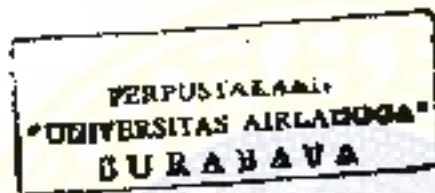


SKRIPSI :

MASALAH PERREKLAMASI

NY. ENDANG SRIMULATSIH

**REAL ESTATE DAN BEBERAPA MASALAHNYA
DI WILAYAH KOTAMADYA SURABAYA**



Per 1121 / 81
ST
r



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
1981**

**REAL ESTATE DAN BEBERAPA MASALAHNYA
DI WILAYAH KOTAMADYA SURABAYA**

SKRIPSI



NY. ENDANG SRIMULATSIH

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

1981

**REAL ESTATE DAN BEBERAPA MASALAHNYA
DI WILAYAH KOTAMADYA SURABAYA**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENGGAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM**

OLEH

NY. ENDANG SRIMULATSIH

NUMER POKOK: 3459

PENYIMBUNG PERTAMA

SOEDALHAR, S.H.

PENYIMBUNG KEDUA

WISNU HUBERTO, S.H.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

1981

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Mahaesa atas limpahan karunia-Nya, akhirnya saya dapat juga menyelesaikan penyusunan skripsi ini, sebagai tugas akhir untuk mencapai gelar sarjana hukum dari Fakultas Hukum Universitas Airlangga di Surabaya.

Bahan-bahan untuk penyusunan skripsi ini telah mulai dikumpulkan sejak bulan September 1980, yaitu dengan mengadakan survei ke beberapa perusahaan real estate yang ada di Kotamadya Surabaya.

Di samping itu, bahan-bahan penyusunan skripsi ini dikumpulkan juga dari beberapa instansi pemerintah di Kotamadya Surabaya yang erat hubungannya dengan masalah real estate yaitu:

- a. bagian Pembangunan Kotamadya Surabaya;
- b. dinas Perencanaan dan Tata-kota Kotamadya Surabaya;
- c. bagian Perencanaan Pembangunan Kotamadya Surabaya;
- d. bagian Hukum Kotamadya Surabaya;
- e. kantor Agraria Kotamadya Surabaya.

Dalam segi literatur, bahan-bahan dikumpulkan

dari buku-buku yang erat hubungannya dengan masalah-masalah real estate, antara lain buku-buku ilmiah, brosur ur-brosur, bahan-bahan penataan, perundang-undangan, dan lain-lain.

Sungguhpun waktu yang diberikan kepada saya cukup lama, yaitu selama satu tahun penuh, namun karena banyaknya masalah yang harus diungkapkan, maka terasa sekali bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Dengan demikian saran-saran maupun kritik-kritik yang sifatnya membangun akan saya terima dengan senang hati dengan maksud agar skripsi ini menjadi lebih baik.

Dalam kesempatan ini pula disampaikan rasa terima kasih yang pedalam-dalamnya atas segala bantuan, bimbingan, dan segala jerih payah yang tulus ikhlas kepada:

1. Bapak J.E. Schotapy, S.H. dan Bapak Djoko Soemadijo, S.H. selaku Dekan dan Pembantu Dekan I di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan kesempatan untuk menyelesaikan tugas saya ini;
2. Bapak Soedalhar, S.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah dengan sabar memberikan petunjuk-petunjuk dan pengarahan-pengarahan serta mendiskusikan masalah yang amat berat sampai de-

pat tercolokaikannya skripsi ini;

3. Bapak Wiarna Susanto, S.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah dengan sabar pula memberi petunjuk dalam penyusunan struktur skripsi ini termasuk bimbingan teknis;
4. Kepada ayah dan ibu tercinta yang selalu memberi dorongan dan doa restu dalam penyelesaian tugas saya ini.

Dan akhirnya, tak lupa ucapan terima kasih ini disampaikan kepada suami, anak, dan seluruh keluarga yang telah memberi bantuan baik yang berupa moral maupun material, sehingga skripsi ini dapat terwujud.

Surabaya, 12 Mei 1981

Penyusun

ny. ENDANG SRIMULATSIH

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
PENDAHULUAN	1
1. Masalah Pokok Skripsi	1
2. Alasan Pengambilan Judul	13
3. Metode Penelitian	14
4. Sistematika Pembahasan	15
BAB I PENGERTIAN-PENGERTIAN DAN PERKEMBANGAN REAL ESTATE'.....	19
1. Pengertian-pengertian	19
2. Sejarah dan Perkembangan Real Estate	22
BAB II PERANAN REAL ESTATE DALAM PEMBANGUNAN	37
1. Peranan Real Estate Dalam Penyediaan Perumahan di Kotamadya Surabaya	39
2. Peranan Real Estate Dalam Ikut Melaksanakan Rencana Pembangunan Kota	47
3. Peranan Real Estate Dalam Penyerapan Tenaga Kerja	56

BAB III	PENGKELOLAAN PERUSAHAAN REAL ESTATE	58
	1. Prinsip-prinsip Manajemen Dalam Real Estate	58
	2. Pengendalian Proyek di Proyek Real Estate	62
	3. Penentuan Biaya Pelaksanaan Proyek	65
	4. Prosedur Pengadaan Bahan	67
	5. Prosedur Pembayaran Upah Pekerja..	69
	6. Pemasaran Produk-produk Real Estate	70
BAB IV	REKAMANA INDUK PROYEK REAL ESTATE	76
	1. Isin Prinsip Lokasi	76
	2. Perencanaan Lingkungan	86
	3. Perencanaan dan Pengaplingan Pro- yek Real Estate	90
BAB V	PEMBERAHAN TANAH UNTUK DAERAH LOKASI REAL ESTATE	99
	1. Cara-cara Pembelian Tanah	99
	2. Ganti Rugi dan Masalahnya	113
	3. Permohonan Hak Atas Tanah dan Pen- sertifikatannya	116

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	127
1. Kesimpulan	127
2. Saran	133

DAFTAR BACAAN

DAFTAR LAMPIRAN



PENDAHULUAN

1. Masalah Pokok Skripsi

Dalam pembangunan negara yang sedang berkembang seperti Indonesia ini, partisipasi usaha swasta dalam pembangunan adalah sangat penting mengingat sangat luasnya tugas yang harus dipikul oleh pemerintah, sedang kemampuan untuk menangani sendiri pembangunan tersebut adalah sangat terbatas. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam ketetapan M.P.R. No. IV/MPR/1978, tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang berbunyi sebagai berikut:

Untuk meningkatkan partisipasi yang lebih aktif dalam pembangunan, maka perlunya dunia usaha swasta nasional haruslah mendapat perhatian yang sungguh-sungguh. Dalam hubungan ini, perlu ditingkatkan kerja sama yang serasi antara pemerintah, perusahaan negara, dunia usaha swasta dan koperasi.¹

Usaha real estate sebagai usaha swasta yang bergerak dalam bidang pengelolaan, pembangunan dan penyediaan tanah pemukiman serta perusahaan, adalah sangat besar peranannya, ini dikarenakan besarnya kekurangan perumahan di Indonesia.

Real estate di negara-negara berkembang seperti

¹Ketetapan MPR. No. IV/MPR/1978 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, Bab IV, Ekonomi, Hasil-hasil Sidang Umum Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (Yayasan Karyasa Krawijaya, 1978), h. 107.

juga Indonesia tumbuh dan berkembang mulai dari kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Medan dll., di mana akibat adanya urbanisasi yang deras, kebutuhan akan perumahan meningkat dengan cepat pula. Karena itu adalah wajar bila di kota-kota besar tempat perusahaan itu lahir mempunyai peranan sangat penting dalam pengembangan wilayah, khusus dalam bidang pemukiman akan pembangunan perumahan.

Kota-kota besar di Indonesia termasuk Surabaya dapat dikatakan mengalami perkembangan yang mendadak setelah tahun 1970. Ini diakibatkan oleh kebijaksanaan pemerintah di dalam bidang ekonomi pada masa Pelita I dan II, di mana dalam gerak pertumbuhannya telah melibatkan kota menjadi tempat penanaman modal di bidang industri, baik yang berat maupun yang ringan. Hal ini sangat terasa terutama di Kota Surabaya dan Jakarta.

Dengan modal perencanaan kota yang masih makin ditambah dengan kurangnya tenaga personal baik dalam kualitas maupun kuantitas, kota-kota tersebut harus menerima kehadiran pabrik-pabrik yang begitu banyak, yang semua mengundang datangnya imigran baik dari desa maupun dari kota-kota kecil sekitar kota besar tersebut. Apalagi bahkan kenyataannya pendirian pabrik itu tidak selalu disertai oleh suatu keharusan bagi pabrik itu untuk menyediakan perumahan bagi karyawannya. Di samping

itu merupakan kenyataan pula bahwa tingkat kecapatan dari urbanisasi yang tinggi tak selalu dapat diusul dengan kecapatan penyediaan fasilitas-fasilitas sosial yang berupa rumah tinggal, tempat pendidikan, tempat rekreasi dan lain-lain.

Dari hal-hal tersebut jelas betapa berat beban yang harus dipikul oleh pemerintah/pusat dalam hal penyediaan tempat pemukiman dan fasilitas sosialnya.

Dalam pada itu ketetapan DPR. No. IV/UPR/1978 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara dalam Bab IV mengenai pola umum Pelita III, tentang perumahan menetapkan antara lain:

- a. Dalam Pelita ketiga akan ditingkatkan pembangunan perumahan rakyat, khususnya rumah-rumah dengan harga yang dapat dijangkau oleh rakyat banyak.
- b. Untuk program pembangunan perumahan perlu ditingkatkan suatu sistem yang lebih terarah dan terpadu yang berkaitan dengan tata guna tanah perkotaan, dan pedesaan, pembiayaan, perluasan kesempatan kerja, kesehatan lingkungan . . .²

Beberapa kebutuhan yang nyata perumahan di Indonesia ini dapatlah diambil perhitungan dari pemerintah yang tertara dalam program pembangunan perumahan dalam Pelita II, yang menyebutkan bahwa untuk memenuhi kebutuhan perumahan akibat pertambahan penduduk saja,

²Ibid., h. 117.

di Indonesia perlu dibangun perumahan sebesar 440.000 per tahun. Perhitungan ini didasarkan atas pertumbuhan penduduk rata-rata antara tahun 1961 sampai dengan 1971 dengan anggapan bahwa setiap 5 jiwa disediakan satu rumah.³

Untuk Kotamadya Surabaya bila diikuti perhitungan tersebut, dengan pertumbuhan penduduk sebesar 4,43 persen jumlah perumahan yang harus mencapai 10.960% rumah per tahun hanya untuk mengatasi pertumbuhan penduduk saja. Suatu jumlah yang nampaknya sulit bila hanya dilaksanakan oleh pemerintah sendiri saja, tanpa adanya usaha swasta (real estate) yang menunjang dalam mengatasi masalah ini.

Menyadari akan pentingnya segera dipenuhi kekurangan perumahan dan mengemban tugas-tugas yang dibebankan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, pemerintah telah mengambil langkah-langkah nyata antara lain:

- a. mengangkat Menteri Muda Perumahan Rakyat;
- b. adanya bab khusus mengenai perumahan dalam Rencana Pembangunan Lima Tahun baik ke II maupun ke III;

³ Rencana Pembangunan Lima Tahun ke II, buku ke III, Bab 19, h. 42.

- c. dibentuknya Perusahaan Negara yang bergerak dalam pembangunan perumahan yaitu P.T. Perumahan;
- d. ditugaskannya Bank Tabungan Negara sebagai Bank Hipotik untuk perumahan;
- e. rencana pembentukan Bank Tabungan Pembangunan Perumahan, dan pembentukan lembaga-lembaga keuangan non Bank;
- f. dikeluarkannya peraturan-peraturan mengenai kepemilikan tanah di real estate untuk rumah-rumah flat.

Yang semuanya merupakan langkah-langkah strategis untuk mewujudkan terpenuhinya kekurangan perumahan yang semakin hari semakin terasa.

Di samping menyadari akan perlunya segera dibangun perumahan rakyat secara besar-besaran, pemerintah juga menyadari bahwa kemampuannya untuk menangani sendiri adalah terbatas, oleh karena itu dalam Rencana Pembangunan Lima Tahun ke II menegaskan bahwa partisipasi aktif dari golongan swasta sangat diharapkan dan akan ditunjang sepenuhnya. Buku ke III, Bab 19 menyebutkan antara lain:

Menunjang kegiatan swasta dan dunia usaha dibidang pembangunan perumahan rakyat, termasuk pendirian industri bahan bangunan maupun industri konstruksi dengan memberikan berbagai perangsang seperti pamananan modal, kredit, prasarana, dan fasilitas ling-

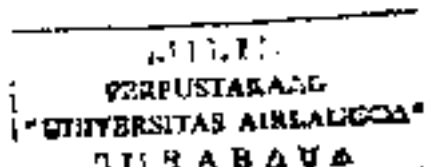
kungan.⁴

Keuntungan yang diberikan pemerintah ini dengan sendirinya tidak dimanfaatkan oleh para pengusaha swasta yang sebelumnya memang mengharapkan uluran tangan ini, terutama pada perusahaan real estate yang bernilai mahal. Munculilah kemudian bermacam-macam usaha yang secara garis besar dapat dibagi menjadi 4 jenis usaha yaitu:

- a. usaha menyediakan/menjual belikan tanah pemukiman saja, dengan pembagian-pembagian kaplingan;
- b. usaha menyediakan/menjual belikan tanah pemukiman dengan dilengkapi prosedur pokok yaitu jalan;
- c. usaha menyediakan/menjual belikan tanah pemukiman dengan dilengkapi prosedur lingkungan yang berupa jalan, saluran air, listrik, air minum;
- d. usaha menyediakan/membangun/mengelola tanah pemukiman berikut bangunan-bangunannya, lengkap dengan fasilitas-fasilitas lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial.

Dengan berdirinya real estate di Indonesia nampak bahwa pemerintah dapat menarik keuntungan-keuntungan yang cukup besar, terutama dalam penyediaan lapangan kerja bagi para tenaga kasar yang sering datang ke kota

⁴Rencana Pembangunan Lima Tahun ke II, 1964-1969, h.57



dari desa tanpa bekal keterampilan. Namun tampaknya dalam hal penyediaan perumahan sebagai sasaran pokok dari pemerintah belum dapat dikatakan berhasil, sebab bagi kebanyakan rakyat biasa perilikan rumah di kawasan real estate masih tergolong sangat mahal, kalau tidak boleh dikatakan langka. Ini dikarenakan harga rumah-rumah yang telah dibangun oleh real estate tergolong mahal, di luar jangkauan rakyat kecil. Tetapi hal ini terjadi bukanlah karena kepalahan dari pihak real estate semata-mata, akan tetapi lebih banyak disebabkan oleh karena adanya beberapa faktor yang kurang memungkinkan bagi pihak real estate untuk menekan harga rumah dan tanah sedemikian rupa sehingga terjangkau oleh daya beli rakyat kecil. Faktor-faktor yang nyata dihadapi oleh real estate itu antara lain:

1. sukar ia sulitnya mencari tanah yang baik untuk perumahan, kalau ada biasanya harganya mahal. Sebaliknya bisa murah tetapi jauh dari kota;
2. terbatasnya luas efektif yang dapat dipakai untuk perumahan;
3. mahal biaya penyiapan tanah menjadi siap pakai, apalagi bila keadaan tanahnya sangat jelek;
4. mahal biaya penyambungan fasilitas-fasilitas sosial seperti air minum, listrik, telepon dan lain-lain;

5. keterbatasan modal, dan bunga kredit yang tinggi;
6. tidak adanya standarisasi dalam bahan-bangunan;
7. prosedur perizinan yang berbelit-belit;
8. rencana kota yang kadang-kadang tidak mantap, menyulitkan penentuan lokasi;
9. manajemen yang kurang sehat pada real estate itu sendiri;
10. belum adanya undang-undang mengenai real estate.

Dari apa yang telah dikemukakan di atas, jelaslah kiranya bahwa adanya urbanisasi dan keadaan kepinangan perumahan di kota-kota memerlukan adanya usaha-usaha pemerintah serta peranan swasta untuk menangani hal-hal tersebut.

Dalam pada itu bagi real estate, karena usahanya bergerak dalam bidang penyediaan/pengelolaan tanah permukiman, sudah barang tentu kesukaran-kesukaran yang dihadapi adalah masalah-masalah pembebasan tanahnya, ganti rugi atas tanah tersebut, juga status selanjutnya dari tanah tersebut.

Di dalam hal pembebasan tanah ini pada real estate harus betul-betul memahami procedure, dasar hukum, di samping pendekatan yang luwes kepada penduduk pemilik tanah. Hal ini dimaksudkan agar (masalah-masalah)

yang sering terjadi antara pemilik tanah dengan pihak rent estate, baik disebabkan karena adanya penduduk yang tidak mau dibebaskan tanahnya, maupun karena minta harga tinggi, tidak sampai terjadi.

Sebagaimana diketahui asas yang terkandung dalam pembebasan tanah adalah: 1. asas musyawarah;

2. asas kepentingan umum;

dan di dalam musyawarah antara pihak yang meminta pembebasan tanah dan pihak yang memiliki hak atas tanah harus dicapai kesepakatan mengenai teknik pelaksanaan, besarnya ganti kerugian, dan bentuknya ganti kerugian. Menurut Bapak Soedalhar, S.H.:

Kalau persetujuan mengenai tiga hal tersebut di atas tercapai, maka dapat dikatakan bahwa pembebasan hak atas tanah terjadi benar-benar atas dasar sukarela. Atas dasar sukarela demikian itulah kira-kira yang dimaksudkan oleh pasal 27 U.U.P.A.⁵

Lebih jauh beliau mengatakan sebagai berikut:

Tetapi di dalam kenyataan pembebasan tanah, walaupun telah dipenuhi hal-hal tersebut di atas, masih saja terjadi masalah-masalah mengenai rugi, hak atas tanahnya, hak garap atas tanah dan hak atas bangunan-bangunan orang lain atas tanah tersebut, adanya ahli waris yang tidak menyetujui pembebasan tanah tersebut, ukuran tanahnya, penjualan tanah dua kali, penghunian tanah kembali tanah yang sudah dibebaskan dan lain-lain.⁶

⁵ Soedalhar, Pembebasan Hak Atas Tanah, h. 3.

⁶ Ibid., h. 15.

Dalam hal pembebasan tanah masalah yang penting adalah masalah ganti rugi yang layak. Hal ini dikemukakan oleh Bapak Soedalbar, S.H. dalam buku **Pembebasan Hak Atas Tanah**:

Pelepasan hak atas tanah adalah penyerahan secara sukarela hak milik seseorang atas sebidang tanah kepada negara untuk kepentingan umum, yang dilakukan dengan dasar suyawarah antar pemilik tanah dengan pihak yang meminta pembebasan di mana pihak yang minta pembebasan memberikan ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah . . .⁷

Pelaksanaan pembebasan hak atas tanah sangat tergantung pada adanya ganti rugi yang layak dan hal ini sangat ditentukan oleh ada tidaknya para spekulan dan kesadaran daripada suyawarah itu sendiri.

Dalam hal banyak spekulasi-spekulasi maka ganti rugi dapat terjadi secara tidak layak, sehingga menghambat tercapainya pelaksanaan pembebasan hak atas tanah, karena adanya beberapa orang yang menolak pemberian ganti rugi tersebut.

Setelah pembebasan tanah dapat dilaksanakan, tanah tersebut jatuh kepada negara dan menjadi tanah negara. Masalah yang masih harus dilalui oleh real estate adalah masalah pemohonan hak baru atas tanah tersebut. Hak baru tersebut adalah hak guna bangunan.

⁷Ibid., h. 3.

Dengan adanya landasan yang berupa pemberian izin atau hak guna bangunan tersebut maka bangunan yang berupa perumahan yang dihasilkan oleh real estate dan tanahnya akan dapat dipasarkan dengan lebih mantap dan bagi pihak pembeli tidak ragu-ragu lagi, karena terjamin akan kepastian hukum dan haknya, sehingga memberi rasa aman.

Selanjutnya kepastian hukum dan kepastian hak atau tanah ini penting, mengingat dalam masa pembangunan seperti sekarang ini dengan bertambah majunya perkembangan rakyat, dan perekonomian nasional kita, maka makin banyak pula tanah-tanah yang terangkut dalam kegiatan-kegiatan ekonomi seperti jual-beli, sewa menyewa, sebagai jaminan kredit dan lain-lain.

Ucualah lain yang perlu dicoroti dalam kehidupan real estate adalah penentuan lokasi berhubung dengan masalah tata kota, sesuai dengan Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 1 tahun 1976 mengenai Pedoman Tentang Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas keagrarian dengan bidang tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pekerjaan Umum, yang antara lain berbunyi sebagai berikut:

. . . sehingga bagi kota terutama yang akan melakukan atau menghadapi pembangunan proyek dalam skala besar seperti "industrial estate", "real estate" dan sebagainya, diwajibkan untuk lebih dulu menyusun

dan mengucapkannya pada dasar peruntukan dan penggunaan tanah dalam wilayahnya.⁹

Dan sesuai dengan edaran Menteri Dalam Negeri No. Penda/18/3/6 yang antara lain berbunyi sebagai berikut:

Sudah sewajarnya bila kota-kota di Indonesia dalam perkembangannya pada masa mendatang teratur dan terarah sehingga merupakan keserasian dalam arti dapat mewujudkan sifat-sifat kehidupan perkotaan yang akan memberikan ketertiban dan ketenteraman hidup . . .⁹

Dengan mempelajari hal-hal yang telah disebutkan di atas dapatlah disimpulkan beberapa masalah pokok untuk kehidupan real estate di Kotamadya Surabaya adalah sebagai berikut:

1. Sampai di mana Real Estate di wilayah Kotamadya Surabaya mengambil bagian dalam mengembangkan (pengembangan wilayah) penyediaan perumahan seperti yang diharapkan oleh pemerintah.
2. Bagaimanakah peranan pemerintah Kotamadya Surabaya dalam hal ini Dinas Perencanaan dan Tata Kota dalam mengambil bagian-bagian dalam mengembangkan sistem penyediaan tanah untuk perumahan yang lebih teratur dan terpadu yang berkaitan dengan tata guna tanah perkotaan, perluasan kesempatan kerja dan kesehatan lingkungan seperti yang dikatakan oleh GSHG.

⁹ Ibid., h. 112.

3. Kesukesan-kesukesan apakah yang dialami oleh para pengusaha real estate yang berhubungan dengan masalah pembebasan tanah, kepastian hukum, ganti rugi, prosedur perizinan, penetapan lokasi dan juga pemertan tanah.
4. Kemampuan real estate itu sendiri dalam mengelola perusahaannya.

2. Alasan Pengambilan Judul

Di dalam menyusun skripsi yang berjudul: "REAL ESTATE DAN BEBERAPA MASALAHNYA DI WILAYAH KOTAMADYA SURABAYA" ini, penulisannya didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Keinginan untuk memberi arah pada perusahaan real estate agar memenuhi harapan pemerintah dalam tugasnya sebagai partner pemerintah dalam menyediakan perumahan (pengembangan wilayah) yang dapat dijangkau oleh masyarakat kecil.
2. Mencari sistem hubungan timbal balik yang paling baik antara pemerintah Kotamadya Surabaya dengan para pengusaha real estate agar dapat dihindarkan kesulitan-kesulitan yang dialami oleh kedua belah pihak di dalam mengembangkan wilayah maupun pengelolaannya.

3. Keinginan untuk lebih menggalakkan kehidupan real estate, sehingga dengan demikian akan dapat lebih banyak menciptakan lapangan kerja yang banyak menyerap tenaga kerja.
4. Keinginan untuk menciptakan kehidupan yang lebih teratur, mengurangi daerah-daerah rawan, sehingga lambat laun akan dapat diciptakan suatu kota yang tertip, bersih dan teratur, di Kotamadya Surabaya,

3. Methoda Penelitian

Agar dalam menganalisa masalah dalam skripsi ini dapat dicapai hasil yang seobyektif mungkin, maka data-data dan fakta-fakta dalam skripsi ini dikumpulkan dengan methoda sebagai berikut:

- a. Methoda penelitian kepustakaan, yaitu dengan mempelajari beberapa buku, diktat kuliah, brosur, skripsi, majalah, dan artikel yang ada hubungannya dengan masalah real estate. Dengan studi ini dimaksudkan agar dapat diperoleh suatu landasan teori untuk setiap pembahasan atau analisa dari masalah.
- b. Methoda penelitian lapangan yaitu penelitian lapangan yang dilakukan dengan wawancara dengan beberapa pihak yang erat kaitannya dengan

masalah real estate yaitu:

- b.1. Perusahaan real estate di Kotamadya Surabaya.
- b.2. Dinas Perencanaan dan Tata kota, Kotamadya Surabaya.
- b.3. Dinas Agraria Kotamadya Surabaya.
- b.4. Perumnas, sebagai perusahaan perumahan milik negara.

4. Statistika Pembahasan

Agar masalahnya dapat dianalisa secara sistematika maka skripsi ini penulisannya dibagi dalam beberapa bab pembahasan yaitu:

Pendahuluan, yang berisi antara lain mengenai:

1. Masalah pokok skripsi yang memuat antara lain masalah-masalah yang berhubungan dengan peranan dan tugas-tugas pemerintah secara garis besar dan fungsi dari real estate dalam masalah penyediaan perumahan di Indonesia. Disinggung juga mengenai hambatan-hambatan yang dialami oleh real estate secara garis besar dan partisipasinya dalam pembangunan.
2. Alasan pengambilan judul.
3. Metode penelitian.

4. Sistematika pembahasan.

Bab I, Pengertian-pengertian dan perkembangan real estate. Dalam bab ini akan diuraikan pengertian-pengertian umum dari real estate menurut beberapa sumber, antara lain dari:

- Webster's Dictionary;
- Encyclopedia Americana;
- Bapak Soedihar, S.H. dosen Hukum Agraria pada Fakultas Hukum Unair;
- Pendapat masyarakat umum.

Dalam bab ini akan diterangkan mengenai sejarah perkembangan real estate di beberapa negara, juga di Indonesia dan di Kotamadya Surabaya pada khususnya. Maksud dari uraian pada bab I ini ialah agar dapat diketahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi adanya real estate dan faktor-faktor penunjangnya. Real estate sesudah dan sebelum masa Orde Baru dan diuraikan sedikit mengenai sejarah perkembangannya di luar negeri. Maksud dari uraian pada bab ini adalah agar dapat diketahui faktor-faktor yang menjadi pendorong/penghambat dari real estate tersebut.

Bab II, Peranan real estate dalam pembangunan. Dalam bab ini diuraikan hal-hal mengenai peranan real estate dalam membantu pemerintah dalam pengadaan rumah

rumah yang dapat terjangkau oleh daya beli rakyat, sekaligus sebagai tempat penyediaan lapangan pekerjaan. Kebutuhan perumahan di Kotamadya Surabaya dan faktor yang mempengaruhi kenaikan kebutuhan perumahan di Kotamadya Surabaya akan dapat ditemui dalam bab ini.

Bab III, Pengelolaan perusahaan real estate.

Dalam bab ini diuraikan mengenai pengelolaan perusahaan real estate pada umumnya sebagai perusahaan yang baru muncul di dalam kehidupan bisnis di Indonesia.

Bab IV, Rencana induk proyek real estate. Di dalam bab ini akan dapat ditemui bagaimana cara-cara yang harus ditempuh oleh perusahaan real estate dalam memperoleh izin penunjukan lokasi, syarat-syarat minimal luas kapling, cara pengaplikasiannya, dan ketentuan-ketentuan mengenai adanya fasilitas lingkungan, fasilitas sosial yang berhubungan dengan perencanaan lingkungan suatu kawasan real estate.

Bab V, Pembebasan tanah untuk daerah lokasi real estate. Uraian dari bab ini akan menyangkut masalah-masalah yang erat hubungannya dengan masalah kongruansi yaitu menyangkut masalah pembebasan tanah, ganti rugi hak atas tanah dan prosedurnya, Permohonan hak baru dari tanah yang telah dibebaskan tadi dan diuraikan pula biaya-biaya yang harus dipikul oleh real estate untuk semua prosedur perizinan tadi.

Bab VI, Kesimpulan dan saran. Merupakan bab terakhir dari skripsi ini adalah mengenai kesimpulan dari seluruh pembahasan dan uraian yang telah disampaikan pada bab-bab sebelumnya, untuk kemudian diajukan saran-saran kearah perbaikan dari masalah-masalah yang ada.



DAB I

PENGERTIAN-PENGERTIAN DAN PERKEMBANGAN REAL ESTATE

1. Pengertian-pengertian

1.1. Menurut kamus bahasa Inggris.

Real estate:

- a. land, tenement, or hereditament that on the owner's death pass to his heir or devisee rather than to his administration or executor.
- b. land and its permanently affixed building or other structure together with its improvement and its natural assets (as mineral crops, water) and with the inclusion of corporeal right or incorporeal right that follow ownership of the land with interest in such right.¹⁰

dengan terjemahan bebas sebagai berikut:

Real estate adalah:

- a. tanah, tanah sewa, atau harta pusaka yang setelah kematian dari pemiliknya akan diwariskan/diserahkan kepada ahli warisnya dan bukan kepada pengurus dan atau pengelola tanah tersebut.
- b. tanah dan bangunan tak bergerak di atasnya ter-

¹⁰ Webster's Third New International Dictionary (G & C Merriam Company Publisher Springfield, Massachusetts, U.S.A.), 1966.

masuk pengembangan-pengembangannya, beserta seluruh sumber alam yang ada (seperti barang tambang, pertanian, dan air) termasuk hak yang nyata maupun yang tidak nyata, yang terdapat pada tanah tersebut, dengan seluruh manfaat-manfaatnya.

1.2. Menurut Encyclopedia Americana.

Real estate as term in common use has a dual meaning. First it is a name given to commodity of reality, with includes not only the physical component of land as natura provided it, but also all man made fixed improvement placed on land. Second it is name given to the business engaged in by those who conduct commercial transaction in real estate.¹¹

Dengan terjemahan bebas sebagai berikut:

Real estate sebagai istilah umum yang dipakai mempunyai dua arti. Pertama nama yang diberikan kepada barang dagangan yang tak bergerak yaitu tanah, di mana termasuk bukan saja sarana fisik yang telah disediakan oleh alam pada daerah itu tetapi juga seluruh kegiatan manusia yang mengembangkan daerah itu dan berdiar di sana. Kedua sebagai nama yang diberikan kepada urusan usaha yang berhubungan dengan persetujuan dagang mengenai real estate.

¹¹ Encyclopedia Americana, volume 23, h. 250.

1.3. Bapak Soedalhar, S.H. dosen Hukum Agraria pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, mendefinisikan real estate sebagai berikut:

Real estate adalah suatu usaha (business). Usaha tersebut dapat berupa pengembangan, pengelolaan dan perdagangan, yang obyek pokoknya ialah tanah dan bangunan. Atau suatu usaha yang bergerak dalam bidang pengembangan (pembangunan) wilayah termasuk di dalamnya pengelolaan wilayah dan atau memperdagangkan tanah dan bangunan yang telah dipersiapkan, sebagai barang dagangan.¹²

1.4. Dari beberapa pengusaha real estate di Kotamadya Surabaya umumnya memberi pengertian yang sama mengenai apa yang disebut dengan real estate. Walaupun dengan kalimat yang berbeda-beda yaitu:

Real estate adalah suatu usaha yang bergerak dalam bidang perdagangan tanah pemukiman dengan bangunan-bangunan dan fasilitas-fasilitasnya.

Dia dapat diambil kesimpulan dari pengertian-pengertian di atas, maka real estate akan mempunyai dua pengertian pokok:

1. pengertian yang bersifat fisik yaitu suatu barang dagangan yang berupa tanah yang telah disiapkan menjadi tanah pemukiman berikut pengembangan-pengembangan yang telah dilakukan di tanah itu, seperti bangunan-bangunan dan fasilitas-

¹²Soedalhar, Sedikit tentang real estate, h. 1-2.

fasilitas untuk daerah permukiman.

2. pengertian yang bersifat usaha (business), yaitu suatu usaha yang barang dagangannya adalah tanah yang telah dikelola, dikembangkan, dan bangunan-bangunan yang berada di tanah yang telah dikembangkan tersebut.

2. Sejarah dan Perkembangan Real Estate

Perkembangan real estate di beberapa negara termasuk Indonesia maju dengan pesat sebagai akibat dari adanya kebutuhan perumahan yang terus menerus meningkat terutama di kota-kota besar karena adanya urbanisasi yang menimpa kota tersebut.

Menurut Encyclopedia Americana real estate di Amerika sebagai barang dagangan yang tak bergerak dan barang investasi telah memainkan peranan penting dalam kehidupan ekonomi nasional negara itu. Di samping itu kegiatan real estate sebagai usaha dagang telah melibatkan seluruh segi-segi kehidupan. Ini telah menyangkut masalah jual beli, proses hukum, dan bermacam-macam aktivitas sosial yang luas.

Kira-kira 2/3 dari kesejahteraan nasional negara itu ditentukan oleh tanah, sumber dari tanah dan pengembangan dari usaha real estate.

Di negara ini aktivitas yang bertubungan dengan real estate ini melibatkan ratusan ribu pengusaha. Kurang lebih 500 ribu personil terlibat dalam usaha tersebut, yang terbagi atas 300 ribu di antaranya adalah broker (perantara, makelar), sedang sisanya adalah sebagai tenaga sales man.

Cabang-cabang real estate di Amerika sekarang telah berkembang dengan pesat antara lain menjadi:

- a. Property management, yaitu suatu usaha profesional yang bergerak dalam bidang management dari barang-barang tak bergerak misalnya gedung bertingkat untuk perkantoran, apartemen untuk tempat tinggal, juga rumah-rumah yang disewakan, yang diserahkan oleh investor.
- b. Property appraisal, yaitu usaha yang bergerak dalam melihat jasa baik untuk pembeli, maupun untuk bank dalam menaksir dari harga-harga barang yang tak bergerak yaitu tanah milik, tanah warisan, juga tanah pemukiman seperti dalam real estate dan bangunan dalam real estate dan lain-lain barang yang tak bergerak. Taksiran harga barang-barang tersebut perlu sekali untuk menyiapkan/menetapkan jumlah pajak yang harus dibayar, untuk membagi nilai dari harta warisan yang

akan dibagi. Bagi bank appraisal itu perlu untuk menetapkan jumlah pinjaman yang dapat diberikan kepada real estate, sesuai dengan jaminan yang dimiliki. Di samping itu appraisal manager dapat juga menaksir yang berhubungan dengan kerusakan-kerusakan suatu hak milik akibat adanya bencana alam atau karena kecelakaan yang menimpa barang tersebut.

- c. Real estate consultants, yaitu suatu usaha jasa yang bergerak dalam menyusun suatu studi kelayakan bagi suatu proyek real estate.

Di negara ini pemerintah Amerika Serikat adalah pemilik terbesar dari perusahaan real estate.

Suatu negara yang berhasil mengelola perumahan penduduk dengan baik di atas suatu kondisi tanah pemukiman yang terbatas adalah Singapura. Di negara ini di samping penyediaan rumah oleh real estate, pemerintah memegang peranan yang amat penting bagi penyediaan rumah/tempat tinggal.

Pada tahun 1959 oleh pemerintah Singapura telah dikeluarkan suatu Undang-undang Perumahan dan Pembangunan, 1959 (Housing and Development Ordinance, 1959). Dan atas dasar itu pemerintah membentuk suatu badan perumahan dan pengembangan (Housing and Development Board Lem-

bagi Perusahaan dan Pembangunan) sebagai kelanjutan dari Singapore Improvement Trust 1927.

Amupun Housing and Development Board ini sebagai suatu badan Hukum adalah satu-satunya pengelola perumahan di Singapura yang menjadi milik pemerintah. Tentunya di samping perumahan real estate swasta yang lain, Housing and Development Board ini secara organisasi di bawah pengawasan menteri untuk Law and National Development.

Dalam-salah satu ordinance dari The housing and Development ordinance disebutkan, bahwa tugas dari Housing and Development Board adalah mengelola semua tanah, rumah, gedung-gedung atau hak milik yang lain yang dipunyai oleh lembaga.¹³ Yang dengan demikian jelas bahwa lembaga itu adalah suatu perumahan real estate milik pemerintah.

Dengan cara-cara yang sangat efektif pemerintah Singapura telah berhasil menyediakan suatu perumahan bagi penduduk dalam jumlah yang sangat mengagumkan. Hal ini dapat digambarkan dari hasil sebagai berikut:

1. Pada saat ditangani oleh Singapore Improvement

¹³Republik of Singapore, The housing and Development ordinance, 1959, section 13.

Trust dicapai 1700 unit/tahun sejak tahun 1948
o/d 1959.

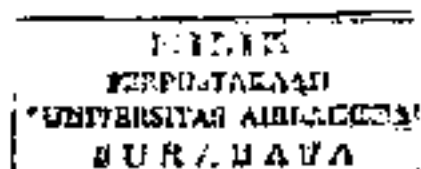
2. Setelah tahun 1960 sejak ditangani oleh Housing
and Development Board rata-rata dapat dibangun
11.360 unit per tahun.

3. Selama pembangunan lima tahun yang pertama dan
kedua telah dapat diselesaikan 120.669 unit ru-
mah dari suatu rencana sebesar 110.000 unit ru-
mah.

4. Selama lima tahun yang ketiga (1971-1975) di-
rencanakan akan dibangun 100 ribu unit rumah.

Suatu program mengenai pemilikan rumah flat di
Singapura, telah mulai dilaksanakan oleh pemerintah
Singapura. Program ini disebut "Home Ownership for the
People Scheme" (Program perumahan milik masyarakat).
Dengan program ini dimaksudkan agar masyarakat dapat
memiliki perumahan di flat-flat yang dibangun oleh
Housing Development Board, disamping menyewa. Salah
satu dari banyak syarat yang disebutkan dalam pembeli-
an itu ialah, bahwa pembeli akan memperoleh suatu hak
yang berlaku selama 99 tahun.

Akan halnya sejarah perkembangan real estate di
Indonesia dapat dikatakan bahwa apa yang dapat dikata-
kan usaha real estate sebenarnya baru muncul secara



besar-besaran setelah tahun 1970 yaitu pada saat pemerintah memberi kesempatan seluas-luasnya kepada para pengusaha swasta untuk ikut membantu menyediakan perumahan bagi masyarakat. Sebelumnya itu usaha-usaha pengelolaan daerah permukiman secara terbatas hanya dilakukan oleh pemerintah melalui yayasan, koperasi dan badan-badan usaha lain.

Sekitar 2 tahun setelah Kongres Perumahan Rakyat sehat yang diadakan di Bandung, pemerintah dengan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 tahun 1952 tertanggal 25 April tahun 1952, telah menominasikan berdirinya Jawatan Perumahan Rakyat dalam lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga.

Adapun tugas pokok dari Jawatan Perumahan itu ialah:

1. Melakukan penelitian teknis;
2. Membuat konsep-konsep pemikiran tentang perumahan;
3. Mengadakan penyuluhan dan bimbingan teknis;
4. Mengatur pembiayaan pembangunan perumahan.

Dengan usaha-usaha itu sebenarnya diharapkan bahwa dalam jangka waktu 10 tahun yaitu tahun 1961 dapat dimulai pembangunan perumahan secara besar-besaran.

Salah satu konsep yang dihasilkan pada masa itu adalah adanya konsep untuk membentuk Yayasan Kas Ponda-

ngunan Perusahaan Rakyat (YKP) di daerah-daerah otonomi tingkat II, yang pada prinsipnya bercirikan koperasi. Di dalam YKP ini masyarakat dapat menabung beramai-ramai untuk pembangunan perusahaannya. Sebagai modal pertama dari YKP ini, YKP menerima pinjaman dari pemerintah pusat dalam bentuk kredit tanpa bunga selama 25 tahun. Namun sayang bahwa pada tahun 1961 berhubung dengan kesulitan-kesulitan keuangan di pusat, kredit dari pemerintah pusat ini terpaksa dihentikan. Dan setelah itu praktik YKP hanya bekerja dengan modal sendiri.

Kemudian setelah itu peraturan demi peraturan dikeluarkan oleh pemerintah dengan tujuan untuk memperlancar pembangunan perusahaan bagi masyarakat luas. Namun karena keadaan ekonomi negara masih tidak stabil - apalagi dengan munculnya pemberintakan PKI pada tahun 1965 mengakibatkan perusahaan hanya disebut-sebut saja tanpa ada suatu tindakan yang nyata.

Perjalanan kebijaksanaan Orde Baru dalam bidang perusahaan ditandai dengan seminar-seminar. Puncak dari seminar tersebut adalah diadakannya lokakarya mengenai kebijaksanaan perusahaan dan pembiayaan pembangunannya. Lokakarya diadakan di Bina Graha di mana Bapak Presiden berkenan untuk membuka dan memberi sambutannya.

Atas saran-saran dan hasil dari lokakarya itu kemudian pemerintah membuat kebijaksanaan-kebijaksanaan nyata di bidang perumahan antara lain:

1. Menugaskan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank hipotik untuk pemilikan rumah baik yang dibangun oleh pemerintah maupun oleh swasta.
2. Dibentuknya Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN) dengan surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 35 tahun 1974 dan pendirian Perusahaan Utama Pembangunan Perumahan Nasional (PENULHAS), dengan peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974.
3. Dengan dikeluarkannya peraturan-peraturan mengenai Penanaman Modal Asing dan Modal Dalam Negeri untuk bidang perumahan, terutama untuk perumahan murah.

Dengan dikeluarkannya peraturan-peraturan kemudian tersebut para pengusaha real estate yang memang menanti uluran tangan ini segera memanfaatkan kesempatan tersebut. Perusahaan real estate muncul di mana-mana, terutama di kota besar tempat sasaran para imigran berkumpul. Jakarta, Medan, Ujung Pandang, Surabaya, Bandung adalah tempat-tempat yang subur buat kehidupan real estate.

Atas prakarsa beberapa pengusaha real estate yaitu

Ir. Ciputra, Drs. J.P. Darusalam, Syaair Iskandar, S.H. dan Samudra, S.H. dibentuklah di Jakarta suatu wadah organisasi yang bernama Perantuan Pengusaha Real Estate Indonesia, yang berpusat di Jakarta dengan cabang-cabang di beberapa tempat di Indonesia, antara lain juga di Surabaya, dan disingkat dengan REI.

Sebagai organisasi profesi tujuan organisasi REI ini adalah memajukan dan mengembangkan usaha real estate untuk menunjang pemerintah dalam pengadaan perumahan. Untuk menambah pengalaman-pengalaman di bidang usaha itu REI telah mengadakan kerja sama dengan luar negeri. Dan untuk itu REI telah menjadi anggota dari Federasi Real Estate Sedunia (FIABCI) dan Federasi Real Estate Asia dan Pasifik (APREF).

Dalam perjalanan sejak dibentuknya organisasi REI tersebut REI telah berhasil mengadakan musyawarah nasional sebanyak 3 kali di samping tentunya hasil-hasil yang telah dicapai dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat.

Akan halnya perkembangan real estate di Surabaya, beberapa catatan sejarah telah mengatakan bahwa sebenarnya apa yang dinamakan usaha penyediaan perumahan secara jumlah banyak dan cara-cara penyediaan tempat kemungkinan secara besar-besaran telah ada sejak zaman penjajahan Belanda, namun mungkin namanya bukanlah real

estate seperti sekarang. Catatan sejarah itu antara lain:

- a. Pada tahun 1906 untuk kepentingan perumahan pegawainya Pemerintah Belanda mendirikan rumah contoh di daerah Kotabang dan membeli tanah di daerah itu dalam jumlah besar. Hal ini kemudian menarik minat bagi para pengusaha swasta Belanda membeli tanah di daerah itu dan memaksa rakyat untuk melepaskan haknya.
- b. Pemerintah membuat rumah-rumah di daerah Kotabang sebanyak 125 buah yang kemudian disewakan kepada para pegawainya dengan sewa antara 35 s/d 110 gulden.
- c. Pada tahun 1927 pemerintah Belanda mendirikan apa yang dinamakan Perusahaan Perumahan Rakyat, yang bertujuan menangani masalah kekurangan perumahan yang dialami oleh rakyat kecil. Aktivitas pertama perusahaan ini adalah mendirikan perumahan untuk para kuli pelabuhan sebanyak 334 buah rumah kapal, yang terletak di daerah Sidodadi.

Dan masih banyak aktivitas-aktivitas yang diadakan oleh pemerintah Belanda untuk menyediakan perumahan baik untuk pegawai tinggi Belanda maupun untuk golongan kecil.

Seperti yang dikatakan terdahulu bahwa pemerintah Republik Indonesia pada tahun 1952 membentuk suatu Jawatan yang dinamai Jawatan Perumahan Rakyat ditingkat pusat, demikian pula ditingkat Kotapraja.

Pada tahun 1954 Jawatan Perumahan Rakyat mengeluarkan suatu peraturan bahwa Pemerintah Pusat tidak akan memberikan kredit lagi apabila pemerintah daerah tidak mempunyai yayasan yang mengelola pengembalian dan pemberian kredit tersebut.

Atas dasar itu pada tahun itu juga atas persetujuan dari DPRD nomor No. 50/DPKDS tertanggal 25 Mei 1954, dibentuklah suatu yayasan yang diberi nama Yayasan Kas Pembangunan Kota Besar Surabaya dengan akte notaris No. 81 tertanggal 17 Mei 1954 yang kemudian disahkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga dengan Surat Keputusan No. Dti.Kas/2/3/11 tertanggal 19 November 1955. Dan sejak itu boleh dikatakan pemerintah daerah mempunyai perusahaan real estate yang bertugas untuk mengurus masalah kebutuhan perumahan bagi penduduk kotamadya Surabaya umumnya dan bagi pegawai negeri di lingkungan kotamadya Surabaya.

Sejak adanya peraturan pemerintah mengenai perubahan nama Kotapraja menjadi Kotamadya maka nama yayasan itupun dirubah menjadi Yayasan Kas Pembangunan Kotamadya Surabaya atau disingkat YKP-KMS.

Walaupun banyak segi-segi negatif dari cara-cara penyediaan perumahan melalui YKP-KIS ini namun secara kuantitatif jumlah rumah yang telah dibangun oleh YKP-KIS ini sejak berdirinya sampai sekarang telah mencapai jumlah 2894 buah di atas tanah seluas 1983,21 ha. (lihat lampiran Ia dan Ib).

Sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah, dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974, Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional didirikan. Kotamadya Surabaya sebagai kota besar no. 2 di Indonesia setelah Jakarta ikut terjangkau dalam program-program yang disuport oleh Perum Perumnas. Adapun hasil yang telah dicapai sampai dengan Pelita ke II untuk daerah kotamadya Surabaya dan Madura adalah sebagai berikut:¹⁴

¹⁴Perum Perumnas, Proyek Surabaya, Madura dan sekitarnya, h. 13.

No.	Nama proyek	Luas tanah	Typo rumah yang dibangun	Jumlah
1.	Simanulyo I	27 ha	D. 20	1.276
			D. 45	320
			H. 70	96
2.	Kamal Madura	27,7 ha	D. 36	500
			D. 45	632
			H. 70	160
3.	Tandon I	83 ha	D. 20	1.800
			D. 36	1.500
			D. 45	-
			H. 70	240
4.	Simanulyo II	24,2 ha	D.20	1.700
Jumlah :		161,9 ha	-	8.224

Pada tabel itu tampak bahwa pemerintah dalam usaha memenuhi kekurangan perumahan lebih cenderung membangun perumahan-perumahan kecil yang masih dapat dijangkau harganya/dawanya oleh masyarakat kecil, di mana real estate masih belum dapat memenuhinya.

Seperti yang diterangkan pula di muka dengan kesempatan serta kemudahan-kemudahan yang diberikan

oleh pemerintah kepada para pemegang modal di bidang perumahan baik modal asing maupun modal domestik, perusahaan real estate muncul secara serentak di daerah Indonesia. Surabaya sebagai ibu kota Propinsi Jawa Timur tidak ketinggalan ikut memanfaatkan kesempatan itu. Apalagi memang kebutuhan perumahan untuk daerah Surabaya cukup besar. Muncullah beberapa perusahaan real estate yang diusahakan oleh para investor tersebut.

Dari mulai tumbuh sampai tahun 1980 bulan Desember, tidak kurang dari 24 perusahaan real estate yang telah tercatat secara resmi. Dan perusahaan-perusahaan real estate ini untuk lebih meningkatkan partisipasinya di dalam pembangunan telah juga membentuk suatu wadah organisasi sebagai bagian dari organisasi Peratuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI) pusat yaitu Peratuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI) Surabaya. Dari organisasi REI inilah pemerintah sering mengadakan kontrol atas pelaksanaan program bagi para pengusaha real estate tersebut. Demikian pula melalui organisasi REI Surabaya ini pula para pengusaha real estate menyampaikan kesukaran-kesukaran yang dijumpai dengan pelaksanaan programnya.

Daftar dalam lampiran Ia ditunjukkan anggota REI di Surabaya yang telah tercatat sebagai anggota. Di sa-

ping itu masih banyak para pengusaha real estate yang tidak termasuk menjadi anggota dari ABI tersebut.



BAB II

PERANAN REAL ESTATE DALAM PEMBANGUNAN

Sebagaimana disebutkan di muka real estate adalah perusahaan yang bergerak dalam pengembangan, pengelolaan, perdagangan yang obyek pokoknya adalah tanah dan bangunan. Oleh karena itu apabila ingin mengetahui peranan real estate dalam pembangunan, tentu tak dapat dilepaskan hubungannya dengan Keputusan DPR No. IV/MPR/1978 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, terutama yang menyangkut bab. IV yaitu mengenai Pola Umum Política ke III.

Mengenai sektor perumahan, dari Pola Umum Política ke III menyebutkan antara lain sebagai berikut:

- a. Dalam Política ketiga akan ditingkatkan pembangunan perumahan rakyat, khususnya rumah-rumah dengan harga yang dapat dijangkau oleh rakyat banyak.
- b. Untuk program pembangunan perumahan perlu dikembangkan suatu sistem yang lebih terarah dan terpadu, yang berkaitan dengan tata guna tanah perkotaan dan pedesaan, pembiayaan, perluasan kesempatan kerja, kesehatan, lingkungan, produksi bahan bangunan lokal dan koordinasi pembangunan daerah serta lingkungan pemukiman pada umumnya.¹⁵

Dari ketentuan dalam GBHN tersebut akan tampak

¹⁵ Hasil-hasil Sidang Umum Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, op. cit., h. 112.

dengan jelas sampai di mana peranan real estate dalam pembangunan yang meliputi perannya dalam penyediaan perumahan terutama yang dapat dijangkau oleh masyarakat banyak, perannya dalam ikut membantu pelaksanaan tataguna tanah perkotaan, peranan dalam membutuhkan industri bahan bangunan lokal serta peranan dalam penyerapan tenaga kerja.

Di bawah ini diuraikan secara lebih mendalam mengenai beberapa peranan real estate tersebut.

1. Peranan Real Estate Dalam Penyediaan Perumahan di Kotamadya Surabaya

Surabaya adalah kota yang berstatus Kotamadya dan sekaligus menjadi ibu kota Propinsi Jawa Timur. Kota ini terletak pada muara sungai Brantas dan terletak pada ketinggian antara 3 m - 6 m di atas permukaan air laut. Pada tahun 1975 luas wilayah kota ini adalah 29.178 ha.

Secara fisik kota Surabaya terdiri dari bangunan perkantoran, yang sebagian besar adalah peninggalan zaman Belanda, pusat-pusat industri yang tersebar di sepanjang jalan kereta api di sebelah timur, dan di pelabuhan. Perkecapungan di sekitar pelabuhan merupakan perkampungan dengan kepadatan penduduk yang tinggi, demikian juga di pusat kota. Agak jauh dari pusat kota ter-

dapat perumahan penduduk dengan keadaan mulai dari yang tidak memenuhi syarat sampai kepada perumahan yang di bawah standar.

Tempat-tempat rekreasi di Kotamadya Surabaya boleh dikatakan terbatas terutama tempat-tempat bermain untuk anak-anak. Ini dapat dilihat dengan banyaknya anak-anak bermain di jalan besar terutama di kampung-kampung.

Penduduk di Kotamadya Surabaya terdiri dari berbagai suku antara lain suku Jawa, Madura dan juga Cina dan Arab. Jumlah penduduk ini menurut catatan terakhir dari Statistik Kotamadya Surabaya adalah sebesar 1.807.112 jiwa pada tahun 1979. Laju kenaikan penduduk menurut bagian Statistik tersebut berkisar antara rata-rata 3,7% per tahun yang terdiri dari kenaikan secara alamiah sebesar 2,3% per tahun dan kenaikan karena urbanisasi yaitu perpindahan penduduk dari desa ke kota, sebesar 1,4% per tahun.¹⁶

Di samping terdapat pelabuhan umum untuk perdagangan, di Kotamadya Surabaya terdapat juga pelabuhan khusus untuk angkatan laut dan tempat pendidikan untuk TNI Angkatan Laut. Pelabuhan perdagangan di Surabaya termasuk pelabuhan terbesar di Indonesia setelah Jakarta

¹⁶Surabaya dalam lintasan pembangunan, h. 42.

dan merupakan pusat lalu lintas perdagangan untuk Indonesia di bagian Timur.

Setelah tahun 1970 Kotamadya Surabaya berkembang dengan pesat akibat politik pemerintah dalam pembangunan yaitu adanya kesempatan penanaman modal di dalam industri baik industri berat maupun industri ringan. Akibat dari kebijaksanaan tersebut banyak para pendatang dari kota lain atau dari desa untuk menetap di Surabaya dan bekerja di pabrik-pabrik tersebut.

Seperti juga kota-kota lain di negara berkembang, banyaknya pendatang di kota Surabaya diawali dengan semakin banyaknya pendirian pabrik di kota tersebut. Tetapi jumlahnya tidak selalu dapat menyediakan kesempatan kerja yang memadai bagi para imigran ini. Akibat dari hal tersebut Surabaya menjadi kota terkona urbanisasi berlebih-lebihan, di mana hal ini dapat mengakibatkan masalah-masalah sampingan yang berupa tekanan-tekanan sosial ekonomi, pengangguran dan lain-lain.

Dari penelitian-penelitian yang dilakukan oleh para ahli akibat pokok dari adanya urbanisasi berlebih ini adalah adanya faktor pendorong dari desa dan faktor penarik dari kota.¹⁷

¹⁷ E.H. Harbun, Kota Masa Depan - Prospek dan Masalahnya, Airlangga, Jakarta, 1979, h. 76.

Desa di negara-negara berkembang termasuk Indonesia umumnya mempunyai cara kehidupan yang dapat dikatakan statis, dengan warna kehidupan yang ditandai oleh suatu kesinambungan yang seakan-akan abadi. Perubahan zaman dan juga perubahan pemerintahan tidak sempat merubah kehidupan desa kearah yang lebih baik. Kalaulah pun ada perubahan perundang-undangan, itu pun belum sampai dapat mengangkat derajat kehidupan orang desa ditingkat dasar yaitu buruh taninya, yang jumlah merupakan 30% dari penduduk desa. Sehingga dengan demikian cukup alasan yang menjadi pendorong bagi orang desa untuk bermigrasi ke kota.

Daya tarik utama datang ke Surabaya bagi sebagian besar pendatang adalah faktor ekonomis yaitu mencari nafkah atau mencari kerja. Malahpun kota Surabaya sebagai kota besar kedua di Indonesia punya sekian daya tarik yang lain.

Faktor pendorong jelas merupakan suatu penjelasan yang tolong guna menjawab pertanyaan mengapa penduduk desa bermigrasi ke kota. Tetapi asumsi-asumsi bahwa penduduk desa selama ini hanya terdorong oleh faktor pendorong dan bukannya tertarik juga oleh adanya faktor penarik adalah tidak tepat sama sekali. Suatu kesulitan-kesulitan kehidupan bagaimanapun juga beratnya

di desa tidak akan cukup untuk menghalau penduduk desa ke kota, kalau mereka tidak tahu atau mengerti bahwa kesempatan yang lebih baik tersedia di kota. Dengan kata lain mereka pindah ke kota karena memang kota menawarkan kesempatan seperti itu atau tidak-tidaknya kota mempunyai daya tarik seperti itu. Daya tarik itu utamanya adalah hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbedaan tingkat upah minimum di desa dan di kota;
- b. Kebebasan yang lebih luas di kota;
- c. Kesempatan kerja yang lebih banyak di kota;
- d. Fasilitas sosial dan hiburan yang lebih banyak dan lebih baik di kota,

Demikianlah atas dasar uraian-uraian di atas dapat digambarkan betapa beban yang dipikul oleh Kotamadya Surabaya semakin lama menjadi semakin berat terutama dalam masalah menanggulangi kekurangan lapangan kerja dan juga perumahan akibat urbanisasi.

1.1. Kebutuhan perumahan di Kotamadya Surabaya.

Dalam suatu seminar mengenai rumah murah yang diselenggarakan di Bandung pada tahun 1975 disimpulkan bahwa untuk beberapa kota di Indonesia termasuk Surabaya kebutuhan perumahan penduduk yang disesuaikan

dengan status sosialnya adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa 20% dari jumlah penduduk yang berpendapat sangat rendah dan tinggal dalam kampung-kampung yang terbelakang, perlu disediakan program perbaikan kampung (Kampung Improvement Project) KIP. Di mana kampung tersebut perlu peningkatan prasarana lingkungan yang berupa jalan, saluran air kotor, air minum dan lain sebagainya.
- b. Bahwa 50% dari penduduk adalah berpendapat rendah yang tidak mempunyai rumah sendiri dan untuk ini perlu disediakan tanah lengkap dengan utilitas pokok dengan harga dan sistem pembayaran yang dapat terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah tersebut.
- c. Bahwa 20% dari jumlah penduduk adalah berpendapat sedang dan tidak mempunyai perumahan, dan untuk ini perlu disediakan rumah murah dengan sistem pembayaran yang ringan serta perlu adanya pinjaman yang lunak dengan cicilan jangka panjang.
- d. Bahwa 9% dari jumlah penduduk kota besar adalah penduduk yang berpenghasilan menengah dan untuk ini perlu disediakan rumah dengan kelas menengah.
- e. Bahwa 2% dari jumlah penduduk kota adalah tergolong kelompok orang kaya yang tinggal di per-

rumahan mewah.

Menurut angket yang diadakan di Bandung pada tahun 1971, perumahan yang ideal bagi rata-rata penduduk Indonesia adalah pada jumlah 6 jiwa untuk 1 buah rumah.¹⁸

Dengan demikian kebutuhan rumah di Kotamadya Surabaya yang berpenduduk 1.807.112 jiwa adalah sebesar $\frac{1.807.112}{6} = 301.185$ buah rumah yang terdiri atas:

- a. $20\% \times 301.185 = 60.237$ buah untuk masyarakat yang berpendapatan sangat rendah.
- b. $50\% \times 301.185 = 150.595$ buah untuk masyarakat yang berpendapatan rendah, yang berupa rumah sederhana.
- c. $20\% \times 301.185 = 60.237$ buah untuk masyarakat yang berpendapatan sedang yang berupa rumah murah.
- d. $0,3 \times 301.185 = 24.905$ buah untuk masyarakat yang berpendapatan menengah yang berupa rumah sedang.
- e. $2,3 \times 301.185 = 6.023$ buah rumah mewah.

¹⁸Salah, R.B., Dasar-dasar Perencanaan Lingkungan, Bandung, Yayasan LPJIS, h. 2.

1.2. Kekurangan perumahan di Kotamadya Surabaya.

Menurut catatan dari Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Kotamadya Surabaya, sampai dengan tahun 1978 jumlah perumahan di wilayah Kotamadya Surabaya tercatat sebagai berikut:

- a. 50.410 buah rumah permanen.
- b. 34.477 buah rumah semi permanen.
- c. 34.729 buah rumah darurat.

Dengan catatan tidak termasuk rumah-rumah liar yang tanpa izin yang kebanyakan terletak pada tempat-tempat di luar jangkauan pengawasan.

Rumah permanen sebanyak 50.410 tadi sesuai dengan pembagian di atas terdiri atas perbandingan 2% : 8% : 20%. Dengan demikian masing-masing rumah terdiri atas:

- a. Rumah mewah sebesar $1/15 \times 50.410 = 3.360$ buah.
- b. Rumah menengah sebesar $4/15 \times 50.410 = 13.440$ buah.
- c. Rumah murah sebesar $10/15 \times 50.410 = 33.660$ buah.

Sesuai dengan keterangan dan kenyataan yang ada, untuk jenis rumah semi permanen keadaannya dapat ditingkatkan menjadi rumah permanen, dan dapat diperhitungkan sebagai rumah sederhana.

Dengan data-data seperti yang diterangkan di atas maka dapat disusun kekurangan perumahan untuk penduduk

di wilayah Kotamadya Surabaya. (Lihat lampiran no.).

Dari daftar itu dapat dibaca bahwa kekurangan perumahan yang paling besar adalah perumahan untuk golongan penduduk yang berpendapatan rendah, yaitu rumah sederhana sebesar 111.346 buah. Setelah itu program untuk perbaikan kampung untuk perumahan sebesar 60.237 buah, kemudian kekurangan rumah murah sebesar 23.685 buah, kekurangan rumah sedang sebesar 10.199 dan kekurangan rumah mewah sebesar 2.663 buah.

Sampai di manakah peranan real estate dalam ikut membantu pemerintah dalam memenuhi kekurangan perumahan itu? Dari survey di beberapa real estate dan kepada REI didapatkan data-data dan kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut:

- a. Dari seluruh perusahaan real estate di wilayah Kotamadya Surabaya baru dapat dibangun sejumlah lebih kurang 10.000 unit untuk jenis rumah murah, rumah sedang dan rumah mewah walaupun jumlah tanah pemukiman yang dimiliki oleh para pengusaha real estate tersebut mampu untuk dibangun sampai jumlah sebesar 40.000 unit. Dibanding dengan kebutuhan perumahan untuk golongan III e/d IV sebesar 36.500 unit, kemampuan real estate berarti baru sebesar 30% dari jumlah kebutuhan.
- b. Rumah-rumah yang dibangun oleh real estate walau-

pun sudah digolongkan dengan rumah murah namun kenyataannya harga maupun cara pembayaran masih di luar jangkauan masyarakat kecil yang berpendapatan sedang, sehingga dengan demikian peranan real estate dalam memperkecil kekurangan perumahan untuk masyarakat yang berpendapatan sedang tersebut belum dapat dikatakan berhasil.

- c. Fasilitas kredit jangka panjang untuk penilikan rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara memang dapat meringankan angsuran bagi pembeli rumah di real estate. Tetapi prosedur permintaan kredit yang berbelit-belit sering mengakibatkan harga rumah menjadi bertambah mahal.
- d. Khusus untuk jenis rumah sederhana pihak real estate belum mempunyai peranan sama sekali. Ini diakibatkan adanya beban-beban fasilitas pemukiman yang mahal dan juga mahalaya harga tanah.

2. Peranan Real Estate Dalamikut Melaksanakan Rencana Pembangunan Kota

Sebagaimana layaknya suatu pembangunan apabila diinginkan suatu hasil yang sebaik-baiknya, tentulah diperlukan suatu rencana dan pola dari pembangunan tersebut. Demikian pula untuk pembangunan suatu kota, baik

yang berupa pengembangan, perbaikan atau rencana baru sama sekali, harus dibuat lebih dahulu rencana kota atau city planning, yang akan menjadi landasan dari pembangunan kota tersebut.

Akan tetapi justru untuk membuat suatu rencana kota tersebut, kota-kota besar di Indonesia terutama kota-kota yang belum berstatus Kotamadya terbentur pada masalah-masalah kekurangan biaya, tenaga ahli dan juga kepada undang-undang tata-bina kotanya.

Perlu diketahui bahwa undang-undang tata-bina kota yang berlaku di Indonesia sekarang adalah undang-undang tata-bina kota peninggalan Belanda yang disebut *Stadverming Ordonantie*, *Staatsblad* 1949 No. 169 (S.V.O) dan peraturan pelaksanaannya yaitu *Stadverming Voorde-ring*, *Staatsblad* 1949 No. 40 (S.V.V.), yang dalam pelaksanaannya, undang-undang buatan Belanda tersebut atau instruksi dari Menteri Dalam Negeri harus disesuaikan dengan alam kemerdekaan dan pembangunan.

Di dalam surat edaran yang ditujukan kepada seluruh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I seluruh Indonesia dengan No. Penda/18/3/6 tertanggal 15 Maret 1973, ditegaskan antara lain sebagai berikut:

Sebagai pedoman di dalam penyusunan rencana Kota supaya diperhatikan petunjuk umum perencanaan kota sebagai berikut:

1. sambil menunggu ketentuan lebih lanjut, maka

landasan hukum sebagai pegangan untuk pembangunan kota adalah *Stadverordening Ordonantie* SVO Stbl. 1948 no. 168 yang disesuaikan dengan UUD 1945, UU No. 19 tahun 1965 tentang pokok-pokok pemerintahan daerah, yo UU No. 6 tahun 1969.

2. . . .¹⁹

Sebenarnya pada tahun 1970 Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik (POTL), telah menyusun suatu Rancangan Undang-undang yang dinamakan Rancangan Undang-undang Tata Dina Kota 1970 yang kemudian disempurnakan lagi pada tahun 1975.

Kehadiran Undang-undang Tata Bina Kota tersebut dimaksudkan untuk menggantikan *Stadverordening Ordonantie*, Stbl. 1948 No. 168 (SVO), tetapi karena sampai sekarang undang-undang tersebut belum mendapat pengesahan dari DPR maka dengan demikian menurut peraturan peralihan UUD 1945, maka *Stadverordening Ordonantie*, Stbl. 1948, no. 168 (SVO) tadi masih tetap sah sebagai undang-undang yang berlaku di Indonesia.

Akan halnya Kotamadya Surabaya sebelum surat edaran Menteri Dalam Negeri tersebut ada, menurut Dinas Perencanaan dan Tata Kota, telah ada suatu rencana kota yang disebut out line plan. Out line plan ini bersifat sangat sederhana dan belum menjangkau suatu rencana jangka panjang.

¹⁹ Soedjono D., op. cit., h. 113.

Dengan adanya instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut kemudian pemerintah daerah Kotamadya Surabaya segera menyusun suatu rencana jangka panjang yang lebih lengkap. Rencana itu sekarang sangat terkenal dengan nama Master Plan tahun 2.000 Kotamadya Surabaya. Di samping itu pemerintah daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya juga menyusun suatu detail planning, yang berisi suatu penjelasan yang lebih lengkap dari apa yang tertora di dalam tahun 2.000. Detail planning tersebut penyusunannya tidak secara menyeluruh di semua wilayah Kotamadya Surabaya, tetapi daerah per, daerah sesuai dengan tingkat perkembangan kota.

Menurut keterangan dari Dinas Perencanaan dan Tata kota, penyusunan master planning tersebut dasar-dasar yang dipakai adalah undang-undang pembentukan kota yang dipakai sekarang yaitu Stadsverordening Ordonantie, Stbid, 1948 no. 168 (SVO).

Dalam Master Plan tahun 2.000 Kotamadya Surabaya tersebut telah ditunjukkan (telah memuat) ketentuan-ketentuan:

- a. Daerah-daerah yang diperlukan bagi perumahan rakyat, tempat perusahaan-perusahaan, perdagangan, untuk bangunan umum, untuk perlengkapan sosial, teknis, kesehatan yang selanjutnya akan diperkirakan.

- b. Daerah-daerah yang cocok untuk pemakaian tanah bagi lalu lintas yang lancar dan aman, baik ber-sifat lokal maupun interlokal.
- c. Tempat-tempat yang penting dipandang dari sudut sejarah, kebudayaan, atau keindahan, untuk men-cegah terjadinya kehilangan-kehilangan atas ni-lai-nilai tersebut.
- d. Tempat-tempat yang pemakaiannya diperuntukkan bagi bangunan sosial yang kebutuhannya terutama untuk golongan-golongan penduduk yang kurang mampu.
- e. Tentang batas-batas daerah Master plan tersebut telah memuat tentang batas-batas dari:
 - 1. Daerah-daerah kota bagian dalam, tengah dan luar yang terletak dalam daerah kota. Ter-utama diperuntukkan bagi kepadatan bangunan.
 - 2. Lingkungan utama bangunan dan pembagian-pem-bagian lanjutan.
 - 3. Lingkungan utama lapangan dengan pembagian lanjut lingkungan lapangan terbuka, lingkung-an lapangan tertutup, juga untuk kuburan de-ngan bangunan-bangunan yang berhubungan de-ngan itu.
 - 4. Lingkungan utama lalu lintas jalan dengan pembagian lanjut dalam lingkungan untuk lalu

- lintas jalan kereta api, jalan trem, untuk lalu lintas air, dan lalu lintas udara,
5. Lingkungan utama air dan saluran, dengan pembagian lanjut untuk perairan umum dan tepi-tepiannya dan untuk saluran-saluran lain.
 6. Lingkungan utama agraria dengan pembagian lanjut atas pemakaian agraria dengan atau tanpa tanaman, untuk tebat-tebat ikan dan untuk daerah-daerah terlarang (Nature reser-
vat).

Ringkasnya dalam menyusun rencana pembangunan kota atau master planning tersebut pemerintah daerah tingkat II Kotamadya Surabaya telah mengikuti pedoman-pedoman penyusunan rencana kota seperti yang dimaksud dalam lampiran surat edaran Menteri Dalam Negeri No. Penda/18/3/6 tertanggal 15 Maret 1973.

Setelah adanya master plan tersebut, pemerintah daerah Kotamadya Surabaya menjadi lebih lincah dalam menetapkan langkah-langkah pembangunan bagi daerahnya. Terutama bagi pemborisan lain untuk para pengusaha-pengusaha real estate maupun bagi pure industriawan dan tidak kurang pula manfaatnya bagi masyarakat banyak.

Sebelum usaha-usaha real estate dikutsertakan dalam penyediaan dan pengolahan tanah pemukiman berikut perumahannya, pembangunan perumahan di Kotamadya Surabaya

dilaksanakan oleh pemerintah daerah dalam hal ini oleh pemerintah daerah sendiri dengan anggaran pemerintah maupun oleh yayasan kas pembangunan semacam Yayasan Kas Pembangunan Kotamadya Surabaya (YKP) dan oleh masyarakat luas secara perorangan dengan modal sendiri.

Dapat dipahami pembangunan oleh pemerintah daerah sudah tentu mengikuti pola-pola yang telah direncanakan sebelumnya. Tetapi sebaliknya pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat secara perorangan mempunyai kelemahan-kelemahan antara lain sebagai berikut:

1. Penggunaan tanah soring tidak teratur dan perpecahan.
2. Pola pembangunan perusahaan lebih mengutamakan pembangunan perusahaan untuk dirinya sendiri tanpa memperhatikan kepentingan lingkungan secara keseluruhan.
3. Akibat dari kedua hal tersebut di atas perkembangan kota menjadi tidak teratur dan tidak menguntungkan dikemudian hari.
4. Pembangunan secara perorangan umumnya tidak memikirkan usaha untuk penyediaan prasarana lingkungan dan fasilitas sosialnya yang diperlukan untuk suatu kawasan permukiman, seperti jalan, sekolah, air, listrik dan lain sebagainya.

- Hal ini akhirnya akan menjadi beban pemerintah.
5. Pemukiman sering tidak teratur seperti yang dimaksudkan di atas sering menyakarkan pemerintah dalam hal mengatur fasilitas-fasilitas lingkungan yang akan diberikan oleh pemerintah.
 6. Pembangunan yang tidak teratur dan terencana-pencar tersebut akhirnya juga akan menyulitkan pemerintah dalam pengawasan tertib hukum terutama hukum tata bina kotanya.
 7. Sering terjadi spekulasi dalam hal jual beli tanah.

Samajak real estate diikuti dalam program penyediaan tempat pemukiman dan perumahannya, baik untuk rumah murah maupun untuk rumah sedang dan rumah mewah, pendekatan dengan cara ini mempunyai beberapa kelebihan-kelebihan:

1. Pembangunan wilayah pemukiman yang dilakukan oleh real estate dilaksanakan atas dasar pengorganisasian satu unit lingkungan yang lengkap yang bukan saja terdiri atas perumahan saja tetapi termasuk pembangunan jalan, jembatan, saluran air minum, saluran air kotor dan fasilitas-fasilitas sosial yang lain. Dengan demikian pemerintah diuntungkan dengan adanya fasilitas-fasilitas tersebut, di mana seharusnya menjadi

keajiban pemerintah untuk menyediakan.

2. Kota dapat berkembang lebih teratur dan mengikuti rencana kota yang telah ditentukan oleh Master plan. Ini dirungkinkan karena cara perizinan untuk membangun real estate dilaksanakan dengan ketat.
3. Pengembangan real estate dapat merangsang daerah sekitarnya menjadi lebih maju.
4. Dengan diadakannya fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh real estate, sekitar daerah tersebut akan dapat ikut menikmati fasilitas-fasilitas tersebut.
5. Ketertiban pelaksanaan hukum lebih mudah diterapkan.
6. Kepadatan penduduk dapat lebih mudah diatur.
7. Pasilik tanah sekitar daerah itu umumnya ditungkan dengan harga tanah yang menjadi mahal. Di samping keuntungan-keuntungan terdapat juga kelemahan-kelemahan atas cara pengembangan melalui real estate ini antara lain:

1. Proyek real estate pada kenyataannya dengan alasan keamanan sering dibatasi dengan batas fisik yang tegas yang berupa pagar. Dengan demikian lingkungan pemukiman itu seolah-olah memisahkan diri dengan masyarakat sekitarnya. Akibatnya ter-

cipta suatu pengelompokan masyarakat yang berbeda-beda status sosialnya.

2. Tidak jarang walaupun telah ada Master plan para pengusaha real estate memilih daerah yang masih potensial untuk pertanian, sehingga dengan demikian mengurangi areal pertanian.
3. Pada kenyataannya pemerintah daerah tidak dapat segera mengimbangi kebutuhan sarana jalan yang menuju kepada daerah real estate tersebut, sehingga menimbulkan kemacetan lalu lintas sekitar daerah itu.

3. Peranan Real Estate Dalam Penyerapan Tenaga Kerja

Pembangunan real estate terdiri dari pembangunan dengan bermacam-macam aktivitas, yaitu meliputi persiapan tanah, pengukuran, perencanaan, pembangunan jalan, rumah, saluran dan banyak lagi aktivitas-aktivitas yang lain. Tentunya seluruh aktivitas tersebut memerlukan tenaga kerja.

Menurut hasil survey di suatu proyek real estate di Darmas Satelite Town (DST) di daerah Kumpang Gunung, dengan suatu produksi rumah sebesar 200 buah rumah per tahun diperlukan tenaga kerja mulai dari tukang sampai dengan pekerja lapangan sebesar 2.000 orang, di samping tenaga perencana, pengawas dan ad-

ministrasi di kantor.

Pada sisi lain dengan adanya pembangunan perusahaan dalam jumlah besar, produksi bahan bangunan menjadi meningkat dan sangat bermacam-macam jenisnya. Antara lain industri kayu lapis, industri pintu dan jendela, industri bata dinding dari semen portland, industri genteng porsel dan lain-lain industri bahan bangunan yang lain yang sama juga melibatkan tenaga kerja yang cukup banyak pula.



BAB III

PENGELOLAAN PERUSAHAAN REAL ESTATE

1. Prinsip-prinsip Manajemen Dalam Real Estate

Dengan semakin majunya cara-cara pelaksanaan dalam industri pada akhir-akhir ini, semakin terasa diperlukannya penguatan manajemen yang sehat di dalam mencapai hasil usaha yang sebaik-baiknya.

Seperti perusahaan real estate misalnya hal ini sangat penting artinya, bukan saja karena real estate sebagai usaha yang bergerak dalam perdagangan tanah dan perusahaan yang penuh dengan birokrasi serta kompetisinya semakin hari menjadi semakin tajam, tetapi juga karena dalam pelaksanaannya usaha tersebut harus melibatkan ratusan bahkan ada yang ribuan tenaga kerja dari tingkat pekerja sampai dengan pimpinan dan mulai dari yang tidak berpendidikan formal sampai dengan tingkat sarjana, serta suatu investasi alat yang tidak sedikit jumlahnya dengan cara pemakaian yang beraneka ragam.

Sudah dipahami kiranya bahwa dalam proses produksi dari suatu bahan mentah menjadi barang jadi di dalam pengelolaannya selalu melibatkan unsur-unsur yang meliputi man (manusia), money (uang), material (bahan),

method/machine (cara/mesin) dan market (pemasaran) dalam suatu rangkaian kegiatan.

Demang kemajuan-kemajuan teknik seperti diketemukannya komputer, telah memberikan kemungkinan-kemungkinan untuk menyelaraskan suatu pekerjaan dengan lebih sempurna, yang berupa penghematan alat dan tenaga tetapi di dalam pelaksanaannya masih tetap diperlukan suatu sistematika tertentu di dalam suatu rangkaian yang memerlukan aturan-aturan tertentu pula yang lebih maju seperti prinsip-prinsip manajemen yang dipakai dalam manajemen industri.

Atas dasar itulah, beberapa manajer berkecimpungan bahwa manajemen yang diperlukan untuk mengendalikan usaha pelaksanaan konstruksi termasuk pula dalam hal ini adalah manajemen untuk usaha real estate, dapat pula mempergunakan sistem manajemen yang dipakai dalam industri barang jadi.

Menurut manajemen modern yang dikembangkan oleh tokohnya yaitu P.W. Taylor, prinsip-prinsip manajemen modern adalah suatu rangkaian kegiatan yang meliputi:²⁰

- a. Perencanaan (Planning): yang meliputi perencanaan dari:

²⁰Henry H. Lodge, Management Principles, Practices, Problems, Houghton Mifflin Company-Boston, h. 59-76.

1. Teknik pemasarannya dan sasaran-sasarannya.
 2. Teknik pelaksanaan pekerjaan.
 3. Program kerja dan jadwal waktu.
 4. Alakal dari pembiayaan pada masing-masing pos anggaran.
 5. Prosedur administrasinya.
- b. Pengorganisasian (*Organizing*): yaitu meliputi pengelompokan jenis pekerjaan dan menentukan pendelegasian wewenang dan tanggung jawab, penentuan keseimbangan antara hak dan kewajiban, serta menetapkan dasar hubungan bagi tiap-tiap anggota di dalam unsur organisasi.
- c. Menggerakkan (*Motivating*): yaitu cara menjalin hubungan yang baik antara tiap-tiap manajer dengan bawahannya, sehingga dapat menimbulkan partisipasi yang positif dan rasa tanggung jawab terhadap pekerjaannya masing-masing.
- d. Personalia (*Staffing*): yaitu meliputi memilih personalia yang tepat untuk masing-masing jabatan, melakukan training untuk karyawan, menyampaikan tegoran dan juga pujian yang tepat, juga mengenai jenjang kariernya.
- e. Pengawasan (*Controlling*): meliputi pemeliharaan norma-norma kerja yang telah ditetapkan, evaluasi, dan koreksi pada hal-hal yang tidak tepat.

memenuhi siklus tersebut.

2. Pengendalian Proyek di Proyek Real Estate

Berdasarkan survey di beberapa tempat di proyek real estate dapat disimpulkan bahwa untuk kebanyakan perusahaan real estate cara pengelolannya menggunakan prinsip-prinsip manajemen yang dapat dikatakan modern, dengan maksud agar dapat dicapai efisiensi yang tinggi mengingat persaingan dalam real estate pada saat ini semakin tajam.

Pada beberapa real estate yang modalnya terdiri atas modal pribadi pemisahan yang tegas antara unsur perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan sering tidak nampak dengan jelas. Tetapi pada jenis perusahaan ini posisi kunci kebanyakan diduduki oleh keluarga, sehingga kemungkinan kebocoran uang dapat dikurangi.

Pada perusahaan yang modalnya atas perilikan saham-saham struktur organisasinya mengikuti prinsip-prinsip manajemen modern, dengan suatu pemberian wewenang dan tanggung jawab yang tegas serta pembagian tugas yang jelas untuk tiap-tiap bagian. (Lihat contoh struktur organisasi di lampiran).

Cara penanganan pembuatan rumah pada proyek real estate di samping dikerjakan sendiri, seringkali dikerjakan oleh pihak lain (disub-kontrakan). Hal ini di-

tempuh oleh perusahaan real estate bila jumlah permintaan akan rumah banyak sedang kemampuan personal untuk mengerjakan terbatas.

Dengan cara ini keuntungan untuk real estate akan menjadi berkurang, namun dengan cara ini diperoleh keuntungan-keuntungan antara lain:

1. Biaya langsung di lapangan berkurang.
2. Pemakaian alat-alat dapat dikurangi.
3. Resiko kehilangan bahan di lapangan lebih dapat diporkosil.
4. Pengawasan mutu pekerjaan lebih mudah.

Pada umumnya sesuai dengan ketentuan dari Kotamadya Surabaya (Dinas Perencanaan dan Tata kota) perbandingan rumah yang dibangun di real estate untuk rumah murah, rumah sedang dan rumah mewah berbanding atau 6 rumah murah : 3 rumah sedang : 1 rumah mewah. Sedangkan mutu dari rumah yang dibangun di real estate disesuaikan dengan daya beli dari masyarakat. Tetapi mutu tersebut menurut keterangan dari pihak real estate masih di dalam standar mutu yang diizinkan oleh Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik. Demikian pula untuk prasarana jalan, dan bangunan-bangunan yang lain.

Untuk fasilitas-fasilitas sosial sarana rekreasi, tempat ibadah dan pusat kesehatan, pihak real estate biasanya tidak pernah membangun sendiri tetapi

hanya menyediakan tempatnya saja. Tempat-tempat itu sering diabaikan oleh pihak-pihak lain baik oleh masyarakat, swasta maupun oleh pemerintah.

Pada beberapa perusahaan real estate fasilitas-fasilitas sosial seperti tempat bermain untuk anak-anak, tempat olah raga dan pusat-pusat perbelanjaan dibangun sendiri oleh real estate tersebut, yang selanjutnya disewakan kepada para pemakai. Sedangkan untuk fasilitas bermain anak-anak diserahkan kepada pihak lain.

Dari beberapa real estate yang dihubungi diperoleh keterangan bahwa pemeliharaan untuk prasarana jalan, saluran air hujan, lapangan olah raga dan lain-lain ditangani sendiri oleh pihak real estate. Pada hal biaya untuk hal-hal ini tidak kecil. Sehingga ini mengakibatkan beban biaya untuk real estate tersebut menjadi semakin besar, yang semua akan dibebankan kepada pembeli di komplek real estate tersebut.

Oleh karena itu untuk proyek real estate yang telah selesai sering kali pihak real estate sudah tidak ikut bertanggung jawab lagi di dalam pemeliharaannya, sehingga tidak jarang jalan-jalan, saluran air hujan, di daerah real estate tersebut rusak parah tanpa ada yang memperbaiki karena pemerintah daerah belum menjamin pemeliharaan untuk daerah di komplek real estate tersebut.

3. Penentuan Biaya Pelaksanaan Proyek

Suatu hal yang penting bagi kelangsungan hidup suatu perusahaan real estate adalah bagaimana cara menentukan biaya pelaksanaan proyek yang murah dengan standar mutu yang masih dalam persyaratan pemerintah. Baik untuk biaya prasarana jalan, jembatan, saluran air, fasilitas sosial maupun biaya untuk perumahannya sendiri.

Cara-cara untuk menentukan biaya pelaksanaan untuk bangunan-bangunan sipil pada umumnya seragam yaitu memakai dasar-dasar perhitungan biaya dari B.O.W. (Burgerlijke Openbare Werken), pendaggalan zaman Belanda. Cara ini sampai sekarang masih dipakai oleh para pelaksana bangunan sipil di Indonesia. B.O.W. adalah suatu susunan daftar analisa yang digunakan untuk menentukan jumlah bahan dan upah yang diperlukan untuk suatu bangunan sipil.

Karena sumber analisisnya sama dengan sendirinya untuk bangunan rumah yang sama luasnya dan bentuknya biaya pelaksanaannya akan sama pula. Tetapi tidak jarang bahwa antara satu perusahaan real estate dengan perusahaan real estate yang lain untuk luas yang sama harganya berbeda cukup banyak karena adanya perbedaan konstruksi bangunan dan juga efisiensi dalam pelaksanaan.

Di sinilah kiranya bagian perencanaan dari suatu perusahaan real estate memegang peranan yang penting dalam mendesain bentuk dan luas rumah yang paling efisien.

Di bawah ini diberikan contoh cara penentuan biaya proyek dari salah satu real estate di Surabaya.

Bagian Perencanaan

Mendesain rumah, dan atas dasar gambar menghitung:

- Volume dari tiap jenis pekerjaan,
- Harga satuan dari upah dan bahan,
- Overhead dilapangan,
- Schedule pelaksanaan,
- Teknik (cara) pelaksanaan.

Bagian Pelaksanaan

Atas dasar gambar menghitung:

- Kebutuhan bahan
- kebutuhan upah,
- sub. kontraktor,
- schedule bahan/upah.
- overhead lapangan.

Biaya pelaksanaan

Proyek-jalan

Control upah _____

Control volume _____

laporan pekerjaan

- kemajuan fisik
- upah/volume.

Evaluasi biaya pelaksanaan

Biaya pelaksanaan akhir proyek

Dari skema tersebut nampak bahwa suatu kerja sama yang baik antara bagian perencanaan dan bagian

pelaksanaan adalah sangat penting agar dicapai suatu efisiensi yang tinggi.

4. Prosedur Pengadaan Bahan

Pada suatu proyek real estate kontrol terhadap pemakaian bahan merupakan hal yang sangat penting. Ini mengingat bahwa jumlah biaya pembelian bahan meliputi 70% dari seluruh biaya bangunan. Di samping itu lokasi yang dan terpencar, serta jenis barang yang beraneka ragam memerlukan pengawasan yang ketat dalam pemakaiannya.

Pada beberapa perusahaan real estate terutama perusahaan dengan jumlah bangunan yang banyak, barang-barang di proyek dipisahkan atas:

- a. Barang-barang yang harus disimpan di gudang tertutup, misalnya semen, besi beton, cat, engsel, dan perlengkapan sanitair.
- b. Barang-barang yang tak dapat disimpan dalam gudang tertutup misalnya pasir, krikil, batu merah, batu kali, dan lain-lain.
- c. Barang-barang khusus yaitu kayu untuk rangka kap, kusen, papan cetak, pintu-pintu dan jendela.

Untuk jenis-jenis barang yang harus disimpan di luar, biasanya tanggung jawab akan keamanan barang-barang tersebut diserahkan kepada petugas keamanan proyek.

Pada praktik di lapangan, barang-barang ini paling banyak kehilangannya karena tertimbun oleh tanah dikarenakan kurang disiplinnya dari para pekerja proyek. Jenis barang yang banyak kehilangannya misalnya pasir, krikil, batu kali dan bata merah.

Untuk menghindari hal tersebut di atas, tanggung jawab atas keamanan dari bahan-bahan bangunan tersebut diserahkan kepada mandor dari masing-masing unit rumah. Sehingga dengan demikian pengawasan atau pemakaian bahan dapat lebih dikendalikan oleh mandor tersebut. Misalnya bila satu unit rumah memerlukan 1.000 buah bata merah, maka kepada mandor tersebut untuk rumah yang dia kerjakan hanya diberi hak memakai bahan bata merah sejumlah tersebut di atas. Bila nantinya terdapat kekurangan maka pihak mandor yang akan bertanggung jawab.

Adapun prosedur permintaan bahan oleh pihak mandor kepada perusahaan real estate pada suatu perusahaan real estate di Surabaya adalah sebagai berikut:

mandor _____	gudang proyek _____	dicek:
		volume/no truck,
		jenis/mtu.
pelaksana		
		leveransir
kepala proyek		
manajer teknik _____	bagian perencanaan	logistik
		<u>cek volume dan harga</u>

5. Prosedur Pembayaran Upah Pekerja

Pekerjaan pada proyek real estate umumnya dilaksanakan dengan cara borong kerja untuk satuan pekerjaan atau untuk satu unit rumah lengkap. Karena upah ini menyangkut kehidupan para pekerja beserta keluarganya, maka perlu dijaga agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan pada cara pembayarannya, yang biasanya sering terjadi pada tingkat mandor borong bahkan menurut keterangan dari pihak real estate ada juga yang terjadi pada para pelaksana lapangan yaitu yang berupa pemotongan-pemotongan upah. Ini tentunya akan mengakibatkan hal-hal yang tidak baik. Bagi mandor borong jumlah pembayaran yang diterima dari real estate adalah prestasi kerja dikalikan dengan kontrak kerjanya, sedang pihak mandor borong harus membayar kepada pekerja atas hari kerja yang dijalani oleh pekerja tersebut.

Umumnya cara pembayaran upah pekerja proyek dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:

para pekerja

opname mandor
(hasil kerja) _____

pelaksana
(cek volume)

kasir proyek

kepala proyek

kasir pusat

monejer teknik _____

bagian perencanaan
(cek volume/
harga)

bagian administrasi dan keuangan

6. Pemasaran Produk-produk Real Estate

a. Menetapkan bentuk rumah.

Memasarkan produk rumah yang tak disukai oleh pembeli adalah hal yang paling tidak disukai oleh para salesman. Belum ditambah dengan lokasi rumah/proyek yang dimana real estate itu berada dan tempat di mana rumah itu terletak. Hal-hal itu semua akan banyak mempengaruhi cepat dan tidaknya barang dagangan itu terjual. Memang harus diakui bahwa untuk jenis-jenis rumah menengah faktor harga adalah yang paling penting dan sangat mempengaruhi cepat dan tidaknya dagangan tersebut. Tetapi untuk rumah-rumah mewah, pertimbangan dari para pembeli sering kali lebih banyak didasarkan atas lokasi, kenyamanan daerah, segi keindahan arsitek-

turnya, tata ruang lingkungan dan fasilitas-fasilitas yang ada dan banyak faktor-faktor lain yang kadang-kadang dapat mengalahkan faktor harga. Pengalaman dari beberapa selesman pada perusahaan real estate mengatakan bahwa mereka terpaksa membiarkan beberapa rumah tidak terjual karena penawaran dari pembeli sangat rendah berhubungan dengan lokasi, bentuk, dan soal-soal teknis lain yang tidak memenuhi selera pembeli.

Untuk menghindari hal-hal yang disebutkan di atas, maka bagian pemasaran bersama-sama dengan bagian perencanaan/pengembangan merancang jenis-jenis rumah yang disukai oleh para pembeli terutama untuk para pembeli yang membeli rumah mewah. Pihak pemasaran memberi input mengenai bentuk, lokasi serta selera pembeli. Dalam tata letak rumah misalnya, para pembeli sering menolak untuk membeli rumah-rumah yang berpapasan dengan jalan (istilah umum sering disebut dengan rumah dalam posisi "sunduk sate"), sehingga dengan demikian para perencana harus menghindarkan sebanyak mungkin pertigaan jalan.

Pada perencanaan awal ini setelah didiskusikan secara mendalam kemudian dibuat contohnya dan kemudian dipasarkan. Bila peminat cukup banyak maka proyek rumah contoh diteruskan, dan bila tidak maka perlu diadakan perubahan sesuai dengan keinginan pembeli.

b. Jenis produk yang dipasarkan real estate.

Walaupun pada peraturannya real estate hanya boleh menjual rumah dan tanahnya tanpa diperbolehkan menjual tanahnya saja namun karena maknanya menawarkan rumah-rumah jadi, terutama rumah mewah, maka pada praktiknya real estate menempuh jalan sebagai berikut:

- a. Real estate memproduksi rumah murah dan kemudian dipasarkan kepada umum.
- b. Real estate membangun rumah mewah atas dasar pesanan dengan desain rumah dari pihak real estate atau dari pemesan.
- c. Real estate menjual tanahnya saja dengan suatu perjanjian dalam jangka tertentu (biasanya 6 bulan dan dapat diperpanjang sampai dengan 1 tahun), pembeli harus sudah membangun rumah tersebut. Izin bangunan dan lain-lain izin diurus oleh pihak real estate. Selain itu pihak real estate berkewajiban mengawasi pembangunan rumah tersebut. Untuk itu semua pembeli dibebani biaya sebesar 5% dari total harga rumahnya.

Dengan cara-cara tersebut real estate memang dapat dibebaskan atau diringankan dari tidak lakunya rumah, tetapi cara-cara ini mempunyai kelemahan-kelemahan yaitu:

- a. Sisa keping tidak lagi strategis.
- b. Real estate berkurang keuntungannya dari keun-

tungan rumah dengan tanah menjadi keuntungan tanah saja.

- c. Banyak pembeli yang membeli lebih dari satu kopling sehingga mengurangi jumlah rumah yang sekaligus kedatangan penduduk menjadi tidak teratur.
- d. Bentuk rumah menjadi tidak teratur sehingga cenderung untuk saling berlomba. Ini mengakibatkan hal yang negatif terutama ditinjau dari segi kesederhanaan.

e. Menetapkan harga rumah.

Salah satu faktor yang mempengaruhi cepat dan tidaknya produk rumah laku dipasaran adalah harga jual dari rumah tersebut. Kesukaran dari pihak real estate dalam hal ini adalah menetapkan harga rumah agar dapat bersaing di pasaran, mengingat semakin banyaknya perusahaan real estate di Surabaya.

Menurut keterangan pihak real estate pihaknya tidak dapat mengambil keuntungan terlalu banyak untuk jenis-jenis rumah murah dan rumah sedang karena rendahnya daya beli dari masyarakat. Tetapi untuk rumah-rumah mewah mereka dapat mengambil keuntungan yang cukup besar. Inilah yang menyebabkan pihak real estate selalu cenderung untuk membuat rumah mewah saja.

Dalam menetapkan harga rumah murah tersebut pihak real estate tidak dapat menekan harga rumah dan tanahnya

disebabkan adanya beberapa faktor sebagai berikut:

1. Adanya peraturan luas efektif yang dapat dipakai untuk perumahan, artinya yang dapat dijual, hanya 60% dari luas daerah pemukiman yang dibeli oleh real estate, sisanya dipergunakan untuk prasarana lingkungan maupun fasilitas sosial.
2. Tingginya biaya penyiapan lahan pemukiman yang berupa prasarana jalan, jembatan, saluran air dan lain-lain.
3. Adanya biaya pemeliharaan lingkungan yang tetap menjadi beban perusahaan.
4. Banyaknya biaya administrasi pada tingkat perizinan.
5. Bunga bank yang cukup tinggi.

Menurut keterangan dari pihak real estate unsur-~~unsur~~ biaya untuk menetapkan harga jual dari rumah maupun kepling pada proyek real estate adalah sebagai berikut:

- a. Biaya pembelian tanah.
- b. Biaya pengurusan dari administrasi tanah.
- c. Biaya planologi/site plan, perizinan, biaya ukur.
- d. Biaya persiapan meliputi pengurugan, perataan tanah penngaran.
- e. Biaya prasarana jalan, jembatan, saluran.

- f. Biaya pemasangan listrik, air minum, telepon.
- g. Biaya pembangunan rumahnya.
- h. Biaya promosi.
- i. Biaya overhead baik di lapangan, maupun di kantor.
- j. Biaya pemeliharaan lingkungan.
- k. Biaya bunga modal.

Dari seluruh biaya tersebut di atas, kemudian pihak real estate menambahkan keuntungan yang dalam hal ini tergantung dari keadaan pasaran. Bila permintaan cukup banyak keuntungan dapat diperbesar, dan bila keadaan pasaran lesu maka keuntungan harus ditekan bahkan kalau perlu cukup dengan harga pokok saja.

Dengan terperincinya harga tersebut dapatlah ditarik kesimpulan biaya-biaya apa yang dapat dikurangi agar harga perumahan di proyek real estate dapat terjangkau oleh masyarakat kecil.

BAB IV

RENCANA HUKUM PROYEK REAL ESTATE

1. Isin Prinsip Lokasi

Sudah sejak lama manusia memutuskan untuk berhenti mengembara dan menetap di suatu daerah, dan kemudian daerah itu berkembang menjadi kota, masalah pengaturan, bentuk dan keindahan kota menjadi masalah yang sangat penting, apalagi masalah pengaturan lingkungan. Dari hal-hal tersebut kemudian timbul cabang-cabang ilmu seperti ilmu planologi (tata kota), teknik sipil arsitektur, dan lain-lain.

apabila diteliti hakikat pembangunan pada dasarnya adalah adanya perubahan-perubahan dalam berbagai-bagai bentuk dari kehidupan masyarakat. Perubahan-perubahan ini menurut beberapa ahli hukum akan dapat teratur dan tertip apabila proses dari perubahan itu mengikuti suatu sistem dan peraturan-peraturan yang berlaku.

Jadi jalannya kegiatan pembangunan juga pembangunan kota yang berarti kegiatan perubahan di dalam masyarakat dalam berbagai-bagai bidang memerlukan peraturan-peraturan yang direncanakan baik mengenai perundang-undangan maupun mengenai rencana tata kotanya.

Sebab bilamana tidak tentu akan terjadi akibat-akibat sampingan dari perubahan-perubahan itu yang dapat menimbulkan gejolak sosial yang justru dapat mengganggu jalannya pembangunan itu sendiri.

Beberapa kenyataan di negara berkembang menunjukkan bahwa perubahan-perubahan yang tidak teratur karena tidak adanya rencana dan peraturan-peraturan selalu diikuti oleh gejolak-gejolak sosial.

Penyerebotan tanah, timbulnya gelandangan, masalah kepadatan penduduk, perkampungan yang tidak teratur, masalah sampah, banjir musiman dan lain-lain masalah sosial adalah merupakan bukti dari tidak terencanaannya pembangunan itu sendiri.

Dalam masalah perdagangan tanah pemukiman di Kotamadya Surabaya misalnya, jauh sebelum adanya perusahaan real estate, para pedagang dan calo-calo tanah telah menjual belikan tanah tanpa memperhatikan tata guna tanahnya, status dari tanahnya, juga segi-segi perencanaan lingkungannya. Walaupun demikian banyak juga para pembeli yang membeli tanah pemukiman tersebut, ini disebabkan pembeli diudutkan oleh kebutuhan akan papan tempat keluarga mereka berteduh. Selain itu daya belinya yang rendah telah memaksa mereka untuk membeli tanah dengan harga murah dan ini dapat dipenuhi oleh para pedagang tadi.

Para ahli hukum akan mengatakan bahwa hal tersebut di atas diakibatkan antara lain oleh kurang berperannya hukum dalam proses pembangunan, sehingga kurang teraturnya proses pengelolaan pembangunan kota.

Di mana letak kesalahannya dan di mana harus mulai untuk membenahi kepincangan-kepincangan tersebut, pemerintah seperti dihadapkan kepada masalah benang kusut, yang sukar ditelusuri ujung dan pangkalnya.

Demikianlah untuk mulai membenahi keadaan yang tidak teratur tadi pemerintah dalam hal ini oleh Menteri Dalam Negeri mengeluarkan suatu surat edaran No. Penda 18/3/6 tertanggal 15 Mei 1973, yang disebut "Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tentang Penyusunan Rencana Kota".

Dalam surat edaran itu disebutkan bahwa melihat perkembangan beberapa kota yang cukup pesat, tetapi pembangunannya kurang teratur dan terarah karena tidak adanya rencana kota. Oleh karena itu perlu bagi tiap ibu kota Kabupaten dan Kotamadya diadakannya perencanaan kota yang memuat perencanaan fisik, sosial dan ekonomi. Selain itu disebutkan pula bahwa pokok-pokok dari perencanaan kota harus berisi hal-hal;²²

²²Soedjono D., op. cit., h. 112-113.

1. Pengaturan dan penyesuaian antara berbagai-bagai penggunaan tanah (zoning).
2. Gambaran arch perkembangan.
3. Cita-cita masyarakat dari kota tersebut.
4. Bentuk dan perkembangan yang ingin dicapai.
5. Rumusan kebijaksanaan.
6. Perkembangan pemerintahan dan administrasi kota.

Sejalan dengan semakin majunya pembangunan nasional dan terutama dalam masalah penggunaan tanah bagi pembangunan, Presiden Republik Indonesia membuat peraturan dalam bentuk Instruksi Presiden No. 1/1976 tanggal 13 Juni 1976 tentang "Sinkronisasi pelaksanaan tugas bidang keagrarian, dengan bidang Kehutanan, Perkebangan, Transmigrasi dan Pekerjaan Umum".

Dalam bab. VII lampiran instruksi Presiden itu mengatakan antara lain sebagai berikut:

Penentuan lokasi proyek-proyek pembangunan dalam kota harus selalu sesuai dengan rencana kota yang berlaku, sehingga bagi kota terutama yang akan melakukan atau menghadapi pembangunan proyek dalam skala besar seperti "real estate, industrial", dan sebagainya, diwajibkan untuk lebih dahulu menyusun dan mengusahakan pengesahan bagi pola dasar peruntukan dan penggunaan tanah dalam wilayahnya.²³

Dengan dasar-dasar seperti di atas, pemerintah

²³Ibid., h. 113.

Kotamadya Surabaya mulai mengambil langkah-langkah teknis guna melaksanakan peraturan-peraturan tersebut. Langkah-langkah itu antara lain berupa:

1. Pembuatan master plan sampai tahun 2000, sebagai pengganti out line plan. Master plan ini ditahkan pada tahun 1978.
2. Dibentuknya suatu badan perencanaan sebagai staf ahli Walikota yang bernama Badan Perencanaan Pembangunan (B.P.P.) yang bertugas menyusun rencana-rencana pembangunan fisik.
3. Keharusan memiliki S.P.W. (Surat Persetujuan Walikota) bagi setiap lokasi real estate.
4. Dikeluarkannya prosedur-prosedur perhabasan tanah.

Dari uraian di atas tampak bahwa masalah penggunaan tanah bagi suatu kota yang akan berkembang atau sedang membangun merupakan masalah yang penting untuk diatur.

Bagi perusahaan real estate setelah adanya Master Plan dan adanya ketentuan-ketentuan mengenai Surat Persetujuan Walikota (S.P.W.), lebih mudah untuk menetapkan daerah operasinya dan perlunya usahanya, serta terhindar dari tekanan-tekanan oknum manipulator tanah serta calo-calo tanah. Walaupun pada prakteknya masih ada juga kesukaran-kesukaran dalam permohonan S.P.W.

Adapun cara pengajuan Surat Persetujuan Walikota (S.P.W) prosedurnya telah ditentukan oleh Kotamadya Surabaya sebagai berikut:

1. Perusahaan real estate mengajukan permohonan mengenai Surat Persetujuan Walikota tentang izin prinsip lokasi dengan mengisi blanko permohonan yang telah disediakan oleh Kotamadya Surabaya, ditujukan kepada Bapak Walikota Surabaya.
2. Dengan tindakan kepada:
 - a. Bagian pembangunan.
 - b. Dinas Perencanaan dan Tata kota.
 - c. Badan Perencanaan Pembangunan.
3. Permohonan ditempi dengan:
 - a. Surat rekomendasi dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tentang persetujuan untuk pembebasan tanah lokasi tersebut.
 - b. Surat pernyataan dari penduduk/pemilik tanah yang akan dibebaskan, yang menerangkan bahwa yang bersangkutan tidak keberatan bila tanahnya dibeli oleh real estate. Surat ini dilegalisir oleh Lurah dan Camat.
 - c. Akte pendirian perusahaan.

Adapun tujuan adanya surat rekomendasi dari Gubernur tersebut dimaksudkan agar:

1. Kewenangan asli mengenai pembebasan tanah ter-
letak pada Pemerintah Pusat dalam hal ini Mon-
teri Dalam Negeri yang dilimpahkan kepada Gu-
bernur Kepala Daerah Tingkat I tidak dilampai,
sedang Kepala Daerah Tingkat II hanya mempunyai
wewenang penetapan tempat. (Peraturan Menteri
Dalam Negeri No. 5 tahun 1974).
2. Agar ada jaminan bahwa setelah SPW dikeluarkan
pihak real estate dapat benar-benar membebaskan
tanahnya, dan melanjutkan proyek tersebut. Oleh
karenanya surat rekomendasi Gubernur tadi dibu-
at dengan menunjuk surat dari BKPID (Badan Koor-
dinasi Penanaman Modal Daerah) yang telah lebih
dahulu meneliti kemampuan dari perusahaan.

Adapun surat pernyataan dari pemilik tanah diraksud-
kan agar cara-cara pembebasan tanah tersebut nanti-
nya tidak merugikan pemilik tanah dan dilakukan atas
dasar suka-rela. Ini untuk menghindari perbuatan pe-
nyalahgunaan SPW sebagai alat untuk menekan pemilik
tanah. Kejadian sebelumnya pernah terjadi bahwa de-
ngan senjata SPW kadang-kadang perusahaan real es-
tate - dengan kerja sama dengan oknum-oknum setan-
pat - menekan penduduk agar mau melepaskan haknya
dengan ganti rugi yang tidak memadai.

4. Perencanaan yang telah diusulkan tersebut selanjutnya diteliti oleh Dinas Perencanaan dan Tata Kota, bersama-sama dengan Badan Perencanaan Pembangunan. Penelitiannya meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Apakah daerah yang dimintakan izin tersebut sesuai dengan Master plan yang ada. Juga dengan Detail plan yang disusun oleh Dinas Perencanaan dan Tata kota pemerintah daerah Kotamadya Surabaya.
 - b. Apakah daerah yang dimintakan izin tersebut belum pernah dimintakan izin oleh perusahaan lain.
 - c. Status tanah tersebut, apakah merupakan tanah negara tanah rawa, tanah sawah, pertanahan penduduk, tambak dan lain sebagainya mengenai kondisi dari tanah tersebut.
 - d. Penelitian lapangan agar dapat diketahui keadaan tanah sebenarnya. Ini perlu mengingat kemungkinan keadaan tanah telah berbeda dengan yang tertera dalam Master Plan dengan adanya pemukiman liar dan lain-lain.
5. Setelah semua penelitian selesai, maka dinas Perencanaan dan Tata kota membuat surat rekomendasi yang ditujukan kepada Walikota, yang

- berisi dapat atau tidaknya daerah tersebut untuk daerah pemukiman seperti yang dimaksudkan.
6. Setelah menerima rekomendasi dari Dinas Perencanaan dan Tata Kota, Walikotaanda membuat surat rekomendasi yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur yang isinya sama dengan rekomendasi yang dibuat oleh Dinas Perencanaan dan Tata kota. Surat ini konsepturnya adalah Bagian Pembangunan.
 7. Gubernur kemudian memberikan persetujuan tentang hal tersebut yang berupa surat rekomendasi biasa dan bukan surat keputusan, yang ditujukan kepada Walikotaanda.
 8. Setelah menerima surat rekomendasi tersebut, Walikotaanda membuat surat keputusan mengenai disetujuiinya penggunaan lokasi tersebut untuk daerah pemukiman dalam bentuk surat keputusan yang disebut Surat Persetujuan Walikota tentang prinsip lokasi (S.P.W.) yang dahulu bernama Surat Persetujuan Prinsip Lokasi (SPPL) atau izin prinsip lokasi.

Adapun lamanya proses permohonan SP7 mulai dari surat permohonan dimasukkan sampai dengan keluarnya surat keputusan dari Walikota itu, menurut keterangan

dari pihak Kotamadya berkisar antara 3 bulan sampai dengan 4 bulan. Ini dikarenakan adanya penelitian pada Master Plan, dan peninjauan ke lapangan.

Oleh karena itu untuk menghindari waktu yang lama tersebut pihak Kotamadya menganjurkan kepada pihak real estate agar terlebih dahulu menghubungi Kotamadya Surabaya baik secara resmi maupun secara tidak resmi, mencari informasi mengenai daerah mana yang dapat dipakai untuk perumahan dan mana yang tidak. Sebelum mengajukan permohonan mengenai S.P.W.

Menurut prosedur yang telah ditetapkan ini, biaya untuk mendapatkan S.P.W. bagi perusahaan real estate tidaklah besar bahkan boleh dikatakan tidak berarti. Biaya hanya meliputi pembelian blanko permohonan sebesar Rp. 1.000,- dan biaya peninjauan kelapangan. Tetapi menurut beberapa pengusaha real estate untuk mendapatkan Surat Persetujuan Walikota (SPW) mereka masih harus mengeluarkan biaya-biaya extra yang lain di Kotamadya Surabaya agar prosesnya dapat dipercepat.

Untuk lebih memahami proses pengajuan permohonan surat persetujuan Walikota tersebut, di lampiran IVa ditunjukkan prosedur permohonan S.P.W. tersebut secara skematis.,

2. Perencanaan lingkungan

a. Perlunya suatu perencanaan lingkungan.

Sebagaimana diuraikan di muka undang-undang tentang tata bina kota diatur dalam undang-undang yang dinamai Undang-undang Pembentukan kota yaitu *Stadsvorming Ordonantie (SVO)*, *Staatsblad 1949, No. 168* dan *Stadsvorming Verordering (SVV)*, *Staatsblad 1949, No. 40*.

Dalam undang-undang itu diatur mengenai masalah lingkungan yang berhubungan dengan masalah penggunaan tanah dalam suatu kota. Menurut undang-undang tersebut perencanaan suatu kota akan berhasil baik bila dipenuhi lima lingkungan utama yaitu:

- a. lingkungan utama bangunan.
- b. lingkungan utama lapangan.
- c. lingkungan utama lalu lintas jalan.
- d. lingkungan utama air dan saluran.
- e. lingkungan utama agraria dan alam.²⁴

Di samping itu Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik telah membuat suatu pedoman-pedoman mengenai perencanaan lingkungan yang pokoknya didasarkan atas 4 faktor pokok:

²⁴ *Stadsvorming Verordering (SVV)*, *stbid. 1949, No. 40, pasal 2.*

- a. **wisma**, yaitu adanya bangunan perumahan yang secara konstruksi cukup kuat, sehat, indah dan ekonomis.
- b. **marga**, yaitu adanya prasarana jalan yang akan memudahkan para warga untuk berkomunikasi baik di dalam lingkungan maupun keluar lingkungan untuk kegiatan-kegiatan ekonomi. Marga sebagai alat kelancaran ekonomi harus memenuhi syarat konstruksi juga tentang panjang dan lebarnya.
- c. **karya**, yaitu adanya tempat kerja yang mudah dijangkau oleh warga masyarakat.
- d. **suka**, yaitu adanya fasilitas sosial bagi masyarakat yang berupa tempat pendidikan, ibadah, rekreasi, pusat kesehatan, pusat perbelanjaan yang mendukung kegiatan masyarakat di lingkungan tersebut. Dan ditambah satu faktor lagi yaitu faktor penyediaan, yang merupakan faktor-faktor lain yang tidak tercalup dalam keempat faktor tadi. Misalnya adanya tempat-tempat khusus seperti lokasi untuk pertahanan, suaka alam dan lain-lain.

Bagi suatu kota yang akan berkembang atau sedang berkembang perencanaan lingkungan sangat perlu sekali mengingat hal-hal sebagai berikut:

1. Agar dapat diciptakan suatu pemukiman yang serasi,

sehat dan memenuhi syarat bagi penghuni.

2. Agar dapat diatur penggunaan tanah secara teratur, terarah dan efisien.
3. Agar dapat dihindari penggunaan tanah dan perkembangan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana induk.
4. Menghindarkan daerah-daerah slum.
5. Melastarikan pemakaian sumber-sumber alam hingga dapat dipakai sesuai dengan kebutuhannya.
6. Agar dapat direncanakan perimbangan jumlah rumah yang sesuai mulai dari tingkat sosial yang rendah sampai dengan yang tinggi.
7. Menciptakan suatu perasaan yang sama dari anggota masyarakat, sebab mereka tinggal di suatu lingkungan dengan fasilitas yang sama.

b. Presentase penggunaan tanah dalam suatu lingkungan.

Di dalam merencanakan suatu lingkungan permukiman presentase penggunaan tanah untuk lingkungan tersebut perlu diperhatikan agar maksud yang telah diuraikan di atas dapat tercapai.

Umumnya pemakaian tanah untuk lingkungan dibagi atas pemakaian:

1. untuk rumah.
2. untuk ruang terbuka dan jalur hijau.

3. untuk fasilitas umum yang berupa jalan.

4. untuk fasilitas sosial.

ad. 1. Untuk rumah.

Karena lingkungan akan direncanakan untuk pemukiman dalam hal ini untuk real estate, maka prosentase terbesar pemakaian pada tanah untuk bangunan perumahan dan menurut beberapa ahli perencanaan kota prosentase ini meliputi 57% dari luas pemukiman seluruhnya.

ad. 2. Untuk ruang terbuka.

Ruang terbuka yang dimaksudkan di sini adalah untuk tempat penghijauan, lapangan olah raga, taman-taman, tempat bermain untuk anak-anak, halaman pada bangunan umum dan tempat-tempat parkir. Luas yang dibutuhkan adalah dianjurkan sebesar 6%.

ad. 3. Untuk fasilitas umum yang berupa jalan.

Jalan merupakan unsur penting dalam memberikan wajah keibukota lingkungan. Oleh karena itu jalan merupakan unsur pemakai tanah terbesar setelah perumahan. Kebutuhan luas untuk jalan dianjurkan sebesar 23%.

ad. 4. Untuk fasilitas sosial.

Bangunan fasilitas sosial adalah bangunan yang mendukung kegiatan dari pusat lingkungan misalnya: tempat pendidikan, kesehatan, ibadah, rekreasi dan tempat

perbelanjaan. Luas yang diperlukan untuk ini adalah 14%.

Dalam beberapa hal prosentase pemakaian tanah tersebut pada perusahaan-perusahaan real estate menyimpang dari ketentuan atau dari pedoman-pedoman di atas ini ainya untuk proyek real estate yang memakai fasilitas kredit B.T.H. Jumlah prosentase tanah untuk perumahan oleh Dinas Perencanaan dan Tata kota dapat disisihkan sampai sebesar 65% dari luas tanah real estate. Sedang ketentuan resmi menurut Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tertanggal 24 Februari 1978 ditetapkan imbahang untuk pemakaian perumahan sebesar 60% sedang 40% untuk fasilitas lain selain perumahan.

3. Perencanaan dan Pengendalian Proyek Real Estate

a. Pengajuan gambar rencana.

Setelah perusahaan real estate mendapatkan Surat Peretujuan Walikotaadya, kemudian perusahaan itu mengadakan pebabasan tanah pada lokasi yang telah disetujui tersebut dengan prosedur yang telah ditentukan. Setelah tanah dapat dibabaskan dan kemudian telah ada pelepasan hak dari pemilik lama, penguasa real estate negara mengajukan permohonan pengukuran situasi kepada Dinas Perencanaan dan Tata kota dalam hal ini kepada bagian Ukur. Pengajuan permohonan tersebut dilampiri dengan:

- a. Surat persetujuan Walikotaamadya (S.P.W.).
- b. Surat bukti pembebasan tanah atau pelepasan hak.

Dari permohonan yang diajukan oleh pengusaha real estate tersebut kemudian pihak bagian ukur Dinas Perencanaan dan Tata kota melaksanakan pengukuran situasi meliputi batas-batas daerahnya, tinggi rendah, dan juga potongan melintang dan memanjang dari daerah tersebut.

Dalam pengukuran ini sering terjadi perbedaan antara luas yang tertera dalam pengukuran dengan luas tanah yang dibeli oleh pihak real estate.

Perbedaan-perbedaan ini disebabkan karena adanya hal-hal sebagai berikut:

- a. Batas tanah yang tidak jelas.
- b. Tanah yang terdiri dari luas yang kecil-kecil apabila diukur secara menyeluruh pasti jumlah tidak sama.
- c. Salah pengukuran.

Menurut keterangan dari pihak real estate, perbedaan pengukuran tersebut tidak terlalu besar dan masih dalam batas kewajaran.

Biaya pengukuran untuk pengukuran situasi ini dibebankan kepada pihak real estate sebesar Rp. 3,- per m² untuk daerah yang datar dan lebih besar lagi untuk daerah yang bergelombang.

Setelah gambar situasi ini selesai, atas per-

rintasan dari real estate gambar situasi ini diserahkan kepada bagian perencanaan Dinas Perencanaan dan Tata kota. Oleh bagian perencanaan pada gambar situasi ini disusun rencana jalan dan rencana "Bouwblok". Bouwblok adalah blok-blok bangunan yang menunjukkan letak dari perumahan dan bangunan-bangunan lain.

Dalam menyusun jalan dan bouwblok ini bagian perencanaan menyesuaikan dengan Detail Plan yang ada di Kotamadya Surabaya yang telah disusun oleh Disen Perencanaan dan Tata kota. Misalnya dalam menyusun jalan dalam real estate tersebut harus diperhatikan yang akan dibuat oleh pemerintah yang menaibus real estate tersebut misalnya jalan lingkar kota. Selain itu harus diperhatikan fasilitas-fasilitas yang akan dibuat di sekitar daerah real estate tersebut, misalnya jaringan listrik, air minum, telepon.

Di samping itu diperhatikan pula labangan pekarangan dari tanah atau prosentase untuk perumahan dan prosentase untuk fasilitas lain, yang menurut keputusan dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tertanggal 24 Februari 1973 ditetapkan masing-masing 60% untuk perumahan dan 40% untuk fasilitas lain.

Pihak perencanaan dalam hal ini bagian Perencanaan dari Dinas Perencanaan dan Tata kota tersebut perlu men-

perhatikan pula mengenai luas kepling yang akan dikehendaki oleh real estate juga mengenai garis sempadan bangunannya.

Gambar yang menunjukkan jaringan jalan dan lotak blok ini dinamakan rencana induk atau site plan dan ini harus disetujui oleh Walikotaanda yang dalam hal ini oleh Bagian Pembangunan dan Dinas Perencanaan dan Tata Kota. Dan bila gambar ini telah dilegalisir oleh kedua instansi tersebut gambar ini dapat diserahkan kepada pihak real estate untuk segera dilaksanakan kegiatan phisiknya.

Ada beberapa pendapat dari perusahaan real estate, bahwa sebenarnya pihak real estate sendiri cukup mampu menyusun rencana site plan tersebut. Tetapi karena nantinya harus melalui prosedur permintaan izin kepada Dinas Perencanaan dan Tata kota, yang ini biasanya cukup sulit, maka pihak real estate memilih jalan yang terdahulu yaitu menyerahkan desain dari site plan tersebut kepada Dinas Perencanaan dan Tata kota. Adapun biaya penyusunan dari site plan ini menurut pihak real estate sangat tergantung dari jenis perencanaannya, dan semua menjadi beban real estate.

Hal lain selain dengan cara menyerahkan kepada Kotaanda ada juga perusahaan real estate yang menyusun sendiri Site Plan tersebut, tetapi dengan bantuan dari Kota-

madya terutama dalam hal-hal penentuan letak jalan yang berhubungan dengan detail planning dari Kotamadya Surabaya.

Suatu hal yang menyimpang dari perencanaan site plan ini terjadi biasanya pada saat pelaksanaan dari site plan tersebut yaitu pada masalah imbalan pemakaian tanah untuk perumahan dan untuk fasilitas sosial yang lain. Walaupun pada perencanaannya telah memenuhi persyaratan 60% untuk perumahan dan 40% untuk yang lain-lain namun pada pelaksanaannya sering menyimpang dari ketentuan ini, karena kurangnya pengawasan dari pihak Kotamadya.

Terutama hal ini terjadi pada masalah penyediaan ruangan untuk fasilitas sosial. Misalnya pada suatu kawasan real estate sering dijumpai kurangnya fasilitas pendidikan untuk anak, fasilitas kesehatan, tempat-tempat ibadah umat, yang menurut standar dari perencanaan lingkungan seharusnya harus diadakan. Hal ini bukannya tidak adanya fasilitas-fasilitas tadi dalam perencanaan site plan, melainkan ruangan yang diperuntukkan fasilitas tadi dipakai oleh real estate untuk keperluan tempat perbelanjaan dan juga tempat hiburan yang ini dapat menguntungkan bagi real estate.

Alibat dari ketidakseimbangan dari lingkungan

tadi terasa pada berjubelnya tempat-tempat pelayanan kesehatan dan juga pemukiman sekolah-sekolah di sekitar proyek real estate tersebut. Sehingga fungsi real estate sebagai penunjang pengembangan untuk daerah itu menjadi tidak sempurna.

Setelah real estate menerima gambar-gambar dari pihak Dinas Perencanaan dan Tata kota tersebut selanjutnya kegiatan fisik yang berupa pengukuran dan pemotakan dari sumbu-sumbu jalan dan lokasi bouwbloknnya masih ditangani oleh pihak bagian ukur Kotamadya Surabaya dengan beban biaya kepada real estate. Atau kerja sama antara pihak Kotamadya Surabaya dengan pihak real estate.

b. Pengaplingan.

Setelah gambar site plan tersebut selesai, baru lah oleh pihak real estate diadakan gambar pengaplingan atau bouwblok-bouwblok tadi. Dalam penyusunan kapling ini pihak real estate biasanya memperhatikan beberapa hal pokok antara lain:

- a. Daya beli masyarakat, juga kadang-kadang selera dari masyarakat.
- b. Kapling harus memenuhiimbangan yang dicyaratkan oleh Pemerintah yaitu atas perbandingan 6 : 3 : 1, di mana 6 adalah rumah murah, 3 adalah

rumah sedang dan 1 adalah untuk rumah mewah.

- c. Luas maksimum kapling dan luas minimumnya yaitu 1.000 m^2 dan 72 m^2 .

Yang menjadi kecurahan dari pihak real estate dalam menasarkan kaplingnya menurut keterangan dari pihak real estate adalah rendahnya daya beli masyarakat. Sedang biaya pengolahan dan pembelian tanah menjadi semakin besar, yang sebagian besar disebabkan adanya hal-hal:

- a. 40% dari tanah tak dapat dijual.
- b. Mahalnya biaya penyiapan tanah dan penerusan jalan.
- c. Pemeliharaan dari jalan, saluran, dalam proyek yang menjadi tanggungan jawab dari real estate.
- d. Biaya extra seperti perencanaan, pengukuran, pendaftaran tanah, pensertifikatan, dan perisinan.
- e. Semakin mahal harga tanah karena banyaknya proyek-proyek real estate.

Dengan adanya keterbatasan kemampuan daya beli masyarakat banyak tadi real estate dihadapkan kepada persoalan antara keinginan untuk memenuhi program Pemerintah yaitu menyediakan perumahan yang terjangkau oleh rakyat banyak dan sebagai perusahaan yang harus mencari keuntungan.

Apabila dibangun rumah murah dengan harga paling minimum masyarakat masih belum mampu membeli karena harganya masih mahal, sedang bagi yang mampu membeli tidak senang dengan rumah murah dan kapling kecil, akhirnya dagangan itu tidak laku.

Apabila akan dibangun rumah sedang dan rumah mewah yang banyak ini berarti akan menyalahi peraturan Pemerintah atau pembagian 6 : 3 : 1.

Akhirnya oleh kebanyakan perusahaan real estate ditempuh jalan dengan membangun rumah murah dengan luas kapling dan rumah yang masih menjadi selera pembeli. Hasilnya dengan menyusun untuk rumah murah dengan luas kapling minimum 300 m², kemudian 500 m² untuk kapling rumah sedang dan 1.000 m² untuk kapling rumah mewah. Sehingga dengan demikian jelas bahwa tujuan pemerintah untuk memperbaiki kesempatan pemilikan perumahan melalui real estate bagi masyarakat menjadi semakin jauh dari kenyataan kalau tidak boleh dikatakan hanya sebagai impian.

Salah satu jalan yang ditempuh oleh pemerintah untuk menurunkan biaya adalah dengan mengizinkan bagi perusahaan real estate memanfaatkan pemakaian tanah untuk perumahan menjadi seluas 65%. Terutama untuk real estate yang melayani pemilikan perumahan melalui kredit Bank Tabungan Negara (B.T.N.).

Semenjak adanya aliran pemerintah dalam bentuk kredit pemilikan rumah melalui D.T.H. permintaan perumahan untuk jenis rumah sedang dan rumah murah sangat pesat sekali dan ini merupakan langkah yang baik untuk meningkatkan peranan real estate untuk melayani kepentingan masyarakat banyak dalam bidang perumahan.



BAB V

PEMBERASAN TAGAH UETUE DAERAH LOKASI REAL ESTATE

1. Cara-cara Pembebasan Tanah

Semanjak kenaikan jumlah penduduk semakin pesat, sehingga dengan demikian kebutuhan akan papan, pangan dan pendidikan juga meningkat, maka kebutuhan akan tanah perumahan, untuk mendirikan papan, semakin meningkat pula. Hal ini tentu saja menuntut pembebasan tanah secara lebih efisien. Termasuk dalam hal ini adalah penghapusan pemukiman, merata dalam penguasaan, serta adil dalam memperoleh hasil atau kegunaannya.

Pada negara yang kosukaran dalam penyediaan tanah untuk perumahan, perumahan dibangun bukan saja kearah mendatar (horizontal), tetapi juga kearah tegak (vertikal), yang berupa rumah-rumah flat/dalam suatu kondominium.

Bagi real estate perusahaan yang bergerak dalam bidang jual beli tanah dan perumahan, tersedianya tanah adalah merupakan nati hidupnya perusahaan tersebut. Oleh karena itu perusahaan itu selalu berusaha untuk dapat membebaskan tanah sebanyak-banyaknya.

Dengan semakin banyaknya usaha-usaha untuk penyediaan papan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah, mu-

pun oleh para pengusaha swasta, maka pemerintah negara mengeluarkan peraturan-peraturan, yang dimaksudkan untuk mengatur kelancaran pebelian tanah oleh pihak swasta maupun oleh pihak pemerintah. Peraturan-peraturan itu antara lain:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 tentang: "Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk perusahaan".
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 tentang: "Ketentuan dan tata cara Pembebasan tanah".
- c. Keputusan Presiden No. 53 dan 54 tahun 1977 tentang: "Badan Koordinasi Penanaman Modal".
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1976 tentang: "Penggantian acara Pembebasan Tanah untuk kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh pihak Swasta".
- e. Khusus untuk penyediaan tanah bagi proyek Perumahan, Ketentuan Menteri Dalam Negeri No. 139 tahun 1977.

Sebelum dibahas mengenai cara pembebasan tanah secara lebih lengkap, akan dibahas lebih dahulu mengenai pengertian dari pembebasan tanah dan asas-asas apa yang terkandung dalam pembebasan tanah tersebut.

a. Pengertian pembebasan tanah.

Yang dimaksud dengan pembebasan tanah dalam pengertian keagrariaan adalah pembebasan hak atas tanah oleh yang membebaskan tanah yang dimiliki seseorang dengan ganti rugi yang wajar yang dengan demikian sipemilik tanah meloposkan halnya atas tanah tersebut, dan kemudian tanah itu menjadi milik negara.

Kemurut Boedi Harsono, S.H., hak milik juga menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada negara karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar diberikan kemudian kepada suatu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan atau hak pakai. Acara tersebut dikenal dari sudut pemilik sebagai meloposkan hak dan dari sudut yang akan menerima hak sebagai pembebasan hak.²⁵

Selanjutnya beliau mengatakan bahwa: Hak milik atas tanah yang diperlukan itu dilepaskan oleh pemiliknya setelah ia menerima ganti kerugian dari pihak yang mengadakan pembebasan. Ganti rugi itu sudah barang tentu sama dengan harga tanah itu sebenarnya. Dengan dile-

²⁵Boedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan Iri dan Polakomnannya, Jobatan, Jakarta, 1971, h. 215.

pakannya hak milik itu maka tanahnya menjadi tanah negara, hingga kemudian dapat diberikan kepada pihak yang membebaskan dengan hak yang baru yang lebih sesuai.

Bapak Soedihar, S.H., dosen Hukum Agraria dari Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, memberikan pengertian sebagai berikut:

Pembebasan hak atas tanah adalah pengambilan hak milik seseorang atas tanah oleh negara untuk kepentingan umum, yang pengambilan mana dilakukan oleh pihak yang memintanya berdasarkan atas musyawarah dengan pemilik tanah, dengan pembayaran ganti kerugian yang layak yang diberikan oleh yang meminta pembebasan kepada pemilik tanah, guna setelah tanah tersebut jatuh menjadi tanah negara, dapat diberikan kepada pihak yang meminta pembebasan tanah, dengan hak yang baru.

Pelepasan hak atas tanah adalah penyerahan secara sukarela hak milik seseorang atas sebidang tanah kepada negara untuk kepentingan umum, yang dilakukan dengan dasar musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak yang meminta pembebasan di mana pihak yang meminta pembebasan memberikan ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah, guna setelah tanah tersebut jatuh menjadi tanah negara, dapat diberikan kepada pihak yang meminta pembebasan tanah dengan hak yang baru.²⁶

Atas dasar pengertian-pengertian yang disebutkan di atas, maka pihak real estate apabila ingin membebaskan tanah penduduk yaitu tanah lokasi untuk kepentingan usahanya harus menahani beberapa hal-hal:

- a. Pembebasan tanah yang berarti pembebasan hak atas tanah milik seseorang hanya dilakukan atas dasar

²⁶ Soedihar, Pembebasan Hak Atas Tanah, h. 3.

asas musyawarah dengan pemilik tanah.

- b. Pembebasan hanya dilakukan untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan perorangan.
- c. Kedua pihak harus saling setuju dan sepakat mengenai:
 1. Teknik pelaksanaan pembebasan tanah.
 2. Dasar-ganti rugi.
 3. Bentuknya ganti rugi.
- d. Pembebasan tanah benar-benar atas dasar sukarela seperti yang dimaksud dengan pasal 27 UUPA.
- e. Setelah tanah tersebut dibebaskan tanah tersebut menjadi milik negara, dan kepada real estate hanya diberikan hak-hak yang lain.
- f. Real estate untuk selanjutnya harus mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dibebaskan tadi.

Di samping itu tentang pemilihan lokasi, pihak real estate harus mengikuti peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 pasal 7 yang mengatur antara lain:

- a. Sejauh mungkin dihindarkan pengurangan areal tanah pertanian yang subur.
- b. Sedapat mungkin dimanfaatkan tanah yang semula tidak/atau kurang produktif.
- c. Dihindarkan pemindahan penduduk dari tempat kediamannya.

d. Diporhatikannya pencemaran lingkungan.

Apabila faktor-faktor tersebut di atas telah dipahami dengan benar-benar oleh pihak real estate dipartikan bahwa kesukaran-kesukaran pembebasan hak atas tanah tidak akan terjadi.

b. Perumahan pembebasan hak atas tanah.

Ditinjau dari yang melakukan pembebasan, pembebasan tanah dapat dilakukan oleh:

1. Pihak pemerintah.
2. Pihak swasta.

dan bila ditinjau atas kepentingannya, maka pembebasan tanah itu dapat dilakukan untuk:

1. Kepentingan proyek pemerintah.
2. Kepentingan swasta.
3. Kepentingan pemerintah/umam bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta.

1. Pembebasan tanah oleh pemerintah.

Instansi pemerintah yang sering membebaskan tanah untuk kepentingan perusahaan adalah Perusa Perumas (Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional). Untuk pengadaan tanah bagi perusahaan ini pemerintah telah mengeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 139 tahun 1977, tentang "Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

Pusat untuk keperluan Perummas¹⁴. Panitia ini bertugas untuk mengadakan bimbingan dan pengawasan terhadap pelaksanaan pembebasan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pembebasan Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, tentang Ketentuan dan Tata-cara Pembebasan Tanah.

Adapun prosedur/tata cara pembebasan tanah untuk instansi atau proyek pemerintah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Instansi yang bersangkutan harus mengajukan surat permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur. (Pasal 4 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975). Dan sesuai dengan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No. XI.I/37/76 tanggal 3-4-1976, permohonan tersebut ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur u.p. Kepala Direktorat Agraria.
- b. Dalam surat permohonan tersebut harus disebutkan:
 1. Keterangan tentang status tanah yang akan dibebaskan.
 2. Jaksud dan tujuan pembebasan tanah, dan penggunaannya.
 3. Gambar situasi tanah secara kasar.
 4. Kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau

fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah. Tambahan surat permohonan tersebut dikirimkan juga kepada Walikotaanda Surabaya dan Kepala Kantor Agraria Kotamadya Surabaya.

- c. Kepala Direktorat Agraria Jawa Timur menorkon syarat-syarat permohonan itu. Bila permohonan tersebut sudah lengkap dan tidak ada keberatan lain, maka atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, pejabat agraria tersebut mengeluarkan surat izin pabbabatan tanah ditujukan kepada Walikotaanda Surabaya u.p. Kepala Kantor Agraria Kotamadya, agar pabbabatan tanah tersebut diproses dan diselesaikan oleh Panitia Pabbabatan Tanah Tingkat II yang bersangkutan.
- d. Panitia pabbabatan tanah yang anggotanya terdiri dari:
1. Kepala Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya sebagai ketua merangkap anggota.
 2. Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Kotamadya yang ditunjuk oleh Walikotaanda Surabaya sebagai anggota.
 3. Kepala Kantor IPEDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
 4. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh Instansi

Pemerintah yang memerlukan tanah, sebagai anggota.

5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Surabaya atau pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah bangunan dan/atau Kepala Dinas Pertanian Kotamadya Surabaya atau pejabat yang ditunjuk jika mengenai tanah pertanian, sebagai anggota.
6. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.
7. Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota.
8. Seorang pejabat dari Sub. Direktorat Agraria Kotamadya sebagai sekretaris dan bukan anggota.

(Sesuai pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975), tersebut kemudian mengadakan kegiatan-kegiatan seperti yang diatur oleh P.M.D.N. No. 15 tahun 1975 yang meliputi:

1. Penyuluhan kepada masyarakat pemilik tanah.
2. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang yang terkena proyek.
3. Inventarisasi serta penelitian terhadap keadaan tanahnya dan bangunan-bangunan serta tanaman.
4. Perkiraan ganti rugi.

5. Mengadakan musyawarah dengan pemilik dan komudi-an menetapkan ganti rugi.
6. Membunt berita acara pembebasan termasuk adminis-trasinya.
7. Menyelesaikan pelaksanaan ganti rugi dan pelepasan hak.

Oleh karena yang diamat adalah sistem musyawarah maka pemegang hak atas tanah dapat menerima atau menolok jumlah harga yang diumumkan oleh panitia. Apabila dalam musyawarah tersebut pihak pemilik maupun panitia tetap tidak menyetujui jumlah harga ganti rugi tersebut, maka masalahnya diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah untuk dicari jalan tengah agar dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Pembayaran ganti rugi adalah dilakukan langsung oleh instansi pemohon langsung kepada pemilik tanah/bangunan/tanaman, dan bukan melalui panitia Pembebasan Tanah. Panitia Pembebasan tanah tersebut hanya bertindak sebagai saksi saja.

2. Pembebasan tanah oleh pihak swasta.

Pembebasan oleh pihak swasta dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu:

- a. Pembebasan tanah untuk kepentingan swasta.
- b. Pembebasan tanah oleh swasta untuk kepentingan

pebangunan proyek yang berifat menunjang kepentingan umum dan fasilitas sosial.

Perusahaan real estate di Kotamadya Surabaya menurut keterangan dari kantor Agraria Kotamadya Surabaya menggunakan tata cara pembebasan menurut cara yang pertama (a), dan hanya beberapa saja yang menggunakan tata cara pembebasan yang kedua dimana perusahaan real estate Daras Permai dan Daras Satellite Town.

ad. a., Pembebasan tanah untuk kepentingan swasta.

1. Dasar hukum.

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 tentang: Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Perusahaan.
- b. Keputusan Presiden No. 53 dan 54 tahun 1977, tentang: Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1977, tentang: Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan Pemberian Hak atas tanah serta pemberian izin Undang-undang Gangguan untuk keperluan perusahaan yang mengadakan penanaman modal menurut Undang-undang No. 1 tahun 1967 dan Undang-undang No. 6 tahun 1968.

2. Pelaksanaan dan prosedur pembebasan tanah.

- a. Pemohon (perusahaan real estate) mengajukan permohonan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I

Jawa Timur lewat Ketua BKPMID (Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah) untuk memperoleh izin lokasi. Dalam permohonan tersebut dijelaskan hal-hal mengenai, status tanah, tujuan pebebasaan, gambar situasi lokasi.

- b. Tanah real estate dari BKPMID yang anggotanya terdiri dari Ketua BKPMID sebagai ketua dengan anggota yang terdiri Direktorat Agraria, DPU bidang Ciptakarya Tingkat I dan Walikotaeadya Surabaya, mengadakan pembahasan mengenai permohonan tersebut.
- c. Setelah tidak ada keberatan mengenai permohonan tersebut, BKPMID membuat surat rekomendasi kepada Gubernur.
- d. Gubernur mengeluarkan izin pebebasaan dan pebebasan, yang ditandatangani secara pribadi.
- e. Perusahaan mengadakan pebebasaan tanah dengan pihak pemilik tanah dengan asas-asas musyawarah dan ganti rugi yang wajar.
- f. Perusahaan seterusnya melakukan pendaftaran pemindahan haknya menurut ketentuan PP No. 10 tahun 1961/mengajukan permohonan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973.

ad. b. Pembebasan tanah oleh swasta untuk kepentingan pembangunan proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum dan fasilitas sosial.

1. Dasar hukum.

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1976.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975. Bab. I, II dan IV.

2. Tata cara permohonan untuk memperoleh izin menggunakan acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah untuk kepentingan pihak swasta. (Vide Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1976).

a. Pemohon (Swasta) mengajukan permohonan tertulis kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur dengan mengemukakan tentang:

- Rencana pembebasan tanah yang dilakukan (dilempiri keterangan tentang perencanaan penggunaan, status tanah dan gambar situasi tanah).
- Alasan-alasan yang menerangkan mengapa pembebasan tanah yang akan dilakukan itu menggunakan acara pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah.

Tambahan surat permohonan dikirim kepada Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur.

b. Gubernur Kepala Daerah memberikan pengarahan no-

ngenal segi-segi sosial politik, psikologis dan Hankam dan meninstruksikan kepada Kepala Direktorat Agraria agar mengadakan penelitian atas perubahan tersebut apakah pebebasan hak atas tanah yang akan dilakukan itu memberikan manfaat dan kegunaan bagi kepentingan umum/rakyat banyak seperti dimaksud dalam lampiran Instruksi Presiden No. 9 tahun 1973.

- c. Kepala Direktorat Agraria mengadakan penelitian sesuai dengan instruksi Gubernur Kepala Daerah tersebut No. 2 dan bila diperlukan meminta pertimbangan kepada Bupati Galikotamadya Surabaya.
- d. Kepala Direktorat Agraria menyiapkan surat izin pebebasan hak atas tanah kepada panitia Pebebasan Tanah Tingkat II disertai dengan pertimbangan-pertimbangan, disampaikan kepada Gubernur Kepala Daerah untuk dibubuhi tanda tangan (secara pribadi). Tunduan surat izin pebebasan dikirimkan kepada:
 - Menteri Dalam Negeri di Jakarta.
 - Direktur Jendral Agraria di Jakarta.
 - Galikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya.
 - Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur di Surabaya.
 - Pechon.

- e. Setelah menerima surat izin pembebasan dari Gubernur Kepala Daerah, Panitia Pembebasan Tanah yang bersangkutan mengroses/menyelesaikan pembebasan hak atas tanah yang dimaksud dengan mengotrapkan ketentuan-ketentuan seperti yang tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975.
- f. Kepala Direktorat Agraria mengadakan pengawasan terhadap proses/penyelesaian pembebasan tanah agar dilakukan sesuai dengan ketentuan, peraturan yang berlaku.
- g. Panitia Pembebasan Tanah melaporkan hasil pelaksanaan pembebasan hak atas tanah kepada Kepala Direktorat Agraria.
- h. Kepala Direktorat Agraria menyiapkan laporan kepada Menteri Dalam Negeri untuk ditubuhi tanda tangan Kepala Daerah (acara pribadi) setelah pelaksanaan pembebasan tanah selesai. Pembuan surat dikirim kepada:
 - Direktur Jendral Agraria di Jakarta.
 - Walikotaamadya Surabaya.
 - Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur.

2. Ganti Ruci dan Masalahnya

Setelah perusahaan real estate memperoleh surat

lain pembebasan tanah, dan mempunyai Surat Peretujuan Valikote (SPV), maka real estate segera mengadakan pembebasan tanah dengan cara memberi ganti rugi sebagaimana mestinya.

Walaupun sebelum diadakan ganti rugi pihak real estate telah mengadakan pendekatan dengan pihak pemilik tanah, namun kadang-kadang pada saat diadakan ganti rugi masih saja terjadi beberapa masalah. Misalnya:

1. Pembayaran kurang dari haknya.

Pada umumnya sering kejadian bahwa catatan luas tanah yang ada di panitia desa tidak sama dengan luas yang dimiliki oleh pemilik, akibat dari tidak tertipnya administrasi tanah. Karena pembayaran didasarkan atas luas tanah, maka pembayaran jadi berkurang. Di samping itu potongan-potongan desa untuk sumbangan kea desa, pembangunan desa dan lain-lain menyebabkan pemoriksaan dari pemilik tanah tersebut menjadi semakin berkurang sehingga tidak wajar.

2. Perkiraan ganti rugi.

Pada dasarnya taksiaran ganti rugi atas tanah, bangunan dan tanaman didasarkan atas hasil musyawarah antara pemilik tanah dengan pengusaha real estate. Didasarkan atas nilai ekonomi yang wajar

yang ada pada saat itu. Dan biasanya para pemilik tanah demi kepentingan proyek dan menunjang pembangunan sangat toleran dan mudah tercapai kompromi, atau besarnya ganti rugi tersebut. Tetapi yang kemudian menjadi masalah adalah adanya ganti rugi atas tanah milik pejabat desa dibuat lebih tinggi dari milik penduduk biasa.

3. Sering kali para oknum telah mengetahui bahwa daerah yang akan dibebaskan oleh real estat tersebut nantinya akan menjadi tempat usaha real estate, dan kemudian mereka membeli tanah lebih dahulu pada daerah tersebut dengan harga murah, dan kemudian nantinya dijual pada real estate dengan harga mahal, sehingga rakyat setempat merasa menjadi permainan spekulasi dari oknum-oknum tersebut.
4. Tanah yang akan dibebaskan menjadi milik beberapa orang (Tanah waris), yang ahli warisnya tidak tinggal dalam satu kota, sehingga pihak real estate harus menghubungi dahulu semua waris dan meminta persetujuan atas pelepasan hak atas tanah tersebut,
5. Adanya beberapa ahli waris yang tinggal tidak satu kota sering menimbulkan masalah pada saat pembayaran ganti rugi karena apabila ada yang tidak hadir, menyebabkan pembagian hasil pen-

jualannya tersebut tidak dapat merata akibat ulah dari ahli waris yang lain, dan biasanya ahli waris yang tidak mendapat pembagian tadi selalu menuntut kepada pihak real estate.

6. Adanya tanah yang masih dalam status digadai kepada pihak lain, sehingga real estate harus mengganti juga tanaman dan sisa uang gadai. Biasanya real estate juga harus bermusyawarah dengan pihak penggada.
7. Tanah dalam status digarap oleh orang lain sehingga penyelesaiannya harus menunggu/musyawarah dengan pihak penggarap juga.
8. Ada juga yang mengenai belar lunasnya pembayaran dari pihak real estate, karena tidak semua perusahaan real estate bermodal kuat, sehingga pihak pendidik lalu dirugikan dengan tertundanya pembayaran. Akibatnya tidak seluruh hasil pembayaran tanah dapat dimanfaatkan oleh pemilik tanah tersebut. Misalnya untuk membeli tanah lagi, untuk disimpan di bank, untuk biaya pindah dan lain-lain.

3. Perubahan Hak Atas Tanah dan Pengertifikatannya

1. Perubahan hak atas tanah.

Setelah real estate melakukan pembelian atas tanah,

menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 tentang: "Ketentuan-ketentuan mengenai pemberian tanah untuk keperluan perusahaan" pasal 11 ayat 4, maka real estate harus segera melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, tentang: "Pendaftaran Tanah" dan menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1975 tentang: "Ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak-hak atas tanah", pihak real estate harus segera mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut, kepada pejabat yang berwenang.

Adapun tujuan untuk diajukannya hak atas tanah tersebut bagi pihak real estate sendiri mempunyai beberapa tujuan:

1. Untuk adanya kepastian hak atas tanahnya.
2. Untuk adanya kepastian hukum atas hak atas tanahnya.
3. Agar di dalam memarkankan rumah-rumah yang dibangun pihak real estate lebih mantap dan juga bagi pembeli sendiri merasa lebih aman karena rumah dan tanah yang dibeli itu dilindungi oleh hukum artinya sah.

Menurut pasal 16 U.U.P.A. (Undang-undang No. 5 tahun 1960) hak atas tanah dibagi menurut:

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai.
5. Hak Penjualan.

Dalam pada itu menurut Bapak Soedalhar, S.H. dijelaskan, bahwa pihak yang meminta perbobosan hak atas tanah sebenarnya adalah pihak yang tidak mempunyai syarat untuk mempunyai hak milik atas tanah, dan selanjutnya oleh beliau dijelaskan bahwa apabila sesuatu pihak ingin menguasai atau memperoleh tanah tertentu yang berstatus hak milik, maka mengalihkan hak milik itu langsung kepadanya akan mengakibatkan berlakunya ketentuan pasal 26 ayat 2 U.U.P.A.²⁷

Sedang pasal 26 ayat 2 U.U.P.A. mengatakan: Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping ko-organegaraan Indonesia mempunyai koorganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah terdahulu dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak lain yang membebaniya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.²⁸

²⁷Soedalhar, loc. cit., h. 8.

²⁸Soedargo, Perundang-undangan Agraria Indonesia jilid I, D.V. Eresco, 1962, h. 9.

Dengan demikian oleh karena real estate adalah suatu badan hukum, maka kepadanya berlaku ketentuan-ketentuan pasal 26 ayat 2 UPA tersebut di atas dan kepadanya tidak dapat mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang telah dibebaskan tersebut tetapi hanya/sekup dengan hak-hak yang lain dalam ini adalah hak guna bangunan.

b. Prosedur permohonan Hak Guna Bangunan.

1. Arti:

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang lagi dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (Pasal 35 UPA ayat 1 a/d 3).

2. Dasar hukum yang dipakai:

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 yo.
Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972.

3. Tanah yang diizinkan Hak Guna Bangunan:

Tanah yang diizinkan untuk Hak Guna Bangunan adalah seluruh tanah yang telah dibebaskan oleh real estate.

4. Tata cara permohonan/pemberian hak guna bangunan.

a. Pemohon mengajukan permohonan secara tertulis dalam rangkai 6 (enam) dengan mengisi blanko lembar

isian surat permohonan yang dapat diperoleh di Kantor Agraria Kotamadya Surabaya. Permohonan diajukan dengan maksud untuk memperoleh hak guna bangunan, diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dengan perantaraan Walikotaadya Surabaya u.p. Kepala Kantor Agraria Kotamadya Surabaya.

b. Permohonan dilampiri dengan:

1. Akte pendirian.
2. Asli surat keterangan pendaftaran tanah.
3. Salinan Sertifikat/kitir/petak.
4. Gambar kagar yang dibuat oleh pemohon.
5. Bakti pelepasan hak atas tanah dari pemilik lama.

c. Permohonan harus ditanda tangani oleh Direksi atau nama perusahaan real estate.

d. Membayar persekot biaya untuk keperluan:

- biaya pengukuran.
- biaya pemeriksaan tanah.
- biaya fatwa Tata Guna Tanah (bila diperlukan).

Kemudian perusahaan real estate tinggal menunggu panggilan/pemberitahuan apakah permohonannya itu perlu dilengkapi dengan bukti-bukti lain.

5. Tugas Kantor Agraria Kotamadya Surabaya.

Setelah menerima permohonan hak atas tanah tersebut maka:

- a. Petugas teknis pada Sub. Bagian Tata Usaha memeriksa apakah permohonan sudah lengkap.
 - b. Bila sudah lengkap permohonan diserahkan kepada Kepala Sub. Seksi untuk ditaksir uang panjaranya. Kemudian uang panjar diterima oleh Kepala Sub. Bagian Tata Usaha dan selanjutnya permohonan diregister.
 - c. Permohonan yang telah diregister tersebut diserahkan kepada petugas untuk diadakan pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah atau "Panitia A".
 - d. Setelah pemeriksaan oleh panitia A selesai berkas permohonan ini dikirimkan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur u.p. Kepala Direktorat Agraria, dengan dilampiri:
 - Daftar pengantar.
 - Hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia A.
 - Gambar situasi.
 - Asli surat permohonan.
 - Surat izin pembebasan tanah dari Gubernur.
 - Surat persetujuan lokasi.
 - Surat Persetujuan Walikotaandya (SPJ).
 - Proyek proposal.
 - Gambar rencana nyata dan perincian luas.
6. Proses di Gubernur Kepala Daerah Tingkat I cq. Kepala Direktorat Agraria.

- a. Penelitian atas permohonan dan registrasi.
 - b. Bila permohonan yang dimintakan kurang dari 2 ha. hak menentukan teritorial pada Gubernur dan Kepala Direktorat Agraria dapat segera membuat surat keputusan atas nama Gubernur dengan kutipan kepada pemegang Hak Guna Bangunan dan Walikotaamadya Surabaya. Bila permohonan lebih 2 ha., maka berkas permohonan tersebut selanjutnya dikirim kepada Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jendral Agraria.
7. Bila keputusan dari Gubernur Jawa Timur pihak real estate segera mendapat pemberitahuan dari Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur, sedang bila keputusan dari Pemerintah Pusat, pihak real estate mengikuti (checking) berkas tersebut dalam prosesnya di Direktorat Jendral Agraria.
- e. Pensertifikatan tanah kapling.
 1. Arti sertifikat: menurut Effendi Paranginungla, S.H. Sertifikat hak atas tanah/hak tanggungan adalah: surat tanda bukti hak atas tanah/hak atas tanggungan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah menurut P.P. 10 tahun 1961.
 2. Macam sertifikat yang dimohonkan oleh real estate adalah sertifikat induk atas hak guna bangunan

untuk seluruh tanah dan sertifikat untuk keping-kepingnya.

3. Tujuan pembuatan sertifikat:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi para penghuni di real estate.
- b. Bagi pemerintah untuk mengadakan kepastian dan kesederhanaan bagi hukum agraria di Indonesia.

4. Fungsi sertifikat:

Sebagai alat bukti yang kuat dan benar, sehingga seluruh keterangan yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar selama tidak ada bukti lain yang menolaknya.

5. Yang dapat dicantumkan sertifikat:

- a. Tanah dengan hak milik.
- b. Tanah dengan hak guna usaha.
- c. Tanah dengan hak guna bangunan.
- d. Tanah dengan hak pakai untuk hak pengelolaan.

6. Prosedur permohonan sertifikat:

Sebagaimana diketahui setelah real estate dapat membebaskan tanah kepadanya dibebani kewajiban untuk segera mendaftarkan tanah yang dibebaskan untuk diobohkan hak guna bangunannya. Dan setelah keputusan pemberian hak guna bangunan itu didapat, selanjutnya real estate diwajibkan untuk mensertifikatkan sesuai dengan pasal 19 dari

U.U.P.A. Adapun prosedur permohonan sertifikat adalah sebagai berikut:

- a. Pemohon menyampaikan kepada petugas (Teknis) pada Sub. Bagian Administrasi isian formulir model A (permohonan sertifikat) dengan lampiran-lampiran menurut ketentuan yang berlaku.
- b. Setelah permohonan dinyatakan lengkap, kemudian ditaksir oleh Ka. Subsi Pendaftaran Tanah.
- c. Dilaksanakan pembayaran uang panjar oleh pemohon kepada Sub. Bagian Administrasi (Bendaharaan Khusus).
- d. Setelah dibayar berkas permohonan tersebut diserahkan kepada Ka. Subsi Tata Usaha untuk diregister (301).
- e. Dilakukan pengukuran oleh Ka. Subsi Teknis untuk diukur.
- f. Kemudian dari hasil pengukuran itu, hasilnya diserahkan kepada Ka. Subsi Tata Usaha untuk dibuatkan sertifikatnya.
- g. Dari Ka. Subsi Tata Usaha diserahkan kepada Kasub Pendaftaran Tanah untuk ditanda tangani.
- h. Kemudian disampaikan kepada Kepala Sub Direktorat Agraria untuk ditanda tangani.
- i. Oleh karena Sub Direktorat kemudian diserahkan kepada Sub. Bagian Administrasi untuk diberi nomor

dan selanjutnya dikirim kepada yang berhak, bersamaan dengan itu Kasubag itu memberitahukan kepada Sub Seksi Tata Usaha Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat telah selesai dan telah dikirim kepada yang berhak.

Menurut hasil survey yang diadakan pada beberapa real estate hambatan-hambatan utama dalam proses pemohonan hak atas tanah adalah lamanya penyelesaian pemohonan itu, terutama permohonan untuk sertifikat induknya. Pada proses permohonan sertifikat kapling, pemohonannya baru dapat diajukan setelah bangunan perumahan dari kapling yang bersangkutan selesai dibuat.

Untuk mempercepat keluarnya surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan dan juga sertifikatnya, pihak real estate menurut keterangan yang dapat diperoleh harus mengeluarkan biaya-biaya extra yang tidak kecil. Hal yang nantinya akan dibebankan kepada pembeli tanah kapling tersebut. Beberapa real estate bahkan memboris-kan keterangan bahwa mengusahakan real estate lebih untung dalam jumlah luas tanah yang besar daripada luas tanah yang kecil, sebab biaya tetap untuk lain-lain bagi luas tanah yang besar maupun yang kecil akan sama sulitnya dan sama besarnya.

Suatu perusahaan real estate di Surabaya mengatakan bahwa pada jumlah rumah yang lebih kecil dari 1.500

rumah pada suatu kawasan real estate belum dapat dikatakan menguntungkan bila dikaitkan dengan besarnya biaya perizinan yang harus dipikul.

Dari suatu perusahaan lain diperoleh keterangan bahwa biaya-biaya untuk mengurus perizinan mulai dari pembebasan, perencanaan, permohonan hak guna bangunan dan sampai permohonan sertifikat induknya, ditaksir hampir sama dengan harga tanahnya.

Oleh karena yang menjadi hambatan atau kurang lancarnya usaha dari perusahaan real estate tersebut adalah mengenai proses perizinan dan pembebasan serta permohonan dari tanah yang akan diusahakan tersebut, maka pihak real estate harus betul-betul dapat memahami prosedur, cara, tata-laksana dari pembebasan hak atas tanah, permohonan hak guna bangunan, dan juga pembertifikatannya. (Lihat lampiran Va).

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Pada bab terakhir dari skripsi ini adalah merupakan kesimpulan dan saran-saran dari seluruh uraian yang telah dikemukakan mulai dari permulaan sampai bab ke V. Kesimpulan-kesimpulan itu adalah sebagai berikut:

- a. Timbalnya masalah perumahan di kota-kota besar seperti Surabaya ini secara menyolok diakibatkan oleh tumbuhnya secara besar-besaran industri-industri berat maupun ringan di kota-kota tersebut.
- b. Industri-industri tadi telah menarik pendatang baru dari desa atau kota-kota kecil disekitarnya, sehingga kota tersebut dilanda oleh urbanisasi yang berlebih-lebihan. Walaupun urbanisasi ini jumlahnya tidak terlalu tinggi, namun karena urbanisasi ini tidak selalu dapat diimbangi oleh penyediaan prasarana pekerjaan yang memadai, sering kali urbanisasi ini menimbulkan masalah-masalah sosial termasuk masalah penyediaan perumahannya.
- c. Walaupun pemerintah telah berusaha secara maksimal dalam menangani masalah perumahan ini, dalam bentuk nar-

Buat rumah-rumah murah melalui program perusahaan untuk Pembangunan Perumahan Nasional, namun kemampuannya terbatas. Oleh karena itu partisipasi dari usaha-usaha swasta dalam bidang perumahan, termasuk perumahan untuk masyarakat yang berpendapatan rendah sangat diperlukan.

- d. Dalam sejarah perkembangannya perusahaan real estate telah berkembang dengan pesat, antara lain di Amerika dan Singapura. Perkembangan real estate di Indonesia baru dapat terlihat sejak adanya kebijaksanaan pemerintah dalam penanaman modal di bidang industri terutama di kota-kota besar. Kehidupan real estate di Indonesia dimulai sejak adanya yayasan perumahan untuk masyarakat, di mana melalui yayasan tersebut penduduk dapat menabung dan selanjutnya oleh pemerintah penduduk tersebut oleh pemerintah dipinjami uang untuk membangun perumahan. Di Surabaya yayasan ini bernama Yayasan Kas Pembangunan Kotamadya Surabaya (YKP-KMS). Pembangunan perumahan melalui YKP-KMS ini sangat membantu dan meringankan penduduk. Hanya se-karang peranan YKP-KMS ini kurang populer, karena kurangnya penerangan kepada penduduk.
- e. Dengan diadakannya Forum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas), pemerintah sedikit demi sedikit mulai dapat menomahi kekurangan perumahan di Indonesia, terutama perumahan untuk masyarakat yang berpendapatan

rendah.

- f. Faktor penarik dari kota adalah merupakan faktor yang menyebabkan penduduk melakukan urbanisasi ke kota. Tetapi di samping itu ternyata bahwa faktor pendorong dari desa yang berupa kemiskinan, kurangnya kesempatan kerja merupakan faktor pendorong yang kuat bagi para penduduk desa untuk melakukan perpindahan ke kota.
- g. Peranan real estate dalam penyediaan perumahan bagi golongan penduduk berpendapatan rendah, ternyata belum dapat dipenuhi oleh usaha-usaha semacam real estate. Ini dikarenakan mahalnnya harga rumah dan tanah di kawasan real estate tersebut hingga tidak terjangkau oleh masyarakat kecil tersebut. Mahalnnya harga ini disebabkan oleh faktor-faktor yang di luar jangkauan dari pihak real estate. Faktor-faktor itu meliputi:
1. Mahalnnya harga tanah di kota.
 2. Tingginya beban pemeliharaan bagi prasarana jalan, saluran dan fasilitas lingkungan.
 3. Tingginya biaya perizinan dan bunga modal.
- h. Dalam merencanakan pembangunan kota sebagai dasar utama adalah adanya undang-undang pembentukan kota. Undang-undang pembentukan kota yang berlaku di Indonesia sekarang ini adalah *Stadsverordening Ordonantie*, *Staatsblad* tahun 1948, no. 169 (SVV). Di samping ada

juga Rancangan Undang-undang Tata Ruang Kota 1971, yang dibuat oleh Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik, yang banyak dipakai oleh para perancang di Departemen PRTL. Tetapi karena undang-undang tersebut belum disahkan oleh DPR, maka undang-undang itu belum sah.

- i. Pembangunan melalui real estate mempunyai beberapa keuntungan ditinjau dari segi kepentingan pemerintah. Keuntungan-keuntungan tersebut ialah:
 1. Kota berkembang lebih teratur, karena pembangunan lokasi real estate sesuai dengan Master Plan yang ada.
 2. Pemerintah diuntungkan/dibantu oleh real estate dalam pembangunan jalan, saluran kota, saluran air minum, listrik, yang dibangun oleh real estate.
 3. Pembangunan real estate dapat merangsang perkembangan dari daerah sekitarnya.
- j. Pembangunan real estate juga mempunyai beberapa kelemahan-kelemahan antara lain:
 1. Adanya pengelompokan masyarakat, terutama masyarakat yang berpendapatan tinggi (kaya).
 2. Kurangnya areal pertanian, dengan adanya perusahaan real estate yang melanggar ketentuan-ketentuan dari Master Plan.

- k. Dengan semakin banyaknya perusahaan real estate yang timbul di Surabaya, maka persaingan harga menjadi semakin tajam. Untuk dapat bekerja dengan efisiensi yang tinggi, perusahaan real estate harus mengelola perusahaannya dengan prinsip-prinsip manajemen modern. Terutama yang harus dikendalikan adalah dalam pemakaian bahan di proyek.
- l. Dengan adanya Master Plan memudahkan bagi perusahaan real estate untuk memilih lokasi perusahaannya. Hingga dengan demikian tidak menjadi sasaran spekulasi dari para calo-calo tanah yang tak bertanggung jawab. Namun karena Master plan ini tidak dikenal secara luas oleh penduduk, maka yang menjadi sasaran dari para calo-calo tanah adalah para penduduk tersebut.
 - m. Memiliki izin prinsip, lokasi adalah syarat mutlak bagi perusahaan real estate untuk membebaskan daerah yang akan diusahakan.
 - n. Sesuai dengan hasil penyelidikan di kota-kota besar perbandingan antara rumah murah, rumah sedang dan rumah mewah, berbanding atas 10 : 4 : 1, tetapi di Kotamadya Surabaya perbandingan untuk perencanaan suatu kawasan real estate, sesuai dengan peraturan kotamadya Surabaya adalah 6 : 3 : 1.
 - o. Ditinjau dari prosedur, pembebasan tanah yang dilaku-

kan oleh perusahaan real estate, telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Tetapi walaupun demikian masih terdapat masalah-masalah tentang pembebasan tanah, yang disebabkan kurangnya penyuluhan kepada pemilik tanah dan adanya unsur-unsur spekulasi dari beberapa orang yang tak bertanggung jawab.

- p. Ditinjau dari segi kepentingan pemerintah untuk mengadakan pencertikan mengenai pertanahan, sebagai yang dimaksudkan dalam U.U.P.A. pasal 19 dan P.P. 10 tahun 1961, maka pembebasan tanah yang dilakukan oleh real estate tersebut memberikan sumbangan yang tidak kecil artinya. Ini disebabkan di dalam peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 tentang: Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan tanah untuk keperluan perusahaan, dalam pasal 11 ayat 2 dicantumkan bahwa real estate berkewajiban untuk segera melakukan pendaftaran atas tanah yang telah dibebaskan tersebut. Selain itu pula menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1975 tentang: Ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah, menyebutkan bahwa real estate harus segera mengajukan permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang.
- q. Dalam segi hak atas tanah, kehadiran real estate mengakibatkan banyaknya hak milik atas tanah yang secara yuridis jatuh kepada negara, sesuai dengan pasal 26

ayat 2 U.U.P.A. Sedang kepada real estate hanya diberikan hak guna bangunan selama paling tinggi 50 tahun.

- r. Kurangnya tenaga pelaksana di Kantor Agraria telah mengakibatkan proses permohonan untuk masalah tanah menjadi amat lama, mengingat jumlah permohonan yang diajukan cukup banyak. Hal ini akan membuka kemungkinan unsur-unsur yang tak bertanggung jawab.

2. Saran

- a. Agar arus urbanisasi yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan lapangan kerja di kota dapat ditekan, maka kebijaksanaan pemerintah dalam penanaman modal harus disebar ke kota-kota lain, sehingga tidak terpusat di kota Surabaya saja. Adanya gagasan mengenai kesatuan rangkaian kegiatan ekonomi yang terkenal dengan nama Gerbang Kertausila harus lebih ditingkatkan lagi agar tidak terbatas pada masalah transportasi saja, tetapi sampai juga pada masalah investasi dari modal untuk industri-industri, baik berat maupun ringan.
- b. Agar urbanisasi tidak semakin deras, maka kehidupan disektor pertanian harus lebih diperhatikan terutama kehidupan yang menjangkau buruh taninya.
- c. Agar real estate sebagai perusahaan yang menguasai

penyediaan tanah dan perumahan dapat lebih berpartisipasi lagi dalam penyediaan perumahan, terutama untuk golongan ekonomi lemah/masyarakat kecil, maka pemerintah harus bersedia untuk memberikan bantuan atau harus campur tangan dalam hal-hal:

1. Kemudahan-kemudahan dalam prosedur perizinan, baik untuk izin prinsip lokasi, permohonan pembebasan tanah, perencanaan lapangan, permohonan hak atas tanah maupun pemsertifikatannya.
2. Pemerintah daerah Kotamadya Surabaya segera mengambil alih pemeliharaan atas jalan di lingkungan real estate, apabila pihak real estate telah selesai dengan proyeknya. Sebab pada hakikatnya jalan yang telah dibuat oleh real estate tersebut juga untuk kepentingan warga masyarakat.
3. Memberi keringanan pada permohonan untuk fasilitas-fasilitas sosial seperti penyediaan air, listrik, dan lain-lain untuk kepentingan masyarakat yang tinggal di proyek real estate tersebut.
4. Program-program pendirian S.D. Inpres, Puskesmas, dan tempat-tempat ibadah agar dikaitkan dengan adanya proyek real estate tersebut, sehingga dengan demikian beban real estate untuk fasilitas-fasilitas tersebut menjadi agak ringan.
5. Memberi bantuan pada real estate dalam bentuk modal

untuk kerja dengan bunga rendah.

- d. Agar tidak terjadi pengelompokan-pengelompokan dalam masyarakat, dianjurkan kepada pihak real estate untuk tidak memagari secara tegas batas tanah milik real estate. Bahkan harus dianjurkan untuk membina hubungan yang baik dengan penduduk setempat.
- e. Sebelum diadakan pembebasan tanah, penyuluhan terhadap para pemilik tanah harus dilakukan dengan intonsip, agar kesulitan-kesulitan yang menyangkut pembebasan tanah tidak sampai terjadi. Di samping kesadaran para abdi negara harus lebih ditingkatkan.
- f. Peningkatan bagi personalia, baik mengenai mutu maupun mengenai jumlahnya kiranya akan dapat mengurangi kemacetan-kemacetan di bidang agraria. Karena dengan jumlah personal yang cukup dan ketrampilan yang memadai, akan tertutup alasan untuk terbengkelainya pekerjaan yang disebabkan oleh banyaknya permohonan yang harus ditangani.
- g. Mengingat semakin banyaknya perusebaan real estate dan makin sempitnya tanah untuk perumahan di Kotamadya Surabaya, perlu dipikirkan pembuatan bangunan bertingkat untuk perumahan, seperti di negara-negara barat (atau sering dinamai "Condominium"), yang hal ini telah banyak berhasil dilakukan di Singapura, dan juga telah mulai dirintis di kota Jakarta.

DAFTAR BACAAN

Albert Mayer, The Urgent Future, people, housing, city and region, Mac.Graw Hill Book Company.

Basdi Harnono, Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah penyusunan isi dan pelaksanaannya, Jabatan, Jakarta, 1971.

Denis Lock, Implementasi Proyek, Pusat Pendidikan Manajemen, Jakarta, Erlangga.

Dadi. S. Saleh, R.B., Dasar-dasar perencanaan lingkungan, Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung.

Effendi Paranginaini, Praktek Hukum Agraria, Sertifikat Hak Atas Tanah, "Eca Studi Club".

Henry H. Hodges, Management, Principles, Practices, Problems, Houghton Mifflin Company, Boston.

Koesoemahatmadja, Peranan Kota dalam Pembangunan, Penerbit Binacipta, Bandung.

Marbun B.H., Kota masa depan, Prospek dan masalahnya, Erlangga, Jakarta, 1979.

Salah Anirudin, M., Pembangunan perumahan murah di dalam lingkungan kehidupan kota, Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung.

Soodalhar, Sedikit tentang real estate.

-----, Pembabasan hak atas tanah.

- Soedjono D., Beri-beri Hukum tentang Tata Bina Kota di Indonesia, Penerbit P.T. Karya Nusantara, cabang Bandung.
- Salah R.B., Dasar-dasar Perencanaan Lingkungan, Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung.
- Soedargo, Perundang-undangan Agraria Indonesia, jilid I, N.V. Brucco, 1962.
- , Beberapa Peraturan Perundangan Agraria, disusun secara populer oleh Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur.
- , Hasil-hasil Sidang Umum Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia, Yayasan Karyawan Brawijaya, 1973.
- , Masalah Pemukiman di Indonesia, Laporan Nasional, disusun dalam rangka Habitat Konferensi Pemukiman, Pergerakan Bangsa-bangsa, 1976.
- , Proyek Surabaya, Madura dan Sekitarnya, Forum Perumahan, Jawa Timur.
- , Penetapan Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur.
- , Republik of Singapore, The Housing and Development Ordinance, 1959.
- , Rencana Pembangunan Lima Tahun kedua 1974/1975-1978/1979, Buku ke III.
- , Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga 1979/1980-1983/1984, Buku ke II.

Soedargo, Surabaya Dalam Lintasan Peabangunan, Sub Bagian Umum dan Protokol Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

————, Webster's Third new International Dictionary (G & C Merriam Company Publisher Springfield, Massachusetts, U.S.A., 1966.

