BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Perumahan dan Permukiman

1. Pengertian Perumahan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut, (Abrams, 1664 : 7)

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa. (Yudhohusodo, 1991 : 1)

Sedangkan perumahan karyawan merupakan tempat tinggal berkonsep rumah deret yang dibangun perusahaan tertentu diperuntukkan bagi karyawan yang

bekerja di perusahaan tersebut untuk dimanfaatkan bagi kendaraan bis karyawan untuk menjemput dan menurunkan penumpang (karyawan) yang seluruhnya bekerja dalam satu kantor. (Musthofa, Basri, 2008 : 64)[1]

2. Pengertian Permukiman

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baikyang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan mendukung prikehidupan dan penghidupan. Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah.[2]

Permukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Berarti permukiman memiliki arti lebih luas daripada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lindungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya). (Kuswartojo, 1997 : 21)

Permukiman merupakan bentuk tatanan kehidupan yang di dalamnya mengandung unsur fisik dalam arti permukiman merupakan wadah aktifitas tempat bertemunya komunitas untuk berinteraksi sosial dengan masyarakat. (Niracanti, Galuh Aji, 2001 : 51)

---

[1]http://www.docstoc.com/docs/49162964/pengertian-perumahan-dan-permukiman
[2]Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sedangkan pengertian perumahan dan permukiman menurut Guritno Mangkusoebroto (1993 : 5) adalah tempat atau daerah dimana penduduk bertempat tinggal atau hidup bersama dimana mereka membangun sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan.[3]

2.1.1 Unsur-Unsur Perumahan

1. Lingkungan alami: lahan permukiman dan tanah.
2. Kegiatan sosial: manusia (individu), rumahtangga,komunitas (siskamling, dll).
3. Bangunan-bangunan rumah tinggal.
4. Sarana dasar fisik dan pelayanan sosial-ekonomi:
   a. Warung & toko kebutuhan sehari-hari.
   b. Taman bermain, masjid, dll.
5. Sistem jaringan prasarana dasar fisik;
   a. Jaringan jalan.
   b. Saluran Drainase.
   c. Sanitasi.
   d. Air bersih.
   e. Listrik, komunikasi.[4]

[3]http://www.docstoc.com/docs/49162964/pengertian-perumahan-dan-permukiman
[4]C. Djemabut, Blaang. *Op.Cit*. hlm 9.

2.1.2 Asas dan Tujuan

Asas dari penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil, dan merata, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup (Bab II Pasal 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Sedangkan dalam dalam pasal 4 menyebutkan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk:

a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
c. Memberi arahan pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

2.1.3 Penyelenggaraan Perumahan

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah pemenuhan kebutuhan perkotaan diwujudkan melalui pembangunan perumahan dan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan Perumahan dan kawasan permukiman tersebut ditunjukan untuk menciptakan kawasan permukiman dan mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan, yang dihubungkan oleh jaringan

transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja. Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan.[5]

1. Kriteria pemilikan lokasi

   Lokasi tanah harus bebas dari pencemaran air dan pencemaran lingkungan baik berasal dari sumber daya pembuatan atau sumber daya alam. Dapat menjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0% - 15%, sehingga dapat dibuat sistem salurann pembuangan air hujan (drainase) dan jaringan jalan setapak yang baik serta memiliki daya dukung yang cukup untuk memungkinkan dibangun perumahan. Terjamin adanya kepastian hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan diatasnya yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

2. Prasaran lingkungan

   Untuk pembangunan lingkungan Kapling Siap Bangun harus disediakan prasarana lingkungan berupa jalan setapak dan saluran lingkungan yang berstandar sebagai berikut:

   a. Jalan Setapak

[5] *Ibid.* hlm 12.

Lebar badan jalan setapak maksimum 2 meter, lebar perkerasan 1,20 meter dengan konstruksi dari rabat beton 1 pc : 3 pasir : 5 koral, tebal 7 cm atau bahan lain yang setara. Di kiri kanan perkerasan dibuat bahu jalan masing-masing dengan lebar 0,4 meter untuk penempatan tiang-tiang listrik dan pipa-pipa saluran lingkungan

b. Saluran

Saluran untuk pembuangan air hujan/limbah harus direncanakan sedemikian rupa sehingga lingkungan Kapling Siap Bangun yang ada bebas dari genangan air. Oleh kaena itu saluran lingkungan dibuat konstruksi dengan ½ buis betonn diameter 20 cm dan pasangan batako atau yang setara dengan ukuran:

Lebar atas : 30 cm

Lebar bawah : 20 cm

Tinggi minimal : 30 cm

Kemiringan :0% - 15%

Dari uraian diatas, terlihat bahwa pemerintah telah berupaya semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat, melalui kebijakan pemberian fasilitas kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun atau Kredit Pemilikan Rumah. Namun demikian sejalan dengan kebijakantersebut, perlu dikaji dan dipertimbangkan sistem jaringan hukum untuk pengamanan kebijaksanaan tersebut. Karena terlihat misalnya dalam peraturan-peraturan yang memuat tentang teknik pembangunan rumah, belum dicantumkan ketentuan-ketentuan yang memuat sanksi atau tindakan lainnya yang perlu dilakukan, bila pedoman tersebut tidak

ditaati/dipenuhi oleh *Developer* atau pihak lainnya. Hal ini adalah sangat penting dalam hubungannya dengan:[6]

1) Adanya kepastian hukum.
2) Untuk pengaman dana yang disediakan oleh pemerintah.
3) Untuk melindungi kepentingan konsumen.
4) Untuk melindungi pelaksana pembangunan perumahan (Developer) dari perbuatan/tindakan yang tidak diinginkan.

2.2 Faktor-Faktor Geografis dan Lingkungan

A. Faktor-Faktor Geografis.

Kondisi geografis penting untuk diperhatikan oleh setiap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman karena kondisi geografis tersebut akan memberikan petunjuk kepada pelaksana pembangunan mengenai keadaan alam dimana perumahan atau kawasan permukiman tersebut hendak dibangun, yaitu sebagai berikut;

1. Tanah.
   a. Kondisi tanah.

      Kondisi fisik tanah isi harus memenuhi bebrapa persyaratan, yaitu:

      1) Tidak mengandung gas-gas beracun yang dapat mematikan.
      2) Harus memungkinkan area-area permukiman yang tidak selalu tergenang banjir.
      3) Dapat dilakukan pembangunan.
      4) Memunginkan sistem drainase dan saluran-saluran.

[6]Hamzah, Andi. *Op.Cit*. hlm 15-24.

b. Riwayat tanah.

1). Kawasan permukiman untuk mambangun perumahan di lahan bekas perkebunan karet memerlukan bahan bangunan yang mesti ekstra kuat, berhubung kenyataan membuktikan bahwa tanah bekas perkebunan karet adalah “sarang rayap no.1”. Membangun kerangka bangunan sampai atapnya sebaiknya terbuat dari besi atau logam.

2). Kawasan permukiman untuk mambangun perumahan di lahan bekas perkuburan memerlukan perhatian ekstra pada sistem persumurannya. Sumur-sumur dan sumber-sumber air di situ mesti digali ekstra dalam.

3). Kawasan permukiman untuk mambangun perumahan (apalagi bangunan bertingkat) di daerah bekas rawa atau lahan yang sejak puluhan tahun sering tergenang banjir memerlukan ekstra perhitungan pada pembangunan pndamnya.

4). Kawasan permukiman untuk mambangun perumahan (apalagi perumahan) di lahan bekas lapangan terbang akan memerlukan perhitungan ekstra untuk mendapatkan sumber-sumber air dan sumur-sumur, mengingat kurangnya resapan air disitu.

c. Ketinggian dan relief tanah dan sudut kemiringannya yang akan sangat menentukan pola dan metode pelaksanaan pembangunan secara fisik.

2. Sumber-sumber air.

Faktor faktor yang perlu diperhatikan pada kawasan permukiman, yaitu :

a. Keberadaan sumber air janganlah dirusak atau ditiadakan.

b. Keberadaan sumber-sumber air di dekat bangunan (apalagi bangunan bertingkat) akan membahayakan dalam arti melemahkan pondasi bangunan, mengingat kondisi tanah yang lebih lunak.

c. Ada tidaknya pengaruh sumber-sumber air tersebut secara langsung dengan sungai-sungai, atau danau-danau atau sumber-sumber mineral yang sangat diperlukan oleh masyarakat untuk:

1). Sumber-sumber air minum.

2). Sumber-sumber air pencucian.

3). Sumber-sumber untuk irigasi atau pengairan sawah-sawah.

4). Sumber-sumber untuk peternakan.

5). Sumber-sumber energi pelistrikan.

6). Sumber-sumber air untuk perkebunan-perkebunan.

7). Sumber-sumber untuk keperluan industri.

8). Sumber-sumber untuk keperluan lainnya.

d. Sumber air tersebut tidak mengandung sumber-sumberkimia organik/anorganik asam yang kuat berasal dari pabrik.

3. Gempa bumi.

a. Gempa bumi pada dasrnya ada 3 (tiga) yaitu :

1). Gempa bumi tektonik, disebabkan oleh pergeseran lapisan tanah.

2). Gempa bumi vulkanik, disebabkan erupsi atau letusan gunung api.

3). Gempa bumi tanah runtuh, disebabkan kelongsoran tanah yang terjadi karena erosi atau pengikisan tanah oleh air secara lambat laun.

b. Daerah-daerah yang “rawan gempa” selaras dengan kondisi fisikal-geografis dan macamnya gempa bumi, misalnya :

1). Daerah pegunuugan, tertutama bila daerah tersebut dikelilingi oleh gunung-gunung api yang “masih aktif” rawan terjadi gempa vulkanik.

2). Daerah “dislokasi” lapisan kulit bumi sehingga rawan terjadi gempa bumi tektonik Bahkan daerah tertentu yang tanahnya bersifat tektonis atau “labil” rawan terjadi gempa bumi tektonik, meski ”hypocentrum” atau sumber gempanya terletak jauh di dasar laut bahkan samudera.

3). Daerah “Epicentrum” yakni wilayah tegak lurus di atas “Hypocentrum” (sumber gempa) yang kedalamannya ratusan kilometer dalam kulit bumi, hal ini dapat diperhitungkan dengan meneliti derajat frekuensi di Kantor Dinas Pengawasan Gempa Bumidari terjadinya gempa bumi menurut mecam-macamnya di daerah dalam selang waktu relatif lama.

c. Tinggi-rendahnya skala richter goncangan gempa secara pukul-rata yang selama ini terjadi (terutama gempa bumi tektonik).

4. Adanya laut atau samudera serta danau atau telaga.

Kawasan permukiman dalam melaksanakan pembangunan perumahan perlu diperhitungkan tidak dekat dengan laut dan samudera sebagaimana umumnya pasti mengandung salinitas atau kadar garam yang tinggi sehingga tidak akan banyak bermanfaat.

5. Gletser.

   Gletser, yaitu sungai-sungai es yang mengalir perlahan-lahan tetapi terjangan arus sungai es itu sangat kuat.Kawasan permukimanmesti jauh dari “gletsher” dan perlu dibangun tanggul gletsher ke arah lokasi bangunan yang akan didirikan untuk mencegah terjadinya erosi supaya tidak menimbulkan gangguan terhadap pondasi pada bangunan.

6. Geiser.

   Geiser yaitu sumber air panas yang sewaktu-waktu dapat memancar dan cocok untuk bangunan sarana darmawisata misalnya gedung hotel, pemandian umum, atau sarana pengobatan misalnya rumah sakit, klinik dan sejenisnya.

7. Sungai-sungai dan “*meander*”.

   “*Meander*’,yaitu sungai yang berkelok-kelok.Kawasan permukiman tersebut hendak jauh dari “meander” di mana rawan terjadi erosi karena terjangan arusnya, apalagi sungai yang arusnya cukup deras. Untuk mengamankan bangunan pondasi setempat, maka di setiap belokan sngai perlu dibuat tanggul-tanggul batu yang tebal dan kuat.

8. Iklim setempat.

   Iklim setempat dan daerah bayang-bayang hujan perlu diperhatikan pada kawasan permukiman ialah didasarkan atas pertimbangan karena :

   a. Bangunanperumahan di daerah beriklim tropis/tropika yang tidak direncanakan menggunakan penyejuk udara (AC) harus berlangit-langit agak tinggi, tinggi lantai ke atap plafon minimal 3 meter bila beriklim tropis.

b. Berbeda halnya dengan bangunan didaerah-daerah subtropis, seperti iklim kutub. Langit-langit diperendah agar bisa menimbulkan kehangatan.

c. Daerah bayang-bayang hujan, ialah daerah yang dilalui angin yang panas dan kering serta tidak mengandung uap air. Hal ini karena daerah bayang-bayang hujan terletak bersebrangan gunung dengan/dari laut, sehingga air laut yang mengandung uap air terhalang gunung tersebut dan hujan pegunungan hanya terjadi di situ saja. Sehingga tidak disarankan membangunan perumahan pada kawasan bayangan hujan, adapun angin kering umumnya bertiup di daerah bayangan hujan ialah angin dahsyat bagaikan angin ribut yang dapat merusak tanaman dan bangunan yang tidak kuat konstruksinya.

9. Gunung berapi.

Tidak membangun pada kawasan dekat dengan gunung berapi, yang harus diperhatiakan sebagai berikut:

a. Adanya sumber gas, yaitu :

1). *Solfatar*, yaitu sumber gas belerang.

2). *Mofet*, yaitu sumber gas asam.

3). *Fumoral*, yaitu sumber uap air, sumber gas yang berbahaya bagi pernafasan

b. Dapat menibulkan gempa bumi lokal untuk kenyamanan hunian.

c. Sumber air panas.

d. Geiser/sumber-sumber air panas yang sewaktu-waktu memancar keluar.

10. Basin/Bekken.

    Basin/bekken ialah suatu dataran rendah yang dikelilingi oleh “lingkaran” pegunungan atau perbukitan. Perlu di perhatikan kawasan permukiman basin/bekken dalam pembangunan perumahan dalam hal :

    a. Derajat kemiringan kawasan permukiman 0% - 15% di mana perumahan akan dibangun.
    b. Sumber-sumber air dan daerah-daerah resapan air perlu dibebaskan dari pembangunan.
    c. Kondisi tanah yang mesti diantisipasi dari segala kemungkinan kelongsoran.

11. Sumber Tambang.

    Bila seandainya di sekitar kawasan yang hendak akan dibangun perumahan terdapat sumber-sumber tambang maka pembagunan tersebut harus dibatalkan mengingat lokasi yang tidak tepat dan sangat beresiko tinggi bila diperuntukkan bagi permukiman. Prinsip hukum ini juga dapat dibuktikan melalui pasal 33 UUD 1945 yang menegaskan bahwa sumber-sumber kekayaan alam ditujukan secara utama untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

12. Hutan atau Perhutanan

    Hutan-hutan atau perhutanan merupakan salah satu corak dari alam vegetasi serta flora dan habitat fauna suatu daerah. Oleh karena itu, kawasan hutan tidak baik dilakukan pembangunan perumahan agar tidak merusak struktur alam vegetasi flora dan habitat fauna tersebut. Apalagi bila kawasan tersebut sudah jelas-jelas dinyatakan sebagai daerah cagar

alam atau suaka margasatwa, maka berarti sama sekali tertutup untuk segala macam pembangunan selain tentunya hanya pembangunan fasilitas penjaganya semata-mata.[7]

Kawasan permukiman dan lingkungan perumahan baik dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang memadai, yaitu:

1. Jalan.

   Terdiri atas jalan penghubung lingkungan perumahan. Perencanaan konstruksi jalan harus memperhitungkan keadaan tanah dimana jalanakan dibangun, kepadatan lalu lintas dan pemilihan bahan/material yang akan dipergunakan.Pembuatan jalan lingkungan sebaiknya mengikuti bentuk lahan dan tidak merubah bentuk alami unsur alam yang menarik seperti bukit, kelompok pohon, petak arkeologi, kelompok batuan yang keluar dari tanah.[8]

2. Sumber air bersih.

   Penyedian air bersih harus melalui system penyedian air dari PDAM atau pengambilan air permukaan dari mata air/sungai. Bila persedian air tanah, air permukaan dan sumber air sangat terbatas, maka harus dikembangkan kemungkinan penyediaan air bersih yang berasal dari air limpasan hujan, dengan pertimbangan perekayasaan limpasan air hujan tersebut ditampung disuatu area/daerah tadah terkendali, dapat berupa kolam, ataupun *reservoir*. Air bersih yang berkualitas harus dilakukan penelitian sanitasi terlebih dahulu sebelum menentukan keputusan lokasi pengambilan air bersih.[9]

---

[7]Halim, A. R. Op.Cit. hlm 21-39.
[8]Hamzah, Andi. *Op.Cit.* hlm 21.
[9]Guswandi, 2008. *Lingkungan Permukiman*. PUSKIM, Bandung. Hlm 40.

3. Keran Kebakaran.

   Lingkungan perumahan harus dilengkapi keran kebakaran, keran tersebut ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat dan mudah digunakan oleh unit mobil pemadam kebakaran, dengan jarak 200 m untuk daerah perumahan.Apabila keran kebakaran tidak dimungkinkan, maka sebagai penggantinya harus dapat sumur-sumur kebakaran pada jarak yang disesuaikan dengan penempatan keran kebakaran.

4. Sistem drainase.

   Saluran mengumpulkan air hujan dan air bawah tanah yang ada dilingkungan perumahan yang memiliki lebar sesuai kebutuhan/kondisi alam pastikan tidak mampet danharus menyalurkan sesuai kemana akan dibuang.

5. Pembungan air kotor/tangki *septitank*.

   Adalah tempat pembuangan limbah cair rumah tangga dengan treatment tertutup.Jika pada tiap-tiap unit rumah tidak mungkin untuk dibuat tangki *septitank* maka diperlukan bak penampungan/kolam oksidasi dengan sistem pembuangan air limbah lingkungan, setelah melalui proses treatment (pemisahan antara limbah padat dan cair) baru dialirkan melalui bak resapan keperairan umum.

6. Jaringan listrik.

   Di lingkungan pemukiman harus dilengkapi dengan jaringan listrik yang sumbernya dari Pembangkit Listrik Negara (PLN) atau listrik lingkungan.

7. Pembuangan sampah.

   Setiap lingkungan perumahan dan pemukiman harus dilengkapi dengan sistem pembuangan sampah yang meliputi fasilitas pengumpulan sampah, pengangkutan sampah dan tempat pembuangan sampah berupa tempat penimbunan suniter pembakaran.

8. Jalur hijau

   Daerah (tempat, lapangan) ditanami rumput, pohom dan tanaman perindang di setiap jengkal tanah yang kosongdipergunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta berfungsi menurunkan suhu, menyerap gas polutan, meredam tingkat kebisingan, insulasi alami yang mendinginkan permukaan bangunan.[10]

2.3 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah

Menurut Pasal 1 Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), maka diketahui bahwa Bappeda mempunyai tugas melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang perencanaan pembangunan, penelitian dan pengembangan daerah, tugas dekonsentrasi dan tugas pembantuan yang diberikan pemerintah kepada Walikota serta tugas lain sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung mempunyai fungsi sebagai berikut:

[10]Sastra, Suparno. *Op.Cit.* hlm 146.

1. Perumusan kebijakan bidang perencanaan, pembangunan, penelitian dan pengembangan;
2. Pemberian dukungan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah di bidang perencanaan, pembangunan, penelitian dan pengembangan;
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang perencanaan, pembangunan, penelitian dan pengembangan;
4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota di bidang perencanaan, pembangunan, penelitian dan pengembangan;
5. Pelayanan administratif.

2.4 Fungsi Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah

Berdasarkan Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 82/III.24/HK/2014 membentuk susunan keanggotaan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) sebagai Rekomendasi penataan ruang pembangunan daerah Kota Bandar Lampung, yaitu:

a. Ketua;
    1. Sekretaris Daerah Kota Bandar Lampung
b. Wakil Ketua;
    1. Asisten Bidang Perekonomian dan Pembangunan
c. Sekretaris
    1. Kepala Bappeda Kota Bandar Lampung
b. Anggota
    1. Asisten Bidang Pemerintahan
    2. Kepala Dinas Tata Kota Bandar Lampung
    3. Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung

4. Kepala Badan Pengelolaan dan Pengendalian Lingkungan Hidup Kota Bandar Lampung
5. Kepala Dinas Perhubungan Kota Bandar Lampung
6. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar lampung
7. Kepala Dinas Kebersihan dan Pertanaman Kota Bandar Lampung
8. Kepala Dinas Penanggulangan Bencana Daerah Kota Bandar Lampung
9. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung
10. Kepala Bagian Pemerintahan

Tugas Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kota Bandar lampung adalah sebagai perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang

a. Perencanaan Tata Ruang meliputi:
    1. Mengkoordinasikan dan merumuskan penyusunan rencana tata ruang kota Bandar lampung
    2. Memaduserasikan rencana pembangunan jangka panjang dan menengah dengan rencana tata ruang Kota Bandar lampung serta mempertimbangkan pengarusutamaan pembangunan berkelanjutan melalui instrumen Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS);
    3. Mengintegrasikan, memaduserasikan, dan mengharmonisasikan rencana tata ruang Kota Bandar Lampung dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang pulau/kepulauan, rencana tata ruang wilayah strategis nasional, rencana tata ruang wilayah Provinsi Lampung, rencana tata ruang kawasan strategis Provinsi Lampung dan rencana tata ruang wilayah kabupaten yang berbatasan;

4. Mensinergikan penyusunan rencana tata ruang Kota Bandar Lampung dengan Provinsi Lampung dan antar kabupaten yang berbatasan;
5. Mengoordinasikan pelaksanaan konsultasi rancangan peraturan daerah tentang rencana tata ruang Kota Bandar lampung kepada BKPRD Provinsi lampung dan BKPRN;
6. Mengoordinasikan pelaksanaan evaluasi rencana tata ruang kota Bandar lampung ke Provinsi lampung;
7. Mengoordinasikan proses penetapan rencana tata ruang Kota Bandar lampung ke Provinsi Lampung;
8. Mengoordinasikan proses penetapan rencana tata ruang kota Bandar Lampung; dan
9. Mengoptimalkan peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

b. Pemanfaatan ruang meliputi:

1. Mengoordinasikan penanganan dan penyelesaian permasalahan dalam pemanfaatan ruang di Kota Bandar lampung, dan memberikan pengarahan serta saran pemecahannya;
2. Memberikan rekomendasi guna memecahkan permasalahan dalam pemanfaatan Kota Bandar Lampung;
3. Memberikan informasi dan akses kepada pengguna ruang terkait rencana tata ruang Kota Bandar lampung;
4. Menjaga akuntabilitas publik sebagai bentuk layanan pada jajaran pemerintah, Swasta, dan Masyarakat;

5. Melakukan fasilitas pelaksanaan kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota; dan
6. Mengoptimalkan peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang.

c. Pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:

1. Mengoordinasikan penetapan peraturan zonasi sistem Kota Bandar Lampung;
2. Memberikan rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang Kota Bandar lampung;
3. Melakukan identifikasi dalam pelaksanaan insentif dan disintetif dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang Kota Bandar lampung dengan Provinsi Lampung dan dengan kabupaten terkait;
4. Melakukan fasilitasi pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan penyelenggaraan penataan ruang;
5. Melakukan fasilitasi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang untuk menjaga konsistensi pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang; dan
6. Mengoptimalkan peran masyarakat dalam pengendalian pamanfaatan ruang.

2.5 Fungsi Dinas Tata Kota Bandar Lampung

Untuk menyelenggarakan tugas sebagaimana terkait pemabahasan ini, Dinas Tata Kota Bandar Lampung mempunyai fungsi antara lain:[11]

[11]Hasil Wawancara Dinas Tata Kota Bandar Lampung, Selasa 24 Februari 2015, Pukul 10.00 s/d selesai.

1. Menyusun dan melaksanakan program survey, analisa dan perencanaan serta menyiapkan ketentuan/pedoman dalam rangka pengembangan kota sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Bandar Lampung.
2. Mengadakan pengelolaan evaluasi dan pengembangan kota.
3. Menyusun pedoman petunjuk pelaksanaan dalam rangka perumusan rencana terperinci yang menurut ketetapan lingkungan peruntukan penggunaan tanah dan bangunan serta jaringan sarana dan prasarananya.
4. Merencanakan dan melaksanakan pengukuran, pemetaan lahan, dokumentasi dan letak bangunan dalam rangka perencanaan dan penerapan rencana kota serta meneliti rencana bangunan dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang pembangunan fisiknya.
5. Memberikan petunjuk dan bimbingan teknis tentang rencana pembuatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan hal-hal yang berhubungan dengan tata letak bangunan dalam pelaksanaan rencana kota.
6. Mengawasi segala kegiatan pelaksanaan mendirikan bangunan, penggunaan dan pemeliharaannya, termasuk mengawasi dipatuhi persyaratan yang tercantum dalam keputusan Izin Mendirikan Bangunan serta mengadakan penerbitan atas pelanggaran terhadap ketentuan peraturan bangunan yang berlaku.
7. Memberikan penyuluhan, petunjuk, bimbingan dan pengarahan baik kepada masyarakat, pemohon, perencana, dan pelaksana bangunan tentang kebijakan Peraturan Daerah kota di bidang perencanaan dan pelaksanaan bangunan perumahan.

8. Memberikan bimbingan dan pengarahan kepada pemilik, pemakai pelaksana teknis bangunan tentang penggunaan dan pemeliharaan bangunan perumahan.
9. Mengelola pemungutan retribusi terhadap perizinan yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
10. Menyeleggarakan ketatausahaan yang meliputi segala usaha dan kegiatan di bidang tata usaha umum, kepegawaian, keuangan dan hukum.
11. Mengadakan koordinasi yang meliputi segala usaha dan kegiatan guna mewujudkan kesatuan gerak yang berhubungan dengan tugas pokok.

2.6 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung

Dalam melakukan perizinan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman pemerintah daerah kota Bandar Lampung mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2011-2030.

Pemerintah Kota Bandar Lampung menyusun kebijakan dan program strategis tentang pembangunan perumahan dan permukiman kota yang terangkum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030. Strategi yang diambil untuk mendukung kebijakan tersebut di sektor perumahan adalah:

1. Peningkatan pengawasan pembangunan bangunan secara intensif.
2. Mendorong kepemilikan rumah bagi golongan ekonomi lemah.
3. Mendukung pola pembangunan perumahan yang terintegrasi secara terpadu.
4. Menjalin kemitraan dengan pihak-pihak yang terkait dalam rehabilitasi rumah-rumah tak layak huni.

5. Peningkatan kesehatan dan lingkungan.
6. Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang memadai dan berwawasan lingkungan hidup.
7. Mengarahkan kegiatan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman ke wilayah utara di Kecamatan Kedaton, Kecamatan Rajabasa, dan Kecamatan Tanjung Seneng.
8. Mewajibkan penyediaan RTH, Prasaran Saran Utilitas (PSU) pada setiap perumahan dan permukiman.
9. Mengembangkan perumahan/permukiman berbasis mitigasi dan adaptasi bencana.
10. Pembatasan dan pengendalian pembangunan perumahan di Kecamatan Kemiling, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kecamatan Tanjung Karang Timur dan Kecamatan Teluk Betung Barat.

Dalam praktek pelaksanaan pembangunan perumahan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah biasanya dibangun oleh Perusahaan Pembangun Perumahan (*Developer*) melalui Badan Penanaman Modal dan Perizinan di suatu kawasan pemukiman yang dilengkapi dengan didukung prasarana lingkungan.Adapun dasar hukum yang mengatur tentang izin pembangunan perumahan dan pemukiman, yaitu:berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1992 tentang Keterangan Rencana Kota.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata bangunan dan Lingkungan. Rencana Tata bangunan dan Lingkungan adalah panduan rencana bangun suatu

lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan serta memuat materi ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencanainovasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pengendalian pedoman pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.[12]

2.7 Fungsi Badan Penanaman Modal dan Perizinan

Badan Penanaman Modal dan Perizinan kota Bandar Lampung mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian urusan Pemerintah Daerah dalam hal pelayanan perizinan dan pelaksanaan kebijakan daerah dibidang penanaman modal. Badan Penanaman Modal dan Perizinan mempunyai fungsi, yaitu:[13]

1. Perumusan-perumusan kebijakan teknis dibidang pelayanan perizinan dan penanaman modal.
2. Pemberian dukungan atas penyelenggaraan daerah sesuai dengan lingkup tugasnya.
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas sesuai dengan lingkup tugasnya.
4. Pengoordinasian dalam pelayanan program pengawasan, pemantauan dan retruibusi dibidang pelayanan perizinan dan penanaman modal.
5. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

---

[12]Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

[13]Hasil Wawancara Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung, Senin 2 Maret 2015, Pukul 10 s/d selesai.

Berdasarkan 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, adapun peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan kota Bandar Lampung, meliputi:

1. Penyediaan formulir permohonan;
2. Pencetakan peta situasi/wilayah;
3. Pelayanan pengukuran situasi;
4. Penerapan rencana kota dilapangan (pematokan);
5. Pelayanan rencana peruntukan lahan;
6. Konsultasi perencanaan tata letak bangunan, survey dan perencanaan jalur utilitas utama dan sekunder;
7. Penerbitan dan Pencabutan Keterangan Rencana Kota (KRK) atas dasar Rekomendasi tim teknis Dinas/Instansi terkait yang berbentuk petunjuk rencana mencantumkan persyaratan rencana kota sesuai dengan ketentuan penggunaannya dan pelanggaran penataan ruang kota, menerbitkan dan mencabut keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mencakup koefisien dasar bangunan, surat Izin Penggunaan Bangunan (IPB);
8. Penghitungan jumlah retribusi;
9. Pemberian kesempatan penyetoran bagi yang terlambat membayar retribusi.