

Dampak pemberian izin lokasi terhadap perilaku pengembang perumahan di Wilayah Bogor, Tangerang dan Bekasi

Mohamad Fuad, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=71301&lokasi=lokal>

Abstrak

Pertumbuhan perumahan dan kota-kota baru di wilayah Bogor, Tangerang Bekasi sangat pesat sejak dikeluarkannya kebijakan izin lokasi pada tahun 1993 sebagai bagian dari kebijakan PAKTO-23- yang memberi banyak kemudahan berupa penyederhanaan prosedur perolehan izin lokasi dan kemudahan dalam penguasaan tanah. Kemudahan ini mengakibatkan penguasaan lahan yang sangat luas sampai ke wilayah-wilayah pinggiran.

Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan mekanisme dan isi dari kebijakan izin lokasi dan dampaknya pada perilaku pengembang perumahan di wilayah Bogor, Tangerang dan Bekasi. Penelitian ini juga menggambarkan dampak ikutan dari perilaku pengembang perumahan di wilayah tersebut.

Penelitian ini adalah penelitian diskriptif dengan menggunakan metode studi kasus. Wilayah studi kasus yang dipilih adalah Kabupaten Tangerang. Izin Lokasi yang dikeluarkan oleh pemerintah berisi tentang berbagai kewenangan yang menumpuk pada satu perangkat kebijakan. Kewenangan itu adalah hak monopoli dalam penguasaan tanah, pembatalan hak atas tanah yang ada dan kewenangan pemecahan hak atas tanah. Dengan demikian, izin lokasi dapat menjadi "surat sakti" bagi pengembang untuk menguasai lahan.

Begitu kuatnya kewenangan yang ada dalam Izin lokasi mempengaruhi perilaku pengembang dalam perolehan izin lokasi. Pengembang harus melakukan lobi untuk mendapatkan izin lokasi skala besar sehingga mendorong munculnya perilaku rent-seeking baik yang dilakukan oleh pengembang maupun pejabat administratif. Sementara itu, penetapan waktu dan biaya resmi dalam memperoleh izin lokasi tidak realistis sehingga dalam praktek dibutuhkan waktu lebih lama dan biaya yang cukup besar. Izin lokasi juga mempengaruhi perilaku pengembang dalam penentuan lokasi pengembangan. Faktor yang paling mempengaruhi penentuan lokasi pengembangan adalah harga tanah, permintaan pasar, kesesuaian dengan tata ruang dan aksesibilitas.

Izin lokasi mempengaruhi perilaku pengembang dalam penguasaan lahan. Penguasaan lahan yang berlebihan tanpa didukung oleh sumber daya yang cukup, menyebabkan luasan tanah yang tercantum dalam izin lokasi tidak dapat dikuasai seluruhnya oleh pengembang dan walaupun semua luasan tanah yang tercantum dalam izin lokasi dapat dikuasai, pengembang tidak mampu membangun seluruhnya. Hal ini mengakibatkan adanya blighted land dan idle land yang sangat besar di wilayah Bogor, Tangerang dan Bekasi. Perilaku pengembang dalam penguasaan tanah dalam skala luas berdampak pada terjadinya inefisiensi dan ketidakadilan dalam penggunaan tanah sehingga menyebabkan adanya biaya sosial yang harus ditanggung masyarakat. Penguasaan lahan yang berlebihan juga memberikan sumbangan terhadap terjadinya krisis sektor properti pada awal 1998.

Rekomendasi bagi penyempurnaan kebijakan di masa yang akan datang adalah pertama, menyederhanakan proses perizinan dengan melaksanakan penggabungan izin prinsip dan izin lokasi menjadi satu "izin baru." guna mencegah ekonomi biaya tinggi dalam pengurusannya; kedua, memberikan kewenangan dan

tanggungjawab kepada Pemerintah Daerah untuk sepenuhnya melaksanakan pengaturan di bidang pertanahan; ketiga, melaksanakan kebijakan pertanahan secara lebih terbuka untuk mendorong peran serta masyarakat dalam proses perencanaan rata ruang dan pengawasan pelaksanaan pembangunan.