondisi tersebut menjadi permasalahan umum yang dihadapi oleh beberapa kota besar di Indonesia termasuk Kota Bandar Lampung. Atas dasar perkembangan yang terjadi dan realitas yang ada di lapangan maka Pemerintah Pusat melalui Departemen Pekerjaan Umum

melakukan revisi terhadap UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang dianggap kurang akomodatif dan tanggap terhadap beberapa permasalahan yang terjadi sehingga ditetapkanlah UU No. 26 Tahun 2007 sebagai penggantinya. Implikasinya seluruh peraturan perundangan yang menjadi turunan dari produk hukum / undang – undang yang lama atau yang mengacu pada peraturan perundangan tersebut menjadi tidak berlaku dan perlu dilakukan peninjauan ulang berdasarkan ketentuan dan substansi / materi yang diatur dalam undang – undang penataan ruang yang baru.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota adalah untuk menjaga konsistensi perkembangan kawasan perkotaan dengan strategi perkotaan nasional dan arahan RTRW Provinsi dalam jangka panjang, menciptakan keserasian perkembangan kota dan wilayah sekitarnya, serta menciptakan keterpaduan pembangunan sektoral dan daerah. Dalam pelaksanaannya, RTRW Kota yang selayaknya menghasilkan suatu kondisi yang ideal pada umumnya masi sulit terwujud. Salah satu penyebabnya adalah masalah yang terkait dengan ruang daratan, dalam hal ini tanah. Pada kenyataan di lapangan, tanah tersebut telah dikuasai, dimiliki, digunakan, dan dimanfaatkan baik oleh perorangan, masyarakat, badan hukum, maupun pemerintah. Disatu sisi RTRW Kota telah ditetapkan melalui peraturan daerah, tapi disisi lain ada yang telah menguasai dan memiliki tanah, sebagian bahkan memiliki kepatian hukum akan tanahnya dalam bentuk hak atas tanah (Budiman Arif).

Berkaitan dengan hal diatas tujuan pembangunan perumahan dan permukiman yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perumahan dan Permukiman itu sendiri adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga dapat berlangsung tertib, terorganisasi dengan baik, berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pembangunan tanpa adanya tanah tidak mungkin dapat terselenggara. Tanah diperlukan sebagai sumberdaya sekaligus sebagai tempat penyelenggaraan pembangunan. Sebaliknya tanah tidak akan memberikan kemakmuran tanpa pembangunan karena yang memberikan kemakmuran adalah kegiatan manusia diatas tanah. Oleh karena itu, penataan pertanahan tidak dapat terlepas dari sistem pembangunan nasional.

Dalam proses penentuan tata ruang, faktor pertanahan merupakan hal yang harus diperhatikan. Aspek-aspek pertanahan yang harus diperhatikan antara lain keadaan penggunaan tanah saat sekarang, kondisi fisik kemampuan, potensi tanah, dan status penggunaan tanah. Dalam upaya mewujudkan kondisi ideal dari suatu rencana tata ruang dengan kondisi penggunaan, potensi dan penguasaan tanah yang ada saat sekarang, maka diperlukan serangkaian tindakan yang melibatkan kegiatan pengaturan penguasaan dan penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran atas tanah. Hal ini merupakan keharusan mengingat tanah yang ada dalam suatu wilayah/ruang pada umumnya telah memiliki hak-hak atas tanah yang juga memberikan kewenangan kepada pemilik tanah untuk mengelola tanah yang dikuasainya. Implikasinya adalah bahwa pemegang hak atas tanahlah yang akhirnya akan terkena dampak dan menjadi pelaksana dari kebijakan penataan ruang tersebut.

Selanjutnya dalam langkah operasional, upaya pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan kondisi ideal ditempuh melalui mekanisme pengadaan tanah dan pengendalian penggunaan tanah, antara lain melalui Keterangan Rencana Kota yang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1992 tentang Retribusi Keterangan Rencana Kota. Keterangan Rencana Kota adalah Keterangan Rencana Kota (KRK) yang diberikan oleh Walikota/madya Kepala Daerah berupa Keterangan Rencana Kota mengenai perencanaan peruntukan penggunaan lahan sesuai dengan rencana induk kota, rencana detail

tata ruang kota, dan teknik ruang kota sehingga masyarakat akan memperoleh izin membangun hak atas tanah yang terjamin dari segi perencanaannya.

Dengan mengingat hampir semua kegiatan memang mengambil tempat diatas tanah, dan dalam rangka implementasi RTRW diperlukan pengaturan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak terpisah satu sama lain, maka pemerintah telah menerbitkan PP No. 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah dalam rangka melaksanakan Pasal 16 ayat (2) UU No. 24/1992 yang menyatakan perlu adanya ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah.

Berkaitan dengan pentingnya peran pemerintah daerah dalam penataan ruang wilayah untuk penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung agar dapat tertata, tertib, terorganisasi, berdaya guna, berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka diangkatlah judul “ Peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan Dalam Penerbitan Keterangan Rencana Kota Untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Bandar Lampung”.

## **1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup**

### **1.2.1 Permasalahan**

Penelitian ini akan merumuskan permasalahan yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimanakah pengaturan perizinan penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung?
2. Bagaimanakah peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung?

3. Apakah faktor penghambat peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung?

### **1.2.2 Ruang Lingkup**

Untuk membatasi keluasan penelitian, maka perlu dibatasi lingkup substansi penelitian meliputi peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung. Adapun lingkup penelitian dilakukan di wilayah pemerintah Kota Bandar Lampung khususnya pada Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung .

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pengaturan perizinan penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.
- b. Untuk mengetahui peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.
- c. Untuk mengetahui faktor penghambat peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

- a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis diharapkan penulis ini dapat digunakan sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan khususnya hukum administrasi daerah.

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, untuk mengetahui peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.