PERIZINAN RUMAH TOKO DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANDAR LAMPUNG

Skripsi

Oleh

RIKA DIANITA ROSARI

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019

ABSTRAK

PERIZINAN RUMAH TOKO DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh:

Rika Dianita Rosari

Kebijakan Pemerintah Kota Bandar Lampung tentang perizinan rumah toko yang ada di Kota Bandar Lampung yaitu agar dapat mengatasi permasalahan setiap pembangunan rumah toko yang tidak terkendali, melalui kebijakan Pemerintah Kota Bandar Lampung dapat mengubah pembangunan rumah toko (ruko) yang ada di Kota Bandar Lampung menjadi tertata, nyaman, dan sesuai dengan aturannya.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimanakah Perizinan Ruko di Kota Bandar Lampung, (2) Bagaimanakah Kaitannya antara Izin Rumah Toko dengan Tata Ruang Kota Bandar Lampung. Metode yang digunakan yaitu pendekatan norma hukum, data yang digunakan primer dan sekunder, diperoleh dari studi kepustakaan dan lapangan, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif, terkait rumusan masalah.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa perizinan ruko yang ada di Kota Bandar Lampung wajib melengkapi syarat, kewenangan, dan juga prosedur dalam pembangunan ruko yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan termasuk Keterangan Rencana Kota, Izin Pendahuluan Membangun, dan Izin Mendirikan Bangunan. Pembangunan ruko di Kota Bandar Lampung mengacu pada rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung. Setiap pemohon izin pembangunan ruko harus mendapatkan rekomendasi dari dinas tata ruang guna mendukung upaya pemerintah dalam menata kota. Untuk itu perlu wajib pengawasan dan pembinaan yang ketat terhadap pembangunan ruko khususnya Kota Bandar Lampung agar tidak ada lagi bangunan liar ataupun pemberian izin mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan RTRW Kota Bandar Lampung berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang RTRW.

Kata Kunci: Perizinan; Rumah Toko; Koordinasi; Tata Ruang

ABSTRACT

SHOPHOUSE LICENSING AND IT'S RELATION WITH THE SPATIAL PLANS OF BANDAR LAMPUNG CITY

By:

Rika Dianita Rosari

The policy of Bandar Lampung Goverment concerning of Shophouse licensing is to solve the problems of spatial disarranged. Through this policy, the development of Shophouse in the City of Bandar Lampung will being arranged, comfortable and swit to the rules.

The problems in this research are (1) How is the Shophouse licensing in Bandar Lampung, (2) How is the relation about Shophouse licensing and the spatial plans of Bandar Lampung City. This research uses normative approach, uses primary and secondary data which was from the literature and empiricaly, and then it is analyzed descriptively, qualitatively, and related to the aims.

The research result showed that the shophouse licensing in Bandar Lampung must complete the requirements, authority, and procedures in the construction of the shophouse in accordance with the legislation, include the city plan, building preliminary licence, and building licence. The construction of shophouses in Bandar Lampung refers to the spatial plan of the Bandar Lampung city area. Every applicant for a shophouse building permit must obtain a recommendation from the spatial planning department to support the government's efforts to organize the city. For this reason, there is a need for strict supervision and guidance on the construction of shophouses, especially in Bandar Lampung City so that there are no more illegal buildings or building construction license that are not in accordance with the Bandar Lampung City Spatial Plan, based on the 2011 regional regulation number 10 about spatial plans.

Keywords: Licensing; Shop House; Coordination; Layout

PERIZINAN RUMAH TOKO DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

RIKA DIANITA ROSARI

Skripsi

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019

Judul Skripsi	: Perizinan Rumah Toko dan Kaitannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung
Nama Mahasiswa	: **Rika Dianita Rosari**
Nomor Pokok Mahasiswa	: 1512011143
Bagian	: Hukum Administrasi Negara
Fakultas	: Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Prof.Dr.Muhammad Akib, S.H., M.Hum	**Fathoni, S.H., M.H**
NIP.196309161987031005	NIP.198208262014041001

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum
NIP.196108051989031005

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum** .....

Sekretaris/Anggota : **Fathoni, S.H., M.H.** .....

Penguji Utama : **Nurmayani S.H., M.H.** .....

2. Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H.
NIP.19600310 198703 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **04 Desember 2019**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rika Dianita Rosari

NPM : 1512011143

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "PERIZINAN RUMAH TOKO DAN KAITANNYA DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANDAR LAMPUNG" benar-benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/2010.

Bandar Lampung, 4 Desember 2019

METERAI TEMPEL
62358AHF188131566
6000
ENAM RIBU RUPIAH

RIKA DIANITA ROSARI
NPM. 1512011143

RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap Penulis adalah Rika Dianita Rosari, penulis dilahirkan di Kota Palembang (Sumatera Selatan), pada Tanggal 16 Maret 1997 sebagai anak ketiga dari lima bersaudara dari pasangan Bapak Heri Kupang dan Ibu Mardiana.

Penulis menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar (SD) diselesaikan di SD Negeri 3 Kemiling Permai Bandar Lampung pada Tahun 2009, Sekolah Menengah Pertama (SMP) diselesaikan di SMP Negeri 8 Bandar Lampung pada Tahun 2012, dan Sekolah Menengah Atas (SMA) diselesaikan di SMA Negeri 13 Bandar Lampung pada Tahun 2015.

Pada Tahun 2015, penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum di Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN). Penulis telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada periode I Tahun 2018 di Pekon Madaraya, Kecamatan Pagelaran Utara, Kabupaten Pringsewu.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif sebagai anggota UKM-F Mahkamah Fakultas Hukum Universitas Lampung pada periode kepengurusan 2016/2017, anggota Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMA HAN) pada periode kepengurusan 2017/2018, dan sebagai anggota Rekam Sidang Tindak Pidana Korupsi (REKSIDA TIPIKOR) Fakultas Hukum Universitas Lampung pada periode kepengurusan 2017/2018.

PERSEMBAHAN

Bismillahirohmannirohim.

Segala puji syukur hanya milik Allah SWT, Rab semesta alam

Kupersembahkan karya penuh perjuanganku ini kepada kedua orang tuaku: Seorang ayah bernama Heri Kupang yang selalu berusaha untuk membahagiakan keluarganya, tak kenal lelah bekerja demi anak-anak dan istri tercintanya. Dan seorang Ibu yang bernama Mardiana yang telah melahirkan dan merawatku dengan penuh kasih sayang, yang selalu menasehati dan mengingatku disaat aku salah, serta harapan terbesarku adalah membahagiakan kalian.

Kakakku tersayang

Eka Diana Sari, S.E., Arisa Pertiwi yang selalu menjadiinspirasi agar aku menjadi pribadi yang lebih baik

Dan adikku

Muhammad Imam Prasetya Nugraha, Muhammad Alfarizi yang menjadi tempat berbagi suka maupun duka sekaligus penyemangat hidupku.

Almamaterku Tercinta

Universitas Lampung

MOTTO

Untuk mendapatkan kesuksesan, keberanian harus lebih besar daripada ketakutanmu. Jangan takut melangkah, karena jarak 1000 mil dimulai dari 1 langkah kecil. Formula dari sebuah kesuksesan adalah kerja keras dan tidak pernah menyerah.

KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum Wr.Wb.

Pertama dan utama penulis sampaikan puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan keridhoan dan kemudahan kepada penulis, dan shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya. Syukur Alhamdulillah akhirnya skripsi yang berjudul **"Perizinan Rumah Toko dan Kaitannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung",** yang diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung penelitian ini :

1. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Syamsir Syamsu, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H., selaku sekretaris Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I terima kasih atas waktu yang telah diluangkan untuk memberikan

bimbingan, saran, kritik, nasehat dan bantuan yang sangat berarti dalam proses penyelesaian skripsi ini;

5. Bapak Fathoni, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan motivasi dan masukan yang membangun serta mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
6. Ibu Nurmayani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan masukan-masukan yang bermanfaat, saran, nasehat serta pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
7. Ibu Marlia Eka, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang juga telah memberikan masukan-masukan yang bermanfaat, saran serta pengarahan dalam Seminar I dan II guna kesempurnaan penulisan skripsi ini;
8. Ibu Sri Sulastuti, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan Karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bapak/Ibu Dosen Bagian Hukum Administrasi Negara yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan motivasi bagi penulis, serta segala kemudahan dan bantuannya selama penulis menyelesaikan studi;
10. Kedua Orang tuaku, Bapak Heri Kupang dan Ibu Mardiana sebagai motivator yang selalu memberi doa, kasih sayang dan dukungan moril maupun materiil serta senantiasa memberikan yang terbaik kepada saya. Semoga Allah SWT selalu menjaga dan melindungi mereka.

11. Kakakku dan adikku tersayang, Eka Diana Sari, S.E., Arisa Pertiwi, M. Imam Prasetya Nugraha, M. Alfarizi, terima kasih banyak atas do'a, dukungan, perhatian, dan semua yang telah diberikan selama ini.
12. Buat Restu Rahmadani terima kasih atas pengorbanan dan waktu kebersamaannya, yang telah memberikan dukungan semangat, kesetiaan, kepedulian, perhatiaannya dan sekaligus tempat curhat keluh kesahku;
13. Buat sahabat kecilku Alm. Nada Alya Vashti terima kasih untuk semua waktu yang pernah ada buat aku, dan juga nasehat-nasehat dari dirimu nad. Sekaligus sahabat-sahabat baruku yaitu Aldo Duarsa, Aditya Dwi Septian, Shandy Alfa Rizky, Reina Berliana yang sudah mendukungku dan membantuku dalam segala hal.
14. Kawan-kawanku Bebs, wonderwoman dan mageran (maaf tidak disebutkan namanya karena bakal panjang kalau ditulis satu persatu), Terima Kasih untuk semua waktu kebersamaan dan moment yang kita lalui bersama di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Saya berharap semoga suatu hari nanti kita bisa kumpul kembali.
15. Teruntuk buat kawan seperjuangku Isnaini Latief yang menjadi kawan dekatku kemana-mana, saling memberikan saran, dukungan dan motivasi.
16. Terima kasih teman-teman tim KKN Unila periode I Pekon Madaraya Kecamatan Pagelaran Utara Kabupaten Pringsewu, Kordes tercinta Restu Rahmadani, Kak Osi, Vina, Devita, Roviq, Fahri yang telah mengisi cerita 40 hari dengan segala keluh kesah dan suka duka bersama.

17. Pihak-Pihak yang sudah terlibat atau melibatkan dirinya dalam hidup saya, dan orang-orang yang terlewatkan disebutkan tetapi sebetulnya memiliki arti yang penting bagi kehidupan saya, penulis mengucapkan terima kasih.
18. Almamater Tercinta

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki, maka dari itu kritik, saran, dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Wassalammu'alaikum Wr.Wb

Bandar Lampung, Desember 2019

Penulis,

Rika Dianita Rosari

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK ..... **i**
HALAMAN JUDUL ..... **ii**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **iii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iv**
LEMBAR PERNYATAAN ..... **v**
RIWAYAT HIDUP ..... **vi**
PERSEMBAHAN ..... **vii**
MOTTO ..... **viii**
KATA PENGANTAR ..... **ix**
DAFTAR ISI ..... **xii**

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1
1.2. Rumusan Masalah 6
1.3. Ruang Lingkup 6
1.4. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian 6
1.4.1 Tujuan Penelitian 6
1.4.2 Kegunaan Penelitian 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Konsepsi Izin 8
2.1.1 Pengertian Izin 8
2.1.2 Fungsi dan Manfaat Izin 10
2.1.3 Bentuk dan Jenis Perizinan 12
2.2. Kewenangan 14
2.2.1 Pengertian Kewenangan 14
2.2.2 Sumber Kewenangan 16
2.3. Perizinan Rumah Toko (Ruko) 18
2.4. Tata Ruang 22
2.4.1 Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang 22
2.4.2 Klasifikasi Penataan Ruang 24
2.4.3 Tugas dan Wewenang Pemerintah Daerah dalam Penataan Ruang 25

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Masalah 29
3.2. Sumber Data 29
3.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengelolahan Data 31
3.4. Analisis Data 33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Perizinan Ruko di Kota Bandar Lampung 34
4.1.1 Kewenangan Perizinan Ruko di Kota Bandar Lampung 36
4.1.2 Syarat-Syarat Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Ruko di Kota Bandar Lampung 38
4.1.3 Prosedur Perizinan dalam Mendirikan Bangunan Ruko di Kota Bandar Lampung 43
4.1.4 Koordinasi Penataan Ruang dalam Perizinan Ruko 48
4.2. Izin Ruko dan Kaitannya dengan Tata Ruang Kota Bandar Lampung 58
4.2.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung 58
4.2.2 Kaitan Izin Rumah Toko dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung 60

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan 67
5.2. Saran 68

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah Toko atau yang lebih dikenal dengan istilah Ruko, adalah bangunan yang digunakan untuk dua fungsi, yaitu rumah untuk hunian dan toko untuk aktivitas komersial atau niaga. Sebenarnya bangunan yang berfungsi ganda ini sudah dikenal di berbagai belahan dunia, sejak zaman dulu yang dikenal sebagai "*Shop House*" yaitu tempat melakukan transaksi perdagangan yang juga dikenal sebagai tempat tinggal sekaligus tempat usaha.[1] Sedangkan di Indonesia *Shop House* dikenal sebagai Ruko.

Seiring dengan perkembangan zaman, bentuk dan fungsi ruko mengalami perubahan, tak hanya itu jenis-jenis ruko pun semakin banyak khususnya di kota-kota besar di Indonesia. Dimana bentuk bangunan ruko biasanya sederhana dan dibangun bersama ruko-ruko lain yang mempunyai desain sama sebagai suatu kompleks atau kelompok. Fungsinya pun tak hanya sebagai tempat tinggal dan tempat usaha, melainkan untuk kepentingan ekonomi dan pendapatan bagi seseorang. Apalagi sekarang ini jenis-jenis ruko yang dibangun bermacam-macam seperti, rumah kantor, apartemen-mal, dan hotel mall. Dengan adanya jenis-jenis ruko ini, maka impian pengusaha-pengusaha properti untuk mendirikan bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi dapat terwujud dengan mudah.

---

[1]Andine A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko*, Jakarta: Penebar Swadaya, 2007, hlm. 6-7.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 5 angka 7 Undang-Undang (UU) No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mengatur bahwa, ruko memiliki lebih dari satu fungsi yaitu selain berfungsi sebagai hunian, juga memiliki fungsi sebagai bangunan usaha.

Dapat dilihat saat ini bangunan ruko sangatlah penting bagi pengusaha-pengusaha properti, karena besarnya permintaan dari pedagang atau wirausahawan sehingga dapat menimbulkan peningkatan terhadap bangunan ruko yang ada di daerah perkotaan di Indonesia, khususnya Kota Bandar Lampung yang tiap tahun cenderung semakin meningkat. Akibat dari peningkatan permintaan pengusaha-pengusaha properti terhadap bangunan ruko, maka semakin besar juga kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan tempat usaha.

Pada Tahun 2016-2017 jumlah ruko di Kota Bandar Lampung berjumlah 253 unit, yang terdiri dari jenis dagang, jasa, dan juga produksi. Ruko termasuk jenis dagang yang berupa ruko untuk roti, sparepack, pakaian dan lain-lain.

Dengan adanya peningkatan ini, maka bagi setiap pedagang atau wirausahawan yang ingin mendirikan sebuah ruko harus megikuti suatu perizinan dalam suatu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ada di Kota Bandar Lampung. Dimana dalam mendirikan suatu bangunan tidak bisa terlepas yang namanya berbentuk Izin. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 19 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah mengenai Izin adalah keputusan Pejabat Pemerintah yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain sebagai suatu instrumen Pemerintah, izin berfungsi selaku ujung tombak

instrumen hukum sebagai pengarah, perekayasa, dan perancangan masyarakat adil dan makmur. Izin juga berfungsi sebagai *sturen* (mengendalikan), membagi, dan melindungi.[2] Dimana dalam membangun suatu ruko harus memiliki keinginan mengarahkan dalam suatu izin bangunan, dan keinginan untuk melindungi pada kawasan ruko jika terjadi masalah terhadap ruko yang dibangun pada kawasan tersebut. Pemerintah Kota juga harus memperhatikan penerbitan suatu izin mendirikan ruko yang ada di Kota Bandar Lampung dalam hal mengenai kawasan, letak, dan pengaturan dalam membangun ruko sesuai dengan aturannya.

Pendirian suatu bangunan termasuk ruko, Pemerintah Daerah tidak hanya memperhatikan perizinannya, akan tetapi harus juga memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung agar sesuai dengan peruntukan, seperti yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Daerah (Perda) No. 7 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

Dapat lihat di atas, kebijakan pembangunan berkelanjutan tentu tidak bisa dilepaskan dari instrumen hukum tata ruang, melalui instrument tata ruang berbagai kepentingan pembangunan baik antarpusat, antardaerah, antarsektor, maupun antarpemangku kepentingan dapat dilakukan dengan selaras, serasi, seimbang, dan terpadu,[3] sehingga dapat dilihat dari segi RTRW Kota Bandar Lampung bahwa rencana pengembangan kota yang diatur secara teknis dan non-teknis oleh Pemerintah Daerah merupakan rumusan kebijaksanaan pemanfaatan muka bumi wilayah kota termasuk ruang di atasnya yang menjadi pedoman pengarahan dan pengendalian dalam pelaksanaan pembangunan kota. Seperti yang

---

[2]Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm.208.
[3]Muhammad Akib, dkk, *Hukum Penataan Ruang*, Bandar Lampung: PKKPUU FH Unila, 2013, hlm. 2.

telah diatur dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa, RTRW Kota Bandar Lampung merupakan pedoman pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah kota untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan di wilayah Kota Bandar Lampung.

Pada Tahun 2011 Pemerintah Kota Bandar Lampung menetapkan suatu Peraturan Daerah yaitu mengenai Perda Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030 yang mengarahkan pembangunan di Kota Bandar Lampung dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan. Dengan adanya tujuan RTRW Kota Bandar Lampung ini dapat mewujudkan pembangunan ruko di Kota Bandar Lampung sebagai kota perdagangan dan jasa yang aman, nyaman, dan berkelanjutan dengan memperhatikan setiap ruko yang dibangun sesuai dengan Perizinan ruko yang berkaitan dengan RTRW. Untuk itu setiap pembangunan ruko harus dibangun sedemikian rupa agar tidak menimbulkan permasalahan dalam Penataan Kota Bandar Lampung.

Melihat fungsinya di atas, ruko sebagai bangunan niaga yang dalam perkembangannya sejalan dengan perkembangan nilai komersil kawasan, lebih menekankan pada aspek ekonomi dengan menghasilkan harmonisasi dengan lingkungan sekitarnya. Selain itu dengan semakin berkembangnya kawasan-kawasan tersebut, yang menyebabkan nilai ekonomis kawasan meningkat, pembangunan ruko menjadi tidak terkendali. Akibatnya dikarenakan kurang memperhatikan syarat hunian dan non hunian yang bercampur dalam kawasan tersebut kemudian menyebabkan terbentuknya bangunan yang tidak seimbang dan

menghilangkan identitas lingkungannya.[4] Seperti yang dapat dilihat setiap ruko yang ada di Kota Bandar Lampung banyak ruko dibangun tanpa berpedoman pada tata ruang dan lingkungan sekitarnya, sehingga berdampak negatif dikemudian hari.

Padahal berdasarkan Perda RTRW Kota Bandar Lampung bahwasanya setiap pembangunan sudah dibagi pembagian zona masing-masing kawasannya. Seperti zona kawasan perumahan dan permukiman, zona kawasan perdagangan dan jasa, zona kawasan perkantoran, zona kawasan industri, zona kawasan pariwisata, dan zona kawasan peruntukan lainnya. Sehingga seharusnya setiap ruko dibangun harus sesuai dengan zona kawasannya yaitu zona kawasan perdagangan dan jasa, akan tetapi saat ini banyak sekali ruko yang dibangun bukan di kawasan perdagangan melainkan ada yang dibangun di kawasan permukiman. Hal ini menunjukkan bahwa belum ada koordinasi antara pemberi izin ruko dengan perangkat daerah yang bertanggung jawab dengan tata ruang.

Untuk itu pemerintah daerah perlu mengatur urusan koordinasi perangkat daerah terkait dalam membentuk suatu izin mendirikan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang tersebut, sehingga lembaga yang berwenang dalam izin bangunan ini yaitu Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung yang berkoordinasi dalam hal pembangunan mengenai ruko ini, sehingga mendapatkan izin pengelolaan ruangnya agar tercipta pembangunan ruko sesuai dengan Perda Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah

---

[4]Muhammad Isya Abdul Madjid, *Perizinan Mendirikan Bangunan Rumah Toko,* Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2013, hlm. 4.

Tahun 2011-2030 ini yang mengarahkan pembangunan di Kota Bandar Lampung dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan.

Berdasarkan uraian singkat tersebut di atas, maka penulis merasa perlu untuk membahas lebih jauh mengenai masalah ini dalam bentuk penelitian ilmiah dengan judul **“ Perizinan Rumah Toko dan Kaitannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung ’’**

1.2 Rumusan Masalah

1) Bagaimanakah perizinan rumah toko di Kota Bandar Lampung ?
2) Bagaimanakah keterkaitan antara izin rumah toko dengan Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung ?

1.3 Ruang Lingkup

Penelitian ini berada di dalam ruang lingkup bidang Hukum Administrasi Negara pada umumnya, dan secara khusus akan membahas mengenai Prosedur Perizinan Ruko dan Batas Kawasan Keterkaitan antara Izin Ruko dengan Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung.

1.4 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetehui :

a. Perizinan Rumah Toko di Kota Bandar Lampung.
b. Keterkaitan antara Izin Rumah Toko dengan Rencana Tata Ruang kota Bandar Lampung.

1.4.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini terdiri dari:

a. Kegunaan Teoritis

Secara Teoritis penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk pengembangan bidang keilmuan Hukum Administrasi Negara, khususnya dengan penelitian Perizinan Rumah Toko dan Keterkaitan antara Izin Rumah Toko dengan Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung.

b. Kegunaan Praktis

Secara Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi Rekan-Rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung mengenai Perizinan Rumah Toko dan Keterkaitan antara Izin Rumah Toko dengan Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsepsi Izin

2.1.1 Pengertian Izin

Sebagai suatu instrumen, izin berfungsi selaku ujung tombak instrumen hukum sebagai pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan makmur. Izin berfungsi sebagai *sturen* (mengendalikan), membagi, dan melindungi.[5] Dimana dalam suatu ruko harus memiliki keinginan mengarahkan dalam suatu izin bangunan, dan keinginan untuk melindungi pada kawasan ruko jika terjadi masalah terhadap ruko yang dibangun pada kawasan tersebut. Menurut Sjachran Basah, Izin adalah perbuatan Hukum Administrasi Negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan.[6]

Menurut Mr. Spelt dan Prof. Mr. J.B.J.M. ten Berge, Izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan UU atau Peraturan Pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan (izin dalam arti sempit). Berdasarkan apa yang dikatakan oleh Mr. Spelt izin dapat dipahami bahwa suatu pihak tidak dapat melakukan sesuatu kecuali diizinkan.

---

[5]Ridwan HR, *op.cit*.hlm, 208.
[6]Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Surabaya: Makalah pada penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum Unair, 1995, hlm.1-2.

Artinya, kemungkinan untuk seseorang atau suatu pihak tertutup kecuali diizinkan oleh pemerintah.[7] Sedangkan Menurut Penelitian Nandha Risky Putra bahwa dengan adanya kebijakan yang dikeluarkan pemerintah merupakan bentuk dari upaya untuk memperbaiki sebuah keadaan menjadi lebih baik, agar lebih terciptanya sebuah keadaan yang lebih baik salah satunya adalah dengan melakukan pemanfaatan ruang guna menunjang sebuah kenyamanan dalam membangun sebuah ruko.

Pengelolaan yang baik di dalam penyelenggaraan pemerintahan merupakan bentuk akuntabilitas atas berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan administrasi publik guna menciptakan pemerintah yang bersih dan mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat secara adil dan merata. Maka untuk itu perlu lah pemerintah dalam hal penyelenggaraan perizinan demi terjalannya sebuat pemanfaatan ruang. Dengan adanya sebuah perizinan ruko akan menjadikan sebuah penataan ruang dalam terkendali dan dapat dimanfaatkan sebagaimana fungsinya.[8]

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata Izin adalah pernyataan mengabulkan (tiada melarang dan sebagainya). Sedangkan arti kata Perizinan adalah hal pemberian izin.[9]

Selain pengertian izin yang diberikan oleh beberapa Sarjana/Penelitian dan menurut KBBI tersebut di atas, ada pengertian izin yang dimuat dalam peraturan

---

[7]Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*, Yogyakarta: Crasindo,2009, hlm.7.

[8]Nandha Risky Putra,"Kebijakan Pendataan Ulang Izin Mendirikan Bangunan di Kota Bandar Lampung", *Jurnal Hima Han*, Volume 5 No. 1, Bandar Lampung, 2018, hlm. 02.

[9]Dadang sunendar, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kelima, Jakarta: Pustaka Sandro Jaya, 2018, hlm.567.

yang berlaku, misalnya dalam Peraturan Menteri DalamNegeri (Permendagri) No. 138 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah. Dalam ketentuan tersebut perizinan adalah pemberian dokumen dan bukti legalitas persetujuan dari pemerintah kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa pengertian izin juga dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Izin dalam arti sempit : yaitu memperkenankan, memperboleh, dan tidak terlarang; dan
2. Izin dalam arti luas : yaitu pembebasan, dispensasi, dan konsesi

Perizinan juga dapat diartikan sebagai salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh Pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikat, penentuan kuota dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat dilakukan sesuatu kegiatan atau tindakan.[10] Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohon untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.

2.1.2 Fungsi dan manfaat Izin

Secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi

[10]Adrian Sutendi, *Op.cit.* hlm, 193.

pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu :

1. Dari sisi pemerintah, dan
2. Dari sisi masyarakat

Dari sisi pemerintah, tujuan pemberi izin itu adalah sebagai berikut :

a. Untuk melaksanakan peraturan

   Apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban.

b. Sebagai sumber pendapatan daerah

   Dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu. Semakin banyak pula pendapatan dibidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan.

Dari sisi masyarakat, tujuan pemberian izin itu adalah sebagai berikut :

a. Untuk adanya kepastian hukum
b. Untuk adanya kepastian hak
c. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas. Apabila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapatkan fasilitas.

Ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi yaitu sebagai fungsi penertib dan fungsi pengatur. Sebagai fungsi penertib, dimaksudkan agar izin atau tempat-

tempat usaha, bangunan, dan bentuk kegiatan masyarakat lainnya tidak bertentangan satu sama lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terwujud. Sebagai fungsi pengatur, dimaksudkan agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain, fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.

2.1.3 Bentuk dan Jenis Perizinan

Sesuai dengan sifatnya, yang merupakan bagian dari ketetapan, izin selalu dibuat dalam bentuk tertulis sebagai ketetapan tertulis, secara umum izin memuat hal-hal sebagai berikut:[11]

a. Organ yang berwenang

   Didalam izin biasanya tercantum nama organ pemerintah atau jabatan pemerintah yang berwenang. Organ pemerintah ini yang mempunyai kewenangan untuk penerbitan izin. Hal ini penting untuk dicantumkan di dalam izin, mengingat izin itu sebagai suatu keputusan pemerintah.

b. Yang dialamatkan

   Didalam izin dicantumkan siapa yang diberi hak untuk melakukan kegiatan yang diizinkan itu. Dia yang merupakan pihak yang dituju atau menjadi alamat yang dituju oleh keputusan pemerintah yang didalamnya termuat izin itu.

c. Pemberian alasan

   Sebagai suatu keputusan pemerintah, izin sering kali memuat pertimbang-pertimbangan dalam penerbitannya. Bagian ini penting karena dapat

[11]Y. Sri Pudyatmoko, *Op.cit.* hlm 24-27.

menjadi pegangan bagi pihak yang memegang izin, izin sering kali memuat pertimbang-pertimbangan dalam penerbitannya. Bagian ini penting karena dapat menjadi pegangan bagi pihak yang memegang izin maupun pihak ketiga yang berkepentingan.

d. Diktum

Keputusan yang memuat izin, demi alasan kepastian hukum, harus memuat uraian sejelas mungkin untuk apa izin itu diberikan. Keputusan dinamakan diktum yang merupakan inti dari keputusan, memuat hak-hak dan kewajiban yang dituju oleh keputusan itu.

e. Ketentuan-ketentuan, Pembatasan-pembatasan, dan Syarat-syarat

Untuk sebuah izin lazim dicantumkan ketentuan-ketentuan yang dijadikan acuan. Ketentuan-ketentuan tersebut menjadi dasar bagi badan atau pejabat pemerintah dalam mengeluarkan izin. Ketentuan-ketentuan yang diacu dalam sebuah izin kadang-kadang begitu banyak, yang satu sama lain saling terkait. Dalam izin sering kali dimuat pembatasan-pembatasan tersebut dapat menyangkut berbagai hal, seperti masa berlaku, batasan dalam penggunaan, dan sebagainya.

f. Pemberitahuan-pemberitahuan Tambahan

Adakalanya untuk izin-izin tertentu juga dimuat pemberitahuan-pemberitahuan tambahan, misalnya mengenai kemungkinan pengajuan permohonan perpanjangan bila jangka waktu berlakunya izin telah berakhir dan juga mengenai mekanisme apabila pemegang izin atau mau memindahtangankan izin itu kepada pihak lain, termasuk mengenai konsekuensi yuridis apabila izin digunakan tidak sebegaimana mestinya.

Pemberitahuan tambahan ini dimaksudkan sebagai bagian yang menjelaskan kepada pemegang izin terutama mengenai berbagai hal berkaitan dengan izin yang dimaksud.

Dapat lihat di atas, tidak hanya mengenai bentuk perizinan saja, tetapi ada juga jenis-jenis perizinan di Indonesia yaitu sebagai berikut :

1. Surat Izin Tempat Usaha (SITU)
2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
3. Izin lokasi
   a) Izin mendirikan bangunan
   b) Izin pengangkutan (udara, darat, laut)
   c) Izin pengusahaan hutan
   d) Izin usaha industri
4. Izin lingkungan
   a) Izin Ho
   b) Izin penggelolaan limbah B_3, dll.

Jenis-jenis perizinan di atas itulah yang dapat digunakan sebagai acuan dalam membangun sebuah ruko.

2.2 Kewenangan

2.2.1 Pengertian kewenangan

Sebagai dampak dari pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah pusat mendelegasikan beberapa kewenangan yang semula menjadi kewenangan pemerintah pusat menjadi kewenangan daerah, ini bertujuan untuk memperlancar tugas-tugas umum pemerintah dan pembangunan sehingga diadakan pembagian

kewenangan kepala daerah. Dalam pembagian wewenang tidak seluruh wewenang pusat dilimpahkan ke daerah, masih ada wewenang tertentu yang dipegang oleh pemerintah pusat.[12]

Pengertian kewenangan untuk melaksanakan fungsi pemerintahan, kekuasaan dan kewenangan sangatlah penting. Dalam KBBI, kata "Wewenang'' memiliki arti :[13]

1. Hak dan kekuasaan untuk bertindak, kewenangan;
2. Kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggungjawab kepada orang lain;
3. Fungsi yang boleh dilaksanakan.

Sedangkan "Kewenangan" memiliki arti :

1) Hal berwenang;
2) Hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.

Kewenangan daerah antara lain meliputi :

1. Daerah berwenang mencari dan menggunakan dana untuk membiayai kegiatan Pemerintah dan pelaksanaan pembangunan, untuk mendapatkan dana tersebut digali dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Dana perimbangan keuangan dari pusat dan daerah.
2. Mengeluarkan perizinan khususnya yang berkaitan dengan eksplorasi, eksploitasi sumber-sumber alam serta investasi diberbagai bidang.

---

[12]Muhammad Isya Abdul Madjid, "Perizinan Mendirikan Bangunan Rumah Toko",Bandar Lampung: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2013, hlm. 24.
[13]Dadang Sunendar, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kelima, Jakarta: Pustaka Sandro Jaya, 2018, hlm.1621.

3. Daerah juga berwenang untuk membuat perencanaan pembangunan secara menyeluruh terutama pembangunan-pembangunan yang langsung berkaitan dengan hajat hidup orang banyak.
4. Mengadakan pengawasan dan evaluasi terhadap seluruh bidang tugas Pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan.

2.2.2 Sumber Kewenangan

Kewenangan Pemerintah yang diserahkan kepada daerah dalam asas desentralisasi harus disertai dengan penyerahan dan pengalihan pembinaan, sarana dan prasarana serta sumber daya manusianya.

Secara Umum, Kewenangan Pemerintahan dapat diperoleh melalui atribusi, delegasi, dan madat serta tugas pembantuan. Cara memperoleh kewenangan tersebut juga menggambarkan adanya perbedaan yang hakiki antara berbagai level Pemerintahan atasan dan Pemerintah bawahan. Selain itu pelaksanaan delegasi membuktikan adanya level Pemerintah yang lebih tinggi (*delegator*) dan level Pemerintahan yang rendah (*delegans*).[14]

Secara khusus, kewenangan pemerintahan juga berkaitan dengan hak, kewajiban, dan tanggung jawab diantara berbagai level Pemerintahan yang ada. Dengan adanya pembagian atribusi, distribusi, delegasi, dan mandat dapat digambarkan bagaimana berbagai level Pemerintahan dengan level Pemerintahan lainnya. Dengan demikian, terjadi perbedaan tugas dan wewenang diantar berbagai level Pemerintahan tersebut, dan pada akhirnya dapat menciptakan suatu perbedaan ruang lingkup kekuasaan dan tanggung jawab dari berbagai level Pemerintahan

[14]Ibid, hlm. 25.

yang ada merupakan hal secara pokok menggambarkan secara nyata kewenangan yang dimiliki oleh masing-masing level Pemerintahan yang ada disuatu negara.[15]

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, hubungan kewenangan pusat dan daerah dapat diatur melalui berbagai peraturan perundang-undangan, baik yang khusus mengatur otonomi daerah, atau tersebar diberbagai peraturan perundang-undangan sektoral lainnya. Hal ini didasarkan pada kenyataan empiris dan yuridis yang menggambarkan bahwa materi dan cakupan pengaturan tentang hubungan kewenangan pusat dan daerah, juga dibutuhkan berbagai UU lainnya yang berkaitan dengan otonomi daerah dan berbagai UU lainnya, seperti UU yang mengatur tentang organisasi pemerintah daerah.

UU hubungan kewenangan akan mengatur materi yang berkaitan dengan penyelenggaraan, tata cara, dan hal-hal lainnya tentang distribusi, atribusi, dan delegasi kewenangan, termasuk mengenai tugas pembantuan, dan lain sebagainya. UU ini akan menata terjadinya hubungan hukum dan kekuasaan, baik yang bersifat statis maupun dinamis, dari berbagai level pemerintahan yang ada sehingga tidak menciptakan benturan kepentingan diantara pembuat dan pelaksana kewenangan, baik di tingkat nasional, regional maupun lokal. Sebagai salah satu contoh pemberian kewenangan kepada pemerintah daerah adalah kewenangan dalam memberikan izin mendirikan bangunan melalui dinas perizinan. Kewenangan dinas perizinan meliputi pemberian izin, pencabutan izin, legalisasi izin, duplikasi izin dan pengawasan izin. Hal ini diatur di dalam Permendagri No.138 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah.

---

[15]Ibid, hlm. 26.

2.3 Perizinan Rumah Toko (Ruko)

Untuk lebih jelas mengenai pengertian ruko, terlebih dahulu diklasifikasikan antara rumah tempat tinggal maupun rumah usaha (ruko). Setiap dalam pemikiran manusia, rumah merupakan tempat yang sangat penting bagi manusia hal ini dikarenakan rumah dapat melindungi manusia dari hujan, panas maupun membuat berkumpulnya keluarga. Sekarang ini rumah sudah dibagi-bagi menurut dari pada fungsinya, misalnya saja rumah tempat tinggal, rumah tempat usaha dan rumah tempat tinggal yang dijadikan juga sebagai tempat usaha.

Sebuah tempat tinggal biasanya berwujud bangunan rumah, tempat berteduh, atau struktur lainnya yang digunakan sebagai tempat manusia tinggal. Istilah ini dapat digunakan untuk rupa-rupa tempat tinggal, mulai dari tenda-tenda nomaden hingga apartemen-apartemen bertingkat. Dalam konteks tertentu tempat tinggal memiliki arti yang sama dengan rumah, kediaman, akomodasi, perumahan, dan arti-arti yang lain.

Pengertian rumah usaha menurut dari Handa S. Abidin ialah:

> "Rumah usaha atau lebih sering disebut tempat usaha adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa, penyimpanan-penyimpanan dokumen yang berkenaan dengan perusahaan, juga kegiatan-kegiatan penyimpanan atau pameran barang-barang, termasuk rumah tempat tinggal yang sebagian digunakan untuk kegiatan-kegiatan tersebut".[16]

Sedangkan rumah tempat tinggal yang dijadikan ruko pengertiannya berbeda lagi dengan rumah tempat tinggal dan rumah tempat usaha. Ruko adalah salah satu jenis bangunan yang berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat

---

[16]Minstyn Tambunan, *Pertanggungjawaban Penyewa Rumah Toko Apabila Terjadi Kerusakan Pada Saat Perjanjian Sewa Menyewa Berakhir*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2013, hlm. 11-13.

berpenghuni dan tokoberarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan titik tolak yang sederhana ini, menyebabkan ruko dapat berkembang dengan sangat pesat. Disamping praktis dan murah, fungsi ruko menampung kegiatan dalam sekala ekonomi kecil.

Perkembangan sekarang rumah sebagai tempat usaha untuk menyiasati efektivitas dan mobilitas yang tinggi dari manusia modern semakin menunjukkan perkembangan yang luar biasa akhir-akhir ini. Hal ini dapat dilihat dari bisnis properti ruko yang semakin marak disetiap kota di Indonesia tidak terkecuali di Kota Bandar Lampung. Selain itu permintaan klien untuk membangun rumah sekaligus sebagai tempat usaha dari berbagai kalangan.Pemesanandesain ruko ini juga datang dari enterpreuner yang juga berkeinginan menjalankan usahanya dari rumah.

Ruko memang merupakan solusi yang cukup baik untuk mengatasi kebutuhan akan rumah tinggal sekaligus juga tempat mengembangkan usaha dari rumah. Dari mulai usaha jasa, sampai dengan usaha perdagangan dapatmengembangkan usaha mereka melalui desain ruko sehingga tercipta mobilitas dan efektivitas yang tinggi dari para pemakainya.Seperti yang sudah dibahas terlebih dahulu, bahwa rumah toko lebih sering disebut dengan nama ruko, yang memiliki pengertian yang berbeda-beda dari tiap-tiap pemikiran orang.

Menurut Andie A.Wicaksono, menyatakan bahwa:

> Rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi

> hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.[17]

> Menurut J.D Benyamin, menyatakan bahwa :
> Rumah toko adalah bangunan yang digunakan untuk tempat berusaha (berdagang) barang dan jasa, dan juga sebagai tempat tinggal pemilik toko tersebut.[18]

Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan di atas maka secara garis besar dapat disimpulkan bahwa rumah toko atau yang lebih sering disebut dengan ruko itu adalah rumah yang dimana memiliki dua fungsi. Fungsi yang terdapat dalam rumah toko tersebut antara lain sebagai rumah tempat tinggal dan rumah tempat usaha. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus. Sedangkan pada ayat (7) diterangkan pula bahwa satu bangunan gedung dapat memiliki dari satu fungsi seperti ruko.

Pada dasarnya orang yang tinggal di Ruko, pada lantai dasar sering digunakan sebagai tempat usaha atau sebagai tempat kantor, sedangkan pada lantai berikutnya sering digunakan sebagai tempat tinggal. Hal ini dikarenakan agar orang yang menempati ruko tersebut dapat membagi waktu dan tempatnya bekerja, agar tidak tercampur aduk antara tempat usaha maupun tempat tinggal yang terjadi di dalam 1 (satu) rumah.

---

[17]Andine A. Wicaksono, *Op.cit*.hlm 6.
[18]Kutipan dari J.D Benyamin, 1996, hlm.63, yang diperoleh dari makalah skripsi dari Universitas Kristen Petra, Rumah dan Toko,http://digilib.petra.ac.id/viewer, diakses pada Tanggal 28 Januari 2019 pukul 21:51.

Tipologi dari ruko biasanya dikenal: [19]

1. Relatif sempit dengan masa bangunan yang memanjang ke belakang
2. Kedua sisinya masih saling berdekatan yang menyebabkan kualitas dalam bangunan rendah.

Adapun pemerintah perlu adanya pelayanan publik dalam IMB jenis rumah toko oleh Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung agar untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat yang mengajukan izin mendirikan bangunan jenis ruko.[20] Salah satunya adalah syarat perizinan mendirikan ruko terdiri dari persyaratan umum dan persyaratan khusus, yaitu :

1. Persyaratan umum, meliputi : mengisi formulir permohonan, fotocopy surat bukti kepemilikan tanah (AJB/Sertifikat), gambar bangunan dan izin Keterangan Rencana Kota (KRK).
2. Persyaratan khusus, meliputi : perhitungan konstruksi, Surat Kuasa dari pemilik tanah, AMDAL, Site Plan, Piel Banjir persetujuan tetangga atau izin lingkungan, Andalalin (kajian lalu lintas).

Dalam suatu bangunan ruko, rumah kantor, apartemen-mal, dan hotel-mal tidak hanya syarat perizinan diatas saja, tetapi yang perlu diperhatikan bagi setiap ruko yaitu :

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
2. Surat Izin Tempat Usaha (SITU)

---

[19]http://e-journal.upr.ac.id/index.php/PRT/article/viewFile/181/155, diakses pada tanggal 10 Desember 2018 pukul 14:47

[20]Raisa Harly Runida Agustine,"Pengaturan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Dalam Upaya Meningkatkan Investasi di Provinsi Lampung", *JURNAL HIMA HAN*, Volume 1 No.1, Bandar Lampung, 2014, hlm.05.

3. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
4. Izin Lokasi

Dapat dilihat mengenai syarat dan juga macam-macam izin di atas, bahwasanya setiap membangun suatu rumah toko harus ada juga namanya syarat Standar Operasional Prosedur (SOP) perizinannya yaitu mengenai standar biayanya. Dimana standar waktu penerbitan izin yaitu waktu penyelesaian izin 15 hari kerja berupa Izin Pendahuluan Membangun (IPM), sedangkan IMB diterbitkan setelah fisik bangunan mencapai 60% kecuali bangunan bangunan tersebut berubah dari gambar yang disetujui atau berubah fungsi.[21] SOP perizinan mendirikan bangunan jenis ruko ini mengacu pada Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 04 Tahun 2017 tentang Standar Operasional Prosedur Penerbitan Perizinan Pada DPMPTSP Kota Bandar Lampung.

2.4 Tata Ruang

2.4.1 Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang

Ruang didefinisikan sebagai wadah yang meliputi ruang darat, laut, dan udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluklain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Menurut Hasni, tata ruang atau dalam bahasa inggrisnya *Land use* adalah wujud struktur ruang dan pola ruang disusun secara nasional, regional dan lokal. Secara nasional disebut Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, yang dijabarkan kedalam RTRW

[21]Muhammad Isya Abdul Madjid, *Op.cit*, hlm. 47.

Provinsi, dan RTRW tersebut dijabarkan ke dalam RTRW Kota (RTRWK).[22] Sedangkan menurut KBBI arti kata Tata Ruang adalah cara mengatur ruang.[23] Selain pengertian tata ruang yang diberikan oleh beberapa sarjana dan menurut KBBI tersebut di atas, ada pengertian tata ruang yang dimuat dalam UU yang berlaku, misalnya dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 dan 3 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, angka (2) bahwa Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Pada angka (3) bahwa Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Hal tersebut di atas, merupakan ruang lingkup penataan ruang sebagai objek Hukum Administrasi Negara. Menurut Prof. Muhammad Akib dkk, yaitu hukum yang berwujud struktur ruang ialah susunan pusat-pusat pemukiman dan system jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional, sedangkan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah

---

[22]Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 119.

[23]Dadang Sunendar, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kelima, Jakarta: Pustaka Sandro Jaya, 2018, hlm.1458.

yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.[24]

2.4.2 Klasifikasi Penataan Ruang

Klasifikasi penataan ruang diatur dalam ketentuan Pasal 4 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mana Pasal 4 menegaskan bahwa penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Selanjutnya ditegaskan pada ketentuan Pasal 5 sebagai berikut:

1. Penataan Ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
2. Penataan Ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri dari kawasan lindung dan kawasan budi daya.
3. Penataan Ruang berdasarkan wilayah administrasi terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataaan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
4. Penataan Ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan, dan penataan ruang kawasan perdesaan.
5. Penataan Ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penatan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

---

[24]Akib, Muhammad, Charles Jackson dkk, *Hukum Penataan Ruang*, Bandar Lampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2013, hlm. 33.

Ketentuan Pasal 6 tentang Penyelenggaraan penataan ruang harus memperhatikan hal sebagai berikut:

1) Kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana.
2) Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber dayabuatan, kondisi ekeonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologisebagai satu kesatuan.
3) Geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

Penataan ruang wilayah nasional, Penataan ruang wilayah provinsi, dan Penataan ruang wilayah kabupaten/kota harus dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Komplementer yang dimaksud disini adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan dalam penyelenggaraanya tidak terjadi tumpah tindih kewenangan.

2.4.3 Tugas dan Wewenang Pemerintah Daerah dalam Penataan Ruang

Tugas negara dalam penyelenggaraan penatan ruang meliputi dua hal, yaitu; (a) *police making,* ialah penentuan haluan negara; (b) *task executing,* yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh Negara.[25] Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud di atas, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Penyelenggaraan penataan ruang itu dilakukan dengan tetap menghormati

[25]Ridwan HR. *op.cit,* hlm. 13.

hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 8 angka 1 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menegaskan bahwa wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

1. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.
2. Pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional.
3. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional.
4. Kerjasama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarprovinsi.

Ketentuan Pasal 10 angka 1 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menegaskan bahwa wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

1. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataanruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota.
2. Pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi.
3. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi.
4. Kerjasama penataan ruang antarprovinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

Ketentuan Pasal 11 angka 1 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menegaskan bahwa wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

1. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.
2. Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
3. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
4. Kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

Dapat dilihat di atas mengenai ketentuan Pasal 11 angka 1, Dalam hal ini bahwasanya selaku instansi terkait yang memiliki tugas pokok melaksanakan urusan Pemerintahan Daerah dalam hal penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di Bidang Perencanaan dan Penataan Ruang Kota yaitu Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, yang mana perencanaan sektoral jaringan prasarana umum atau instruktur merupakan sasaran bagi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung dalam menciptakan kawasan kota berbasis lingkungan. Akan tetapi, untuk saat ini dalam aspek-aspek capaian kinerja Badan Perencanaan Pembangunan Daerah memang belum semuanya terlaksana karena banyaknya pertimbangan pemikiran tentang kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi di masa depan serta mempertimbangkan keinginan komponen masyarakat (*stokeholders*) untuk mewujudkan pembangunan yang ada dikota dapat tertata, aman, dan nyaman. Untuk itu dengan adanya dukungan pelayanan publik yang baik, maka sehingga diharapkan dapat tercipta

kawasan pada bangunan dapat terwujud sesuai dengan perencanaan tata ruang.[26] Dimana pelaksanaan penataan ruangnya yang sudah diatur dalam ketentuan Pasal 11 angka 2 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, bahwa wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada angka (1) huruf b meliputi:

1. Perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten/Kota;
2. Pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota; dan
3. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota.

[26]Rudi Arlansyah,"Analisis Kebijakan Pemerintah dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan di Kota Bandar Lampung", *JURNAL HIMA HAN*, Volume 5 No. 1, Bandar Lampung, 2018 hlm. 05.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan norma hukum. Dalam penelitian ini pendekatan norma hukum digunakan untuk membahas mengenai Perizinan Rumah Toko dan Kaitannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung.

3.2 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

a. Data Primer

   Data Primer yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian pada objek penelitian, yakni data yang didapat dari keterangan atau kejelasan yang diperoleh langsung dari pihak-pihak yang mengetahui masalah yang berhubungan dengan Perizinan Rumah Toko dan Kaitannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung oleh Kepala Seksi Pelayanan Perizinan Tata Ruang dan Bangunan di DPMPTSP Kota Bandar Lampung, dan Staf Penyusunan Rencana Tata Ruang di Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum, literatur, hasil penelitian, majalah, artikel-artikel di internet dan bahan-bahan lainnya yang sifatnya seperti karya ilmiah berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yang terdiri dari :

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya.
    a) Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
    b) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
    c) Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
    d) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah;
    e) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 138 Tahun 2017 tentang Penyelenggaran Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah;
    f) Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030;
    g) Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 07 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung;
    h) Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;

i) Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 40 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan;

j) Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 03 Tahun 2017 tentang Pelimpahan Sebagian Kewenangan di Bidang Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung;

k) Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 04 Tahun 2017 tentang Standar Operasional Prosedur Penerbitan Perizinan Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung.

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis serta memahami bahan hukum primer seperti literatur dan norma-norma hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan lain yang berguna untuk memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3.3 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam penelitian ini ditempuh prosedur sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (*Library Reasearch*)

   Studi Kepustakaan adalah mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara membaca, mengutip, mencatat dan memahami berbagai literatur yang ada hubungannya dengan materi penelitian, berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, majalah-majalah serta dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

2. Studi Lapangan (*Field Reasearch*)

   Studi Lapangan adalah mengumpulkan data dengan mengadakan penelitian langsung pada tempat atau objek penelitian melalui wawancara (*interview*) yaitu guna usaha mengumpulkan data dengan cara mengajukan pertanyaan kepada narasumber.

3.3.2 Prosedur Pengolahan Data

Setelah melakukan pengumpulan data, selanjutnya dilakukan pengolahan data sehingga data yang diperoleh dapat mempermudahkan permasalahan yang diteliti, adapun data yang terkumpul diolah melalui pengolahan data dengan tahap-tahap sebagai berikut :

1. Identifikasi

   Identifikasi data yaitu data yang terkumpul kemudian dilakukan pemeriksaan dan kemudian menetapkan data yang berhubungan dengan pembatasan.

2. Klasifikasi Data

   Klasifikasi Data yaitu menyusun data yang diperoleh dalam kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk kepentingan penelitian.

3. Editing

   Editing data yaitu meneliti kembali data yang diperoleh dari keterangan para responden maupun dari kepustakaan, hal ini perlu untuk mengetahui apakah data tersebut sudah cukup dan dapat dilakukan.

4. Sistematisasi Data

   Sistematisasi Data yaitu penyusunan data secara teratur sehingga dalam data tersebut dapat dianalisis menurut susunan yang benar dan tepat.

5. Penarikan Kesimpulan

   Penarikan kesimpulan yaitu langkah selanjutnya setelah data tersusun secara sistematis, kemudian dilanjutkan dengan penarikan suatu kesimpulan yang bersifat umum data yang bersifat khusus.

3.4 Analisis Data

Analisis data yang diperoleh secara sistematis, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan cara menguraikan data yang telah diolah secara terperinci dalam bentuk kalimat supaya memperoleh hasil yang jelas dan memudahkan pembaca dalam menelaah.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah peneliti paparkan di atas, diperoleh kesimpulan :

1. Perizinan ruko di Kota Bandar Lampung merupakan kewenangan yang diberikan kepada Walikota Bandar Lampung dengan didelegasikan kewenangan kepada Kepala DPMPTSP dan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung, untuk mengatur semua Perizinan dan Rencana Tata Ruang Wilayah mengenai prosedur dan syarat perizinan terutama pada bangunan ruko, prosedurnya adalah mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota melalui DPMPTSP dan melengkapi blanko permohonan persyaratannya. Syarat perizinan tersebut berisikan mengenai syarat-syarat pendahuluan dalam pemberian izin KRK, IPM, dan juga IMB sebelum langkah awal dalam pembangunan ruko, setelah itu barulah mengenai standar biaya yang dimasukkan pada SOP meliputi SITU, SIUP dan Izin Lokasi.
2. Keterkaitan izin ruko dengan RTRW Kota Bandar Lampung bahwa izin dalam pembangunan ruko sudah sesuai dengan rencana peruntukan baik

mengenai lokasi maupun zona kawasan sesuai dengan RTRW Kota Bandar Lampung.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, penelitian memberikan saran sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan khususnya bangunan ruko telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan demi kepentingan Masyarakat sendiri maupun pemerintah, dalam hal ini Pemerintah Kota Bandar Lampung sudah sepatutnya dalam mengurus izin mendirikan bangunan terutama pada pembangunan ruko. Pengawasan dan pembinaan yang ketat juga di perlukan agar tidak ada lagi bangunan liar ataupun pemberian izin mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan RTRW Kota Bandar Lampung.
2. Para pemilik bangunan wajib mematuhi aturan yang telah di tetapkan guna mendukung upaya pemerintah dalam menata kota, khususnya Kota Bandar Lampung agar sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah kota yang telah ada. Begitu pula dengan para pemegang kewenangan dalam memberikan izin mendirikan bangunan, khususnya bangunan ruko. Khususnya pengaturan kewenangan dapat melihat peraturan di atasnya atau Perda Kota Bandar Lampung tentang Rumah Toko.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur :

Agus Iskandar,"Implementasi Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kota Bandar Lampung", *JURNAL KEADILAN PROGRESIF*, Volume 7 No. 2, Bandar Lampung, 2016.

Akib, Muhammad dkk, 2013, *Hukum Penataan Ruang*, PKKPUU FH Unila Bandar Lampung.

Arba, 2018, *Hukum Penataan Ruang dan Tata Guna Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ati Yuniati,"Peran Dinas Tata Kota Bandar Lampung dalam Pengendalian Pemanfaatan Tata Ruang", *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 6 No. 1, Bandar Lampung, 2012.

Basah, Sjachran.1995, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum Unair, Surabaya.

Hamzah, Andri. 2006. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta:Rineka Cipta.

Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

HR, Ridwan. 2010. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Isya, Muhammad Abdul Madjid. 2013. "Perizinan mendirikan bangunan rumah toko".(*skripsi*,FH Universitas Lampung, Bandar Lampung).

Nandha Risky Putra,"Kebijakan Pendataan Ulang Izin Mendirikan Bangunan di Kota Bandar Lampung", *JURNAL HIMA HAN*, Volume 5 No. 1, Bandar Lampung, 2018.

Pudyatmoko, Y Sri. 2009. *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*, Yogyakarta: Crasindo.

Raisa Harly Runida Agustine,"Pengaturan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Dalam Upaya Meningkatkan Investasi di Provinsi Lampung", *JURNAL HIMA HAN*, Volume 1 No.1, Bandar Lampung, 2014.

Rudi Arlansyah,"Analisis Kebijakan Pemerintah dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan di Kota Bandar Lampung", *JURNAL HIMA HAN*, Volume 5 No. 1, Bandar Lampung, 2018.

Sunendar, Dadang. 2018.Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kelima, Jakarta: Pustaka Sandro Jaya.

Sutedi, Adrian. 2011. *Hukum Perizinan dalam Sekter Pelayanan Publik*. Jakarta: Suinar grafika.

_____, 2012.*Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta:Sinar Grafika.

Tambunan,Minstyn. 2013. "Pertanggungjawaban Penyewa Rumah Toko Apabila Terjadi Kerusakan Pada Saat Perjanjian Sewa Menyewa Berakhir", (Medan: *Jurnal*, Fakultas Hukum Universitas sumatera utara).

Wicaksono, Andine A. 2007. *Ragam Desain Ruko*, Jakarta: Penebar Swadaya.

Peraturan Perundang-undang :

Undang-Undang No.28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 138 Tahun 2017 tentangPenyelenggaran Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 07 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No.7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

Peraturan Walikota Bandar Lampung No.40 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Walikota Bandar Lampung No.03 Tahun 2017 tentang Pelimpahan Sebagian Kewenangan di Bidang Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung.

Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 04 Tahun 2017 tentang Standar Operasional Prosedur (SOP) Penerbitan Perizinan Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung.

Media Massa dan Internet :

Kutipan dari J.D Benyamin, 1996, yang diperoleh dari makalah skripsi dari Universitas Kristen Petra, Rumah dan Toko, http://digilib.petra.ac.id/viewer.

http://e-journal.upr.ac.id/index.php/PRT/article/viewFile/181/15.