

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Peran

Menurut Soerjono Soekanto (2002;243) adalah “ Peranan merupakan aspek dinamis kedudukan (status). Apabila seseorang melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan. “

Konsep tentang peran (role) menurut Komarudin (1994;768) dalam buku Ensklopedia Manajemen mengungkapkan sebagai berikut :

- a. Bagian atau tugas utama yang harus dilakukan oleh manajemen
- b. Pola perilaku yang diharapkan dapat menyertai suatu status
- c. Bagian suatu fungsi seseorang dalam kelompok atau pranata
- d. Fungsi yang diharapkan dari seseorang atau menjadi karakteristik yang apa adanya.
- e. Fungsi sebagai variabel dalam hubungan sebab akibat

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil pengertian bahwa peranan merupakan penilaian sejauh mana fungsi seseorang atau bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan atau ukuran mengenai hubungan 2 (dua) variabel yang mempunyai hubungan sebab akibat.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1992, Keterangan Rencana Kota adalah Keterangan Rencana Kota (KRC) yang diberikan oleh Walikota/Kepala

Daerah berupa Keterangan Rencana Kota mengenai perencanaan peruntukan penggunaan lahan sesuai dengan rencana induk kota, rencana detail tata ruang kota, dan teknik ruang kota sehingga masyarakat akan memperoleh izin membangun hak atas tanah yang terjamin dari segi perencanaannya.

2.2 Pengertian Izin

Menurut Mr. N. M. Spelt dan Prof. Mr. J. B. J. M. Ten Berge, izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan (izin dalam arti sempit). Artinya, kemungkinan untuk seseorang atau suatu pihak tertutup kecuali diizinkan oleh pemerintah. Dengan demikian, pemerintah mengikatkan perannya dalam kegiatan yang dilakukan oleh orang atau pihak yang bersangkutan.

Sedangkan menurut Van de Pot, izin merupakan keputusan yang memperkenankan dilakukannya perbuatan yang pada prinsipnya tidak dilarang oleh pembuat peraturan. Menurut Prajudi Atmosurdirjo, izin (*vergunning*) adalah suatu penetapan yang merupakan dispensasi pada suatu larangan oleh Undang-undang. Pada umumnya pasal Undang-undang yang bersangkutan berbunyi, "Dilarang tanpa izin (melakukan) dan seterusnya. Selanjutnya, larangan tersebut diikuti dengan perincian syarat-syarat, kriteria, dan sebagainya yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh dispensasi dari larangan, disertai dengan penetapan prosedur dan petunjuk pelaksanaan (*juklak*) kepada pejabat-pejabat administrasi negara yang bersangkutan.

Izin tidak sama dengan pembiaran. Kalau ada suatu aktivitas dari anggota masyarakat yang sebenarnya dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi ternyata tidak dilakukan penindakan oleh aparat yang berwenang, pembiaran seperti itu bukan berarti diizinkan. Untuk dapat dikatakan izin harus ada keputusan yang konstitutif dari aparat yang berwenang menerbitkan izin.

Selain pengertian izin yang diberikan oleh beberapa sarjana tersebut di atas, ada pengertian izin yang dimuat dalam peraturan yang berlaku, misalnya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu di daerah. Dalam ketentuan tersebut izin diberikan pengertian sebagai dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lain yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu. Pengertian pemberian izin tersebut menunjukkan adanya penekanan pada izin yang tertulis, yakni berbentuk dokumen, sehingga yang disebut izin tidak termasuk yang diberikan secara lisan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 Izin adalah, persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari larangan umum tersebut. Izin merupakan instrumen pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan dalam mengatur kepentingan umum. Dan Izin merupakan seperangkat peraturan yang berisi tentang dikenakan atau izin.

2.2.1 Tujuan Izin

Tujuan izin dalam arti luas yaitu untuk mempengaruhi masyarakat agar mengikuti keinginan pemerintah, dalam hal:

- a. Mengarahkan aktifitas tertentu
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan
- c. Keinginan melindungi suatu objek tertentu
- d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit
- e. Mengarahkan dengan menyeleksi orang-orang dan aktifitas-aktifitas.

Secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu:

1. Dari Sisi Pemerintah

Dari sisi pemerintah tujuan pemberian izin adalah:

- 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.

2. Dari Sisi Masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin adalah:

- 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 mendapat fasilitas.

Dalam hal Izin Mendirikan Bangunan, tujuan izin mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah.

Adapun masalah-masalah perizinan yang ada didaerah adalah dapat berupa sistem dan kelembagaan perizinan, kondisi dan tuntutan masyarakat, sarana dan prasarana pendukung, sumber daya manusia yang dibutuhkan, dan soal ketersediaan dana.

a. Sistem dan Kelembagaan Perizinan

Sistem yang digunakan oleh penanganan perizinan dapat berbeda di daerah lain. Suatu sistem selalu diikiuti oleh struktur dan eksistensi kelembagaanya. Apabila sistem yang dipilih dalam penanganan perizinan bersifat parsial-sektoral, maka tuntutan terhadap adanya kelembagaan yang memberikan wadah penanganan terpadu belum mendesak. Apabila sistem yang dipilih dalam penanganan perizinan terpadu, mau tidak mau harus ada lembaga yang secara khusus menangani

perizinan. Adanya kelembagaan yang baru dibentuk acap kali membawa konsekuensi yang tidak sedikit. Bahkan konsekuensi itu sudah terasa sebelum institusi tersebut benar-benar terbentuk.

b. Kondisi dan Tuntutan Masyarakat

Di daerah-daerah tertentu frekuensi permohonan izin rendah, pemerintah daerah tidak terlalu terbebani untuk memikirkan waktu penyelesaian dan prioritas penyelesaian permohonan izin, sedangkan daerah-daerah yang tingkat permohonan izinnya tinggi mau tidak mau harus ada solusi untuk menanganinya. Masyarakat tentu menginginkan izin yang cepat, murah, dan segera dapat dimanfaatkan. Harus diingat bahwa instansi yang menangani perizinan tidak bekerja sendirian, tidak jarang mereka harus berkoordinasi dengan instansi lain. Hal itulah yang mungkin kurang dipahami oleh warga masyarakat.

c. Sarana dan Prasarana Pendukung

Sarana dan prasarana pendukung kegiatan untuk menjalankan sistem perizinan cukup banyak. Apabila penanganan perizinan dilakukan oleh satu dinas banyak pula sarana dan prasarana yang dibutuhkan. Belum semua daerah dapat mewujudkan harapan dari tuntutan ideal mengenai sarana dan prasarana.

d. Sumber Daya Manusia

Keluhan yang banyak terdengar di kantor pemerintahan daerah adalah soal sumber daya manusia yang ada. Banyaknya pegawai pemerintahan daerah tidak menjamin bahwa pekerjaan, tugas, dan tanggung jawab di instansi itu akan beres. Kenyataan tersebut tidak jarang disebabkan kesalahan rekrutmen atau karena ada kebijakan di bidang kepegawaian kurang tepat.

e. Ketersediaan Dana

Kesuksesan yang dialami oleh sejumlah pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan kepada warganya memang layak mendapatkan apresiasi, tapi tidak semuanya dapat berjalan mulus. Idealisme yang bagus dalam hal perizinan tidak akan berjalan tanpa ketersediaan dana yang memadai. Oleh karena itu, hal ini menjadi persoalan tersendiri. Disamping persoalan-persoalan tersebut ada potensi permasalahan dalam penanganan perizinan. Soal tarik menarik kepentingan antar daerah dan pusat merupakan persoalan yang sering terjadi. Persoalan yang tidak melihat ke depan dalam jangka panjang.

2.2.2 Pengertian Izin Lokasi

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi :

Izin Lokasi adalah Izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.

2.2.3 Tata Cara Pemberian Izin Lokasi

1. Izin lokasi diberikan atas dasar pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis penggunaan tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah dan kemampuan tanah.

2. Surat keputusan mengenai izin lokasi diberikan oleh Bupati/Walikota atau untuk daerah khusus ibukota Jakarta diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait yang dipimpin oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau oleh pejabat yang telah ditunjuk secara tetap olehnya.
3. Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan dan rapat koordinasi dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
4. Rapat koordinasi disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon.
5. Konsultasi yang dimaksud meliputi 4 (empat) aspek yaitu :
 - a. Penyebarluasan informasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut
 - b. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui
 - c. Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan
 - d. Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan izin lokasi.

2.3 Pengertian Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Perumahan adalah Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Permukiman adalah Bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung prikehidupan dan penghidupan.

2.4 Dasar Hukum Pembentukan Badan Penanaman Modal dan Perizinan.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Walikota Bandar Lampung No.26 Tahun 2008 tentang Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung maka Badan Penanaman Modal dan Perzinan Kota Bandar Lampung mempunyai susunan organisasi sebagai berikut:

- a. Badan Penanaman Modal dan Perizinan adalah unsur pelaksana pemerintah dibidang pelayanan perizinan.
- b. Badan Penanaman Modal dan Perizinan dipimpin oleh seorang kepala badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota Kota Bandar Lampung.
- c. Sekretaris:
 1. Kasubag Penyusunan Program, Monitoring dan Evaluasi
 2. Kasubag Umum dan Kepegawaian

- 3. Kasubag Keuangan
- d. Kepala Bidang Penanaman Modal:
 - 1. Sub Bidang Pengkajian dan Pengembangan Penanaman Modal
 - 2. Sub Bidang Pengawasan Penanaman Modal
- e. Kepala Bidang Perencanaan dan Pengawasan:
 - 1. Sub Bidang Perencanaan dan Pengembangan Perizinan
 - 2. Sub Bidang Pengawasan Pelayanan Perizinan
- f. Kepala Bidang Perizinan:
 - 1. Sub Bidang Pendaftaran dan Pemrosesan
 - 2. Sub Bidang Penetapan dan Penerbitan Perizinan
- g. Kepala Bidang Informasi dan Pengaduan:
 - 1. Sub Bidang Informasi dan Publikasi
 - 2. Sub Bidang Pengaduan Perizinan
- h. Unit Pelaksana Teknis
- i. Kelompok Jabatan Fungsional

2.4.1 Tugas dan Fungsi Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung.

Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung mempunyai Tugas pokok untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan daerah dalam hal pelayanan perizinan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang penanaman modal berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijakan yang ditetapkan oleh Walikota.

Dalam menyelenggarakan tugas pokok tersebut di atas, Badan Penanaman Modal dan Perizinan mempunyai fungsi:

1. Perumusan-perumusan kebijakan teknis di bidang Pelayanan Perizinan dan Penanaman Modal.
2. Pemberian dukungan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan lingkup tugasnya.
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas sesuai dengan lingkup tugasnya.
4. Pengkoordinasian dalam penyusunan program, pengawasan, pemantauan, dan evaluasi di bidang Pelayanan Perizinan dan Penanaman Modal.
5. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

2.5 Pelayanan Perizinan Penyediaan Tanah

Dalam melakukan perannya melakukan pelayanan perizinan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman pemerintah daerah kota Bandar Lampung mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2005-2015.

Adapun dasar hukum yang mengatur tentang pembangunan perumahan dan permukiman, Pemerintah daerah Kota Bandar Lampung berdasarkan adalah Peraturan Daerah Nomor 2 tahun 2007 tentang Retribusi izin mendirikan bangunan dan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1992 tentang Keterangan rencana kota.

2.6 Pelayan Terpadu Satu Pintu (PTSP)

Pelayanan terpadu satu pintu adalah kegiatan penyelenggaraan perizinan dan non perizinan yang proses pengelolaannya mulai dari tahap permohonan sampai ketahap terbitnya dokumen dilakukan dalam satu tempat.

2.6.1 Dasar Hukum PTSP

Pedoman penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu diatur dalam Pasal 7 dan 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 tahun 2006:

- a. Lingkup tugas PPTSP menjadi pemberian pelayanan atas semua bentuk pelayanan perizinan dan non perizinan yang menjadi kewenangan kabupaten/kota.
- b. PPTSP mengelola administrasi perizinan dan non perizinan dengan mengacu pada prinsip koordinasi, integrasi, sinkronisasi, dan keamanan berkas.
- c. Perangkat Daerah secara teknis terkait dengan PPTSP berkewajiban dan bertanggungjawab melakukan pembinaan teknis dan pengawasan atas pengelolaan perizinan dan non perizinan sesuai dengan bidang tugasnya.

2.7 Pengertian Rencana Tata Bangun dan Lingkungan (RTBL) dan Pengaturannya di Daerah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Pedoman Umum Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan adalah:

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan adalah Panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program

bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pengendalian pedoman pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

2.7.1 Pengaturan Pelaksanaan RTBL

Ketentuan RTBL harus didasarkan pada peraturan:

1. Dokumen RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan pemerintah daerah, swasta, masyarakat dan/dengan penyusunan fasilitas penyusunannya oleh pemerintah sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
2. Penyusunan dokumen RTBL sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.
3. Dokumen RTBL ditetapkan dengan peraturan Bupati/Walikota dan untuk daerah khusus ibukota Jakarta dengan Peraturan Gubernur.
4. Dalam penyusunan RTBL, pemerintah dan pemerintah daerah melaksanakan kewajiban sesuai ketentuan yang tercantum dalam lampiran peraturan ini.

2.8 Kriteria Pemilihan Lokasi Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyatakan:

- a. Perumahan Sederhana

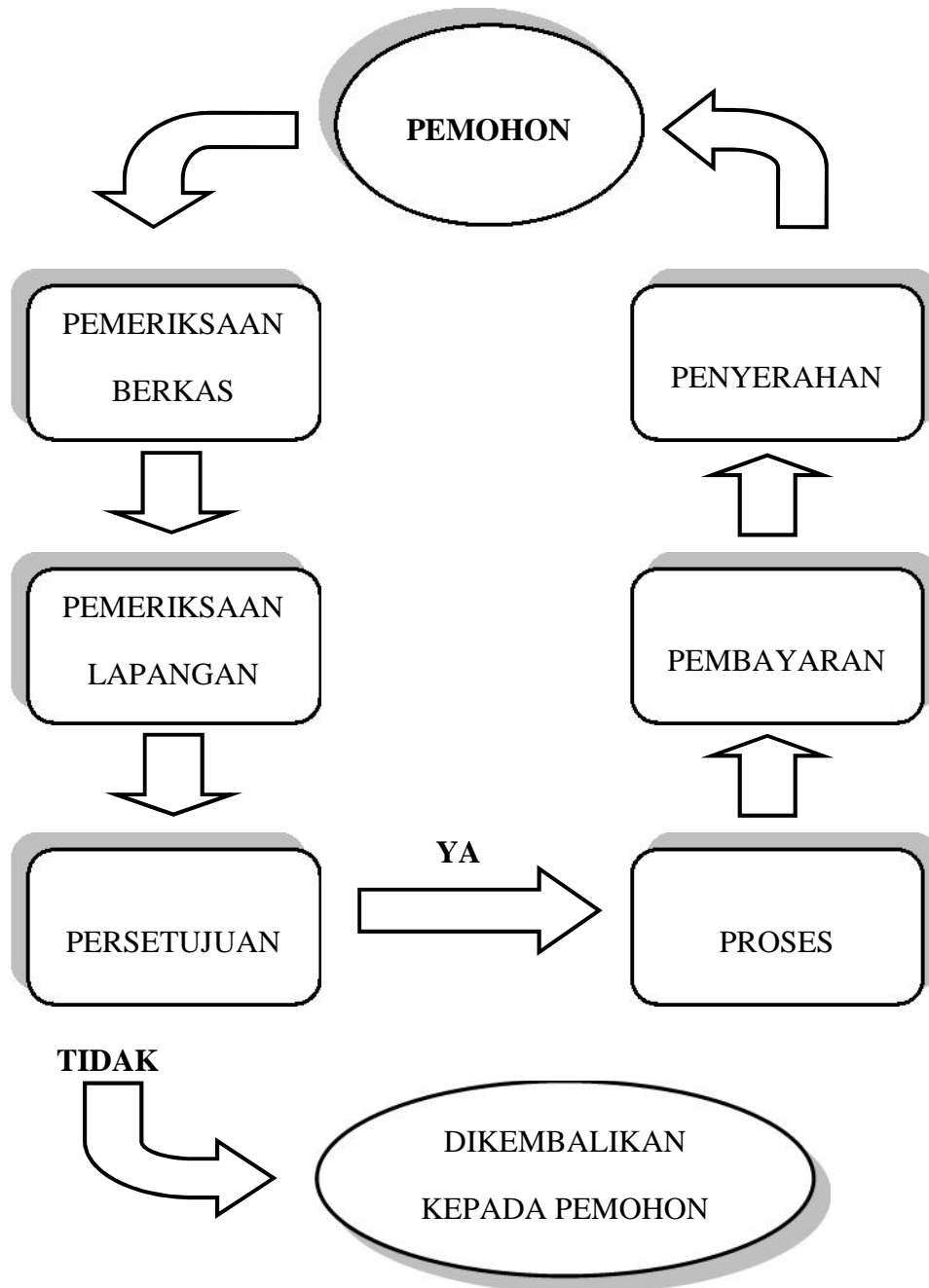
- 1) Pembangunan lingkungan perumahan baru minimum untuk 50 (lima puluh) unit rumah wajib dilengkapi prasarana lingkungan, utilitas umum, fasilitas sosial.
- 2) Dalam hal membangun perumahan bergabung dengan suatu lingkungan perumahan yang sudah teratur dan tersedia prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosialnya maka banyaknya rumah dapat diperkenankan kurang dari 50 (lima puluh) unit.

b. Perumahan Sangat Sederhana

- 1) Lokasi perumahan sangat sederhana harus berada pada daerah yang peruntukannya dapat dikembangkan dalam lingkungan perumahan sederhana sesuai dengan tata ruang yang berlaku.
- 2) Luas tanah yang tersedia harus cukup untuk sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) unit rumah dan dilengkapi dengan sarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial dalam hal bergabung dengan suatu lingkungan perumahan yang sudah ada dapat dibangun kurang dari 50 (lima puluh) unit rumah.
- 3) Lokasi perumahan sangat sederhana wajib memenuhi persyaratan:
 - a) Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara dan atau gangguan lainnya.
 - b) Bebas air dan memiliki kemiringan tanah 0% - 15% (nol persen sampai dengan lima belas persen).
 - c) Dijamin kepastian hukum atas status penguasaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2.9 Prosedur Permohonan Peruntukan Lahan dan Proses IMB

Prosedur Permohonan Peruntukan Lahan



Sumber: Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung 2008.

Untuk mendapatkan Izin Peruntukan lahan dan IMB pemohon harus melewati beberapa tahap perosedur permohonan izin peruntukan lahan dan proses IMB yaitu, mulai dari pemeriksaan berkas dan pemeriksaan lapangan setelah mendapatkan persetujuan lalu diproses dan selanjutnya melakukan pembayaran.

2.10. Dasar Hukum

Adapun dasar hukum yang berkaitan dengan pengaturan Keterangan Rencana Kota adalah:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- b. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 4 Tahun 1992 tentang Retribusi Keterangan Rencana Kota.
- c. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 4 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung 2005-2010.
- d. Surat Keputusan Walikota Kepala Dati II Bandar Lampung Nomor 179/ Tata Kota/ HK/ 1992 tentang Pelaksanaan Rencana Kota.
- e. Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 03 Tahun 2006 tentang Penetapan daerah Pengawasan Jalan pada Jalan-Jalan Dalam Wilayah Kota Bandar Lampung.
- f. Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 37 Tahun 2008 tentang Pelimpahan Sebagian Kewenangan di Bidang Perizinan Kepada Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung.

