PERAN BADAN PENANAMAN DAN MODAL PERIZINAN DALAM PENERBITAN KETERANGAN RENCANA KOTA UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KOTA BANDAR LAMPUNG

(Skripsi)

Oleh

ADE PERINDA SARI

0642011012

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMPUNG

2010

ABSTRACT
INVESTMENT AGENCY ROLE IN PUBLISHING FACTS AND LICENSING PLAN FOR CITY HOUSING DEVELOPMENT AND SETTLEMENT IN BANDAR LAMPUNG

BY
ADE PERINDA SARI

Plan Description The city is the City Plan Description (RCC) provided by the Mayor of the Regional Head of Town Planning Information regarding allotment of land-use planning in accordance with town master plan, detailed plan layout of the city, and techniques of urban space so that people will obtain building permits on land rights Guaranteed in terms of planning. The issue raised is the issue of licensing arrangements description How the city plans for housing and settlement development in Bandar Lampung, What is the role of the Board of Investment and Licensing in the issuance of permit details urban plan for housing and settlement development in Bandar Lampung, What is the role of the inhibiting factors Agency Capital Investment and Licensing in the issuance of licensing information for the urban plan for housing and settlement development in Bandar Lampung.

To discuss the problems, the authors conducted an approach and juridical juridically normatife empirical. Jurist normative approach is the approach taken by way of reviewing and exploring the theories, concepts, and regulations regarding the role of the Board of Investment and Licensing in publishing details of a plan for housing and settlement development in Bandar Lampung. While the empirical approach is done by way of judicial conduct field research that is, to see the facts that exist in the practice field about the role of the Board of Investment and Licensing in publishing details of a plan for housing and settlement development in Bandar Lampung. Therefore, the type and nature of this research is descriptive research.

Based on the research and discussion, it was found that, Ordering and Licensing Board of Investment must be in accordance with the procedures terms and conditions contained in Article 4 of Regulation No. 4 Area Description Tahun1992 about whether the City plans general requirements and special conditions exist. While the role of the Board of Investment and Licensing in the issuance of the City Plan Description (RCC) for the construction of housing and settlements include the receipt of files, inspection, site inspection, the administrative process, counting the number of levies, until the signing of Kota.Dan Plan Description The factors that inhibit Role Capital Investment and Licensing in publishing details of a plan for housing and settlement development in Bandar Lampung is, housing that will be built to take the allotment that is not

in accordance with the master plan the city and do not meet the technical requirements and administration.

Board of Investment and Licensing in the published description of the town plan should be seen in accordance or not with RTRW Bandar Lampung, the Board of Investment and Licensing of Bandar Lampung in carrying out its role to give the land to permit service provision should be more decisive action against companies that residential and Development Authority settlements that are not in accordance with the allotment, the Board of Investment and Licensing Bandaar Lampung City should not issue permits location and IMB (Building Permit) to perusahaan-perusahaan/perseorangan that meet the technical requirements and administrative and locations that do not conform to their function.

ABSTRAK

PERAN BADAN PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN DALAM PENERBITAN KETERANGAN RENCANA KOTA UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KOTA BANDAR LAMPUNG

OLEH

ADE PERINDA SARI

Keterangan Rencana Kota adalah Keterangan Rencana Kota (KRK) yang diberikan oleh Walikotamadya 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. Adapun permasalahan yang diangkat adalah Bagaimanakah pengaturan perizinan penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung, Bagaimanakah peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam perizinan penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung, Apakah faktor penghambat peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam perizinan penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.

Untuk membahas permasalahan, penulis mengadakan pendekatan yang dilakukan secara yuridis normatife dan yuridis empiris. Pendekatan secara yuris normative yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah dan menelusuri teori-teori, konsep-konsep, serta peraturan-peraturan berkenaan dengan peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung. Sedangkan dalam pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan cara mengadakan penelitian lapangan yaitu, melihat fakta-fakta yang ada dalam praktek lapangan mengenai peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung. Oleh karena itu, maka jenis dan sifat penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan didapatkan bahwa, Pengaturan Badan Penanaman Modal dan Perizinan harus sesuai dengan prosedur dengan syarat-syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun1992 tentang Keterangan rencana Kota baik syarat umum maupun syarat

khusus yang ada. Sedangkan Peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk pembangunan perumahan dan permukiman meliputi penerimaan berkas, pemeriksaan, pemeriksaan lapangan, proses administrasi, penghitungan jumlah retribusi, sampai dengan penandatangan Keterangan Rencana Kota.Dan Faktor-faktor yang menghambat Peran Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung adalah, perumahan yang akan dibangun mengambil peruntukan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota dan tidak memenuhi persyaratan teknis dan administasi.

Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam menerbitkan keterangan rencana kota sebaiknya harus melihat sesuai atau tidak dengan RTRW kota Bandar Lampung, Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung dalam menjalankan perannya memberikan pelayanan perizinan penyediaan tanah harus lebih bertindak tegas terhadap perusahaan-perusahaan yang membangunan perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan peruntukannya, Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandaar Lampung sebaiknya tidak mengeluarkan izin lokasi dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) kepada perusahaan-perusahaan/perseorangan yang memenuhi persyaratan teknis dan administrasi serta lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

PERAN BADAN PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN DALAM PENERBITAN KETERANGAN RENCANA KOTA UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

ADE PERINDA SARI

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

2010

Judul Skripsi : **PERAN BADAN PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN DALAM PENERBITAN KETERANGAN RENCANA KOTA UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **ADE PERINDA SARI**

No. Pokok Mahasiswa : 0642011012

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Upik Hamidah, S. H, M. H.	**Nurmayani, S. H.M.H.**
NIP 131693536	NIP 196112 191988 032002

2. Ketua Bagian Hukum Pidana

Nurmayani, S.H., M.H.

NIP 196112 191988 032002

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Upik Hamidah, S.H., M.H.**……

Sekretaris : **Nurmayani, S. H., M.H.** ……

Penguji

Bukan Pembimbing : **Fx. Sumarja, S. H., M.H.** ……

2. Dekan Fakultas Hukum

Hi. Adius Semenguk, S.H., M. S.

NIP 19560901 198103 1 003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: Agustus 2010

MOTTO:

"Semua Bisa Dilakukan Asalkan Ada Kemauan"

(By: "Ade Perinda Sari")

PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayahnya skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi dengan judul "Peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan Dalam Penerbitan Keterangan Rencana Kota Untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Bandar Lampung". Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Lampung.

Penulis juga menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, serta bimbingannya dari berbagai pihak, penulisan skripsi ini tidak akan terlaksan dengan baik. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Untuk Papaku tersayang, Hi. Syaiful Anwar, S.H., M.M., (alm) yang belum sempat menyaksikan hari wisudaku, terimakasih selalu menjaga dan mendampingiku dari atas sana, terima kasih atas bekal yang telah engkau tanamkan kepada diriku agar selalu bekerja keras serta memiliki tanggung jawab atas apa yang telah menjadi pilihanku sehingga aku mampu menyelesaikan skripsi ini.
2. Untuk Mamaku tercinta, Dra. Hj. Mery Herawati, M.M., terimakasih atas segala pengorbananmu, doa, nasehat dan dukunganmu sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Untuk Kakakku, dr. Puspita Sari, Kakak Iparku, Hayudian Utomo, S.Sos., M.M., dan Adikku, Rizki Putra Sanjaya terimakasih atas bantuan, doa, dan dukungannya selama ini.
4. Untuk Dafryan Anggara, yang tiada hentinya memberikanku semangat dan telah menyadarkaknku bahwa aku tidak sendirian dalam mengahadapi permasalahan yang kapanpun bisa datang dan pergi menghampiriku.

5. Untuk seluruh Keluarga Besarku, khususnya, Datuk, Hi. Abi Yazid Husein dan Drs. Hi. M. Syaifuddin, M.M., Andungku, Hj. Zahramatun dan Nenekku, Hj. Siti Ramidah yang tiada hentinya mendoakan keberhasilanku.
6. Untuk Tanteku tercantik Dra. Hj. Agustinawati, M.M., yang selalu setia membantuku dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Untuk Sahabatku tersayang Silvana Makdis, terima kasih atas pengertian, dukungan, dan bantuannya selama dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Seluruh Teman-teman Angkatan 2006, khususnya teman seperjuanganku Diara Santiana, Haryanti, Mba Eka, Iponk, Anggi dan semua yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas seluruh bantuan, dukungan,dan kebersamaannya selama ini.
9. Untuk Almamaterku tercinta, Fakultas Hukum Unila Universitas Lampung yang telah menjadi bagian dalam hidupku.
10. Untuk semua yang belum tersebutkan yang telah membantuku dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas segala bantuannya, semoga ALLAH SWT senantiasa membalas semua kebaikan kalian.

Semoga Allah SWT menerima dan membalas semua kebaikan mereka. Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semuanya.

Bandar Lampung, Agustus 2010

Penulis

ADE PERINDA SARI

KATA PENGANTAR

Puji atas kehadirat Allah SWT yang telah memberikan berkah, rakhmat dan karunia-Nya juga shalawat serta salam yang tiada henti-hentinya kita panjatkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah memimpin manusia menuju jalan kebenaran yaitu ISLAM.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Bapak Adius Semenguk, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum dan Pembimbing Akademik terima kasih atas seluruh bantuan dan bimbingannya yang diberikan pada penulis. .
2. Ibu Nurmayani, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Admimistrasi Negara dan Selaku Pembimbing Kedua atas kesediaannya memberikan kemudahan dalam memberikan bimbingannya kepada penulis.
3. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H., Selaku Pembimbing Pertama atas kesediaannya memberikan kemudahan dan kelancaran serta begitu sabar memberikan bimbingannya kepada penulis.
4. Bapak Fx. Sumarja, S.H., M.H., Selaku Pembahas Utama terima kasih atas seluruh masukan, dan saran-sarannya yang membangun.
5. Bapak Satria Prayoga, S.H., M.H., Selaku Pembahas Kedua terima kasih atas seluruh masukan, dan saran-sarannya yang membangun.

6. Kepada seluruh Instansi, Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung, khususnya ibu Safriani, S.H., Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung, Bapak Wahyono, S.H., dan Dinas Tata Kota di Kota Bandar Lampung, Bapak Drs. Masri, M.M., yang telah banyak memberikan bantuan dan informasinya kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi.

Penulis mendoakan semoga amal dan kebajikan yang telah diberikan, akan mendapatkan imbalan yang setimpal oleh Allah SWT. Insya Allah skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Bandar Lampung, Agustus 2010

Hormat Saya,

Ade Perinda Sari

DAFTAR ISI

Halaman

Bab 1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup 5

1.2.1 Permasalahan 5

1.2.2 Ruang Lingkup 5

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian 6

1.3.1 Tujuan Penelitian 6

1.3.2 Kegunaan Penelitian 6

Bab 2. Tinjauan Pustaka

2.1 Pengertian Peran 8

2.2 Pengertian Izin 9

2.2.1 Tujuan Izin 11

2.2.2 Pengertian Izin Lokasi 14

2.2.3 Tata Cara Pemberian Izin Lokasi 14

2.3 Pengertian Perumahan dan Permukiman 16

2.4 Dasar Hukum Pembentukan Badan Penanaman Modal dan

Perizinan 16

2.4.1 Tugas dan Fungsi Badan Penanaman Modal dan

Perizinan Kota Bandar Lampung 17

2.5 Pelayanan Perizinan Penyediaan Tanah..... 18

2.6 Pelayan Terpadu Satu Pintu (PTSP) 19

2.6.1 Dasar Hukum PTSP 19

2.7 Pengertian Rencana Tata Bangun dan Lingungan (RTBL)

dan Pengaturan Pelaksanaannya di Daerah 19

2.7.1 Pengaturan Pelaksanaan RTBL 20

2.8 Kriteria Pemilihan Lokasi Perumahan Sederhana dan Sangat

Sederhana 20

2.9 Prosedur Permohonan Peruntukan Lahan dan Proses IMB 22

2.10 Dasar Hukum 23

Bab 3. Metode Penelitian

3.1 Pendekatan Masalah..... 24

3.2 Sumber Data..... 25

3.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data..... 25

3.3.1 Metode Pengumpulan Data 25

3.3.2 Teknik Pengolahan Data 26

3.4 Analisis Data 26

Bab 4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.1 Gambaran Umum Badan Penanaman Modal dan Perizinan

(BPMP) Kota Bandar Lampung 28

4.1.1 Struktur Organisasi 30

4.1.2 Tugas dan Fungsi Badan Penanaman Modal

dan Perizinan 31

4.1.3 Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung Tahun

2005-201533 32

4.1.4 Susunan Kepegawaian BPMP 34

4.2 Pengaturan Perizinan Penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman

di Kota Bandar Lampung 35

4.3 Peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam Penerbitan

Keterangan Rencana Kota untuk Pembangunan Perumahan dan

Permukiman Di Kota Bandar Lampung 39

4.4 Faktor Penghambat Penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk

PembangunanPerumahan dan Permukiman di Kota Bandar Lampung 43

Bab 5. Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan 46

5.2 Saran..... 47

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkotaan sebagai kawasan yang paling dinamis merupakan denyut nadi perkembangan wilayah serta memiliki kecenderungan untuk menjadi besar dan berkembang dengan dukungan wilayah sekitarnya. Berbagai fasilitas dan lapangan kerja yang lebih bervariasi membuat kota menjadi tempat yang menarik bagi masyarakat di luar kawasan perkotaan. Hal ini menyebabkan kota banyak dihuni oleh pendatang dari luar kota itu sendiri. Tingginya arus urbanisasi ini tidak terlepas dari adanya faktor pendorong dan penarik untuk mengadu nasib di kota sehingga menyebabkan pertambahan penduduk semakin tidak terkendali. Kota pun menjadi kawasan yang sangat padat karena harus menerima kaum urban sementara ketersediaan tanah di perkotaan tidak mengalami perluasan.

Dampak lanjutannya adalah beberapa kota di Indonesia tidak dapat menjalankan perannya sebagai pusat pelayanan dan pusat pengembangan wilayah sesuai dengan fungsi dan hirarki kotanya dalam struktur pengembangan wilayah masing–masing kota tersebut. Akibatnya pelaksanaan kegiatan pembangunan kota mengalami banyak hambatan seperti masalah harga tanah yang tinggi, keterbatasan kemampuan

pemerintah kota seperti dari segi kelembagaan dan sumber pembiayaan yang terbatas. Permasalahan di atas berkaitan erat dengan efektivitas pemanfaatan ruang kawasan perkotaan berikut kegiatan monitoring dan evaluasinya.

Kondisi tersebut menjadi permasalahan umum yang dihadapi oleh beberapa kota besar di Indonesia termasuk Kota Bandar Lampung. Atas dasar perkembangan yang terjadi dan realitas yang ada di lapangan maka Pemerintah Pusat melalui Departemen Pekerjaan Umum melakukan revisi terhadap UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang dianggap kurang akomodatif dan tanggap terhadap beberapa permasalahan yang terjadi sehingga ditetapkanlah UU No. 26 Tahun 2007 sebagai penggantinya. Implikasinya seluruh peraturan perundangan yang menjadi turunan dari produk hukum / undang – undang yang lama atau yang mengacu pada peraturan perundangan tersebut menjadi tidak berlaku dan perlu dilakukan peninjauan ulang berdasarkan ketentuan dan substansi / materi yang diatur dalam undang – undang penataan ruang yang baru.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota adalah untuk menjaga konsistensi perkembangan kawasan perkotaan dengan strategi perkotaan nasional dan arahan RTRW Provinsi dalam jangka panjang, menciptakan keserasian perkembangan kota dan wilayah sekitarnya, serta menciptakan keterpaduan pembangunan sektoral dan daerah. Dalam pelaksanaannya, RTRW Kota yang selayaknya menghasilkan suatu kondisi yang ideal pada umumnya masi sulit terwujud. Salah satu penyebabnya adalah masalah yang terkait dengan ruang daratan, dalam hal ini tanah. Pada kenyataan di lapangan, tanah tersebut telah dikuasai, dimiliki, digunakan, dan dimanfaatkan baik oleh perorangan, masyarakat, badan hukum,

maupun pemerintah. Disatu sisi RTRW Kota telah ditetapkan melalui peraturan daerah, tapi disisi lain ada yang telah menguasai dan memiliki tanah, sebagian bahkan memiliki kepatian hukum akan tanahnya dalam bentuk hak atas tanah (Budiman Arif).

Berkaitan dengan hal diatas tujuan pembangunan perumahan dan permukiman yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perumahan dan Permukiman itu sendiri adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga dapat berlangsung tertib, terorganisasi dengan baik, berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pembangunan tanpa adanya tanah tidak mungkin dapat terselenggara. Tanah diperlukan sebagai sumberdaya segaligus sebagai tempat penyelenggaraan pembangunan. Sebaliknya tanah tidak akan memberikan kemakmuran tanpa pembangunan karena yang memberikan kemakmuran adalah kegiatan manusia diatas tanah. Oleh karena itu, penataan pertanahan tidak dapat terlepas dari sistem pembangunan nasioanal.

Dalam proses penentuan tata ruang, faktor pertanahan merupakan hal yang harus diperhatikan.Aspek-aspek pertanahan yang harus diperhatikan antara lain keadaan penggunaan tanah saat sekarang, kondisi fisik kemampuan, potensi tanah, dan status penggunaan tanah. Dalam upaya mewujudkan kondisi ideal dari suatu rencana tata ruang dengan kondisi penggunaan, potensi dan penguasaan tanah yang ada saat sekarang, maka diperlukan serangkaian tindakan yang melibatkan

kegiatan pengaturan penguasaan dan penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran atas tanah. Hal ini merupakan keharusan mengingat tanah yang ada dalam suatu wilayah/ruang pada umumnya telah memiliki hak-hak atas tanah yang juga memberikan kewenangan kepada pemilik tanah untuk mengelola tanah yang dikuasainya. Implikasinya adalah bahwa pemegang hak atas tanahlah yang akhirnya akan terkena dampak dan menjadi pelaksana dari kebijakan penataan ruang tersebut.

Selanjutnya dalam langkah operasional, upaya pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan kondisi ideal ditempuh melalui mekanisme pengadaan tanah dan pengendalian penggunaan tanah, antara lain melalui Keterangan Rencana Kota yang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1992 tentang Retribusi Keterangan Rencana Kota. Keterangan Rencana Kota adalah Keterangan Rencana Kota (KRK) yang diberikan oleh Walikotamadya 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.

Dengan mengingat hampir semua kegiatan memang mengambil tempat diatas tanah, dan dalam rangka implementasi RTRW diperlukan pengaturan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak terpisah satu sama lain, maka pemerintah telah menerbitkan PP No. 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah dalam rangka melaksanakan Pasal 16 ayat (2) UU No. 24/1992 yang menyatakan perlu adanya ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah.

Berkaitan dengan pentingnya peran pemerintah daerah dalam penataan ruang wilayah untuk penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung agar dapat tertata, tertib, terorganisasi, berdaya guna, berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka diangkatlah judul " Peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan Dalam Penerbitan Keterangan Rencana Kota Untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Bandar Lampung".

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup

1.2.1 Permasalahan

Penelitian ini akan merumuskan permasalahan yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimanakah pengaturan perizinan penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung?
2. Bagaimanakah peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung?
3. Apakah faktor penghambat peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung?

1.2.2 Ruang Lingkup

Untuk membatasi keluasan penelitian, maka perlu dibatasi lingkup substansi penelitian meliputi peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung. Adapun lingkup penelitian dilakukan di wilayah pemerintah Kota Bandar Lampung khususnya pada Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung .

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

a. Untuk mengetahui pengaturan perizinan penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.
b. Untuk mengetahui peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.
c. Untuk mengetahui faktor penghambat peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis diharapkan penulis ini dapat digunakan sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan khususnya hukum administrasi daerah.

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, untuk mengetahui peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.

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 prilaku 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 (KRK) yang diberikan oleh Walikotamadya 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 Atmosurdirdjo, 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 diikiuti dengan perincian syrat-syarat, kriteria, dan sebagainya yang perlu

dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh dispensasi dari larangan, disertai dengan penetapan prosedur dan petunjuk pelaksanan (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 aparatur yang berwenang, pembiaran seperti itu bukan berarti diizinkan. Untuk dapat dikatakan izin harus ada keputusan yang konstitutif dari aparatur 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 Terapdu di daerah. Dalam ketentuan tersebut izin diberikan pengertian sebagai dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lain yang meerupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseoreang atau badan untuk melakuakn 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-uandang 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 perkenaan 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 sebelim 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 bahawa 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 midal 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 wilyah, penggunaan tanah dan kemampuan tanah.

2. Surat keputusan mengenai izin lokasi diberikan oleh Bupati/Walikotamadya 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 oemegang 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 Penananaman 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 Lingungan (RTBL) dan Pengaturan Pelaksanaannya 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:

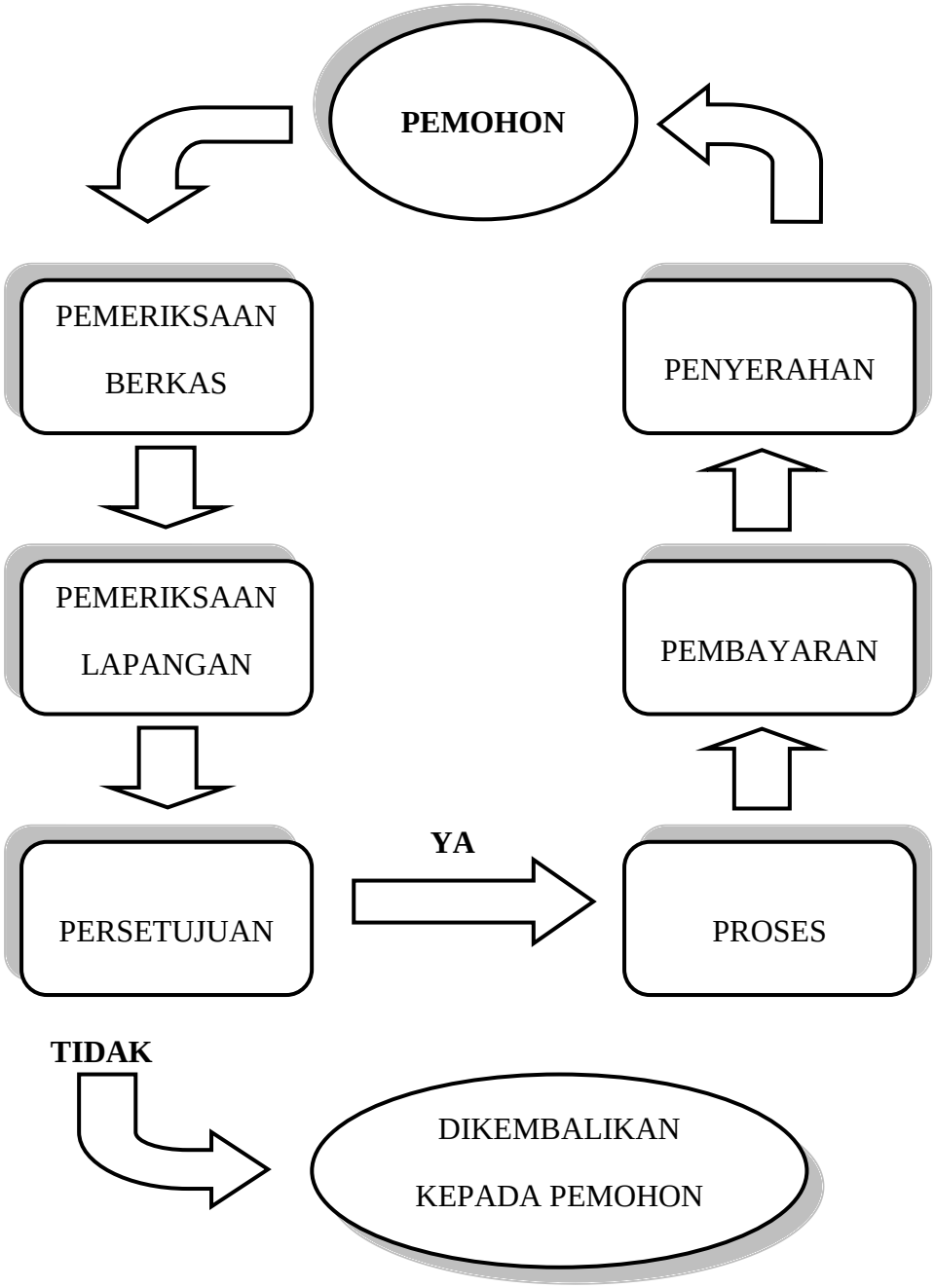
a) Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara dan atau gangguan lainnya.

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 Penyelenggaran 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 Kepal 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.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Masalah

Untuk membahas permasalahan penulis mengadakan pendekatan yang dilakukan secara yuridis normative dan pendekatan secara yuridis empiris. Pendekatan secara yuris normative yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah dan menelusuri teori-teori, konsep-konsep, serta peraturan-peraturan berkenaan dengan peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung. Sedangkan dalam pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan cara mengadakan penelitian lapangan yaitu, melihat fakta-fakta yang ada dalam praktek lapangan mengenai peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung. Dengan mengadakan pendekatan masalah secara yuridis normative dan yuridis empiris dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang jelas dan cermat tentang segala sesuatu gejala keadaan objek yang diteliti. Oleh karena itu, maka jenis dan sifat penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif.

3.2. Sumber Data

Sumber data yang diperlukan dalam penulisan ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian pada objek penelitian yakni keterangan yang diperoleh langsung dari pihak-pihak yang berhubungan dengan peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.
b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang bersumber dari literatur-literatur yang mencakup dokumen-dokumen resmi, laporan-laporan hasil penelitian, peraturan perundan-undangan dan peraturan-peraturan daerah lainnya yang berkaitan dengan masalah peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.

3.3. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.3.1 Metode Pegumpulan Data

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

a. Studi Kepustakaan adalah pengumpulan data dengan cara membaca, mengutip, mencatat, dan memahami berbagai literatur yang ada hubungannya dengan

materi penelitian, berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, serta dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.

b. Penelitian Lapangan, adalah suatu cara mengumpulkan data primer yaitu dengan wawancara. Wawancara itu akan dilakukan terhadap:

1) Bapak Drs. Masri, M. M selaku, Kabid Perencanaan dan Pengembangan Kota pada Dinas Tata Kota Kota Bandar Lampung.

2) Bapak Wahyono, S. H., selaku Staff Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung.

3) Ibu Safriani, S. H., selaku Sekretaris Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung.

3.3.2. Teknik Pengolahan Data

Dalam pelaksanaan pengolahan data yang telah diperoleh dilakukan dengan cara:

a. Editing, yaitu data yang telah diperoleh diperiksa apakah data tersebut telah benar dan untuk data yang benar dapat diambil, sedangkan data yang kurang lengkap harus dilengkapi untuk menghindari dari kesalahan data yang telah dikumpulkan.

b. Interpertasi, yaitu menghubungkan, membandingkan, dan menguraikan data serta mendeskripsikan data dalam bentuk uraian, untuk kemudian dapat ditarik suatu kesimpulam.

c. Sistematisasi, yaitu melakukan penyusunan data secara sistematis sesuai dengan pokok-pokok bahasan, sehingga memudahkan analisa data.

3.4. Analisis Data

Data yang diperoleh kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan lebih mudah dimengerti. Setelah tahap pengolahan data dilakukan, maka tahap selanjutnya adalah menganalisis data tersebut. Berdasarkan data yang telah diperoleh secara sistematis, kemudian dianalisa secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang diwujudkan dengan cara menggambarkan kenyataan-kenyataan atau keadaan-keadaan atas suatu objek dalam bentuk kalimat berdasarkan keterangan-keterangan dari pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian ini. Hasil analisis ini kemudian diinterpretasikan guna memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan yang diajukan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Badan Penanaman Modal dan Perizinan (BPMP) Kota Bandar Lampung.

Sejak UU Otonomi Daerah diberlakukan tahun 1999 pemerintah daerah mempunyai tugas yang berat dalam meningkatkan pendapatan sebagai salah satu sumber pembiayaan daerah setempat. Satu-satunya cara untuk menghidupkan perekonomian daerah adalah dengan mendorong investasi. Investasi tidak dapat dilakukan tanpa melibatkan sektor swasta dan masyarakat luas, mengingat keterbatasan pemerintah. Salah satu kendala munculnya minat berinvestasi adalah proses perizinan usaha yang terkesan berbelit dan tidak transparan. Hal ini memberikan dasar pemikiran bagi pemerintah daerah untuk melakukan pembenahan proses perizinan dalam bentuk kelembagaan baru yang dikenal dengan *One Stop Service (OSS*).

Dalam upaya meningkatkan arus masuk investasi PMA dan PMDN ke daerah, penerapan OSS menjadi sangat strategis dan mendesak. Investor membutuhkan layanan perizinan investasi dengan kepastian biaya, waktu, dan persyaratan yang jelas.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah, membuat Pemerintah Daerah lebih leluasa dalam mengatur wilayahnya termasuk memberikan pelayanan kepada publik, bagi kelompok pelayanan yang bersifat administratif (perizinan), barang, maupun jasa.

Reformasi pelayanan publik bidang perizinan dimulai dengan terbitnya Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 503/125/POUD tanggal 16 Januari 1997 tentang Pembentukan Pelayanan Terpadu Satu Atap. Kemudian dilanjutkan dengan terbitnya Permendagri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, sebagai bentuk implementasi dari Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2006 tentang Paket Kebijakan Insvestasi. Ide dasar dari kebijakan ini adalah mengintegrasikan seluruh proses perizinan kedalam sauatu sistem pelayanan perizinan terpadu satu pintu (PTSP) atau *One Stop Service.*

Kebijakan pemerintah tersebut perlu mendapatkan dukungan dari Pemerintah Kabupaten/Kota sebagai penyelenggara layanan langsung kepada masyarakat. Reformasi pelayanan publik terutama bidang perizinan yang berkaitan dengan investasi merupakan suatu urgenitas bagi pemerintah daerah dalam rangka terciptanya iklim investasi yang kondusif di daerah. Semangat reformasi yang didukung oleh komitmen, daya inovasi, sensitifitas pemerintah daerah dalam merangkum dan menjawab kebutuhan masyarakat dan kreativitas daerah yang tinggi sangat diperlukan untuk keberhasilan reformasi tersebut.

Pemerintah Kota Bandar Lampung merespon positif kebijakan tersebut dengan mengimplementasikan kebijakan sistem pelayanan perizinan terpadu satu pintu (PTSP) atau *One stop service.* Adapun langkah pertama yang dilakukan adalah restrukturisi organisasi dan perangkat daerah berdasarkan Peraturan Daerah Nomor: 04 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Daerah Kota Bandar Lampung. Dalam melaksanakan tugasnya, BPMP berpedoman pada Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor: 26 Tahun 2008 tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Bandan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung serta Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor: 37 Tahun 2008 tentang Pelimpahan Sebagian Kewenang di Bidang Perizinan kepada Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung.

Dengan dibentuknya Badan Penanaman Modal dan Perizinan (BPMP) Kota Bandar Lampung ini, diharapkan iklim investasi di Kota Bandar Lampung akan membaik, yang mana hal itu secara otomatis akan berimbas kepada meningkatnya pendapatan asli daerah (PAD) dan meningkatnya kesejahteraan masyarakat Kota Bandar Lampung pada umumnya.

4.1.1. Struktur Organisasi

Struktur Organisasi Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung ditetapkan berdasarkan Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 26 Tahun 2008 tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Penananman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung sebagai berikut:

a. Kepala Badan

b. Sekretaris:

   1. Kasubag Penyusunan Program, Monitoring dan Evaluasi

   2. Kasubag Umum dan Kepegawaian

   3. Kasubag Keuangan

c. Kepala Bidang Penanaman Modal:

   1. Sub Bidang Pengkajian dan Pengembangan Penananaman Modal

   2. Sub Bidang Pengawasan Penanaman Modal

d. Kepala Bidang Perencanaan dan Pengawasan:

   1. Sub Bidang Perencanaan dan Pengembangan Perizinan

   2. Sub Bidang Pengawasan Pelayanan Perizinan

e. Kepala Bidang Perizinan:

   1. Sub Bidang Pendaftaran dan Pemrosesan

   2. Sub Bidang Penetapan dan Penerbitan Perizinan

f. Kepala Bidang Informasi dan Pengaduan:

   1. Sub Bidang Informasi dan Publikasi

   2. Sub Bidang Pengaduan Perizinan

g. Unit Pelaksana Teknis

h. Kelompok Jabatan Fungsional

4.1.2. Tugas dan Fungsi Badan Penanaman Modal dan Perizinan

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:

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

4.1.3 Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung Tahun 2005-2015

Dalam melaksanakan pembamngunan perumahan dan permukiman khususnya dalam memberikan pelayanan perizinan penyediaan tanah, Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung memiliki acuan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk menentukan peruntukan yang tepat untuk pembangunan perumahan dan permukiman.

Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung, mencakup:

a. Isu Pengembangan Kota Bandar Lampung:

1) Kebijakan Pembangunan

2) Faktor Eksternal

3) Fisik Lingkungan dan Penggunaan Lahan:

a) Kebutuhan Air Baku

b) Kondisi Air Permukaan

c) Rawan Bencana

d) Guna Lahan

e) Penataan Kawasan Pesisir

4) Sosial Budaya:

a) Penduduk

b) Bangunan bersejarah dan Cagar Budaya

5) Ekonomi:

a) Peran dan Fungsi Kota Bandar Lampung

6) Prasarana Sarana Permukiman:

a) Perumahan/Permukiman

b) Listrik

c) Drainase

d) Prasarana dan Sarana Transportasi

b. Kebijakan Pembangunan

a. PP No.26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN).

b. Rencana Tata Ruang Pulau Sumatera

c. RTRW Provinsi Lampung

d. Kota Bandar Lampung Sebagai PKN

e. Kota Bandar Lampung sebagai Pusat

f. Kawasan Andalan Bandar Lampung-Metro dsk
g. Pelabuhan Panjang sebagai Pelabuhan Internasional
h. Bandara Raden Intan II sebagai Bandara

Belum Terstrukturnya pola ruang

a. Terjadinya alih fungsi lahan dikawasan hutan lindung menjadipermukiman (kemiling, bukit2).
b. Perkembangan di kawasan pantai dan sempadan sungai
c. Pemukiman Kumuh

Kawasan Permukiman:

a. Jumlah rumah eksisting saat ini 179.282 unit, sebaran terbanyak di Teluk Betung Selatan 22.609 unit.
b. Rumah di bantaran sungai berjumlah 2.487 unit, terbanyak di Sukarame 1.198 unit.
c. Rumah di bantaran rel kereta 2.035 unit, terbanyak di Kedaton 857 unit
d. Rumah sekitar SUTET 8 unit di Teluk Betung Selatan
e. Rumah pesisir pantai berjumlah 1.918 unit, terbanyak di Teluk Betung Barat 771 unit.
f. Rumah di lereng bukit berjumlah 7.028 unit, terbanyak di Kemiling 1.576 unit

4.1.4. Susunan Kepegawaian BPMP

Pegawai Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung berjumlah 62 orang PNS, susunan PNS berdasarkan kepangkatan yaitu, Pembina Tingkat I (IV/b) sebanyak 3 orang, Pembina (IV/a) sebanyak 3 orang, Penata

Tingkat I (III/d) sebanyak 8 orang, Penata (III/c) sebanyak 5 orang, Penata Muda Tingkat I (III/b) sebanyak 14 orang, Penata Muda (III/a) sebanyak 21 orang, Pengatur Tingkat I (II/d) sebanyak 1 orang, Pengatur (II/c) sebanyak 2 orang, dan Pengatur Muda (II/a) sebayak 4 orang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel I. Susunan Pegawai BPMP dilihat dari pangkat dan golongan

No.	**Pangkat/Gol. Ruang**	**Jumlah**	**Ket.**
1.	Pembina Tingkat I (IV/b)	3 orang	
2.	Pembina (IV/a)	3 orang	
3.	Penata Tingkat I (III/d)	8 orang	
4.	Penata (III/c)	5 orang	
5.	Penata Muda Tingkat I (III/b)	14 orang	
6.	Penata Muda (III/a)	21 orang	
7.	Pengatur Tingkat I (II/d)	1 orang	
8.	Pengatur (II/c)	2 orang	
9.	Pengatur Muda Tingkat I (II/b)	-	
10.	Pengatur Muda (II/a)	4 orang	

Sumber: Badan Penanaman Modal dan Perizinan, tahun 2008

4.2 Pengaturan Perizinan Penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Bandar Lampung.

Kota Bandar Lampung mengalami pertumbuhan yang sangat cepat sekali dan tampaknya akan terus berlanjut pada tahun-tahun mendatang. Kebutuhan akan perumahan (perumahan sederhana, rumah susun, dan real estate), kantor,

pertokoan, mall, tempat hiburan (hotel, diskotik, dan sebagainya), tempat pendidikan, dan bangunan lainnya semakin tinggi sebagai akibat pertambahan penduduk dan kebutuhannya. Fungsi bangunan sebagai tempat aktivitas perekonomian, kebudayaan, sosial, dan pendidikan terkait dengan fungsi pemerintah daerah sebagai *agent of development, agent of change, dan agent of regulation.*

Dalam fungsinya yang demikian, pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan. Perizinan bangunan diberlakukan agar tidak terjadi kacau balauan dalam penataan ruang kota, dan merupakan bentuk pengendalian penggunaan ruang kota.

Pengaturan Perizinan Penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Bandar Lampung, yaitu harus sesuai dengan prosedur yang ada dengan syarat-syarat sebagai berikut:

a. Syarat umum:

1. Mengisi formulir permohonan.
2. Fotokopi KTP pemohon yang masi berlaku.
3. Fotokopi tanda lunas PBB tahun berjalan (menunjukkan PBB asli).
4. Fotokopi surat buku kepemilikan tanah (AJB/Sertifikat) dilegalisir pejabat berwenang.
5. Gambar bangunan yang terangkum jelas ukuran dan keterangan terdiri dari denah, tampak, potongan dan dengan skala 1:100 atau 1:200 berikut gambar situasi dan gambar tata letak.
6. Gambar bangunan gedung, gambar situasi, dan gambar tata letak

sebagaimana poin 5 diatas harus disyahkan oleh Dinas Tata Kota kecuali untuk rumah tinggal perorangan dengan luas bangunan kurang dari 200m.

b. Persyaratan Khusus:

1. Izin Lokasi
2. Surat kuasa dari pemilik tanah (apabila nama pemilik tanah berbeda dengan nama pemohon serta melampirkan fotokopi KTP pemberi kuasa/pemilik tanah).
3. AMDAL/UKL/UPL (untuk bangunan yang berdampak luas yang dikeluarkan oleh BPPLH).
4. Site plan bagi bangunan perumahan yang disyahkan oleh Dinas Tata Kota.
5. Peil Banjir dari Dinas Pekerjaan Umum (untuk bangunan tertentu)
6. Persetujuan tetangga atau izin lingkungan yang diketahui oleh lurah setempat.
7. Jaminan asuransi.
8. Andalalin (Kajian Lalu Lintas) bagi bangunan yang akan memberikan dampak kemacetan lalu lintas yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan.
9. Rekomendasi dari Kantor Pemadam Kebakaran dan Linmas terkait penanggulangan bahaya untuk bangunan tertentu sesuai dengan ketentuan.

Persyaratan khusus diberikan untuk pembangunan dalam skala besar (pembangunan perumahan) yang memerlukan rekomendasi dari satuan kerja terkait untuk dilakukan pemeriksaan teknis lapangan oleh tim kerja teknis perizinan dibawah koordinasi Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan.

Kabid Perencanaan dan Pengembangan Kota pada Dinas Tata Kota Bandar Lampung, menambahkan bahwa dalam pembangunan perumahan dan permukiman harus memiliki beberapa syarat, yaitu:

a. Harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang diatur dalam KDB (Koofesien Dasar Bangunan) harus memenuhi pasus pasum dengan presentasi : contoh tanah dengan luas 1 ha 40% digunakan untuk pasus pasum dan sisanya 60% yang bisa digunakan untuk membangun perumahan.

b. Persyaratan Teknis:
   1) Memenuhi kajian AMDAL
   2) Kajian Andalalin
   3) Kajian Dinas Kebakaran
   4) Kajian Dreinase (Peil Banjir)

c. Persyaratan Administrasi:
   1) Memiliki surat tanah
   2) KTP
   3) Gambar Bangunan
   4) Drafset Plan

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1992, untuk memperoleh Keterangan Rencana Kota harus melalui beberapa tahap, yaitu dilakukan pengukuran situasi dan penerapan rencana kota di lapangan (pematokan), Dispensasi atas kelebihan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan dan ketinggian bangunan, serta harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Permohonan sebagaimana dimaksud diajukan kepada Walikota

melalui Dinas Tata Kota. Keterangan Rencana Kota dapat diberikan, apabila pemohon telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal ini.

Adapun ketentuan Keterangan Rencana Kota adalah, adanya peta pengukuran situasi /wilayah, patok-patok batas rencana bangunan, surat keterangan peruntukan tanah, survei tata letak bangunan dan sarana jalur utilitas, adanya surat penunjukan penggunaan lahan, rencana pemanfaatan perpetaan dasar rencana penyesuaian peruntukan, sesuai dengan dispensasi atas kelebihan koefisien dasar bangunab, lantai bangunan, serta ketinggian bangunan. Atas pelayanan sebagaimana dimaksud dipungut retribusi dengan nama retribusi keterangan rencana kota.

4.3 Peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintaan Daerah, Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung adalah merupakan unsur pendukung tugas Walikota yang melaksanakan urusan pemerintah daerah dibidang Pelayanan Perizinan dan Penanaman Modal yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.

Badan Perizinan dan Penanaman Modal Kota Bandar Lampung mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian urusan Pemerintahan Daerah dalam hal Pelayanan Perizinan dan pelaksanaan kebijakan daerah dibidang Penanaman Modal. Dalam melaksanakan Penanaman Modal tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam

peraturan ini, Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung mempunyai fungsi, yaitu perumusan-perumusan kebijakan teknis dibidang Pelayanan Perizianan dan Penanaman Modal, Pemberian dukungan atas penyelenggaraan pemerintah daearah sesuai dengan lingkup tugasnya, Pembinaan dan pelaksanaan tugas sesuai dengan lingkup tugasnya, dan pengoordinasian dalam penyusunan program, pengawasan, pemantauan, dan evaluasi dibidang Pelayanan Perizinan, dan Penanaman Modal, Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam hal penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung menerbitkan surat Keterangan Rencana Kota bagi masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum dalam hal peruntukan lahan apabila telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

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 meliputi penerbitan, penandatanganan, dan penarikan retribusi. Adapun peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung dalam Penerbitan Keterangan Rencana Kota meliputi penerimaan berkas, pemeriksaan, pemeriksaan lapangan, proses administrasi, penghitungan jumlah retribusi, sampai dengan penandatangan Keterangan Rencana Kota.

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 1992, pelayanan yang diberikan oleh Badan Penanaman Modal dan Perizinan antara lain, adalah

Penyediaan formulir permohonan, pencetakan peta situasi/wilayah, pelayanan pengukuran situasi, penerapan rencana kota dilapangan (pematokan), pelayananan rencana peruntukan lahan, konsultasi perencanaan, tata letak banguna, survei dan perencanaan jalur utilitas, pemberian izin penunjukan penggunaan lahan, pemberian izin pemanfaatan jasa, penataan perpetakan pada jalur-jalur utama dan skunder serta penyesuaian peruntukan lahan, pemberian kesempatan penyetoran bagi yang terlambat membayar retribusi.

Dalam memberikan pelayanan perizinan Badan Penanaman Modal dan Perizinan menggunakan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) yaitu penyelenggaraan perizinan dan non perizinan yang proses pengelolaannya mulai dari tahap permohonan sampai ketahap terbitnya dokumen dilakukan dalam satu tempat dengan sasaran agar dapat terciptanya pelayanan publik yang cepat, murah, mudah, transparan, pasti dan terjangkau serta meningkatnya hak-hak masyarakat terhadap pelayanan publik.

Ada beberapa hal mengapa mendirikan bangunan itu membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan izin Penggunaan Bangunan (IPB). Pertama, agar tidak menimbulakan gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri, untuk itu sebelum mendirikan bangunan harus ada kejelasan status tanah yang bersangkutan. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan surat-surat tanah seperti sertifikat, surat kavling, fatwa tanh, Risalah Panitia A, dan tanah tersebut tidak dihuni orang lain. Ketidakjelasan pemilik tanah akan merugikan baik pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan.

Kedua, Lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib, dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapakan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungan. Pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota. Karena itu, sebelum memperoleh Izin Mendirikan Bangunan masyarakat harus memperoleh Keterangan Rencana Kota terlebih dahulu.

Ketiga, Pemberian Izin Mendirikan Bangunan juga dimaksudkan untuk menghindari bahaya secara fisik bagi penggunaan bangunan. Untuk maksud ini setiap pendirian bangunan memerlukan rencana pembangunan yang matang dan memenuhi standart/normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan yang meliputi arsitektur, konstruksi, dan instalasinya termasuk instalasi kebakaran (sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran).

Keempat, Pemantauan terhadap standart/normalisasi teknis bangunan melalui Izin Penggunaan Bangunan diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama pada saat konstruksi bagi lingkungan, tenaga kerja, masyarakat sekitar, maupun bagi calon pemakai bangunan. Dengan demikian, pembangunan yang dilakukan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan perencanaanya.

Menurut Sekretaris Badan Penanaman Modal dan Perizinan, proses izin Keterangan Rencana Kota untuk perumahan dan permukiman dalam wilayah yang besar maka melibatkan tim teknis perizinan, yang terdiri dari Dinas-dinas dan Inastansi-instansi yaitu:

a. Badan Penanaman Modal dan Perizinan (BPMP) – Untuk masalah izin lokasi.

b. BPPLH – Untuk masalah terkait AMDAL.
c. Tata Kota – Untuk site plan bagi bangunan perumahan.
d. Dinas Pekerjaan Umum (PU) – Untuk peil banjir.
e. Dinas Perhubungan – Untuk masalah andalalin (kajian lalu lintas).
f. Dinas Penanggulangan Bencana – Untuk rekomendasi pemadam kebakaran dan linmas.

4.4 Faktor Penghambat Penerbitan Keterangan Rencana Kota untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Bandar Lampung.

Permasalahan yang sering dijumpai dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah banyak pengembang yang belum melaksanakan pembangunan tetapi sudah jual brosur kepada calon-calon pembeli. Tetapi, jika ditelusuri belum memenuhi berbagai ketentuan izin, pengembang harus terlebih dahulu mengantongi Surat Persetujuan Perinsip Pembangunan Lahan (SP3L), kemudian Surat Izin Peruntukan Penggunaan Lahan (SIPTT), block plan, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai benteng terakhir.

Tidak sedikit kasus pengembang yang hanya menjual brosur. Mereka tidak mampu membangun properti seperti yang dijanjikan. Konsumen yang sudah membayar akan kehilangan uangnya. Selain itu, kalaupun ada yang mampu membangun, sering terjadi perubahan gambar dari brosur yang telah disebarkan dan itu sangat merugikan konsumen, misalnya luas tanah atau bangunan berkurang.

Itu dapat terjadi karena pengembang menjual dengan pola *pre sales* untuk menarik modal dari calon pembeli, sekaligus mempermudah meminjam dari bank.

Jika gagal mencapai target penjualan sampai 70 persen, proyek itu bisa disebut gagal. Karena umumnya, pengembang hanya mampu melakuakan pembangunan 30 persen dari seluruh proyek.

Banyak pengembang yang tidak memiliki *cash flow* yang memadai. Para pengembang hanya mengandalkan pembeli untuk mendanai bangunan tersebut. Kalau pembeli sudah banyak, bukti pembelian itu jadi modal mereka untuk meminjam ke bank. Jadi, lebih banyak bersifat untung-untungan.

Bagaimapun pengendalian penggunaan tanah di Bandar lampug tidak akan dapat dilepaskan dari persoalan pengawasan, namun pengawasan tidak akan berarti apa-apa jika pengawasannya sendiri turut bermain dalam masalah ini. Padahal secara empiris para pengemban juga mengalihkan peruntukan lahan, karena areal yang ditunjuk itu bernilai strategis dan dari segi bisnis.

Berdasarkan hasil penelitian, faktor penghambat penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar lampung menurut Kabit Perencanaan dan Pengembangan Kota pada Dinas Tata Kota Bandar Lampung, adalah lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukan (contoh: perumaan yang akan dibangun mengambil peruntukan kawasan lindung yang dilestarikan) dan tidak memenuhi persyaratan teknis dan administrasi (contoh:Developer/Perusahaan yang akan membangun kurang memperhatikan pentingnya Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum sehingga lingkungan hidup perumahan dan permukiman kurang memadai).

Sekretaris Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung menerangkan, bahwa faktor penghambat penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di kota Bandar Lampung tidak mnengalami kesulitan setelah adanya Badan Penanaman Modal dan Perizinan yang mengatur tentang perizinan khususnya izin keterangan rencana kota dan izin mendirikan bangunan.

Adapun Data pendukung, Penerbitan Keterangan Rencana Kota pada Tahun 2008-2009 adalah sebagai berikut:

Tabel II. Penerbitan Keterangan Rencana Kota tahun 2008-2009

Bulan/Tahun	**Terbit**	**Tolak**	**Cabut**	**Ket.**
Jan-Desember 2008	276	54	12	Terjadi peningkatan sebesar 29% untuk penerbitan KRK Terjadi peningkatan sebesar 15% untuk penolakan izin Terjadi pengurangan sebesar 33% untuk pencabutan izin
Jan-Desember 2009	686	94	12	
JUMLAH	962	148	24	

Sumber: Badan Penanaman Modal dan Perizinan, tahun 2008-2009

Dari tabel diatas dapat dilihat dari tahun 2008-2009 Keterangan Rencana Kota yang telah diterbitkan oleh Badan Penanaman Modal dan Perizinan yaitu dengan rincian sebagai berikut, terjadi peningkatan sebesar 410 (29%) penerbitan Keterangan Rencana Kota. Sedangkan, untuk penolakan izin terjadi pengurangan sebesar 40 (15%) penolakan izin. Dan untuk pencabutan izin sebanyak 33%.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab-bab terdahulu, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan Badan Penanaman Modal dan Perizinan, harus sesuai dengan prosedur dengan syarat-syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun1992 tentang Keterangan rencana Kota baik syarat umum maupun syarat khusus yang ada.
2. Peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk pembangunan perumahan dan permukiman meliputi penerimaan berkas, pemeriksaan, pemeriksaan lapangan, proses administrasi, penghitungan jumlah retribusi, sampai dengan penandatangan Keterangan Rencana Kota.
3. Faktor-faktor yang menghambat Peran Penanaman Modal dan Perizinan dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung adalah, perumahan yang akan dibangun

mengambil peruntukan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota dan tidak memenuhi persyaratan teknis dan administasi.

5.2 Saran

Berdasarkan Kesimpulan yang dikemukakan diatas maka ada beberapa hal kiranya dapat menjadi saran bagi Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung untuk melaksanakan perannya dalam penerbitan keterangan rencana kota untuk pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandar Lampung:

1. Badan Penanaman Modal dan Perizinan dalam menerbitkan keterangan rencana kota sebaiknya harus melihat sesuai atau tidak dengan RTRW kota Bandar Lampung.
2. Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung dalam menjalankan perannya menerbitkan keterangan rencana kota harus lebih bertindak tegas terhadap perusahaan-perusahaan yang membangunan perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan peruntukannya.
3. Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung sebaiknya tidak mengeluarkan izin lokasi dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) kepada perusahaan-perusahaan/perseorangan yang memenuhi persyaratan teknis dan administrasi serta lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

DAFTAR PUSTAKA

Badjeber, Zain, 1982. *Tanya Jawab Masalah Perumahan*. Sinar Agape Press, Jakarta.

C. Djemabut, Blaang, 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar.* Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.

Hamzah, Andi, 1990. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Rineka Cipta, Jakarta.

Muksin, H., 2008. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*. Sinar Grafika. Jakarta.

Pudyatmoko, Sri, 2009. *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*. PT. Grasindo. Jakarta.

Phoenix, Media Pustaka, 2009. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. PT. Mulya Purma JayaTerbit, Jakarta.

Sutedi, Adrian, 2010. *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Sinar Grafika. Jakarta.

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2007 tentang *Retribusi Izin.*

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1992 tentang *Retribusi Keterangan Rencana Kota.*

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang *Izin Lokasi.*

Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 26 Tahun 2008 tentang *Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Penanaman Modal dan Perizinan.*

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang.*

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.