

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perumahan

Pemukiman atau Perumahan adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi guna menjalankan aktivitasnya. Dalam masa sekarang banyak pengembang yang mengutamakan kebutuhan konsumennya maka dari itu banyak ditemui pengembang yang menyediakan hunian pemukiman atau perumahan dengan harga yang terjangkau ataupun dengan sistem kredit tanpa Uang muka. Rumah ataupun Hunian yang layak adalah kebutuhan yang paling penting bagi seluruh masyarakat Indonesia, tetapi pada kenyataannya pemerintah lupa bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak.⁵

Perumahan dan daerah permukiman adalah suatu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan yang terdiri dari sebuah pembinaan, pengadaan pembangunan daerah perumahan, pengadaan pembangunan daerah permukiman, pemeliharaan perumahan dan permukiman, perbaikan perumahan dan permukiman, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, penyediaan lahan perumahan dan permukiman, pembiayaan dan serta peran serta masyarakat.

Perumahan merupakan suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik yang ada dipertanian maupun yang ada dipedesaan, yang

⁵ Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 162.

memiliki sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan standar hunian yang layak huni.⁶ Daerah permukiman adalah suatu bagian dari lingkungan hidup yang berada diluar lingkungan lindung, baik berada diperkotaan maupun dipedesaan yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

Permukiman adalah suatu kawasan yang terdiri dari lebih dari satu rumah yang memiliki sarana dan prasarana guna menunjang kualitas penghuninya, dalam hal ini permukiman merupakan suatu kawasan yang digunakan untuk pembangunan beberapa rumah yang mempunyai fungsi lain entah diperkotaan maupun didaerah pedesaan.⁷

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan daerah permukiman adalah suatu pelaksanaan perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemangfaatan dalam segi kesejahteraan masyarakat, termasuk juga didalamnya peningkatan kualitas kelembagaan , pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang terkodiner dan terealisasi.⁸

B. Hukum Perumahan

Tujuan berdirinya negara Republik Indonesia tercantum dalam “Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, yaitu :

⁶ Sandi Rais, Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Perumahan , *Jurnal Ilmiah Media Engineering* Vol.3 No.3 Tahun 2016.

⁷ Delik Hudalah. Pendekatan Pemberdayaan dalam Penanganan Daerah Permukiman. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 16. No. 3, Desember 2005, hlm. 24-43.

⁸ Undang-undang no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

- 1) melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia
- 2) untuk memajukan kesejahteraan umum,
- 3) mencerdaskan kehidupan bangsa, dan
- 4) ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada” :

- 1) Ketuhanan Yang Maha Esa
- 2) Kemanusiaan yang adil dan beradab,
- 3) Persatuan Indonesia,
- 4) Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan,
- 5) Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.⁹

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum,dengan melakukan pembangunan nasional merupakan salah satu langkah untuk memajukan kesejahteraan seluruh rakyat indonesia yang menekankan terhadap kemakmuran dan kepuasan rakyat itu sendiri.

⁹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

“Pasal 28 H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan :

”Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan" dan "Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan"¹⁰. Perumahan merupakan suatu kebutuhan mendasar selain pangan dan sandang. Oleh karena itu, untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan melonjaknya jumlah penduduk diperlukan dengan perencanaan yang intensif dan seksama disertai peran serta dari masyarakat.¹¹”

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia dalam menjalankan hidupnya dan memiliki peranan strategis dalam menentukan pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu mendapatkan binaan dan pengembangan demi kelangsungan, peningkatan dan penghidupan manusia.¹²

Negara memiliki peranan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan Memajukan kesejahteraan umum melalui pembangunan perumahan agar rakyat indonesia memiliki kelayakan dalam tempat tinggal dan keterjangkauan dalam lingkungan kehidupan yang bersih, sehat, bersahaja, aman, tentram, harmonis dan berkelanjutan.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ C. Djemabut Blaang, “*Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*”, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986,h.4

¹² A.P. Parlindungan, “*Komentar atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun*”, Mandar Maju, Bandung, 1997, h.30.

Komarudin menjelaskan bahwa perumahan merupakan sebuah kebutuhan yang mendasar manusia dan merupakan faktor yang utama dalam guna meningkatkan harkat dan martabat masyarakat.

Dalam rangka memenuhinya, diperlukan perhatian kebijaksanaan umum dalam bidang pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan segala unsur-unsur yang merupakan penunjang pembangunan perumahan.¹³

Pada mulanya perumahan diatur dalam Undang-Undang No 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang No 41 Tahun 1964 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-Undang No 4 Tahun 1992 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh “Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman”.

Latar belakang diundangkan “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman tercantum dalam kosidernsnya, antara lain:

- a) bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa

¹³ Komarudin, “*Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*”, Yayasan REI-Raka-sindo, Jakarta, 1997, h.46.

sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif;

- b) bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c) bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- d) bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- e) bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam

lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.¹⁴”

Dalam “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tercantum bahwa rumah memiliki fungsi, antara lain :

- a) pemenuhan kebutuhan dasar;
- b) tempat tinggal;
- c) aset kekayaan bagi pemilik;
- d) tempat untuk mendapatkan penghasilan;
- e) sarana pembinaan keluarga;
- f) ceminan pemiliknya dalam hal harkat dan martabat;
- g) penunjang pelaksanaan tugas pejabat.¹⁵”

“Undang-Undang No 1 tahun 2011 masih membutuhkan peraturan tambahan guna pelaksanaan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Ketentuan Undang-Undang No 1 tahun 2011 yang masih membutuhkan peraturan guna pelaksanaannya, antara lain”:

- a) Undang-Undang

“Pasal 46 : Ketentuan tentang rumah susun diatur tersendiri dengan Undang-Undang.”

‘Pasal 124 : Ketentuan tentang tabungan perumahan diatur tersendiri dengan Undang-Undang.’”

¹⁴ Undang-Undang No 1 tahun 2001 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman

¹⁵ *Ibid.*

b) Peraturan Pemerintahan

“Pasal 11 : Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan pembinaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 27 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan rumah diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 31 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan prasarana dan utilitas umum perumahan diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 41 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan, penyediaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki oleh negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 50 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara menyewa dan cara bukan dengan sewa menyewa diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 51 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 53 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian perumahan diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 55 ayat (5) : Ketentuan lebih lanjut mengenai penunjukan dan pembentukan lembaga oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah tentang kewenangan dalam pengalihan kepemilikan rumah umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 55 ayat (6) : Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan, bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 58 ayat (4) : Ketentuan lebih lanjut mengenai arahan pengembangan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 84 ayat (7) : Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan penyelenggaraan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 85 ayat (5) : Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan cara pemberian insentif, pengenaan disinsentif, dan sanksi diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 90 : Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

c) Peraturan Menteri

“Pasal 35 ayat (2) : Ketentuan lebih lanjut mengenai hunian berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan mewah diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 37 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perumahan skala besar dan kriteria hunian berimbang diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 42 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 54 ayat (5) : Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 133 : Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Peraturan Menteri.”

d) Peraturan Daerah

“Pasal 36 ayat (3) : Kemudahan akses pembangunan rumah umum diatur dengan Peraturan Daerah.”

“Pasal 49 ayat (3) : Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian diatur dalam Peraturan Daerah.”

C. Perizinan

Perizinan merupakan salah satu instrumen yang sangat penting di dalam hukum administrasi negara. Pemerintah menjadikan perizinan sebagai sarana yuridis untuk mengatur pola tingkah laku masyarakat secara tidak langsung.¹⁶ Izin (*vergunning*) adalah suatu persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah atau Pihak berwenang yang mengacu pada undang-undang atau peraturan yang mengatur tentang izin. Pengertian perizinan adalah salah instrumen dalam pelaksanaan sebuah fungsi pengaturan yang mengendalikan segala

¹⁶ Helmi, Sistem Pelaksanaan Perizinan di Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum* . Vol. 9 No.1. Januari 2015

kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat¹⁷. Izin adalah penetapan peraturan secara umum tidak melarang suatu perbuatan asalkan tidak ada pelanggaran atas ketentuan-ketentuan yang berlaku perbuatan yang bersifat administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut merupakan izin.¹⁸

Adapun pengertian adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi aparatur negara dalam menjalankan tugasnya yang bersifat pengendalian terhadap masyarakat. Bentuk dari perizinan ialah pencatatan, pen-sertifikat, penetapan jumlah, dan perizinan untuk melakukan suatu kegiatan usaha yang dilakukan oleh perseorangan atau organisasi.

Dengan memberi izin, penguasa secara tidak langsung melakukan pengendalian terhadap segala tindakan masyarakat yang dapat menimbulkan kerugian terhadap kepentingan umum, jadi adapun penolakan perizinan apabila hakikatnya pemohon izin dapat menimbulkan kerugian bagi kepentingan umum dalam menjalankan kepentingannya¹⁹.

Pada dasarnya izin merupakan keputusan yang diberikan oleh pemerintah maupun pejabat yang berwenang dalam bidangnya yang berisikan muatan berbagai bentuk sifat, antara lain :

- a) Izin bersifat bebas, adalah izin yang merupakan suatu keputusan dari pejabat yang berwenang yang dalam penerbitannya tidak terikat oleh

¹⁷Hardianto Djanggih. Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum*. Vol 18. No 1. Januari 2011. Hal 42 – 62.

¹⁸ S.F Marbun & M. Mahfud. MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal.85.

¹⁹Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h.167.

aturan dan hukum tertulis dan memiliki kebebasan yang mutlak dalam pemberian izin.

- b) Izin bersifat terikat, adalah izin yang merupakan keputusan pejabat yang berwenang yang penerbitannya terikat oleh aturan dan hukum tertulis dan dalam memberikan izin memiliki kebebasan yang besar dalam pemberian izin dan tergantung pada sejauh mana peraturan perundang-undangan mengaturnya, sebagai contoh izin yang bersifat terikat : IMB, Izin HO, dan lain-lain.
- c) Izin yang bersifat menguntungkan, adalah merupakan izin yang memiliki kadar keuntungan yang secara mutlak didapatkan dan dirasakan secara langsung oleh penerima izin, sebagai contoh izin yang bersifat menguntungkan : SIM, SIUP, dan lain-lain.
- d) Izin yang bersifat memberatkan, adalah merupakan izin yang memiliki kadar memberatkan penerima izin secara langsung terhadap undang-undang yang berlaku.
- e) Izin yang bersifat segera berakhir, adalah merupakan izin yang memiliki jangka waktu keaktifan yang dapat digunakan sesuai waktu yang ditetapkan undang-undang maupun kondisi yang ditetapkan oleh undang-undang, sebagai contoh izin yang bersifat segera berakhir : IMB (dimana IMB hanya berlaku guna mendirikan bangunan, jika bangunan tersebut sudah selesai dibangun maka secara langsung IMB tidak aktif dengan kata lain tidak dapat digunakan lagi).

- f) Izin yang bersifat berlangsung lama, adalah merupakan izin yang memiliki jangka waktu keaktifan yang berangsur lama dengan kata lain dalam jangka waktu yang panjang.
- g) Izin yang bersifat pribadi, adalah merupakan izin yang muatannya tergantung kepada pemilik pribadinya dan kualitas pemohon, sebagai contoh izin yang bersifat pribadi : Surat Izin Mengemudi (SIM).²⁰

Berdasarkan pemaparan dan fungsi izin diatas, dapat dikatakan bahwa izin merupakan perbuatan pemerintah maupun pejabat yang berwenang bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atasnya untuk diterapkan kepada peristiwa tersebut sesuai prosedur dan persyaratan tertentu.²¹ Dari penjelasan tersebut terdapat beberapa unsur yang termuat dalam perizinan, antara lain.²²

a) Wewenang

Salah satu prinsip yang dianut oleh negara hukum ialah pemerintahan menjalankan tugasnya berdasarkan undang-undang, jadi setiap tindakan pemerintah dalam bentuk apapun harus sesuai wewenangnya yg diatur didalam undang-undang agar keputusan yang dikeluarkan juga memiliki kekuatan hukum yang konkrit.

b) Izin sebagai bentuk ketetapan

Dalam rangka menjalankan tugasnya setiap pejabat berwenang maupun instansi yang mengeluarkan suatu izin terhadap pemohon izin maka izin

²⁰ *Ibid.* h.173.

²¹ Ridwan, H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Rajagrafindo, Jakarta, 2006, hal.210.

²² *Ibid.* h.179.

tersebut memiliki ketetapan hak yang sebelumnya tidak dimiliki pemohon izin menjadi memiliki hak setelah pemberian izin.

c) Lembaga Pemerintahan

Kelembagaan secara teori merupakan *role of the game* yang tindakannya bersifat mengatur dan menentukan suatu organisasi dapat berjalan secara efisien dan efektif.

d) Waktu dan Biaya Perizinan

Waktu dan Biaya harus ditentukan oleh pejabat yang berwenang atau instansi yang berwenang, pemberitahuan waktu dan biaya atas permohonan izin harus ditetapkan dan diberitahukan oleh pihak yang berwenang memberikan izin kepada pemohon izin pada saat pengajuan izin tersebut dilakukan oleh pemohon izin, pemberitahuan waktu dan biaya harus jelas dan berdasarkan undang-undang yang mengaturnya.

D. Dasar Hukum Pertanahan

Dasar hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia pada umumnya diatur dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*UUPA*), antara lain Pasal-Pasal yang memuat tentang pertanahan di Indonesia :

“Pasal 1 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai

karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) Pasal ini.”

“Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria,menjelaskan :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-

masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

“Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.”

“Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan

Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

“Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

“Pasal 7 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.”

“Pasal 8 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.”

“Pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas

tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

“Pasal 10 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) Pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) Pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.”

“Pasal 11 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam Pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

“Pasal 12 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria.”

“Pasal 13 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

“Pasal 14 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) , Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

- a) untuk keperluan Negara,
- b) untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c) untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d) untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e) untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.”

(1) “Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) Pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.”

(2) “Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.”

“Pasal 15 Undang-undang Pokok Agraria, menjelaskan :

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.²³

E. Asas-asas Hukum Perumahan dan Pemukiman

Asas-asas Hukum Perumahan dan Pemukiman antara lain :

- a) “*Asas kesejahteraan*” adalah asas yang memberikan landasan akan kebutuhan pokok berupa rumah dan daerah perumahan yang bersih, layak, dan sehat dapat terpenuhi oleh masyarakat sehingga masyarakat dapat menjalankan kehidupannya.
- b) “*Asas Keadilan dan Pemerataan*” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan pemukiman bersifat universal atau dapat dinikmati oleh seluruh kalangan masyarakat.
- c) “*Asas Kenasionalan*” adalah memberikan suatu landasan dasar bahwa hak atas kepemilikan tanah hanya dapat berlaku terhadap warga negara

²³ Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Indonesia, dimana warga negara asing hanya dapat menggunakan hak atas sewa dan hak atas pakai saja.

d) “*Asas Kesehatan*” adalah memberikan suatu landasan terhadap daerah perumahan dan pemukiman dalam pemenuhan syarat layak guna dalam segi kesehatan dan lingkungan yang sehat.

e) “*Asas Kemanfaatan*” adalah memberikan landasan agar daerah perumahan dan pemukiman memiliki nilai manfaat bagi kehidupan masyarakat.²⁴

F. Kementerian Agraria dan Tata Ruang

1. Pengertian Kementerian Agraria dan Tata Ruang

BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

“Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, antara lain :

Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang kemudian disingkat BPN adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada dibawah dan bertanggung-jawab kepada Presiden.

Pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang dipimpin oleh seorang kepala.”

Hal ini sejalan dengan apa yang ditentukan dalam “Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang

²⁴ Eddy Marek, 2015, *Analisis dan Evaluasi Peraturan perundang-undangan tentang Perumahan Rakyat*, BPHN, Jakarta, hal.23-25.

menentukan bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain.”

Kegiatan yang dimaksud adalah kegiatan yang memiliki arti pemanfaatan yang bersifat nasional dan keluar dari wewenang kepala kantor pertanahan, misalnya dalam hal pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain lain.

BPN kini menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Perubahan itu tidak lantas disebut sebagai kementerian baru, tapi lebih pada peningkatan status lembaga negara.²⁵

2. Sejarah Perkembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Masa berdirinya BPN dan Sesudahnya, 1988 – 1993

Pada Tahun 1988 merupakan titik awal sejarah berdirinya Kementerian Agraria dan Tata Ruang karena pada saat itu keluar Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Seiring dengan berkembangnya pembangunan nasional yang semakin meningkat yang merupakan salah satu acuan proyek

²⁵Rikzi Aulia. Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang dibawah Kementrian Agraria dan Tata Ruang , *Jurnal Hukum* Vol 4 No.2, Maret 2017.

ekonomi-politik pada masa orde baru, ketersediaan tanah untuk alokasi lahan permukiman juga semakin menipis tidak sejalan dengan meningkatnya jumlah kebutuhan akan hunian. Persolaan itu dihadapi oleh Direktorat Jendral Agraria semakin meningkat dan rumit, Untuk mengatasi kesenjangan tersebut maka status Direktorat Jendral Agraria diubah menjadi Lembaga Pemerintahan Non Departemen dengan nama lain Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang tersebut bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Periode tahun 1993 - tahun 1998

Berdasarkan “Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993”, tugas dari Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang dirangkap sekaligus sebagai Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga negara tersebut dipimpin oleh satu orang yang merangkap jabatan sebagai kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan sekaligus sebagai Menteri Negara Agraria. Namun dalam menjalankan tugasnya kedua lembaga tersebut mempunyai bidang konsentrasinya sendiri-sendiri, untuk Lembaga Kementerian Negara Agraria berkonsentrasi pada bidang kebijakan pertanahan, sedangkan untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang berkonsentrasi pada bidang operasional pertanahan. Pada tahun 1994 keluarlah “Keputusan Menteri Negara Agraria/Kementerian Agraria dan Tata Ruang Nomor 5

tahun 1994 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Staf Kantor Kementerian Negara Agraria”.

Periode tahun 1999 – tahun 2000

Pada tahun 1999 Presiden Republik Indonesia mengeluarkan “Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang jabatan Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari-harinya dilaksanakan Wakil Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Periode tahun 2000 – tahun 2006

Pada periode ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang mengalami beberapa kali perubahan terhadap struktural organisasinya . Berdasarkan “Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang mengubah struktur organisasi eselon satu di Kementerian Agraria dan Tata Ruang”. Namun terdapat Perubahan mendasar pada periode ini adalah “Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Dibidang Pertanahan”. Dilanjutkan dengan penerbitan “Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan

memposisikan BPN sebagai lembaga yang menangani kebijakan nasional di bidang pertanahan”.

Periode tahun 2006 – tahun 2013

Pada tahun 2006 terbitlah Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang meningkatkan kebijakan dan wewenang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang, sehingga luas wewenang dan juga tugas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang menjadi semakin luas. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dalam menjalankan tugasnya secara langsung bertanggung jawab kepada Presiden, dan dapat melaksanakan tugas kelembagaannya di bidang pertanahan nasional, regional dan sektoral, dengan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang sesuai “Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang :

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaandi bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;

- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- h. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- i. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;”

Periode tahun 2013 – Sekarang

Pada tanggal 2 Oktober 2013 terbitlah “Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang mengatur fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang secara umum sebagai berikut:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Pelaksanaan koordinasi kebijakan, rencana, program, kegiatan dan kerja sama di bidang pertanahan;
- c. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN RI;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;

- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi;
- h. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- i. Pengawasan dan pembinaan fungsional atas pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- k. Pelaksanaan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- l. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- m. Pelaksanaan pembinaan, pendidikan, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; dan
- n. Penyelenggaraan dan pelaksanaan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”²⁶

3. Tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas dan wewenang penuh pemerintahan dalam bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.²⁷

²⁶ Br Ramadanyati, http://eprints.ung.ac.id/746/9/2013/sejarah_perkembangan_lembaga_pertanahan-2-74201-271409062-10012014062249.PDF, diunduh pada 10 Januari 2019 pukul 22.27 WIB.

²⁷ Anonim, Tugas dan Fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang http://kot_manado.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Tugas-dan-Fungsi.aspx, diunduh pada 12 Januari 2019.

4. Fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsinya sebagai lembaga negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan terbaru yang mengaturnya, berikut adalah fungsi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang terbaru berdasarkan “Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang mengatur fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang secara umum :

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.

- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁸

G. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP).

Perkembangan masa yang semakin pesat berdampak dalam perkembangan dalam bidang investasi, yang mana investasi merupakan instrumen awal proses pembangunan namun dalam hakikatnya investasi merupakan tahapan yang strategis dalam bidang pembangunan, selain itu juga

²⁸Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang mengatur fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

memiliki dampak yang sangat krusial. Strategis dalam hal ini dikarenakan dalam pelaksanaannya perlu melaksanakan pengelolaan terhadap sumber daya guna membangun segala aspek produksi dengan tujuan terpenuhinya kebutuhan yang bersifat barang dan jasa untuk keperluan domestik maupun ekspor. Krusial dalam hal ini dikarenakan dalam pengolahannya harus memperhatikan besarnya tingkatan permintaan pasar agar menghindari pemborosan produksi sumberdaya nasional yang akan terjadi, sesuai dengan dibutuhkanannya peran pemerintah dalam dunia usaha dan masyarakat lain guna mengelola kegiatan investasi untuk membangun Indonesia melalui kabupaten yang ada di Indonesia.

Sebagai dasar hukum pengaturan investasi maka dari itu pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (PMA), dalam hal dikeluarkannya peraturan tersebut berhasil menarik perhatian investor-investor Asing, kemudian keluarlah peraturan perundang-undangan setahun kemudian yang mengatur para investor dalam negeri yaitu Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN).

Tahun 1970 kedua undang-undang tersebut mengalami perubahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing dan Undang-Undang No 12 Tahun 1979 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri. Dalam penerapannya dibentuklah lembaga pemerintahan yang menangani permasalahan penanaman modal di lapangan berdasarkan undang-undang tersebut di pusat maupun di daerah. Di pusat

dibentuklah Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) berdasarkan dikeluarkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1977 Juncto Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1981 tentang Badan Koordinasi Penanaman Modal, dalam pelaksanaan perizinannya untuk asing dikeluarkan langsung oleh presiden sedangkan untuk perizinan dalam negeri dikeluarkan oleh BKPM atas nama Presiden, untuk di daerah dibentuklah Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM Daerah) yang dalam melaksanakan tugasnya bertujuan untuk meringankan tugas Gubernur dalam bidang Penanaman Modal dan Lembaga tersebut hanya terdapat di tingkat daerah.

Pada masa kepresidenan Prof. Dr. BJ. Habibie terdapat perubahan dalam hal tugas dan fungsi yang diberikan kepada Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah yang diatur dalam edaran Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1980 diperbaharui dengan Keputusan Presiden Nomor 116 Tahun 1998 setahun setelahnya mengalami perubahan kembali menjadi Keputusan Presiden Nomor 122 tahun 1999 yang berisikan kewenangan Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah dalam hal pemberian izin kepada PMA/PMDN.²⁹

²⁹ Soesilo Zauhar, Inovasi Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. *Jurnal Administrasi Publik (JAP)*, Vol. 3, No. 11 April 2016.

H. Pengembang Pembangunan (*Developer*)

Pengembang Pembangunan ialah perusahaan maupun perseorangan yang bergerak dalam bidang properti, dimana tugasnya merupakan sebagai pembangun atau pengembang dan pada umumnya dapat dikatakan sebagai pemasar properti itu sendiri baik dalam bentuk perumahan yang berskala besar maupun perumahan berskala kecil. Seperti halnya yang tertuang dalam “Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Penyertaan Modal Perseroan Terbatas : Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”³⁰

Untuk menjadi Pengembang Pembangunan (*Developer*) di Indonesia saat ini pemerintah mewajibkan terhadap para pengembang tersebut dengan memiliki legalitas penuh, misalnya dalam bentuk CV bahkan PT.

Berdasarkan penjelasan diatas Pengembang properti (*developer*) memiliki Hak dan Kewajiban dalam menjalankan tugasnya menurut Undang-

³⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1974 tentang Penyertaan Modal Perseroan Terbatas.

Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ,antara lain.³¹

“Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha, dalam hal ini seorang developer antara lain:

- a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

“Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah:

³¹ Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”

I. Syarat Pendirian Bangunan

1. Izin Prinsip

Izin ini diterbitkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah atau Bappeda. Izin adalah suatu bentuk persetujuan akan prinsip bahwa lokasi yang diajukan disetujui dan diberi izin untuk didirikan bangunan

atau perumahan dengan syarat-syarat yang harus terlebih dahulu dipenuhi. Sebelum mendapatkan izin ini pemohon wajib membuat proposal dan menyampaikan proposal kemudian Bappeda akan melakukan pengujian melalui sidang pengujian. Komisi yang terkait antara lain Dewan Perwakilan Rakyat (DPRD), Kepala Kelurahan, Kepala Kecamatan serta tokoh masyarakat guna menjadi saksi atas pengujian tersebut.

2. Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)

Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) merupakan salah satu syarat lain yang harus dipenuhi oleh pemohon, syarat akan Izin Pemanfaatan Tanah terdapat dalam Izin Prinsip. Izin Pemanfaatan Tanah ini seringkali disebut juga Izin Perubahan Tanah. Izin ini dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (BPN). Izin Pemanfaatan Tanah juga memuat tentang bagaimana penggunaan tanah dari tanah pekarangan menjadi tanah perumahan.

3. Izin Site Plan

Izin Site Plan atau Surat Pengesahan Site Plan merupakan syarat yang harus dilampirkan didalam Izin Prinsip. Izin ini dikeluarkan oleh Dinas Kimpaswil. Izin Site Plan yang sudah dirancang dalam perencanaan lahan wajib mendapatkan pengesahan dari Lembaga Terkait. Kimpaswil akan melakukan pemeriksaan terhadap susunan dan komposisi lahan yang ditujukan untuk kepentingan komersial dengan lahan fasilitas umum apakah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Izin Pell Banjir

Izin Pell Banjir dikeluarkan oleh Dinas Kispamwil terkait dengan angka tingkat ketinggian daerah dari titik tertinggi indikasi bencana banjir rata-rata daerah tersebut guna mendapatkan kenyamanan hunian dari bencana banjir.

5. Izin Pengeringan

Izin Pengeringan adalah adalah sertifikat izin yang diwajibkan untuk lahan pertanian meskipun lahan pertanian tersebut sudah menjadi lahan permukiman, surat ini dikeluarkan oleh Dinas Pertanian Setempat.

6. Izin Ketinggian Bangunan

Izin Ketinggian Bangunan ini diterbitkan dengan guna untuk syarat pembangun bangunan dikawasan bberdekatan dengan Landasan Udara, Izin ini wajib dimiliki oleh pemilik bangunan yang bangunannya berada dikawasan landasan udara, terdapat batas kriteria ketinggian bangunan untuk kawasan sekitar bandara.³²

J. Izin Mendirikan Bangunan

1. Pengertian IMB

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang yaitu Kepala Daerah Setempat dan wajib dimiliki oleh pemilik bangunan

³² Heru Naizhin, <https://www.99.co/blog/indonesia/mau-jadi-developer-izin-apa-saja-yang-harus-disiapkan>, diunduh pada 12 Desember 2018 pukul 19.57 WIB.

yang akan melakukan pembangunan, mengganti, menambah/mengurangi luas bangunan, dan memperbaiki bangunan.

Kepemilikan atas Izin Mendirikan Bangunan sangatlah penting pada sebuah proses mendirikan bangunan, karena mempunyai tujuan untuk menciptakan kepastian hukum atas tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan kegunaan lahan. Selain itu kegunaan dari Izin Mendirikan Bangunan juga berdampak pada proses transaksi jual-beli bangunan.³³ Pemilik bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan akan dikenakan denda sebesar 10 persen dari nilai penjualan bangunan.

2. Persyaratan / Syarat IMB Rumah Tinggal

Sebelum melaksanakan proses pembuatan Izin Mendirikan Bangunan, pemohon wajib untuk melengkapi berkas-berkas yang menjadi syarat pengajuan pembuatan Izin Mendirikan Bangunan, diantaranya fotokopi identitas pemilik bangunan, fotokopi SPPT, dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun berjalan, fotokopi surat kepemilikan tanah, surat kuasa (apabila pengajuan permohonan dikuasakan), surat pernyataan kepemilikan tanah.

³³ Nanang Suparman. Kualitas Pelayanan Publik dalam Pembuatan Izin Mendirikan Bangunan. *Jurnal Borneo Administrator*. Vol 13. No. 1. April 2017.

3. Lama Proses Pembuatan IMB

Setelah tahapan administrasi syarat dan bukti terpenuhi maka akan masuk ketahap pembuatan Izin Mendirikan Bangunan, dalam hal ini akan memakan waktu kurang lebih 15 hari kerja.

4. Biaya Pengurusan IMB Rumah Tinggal

Biaya dalam hal pembuatan Izin Mendirikan Bangunan dihitung berdasarkan luas bangunan yang akan dibangun dalam hitungan sebesar Rp 2.500,00 per-meter persegi.