

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Sebelum menjelaskan mengenai tahapan-tahapan proses perizinan terhadap pembangunan perumahan oleh PT. Wanakilis Mandiri Jaya yang penulis ambil sebagai responden di Kabupaten Wonogiri, maka penulis ingin menjelaskan terlebih dahulu profil Kabupaten Wonogiri yaitu sebagai berikut.

1. Profil Kabupaten Wonogiri.³⁵

a. Batas Wilayah

Daerah yang merupakan bagian dari salah satu Kabupaten yang terdapat di daerah Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Selatan	: Pantai Selatan
Sebelah Timur	: Kab.Ponorogo dan Kab.Pacitan
Sebelah Barat	: Kab.Gunungkidul
Sebelah Utara	: Kab.Karanganyar dan Kab.Sukoharjo

Luas wilayah kabupaten ini 1.822,37 km² dengan populasi 928.904 jiwa

³⁵ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Wonogiri diakses pada 14 Januari 2019, pukul 20.43 WIB.

b. Sejarah Kabupaten Wonogiri

Sejarah berdirinya Kabupaten Wonogiri dimulai dari embrio "kerajaan kecil" di bumi Nglaroh Desa Pule Kecamatan Selogiri.

Di daerah inilah Kabupaten Wonogiri dimulai penyusunan dibentuk struktural organisasinya yang masih sangat sederhana dan sangat umum, yang kemudian menjadi pemersatu rakyat untuk melakukan perjuangan. Pemikiran yang menjadikan daerah Wonogiri sebagai salah satu basis besar perjuangan Raden Mas Said pada masa itu adalah dari rakyat Wonogiri itu sendiri yang kemudian mendapat dukungan dari seluruh penduduk Wonogiri pada saat itu.

Pada saat itulah Wonogiri menjadi salah satu daerah yang sangat penting yang melahirkan peristiwa-peristiwa bersejarah tentang perjuangan rakyat. Tepatnya pada hari Rabu tanggal 3 Rabi'ul awal Tahun Jumakirm Windu Sengsoro dan apabila ditarik kedalam perhitungan masehi maka pada hari Rabu tanggal 19 Mei 1971. Wonogiri tekah menjadi kerajaan kecil yang dikuatkan dengan dibentuknya kepala penggawa dan kepatihan sebagai pelengkap suatu kerajaan walaupun masih sangat sederhana. Masyarakat Wonogiri dengan dipimpin oleh Raden Mas Said selama penjajahan Hindia Belanda telah menunjukkan reaksi terhadapnya dengan menentang kebijakan-kebijakan Kolonial Hindia Belanda.

Kerja keras dari Pangeran Sember Nyawa Raden Mas Said berakhir dengan hasil yang sangat memuaskan dan terbukti dia dapat menjadi

Adipati di Mangkunegaraan dan mendapatkan gelar Kanjeng Gusti Pangeran Adipati Arya Mangkunegaraan I. Peristiwa tersebut dimaknai hingga masa sekarang karena berkat sifat dan kebijaksanaan kahutaman (Kebenranian dan Keluhuran).

c. Demografi

Jumlah penduduk Kabupaten Wonogiri tercatat pada Tahun 2018 sebanyak 1.095.829 jiwa, dengan rincian berdasarkan jenis kelamin, antara lain penduduk berjenis kelamin laki-laki sebanyak 548.500 orang dan penduduk berjenis kelamin perempuan sebanyak 547.329 orang, dengan penduduk terbanyak di Kecamatan Wonogiri dan Kecamatan Parangupito.

Jumlah penduduk dilihat dari segi kualitas tingkat akhir pendidikannya selama periode 2016-2017 menunjukkan terjadinya perubahan. Penduduk yang berusia diatas 10 tahun yang tidak bersekolah dan tidak tamat Sekolah Dasar (SD) meningkat dari angka 336.119 pada tahun 2017 menjadi 338.771 pada tahun 2018. Disisi lain penduduk berusia diatas 10 yang memiliki ijazah SMP dan SMA mengalami kenaikan dari angka 717.310 orang ditahun 2017 menjadi 723.675 orang pada tahun 2018. Hal tersebut menunjukkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat akan pentingnya pendidikan mengalami perkembangan, selain dari adanya kebijakan pemerintah yang terus menggalakan slogan “wajib bersekolah sembilan tahun” ialah adanya progam pendidikan non

formal, pendidikan luar biasa dan program pelayanan pendidikan masyarakat miskin.

Dari data penduduk berdasarkan jenis pekerjaan dari total jumlah penduduk mayoritas bekerja sebagai petani dengan presentase 26,25% dan 22,45% bekerja di bidang lain, antara lain : tukang ukur, kuli bangunan, kuli panggul, pedagang, nelayan, dan lain-lain.

d. Daftar Kecamatan di Kabupaten Wonogiri.

Daftar kecamatan yang terdapat di wilayah Kabupaten Wonogiri yaitu 25 Kecamatan, antara lain :

- a) Kecamatan Baturetno
- b) Kecamatan Batuwarno
- c) Kecamatan Bulukerto
- d) Kecamatan Eromoko
- e) Kecamatan Girimarto
- f) Kecamatan Giritontro
- g) Kecamatan Giriwoyo
- h) Kecamatan Jatipurno
- i) Kecamatan Jatiroto
- j) Kecamatan Jatisrono
- k) Kecamatan Karangtengah
- l) Kecamatan Kismantoro
- m) Kecamatan Manyaran

- n) Kecamatan Ngadirojo
- o) Kecamatan Nguntoronadi
- p) Kecamatan Paranggupito
- q) Kecamatan Pracimantoro
- r) Kecamatan Puhpelem
- s) Kecamatan Purwantoro
- t) Kecamatan Selogiri
- u) Kecamatan Sidoharjo
- v) Kecamatan Slogohimo
- w) Kecamatan Tirtomoyo
- x) Kecamatan Wonogiri

e. Tipe Tanah

Keadaan tanah di Kabupaten Wonogiri sangatlah subur, serta sangat memungkinkan untuk ditanami tanaman jenis padi dan palawija mayoritas dari penduduk di Kabupaten Wonogiri, dengan jumlah Penduduk berjumlah 928.904 jiwa tercatat 70% dari jumlah keseluruhan penduduk di Kabupaten Wonogiri mayoritas bermata pencaharian sebagai petani.³⁶

³⁶ Badan Pusat Statistik, <https://wonogirikab.bps.go.id/statictable/2017/06/20/286/penduduk-menurut-jeniskelamin.html> diakses pada 14 Januari 2019, pukul 22.04 WIB.

2. Profil Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

a. Sejarah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Wonogiri.

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 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.³⁷

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

³⁷Sudi Fahmi .Pejabat Pelaksana Perizinan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*.Vol 3. No 5. Tahun 2015.

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 dilapangan berdasarkan undang-undang tersebut dipusat maupun didaerah. Di pusat dibentuklah Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) berdasarkan dikeluarkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1977 Juncto Keputusan Presideen 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 didaerah dibentuklah Badan Koodinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMDD) yang dalam melaksanakan tugasnya bertujuan untuk meringankan tugas Gubernur dalam bidang Penanaman Modal dan Lembaga tersebut hanya terdapat ditingkat daerah.

Pada masa kepresidenan Prof. Dr. BJ. Habibie terdapat perubahan dalam hal tugas dan fungsi yang diberikan kepada Badan Koodinasi 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.

Menindaklanjuti Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 1999 maka di Provinsi Jawa Tengah diterbitkan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 49 Tahun 1999. Pada Tahun 2000 pemerintah kembali melakukan revisi dengan menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 2000 yang mengatur tentang diperbolehkannya dalam hal perbedaan nama, namun dalam hal tugas dan urusan tetap sama. Di Provinsi Jawa Tengah institusi yang membidangi penanaman modal telah mengalami beberapa kali perubahan, yang pertama dibentuklah Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) melalui Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 061/260/1989 tanggal 28 September Tahun 1989 tentang susunan organisasi dan tata kerja BKPM.

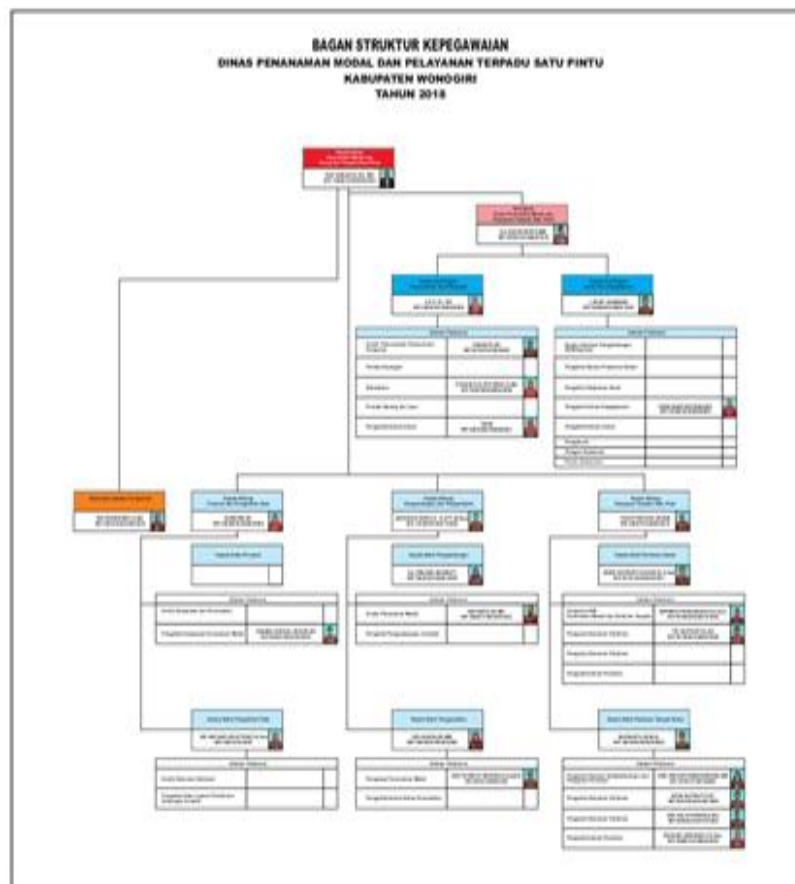
Pada tahun 2001 sejalan dengan perkembangan jaman BKPM berubah nama menjadi Badan Penanaman Modal sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2001, Tujuh tahun kemudian Badan Penanaman Modal kembali berubah menjadi Badan Penanaman Modal Daerah sesuai Peraturan Daerah Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2008, dan perubahan terakhir terjadi berdasarkan dikeluarkannya Peraturan Daerah Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2016, nomenklatur Badan Penanaman Modal Daerah kembali berubah menjadi Dinas Penanaman

Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan berlaku diseluruh daerah di Provinsi Jawa Tengah.³⁸

- b. Struktur Organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Kabupaten Wonogiri.

GAMBAR 1

Bagan Struktural Organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.



³⁸Sejarah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, <http://web.dpmptsp.jatengprov.go.id/page/sejarah> diakses pada tanggal 28 januari 2019 pukul 15.35.WIB.

c. Visi, Misi, Tugas dan Fungsi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Kabupaten Wonogiri.

Dibawah ini merupakan Visi, Misi, Tugas dan Fungsi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Kabupaten Wonogiri, antara lain.

VISI :

- a) “Menjadikan Jawa Tengah Menjadi Ladang Investasi 2025”

MISI :

- a) “Menciptakan iklim investasi kondusif yang ditandai dengan terciptanya rasa aman dan nyaman dalam kegiatan investasi yang tercermin dari rendahnya angka gangguan keamanan berinvestasi, harmonisnya hubungan pengusaha dengan pegawai/buruh dan lingkungan sekitar, terselesaikannya masalah-masalah yang terkait dengan hubungan industrial secara baik dan nihilnya pungutan liar oleh oknum pemerintah, penegak hukum, dan masyarakat”
- b) “Mewujudkan infrastruktur penanaman modal yang memadai baik secara kualitas maupun kuantitas yang ditandai dengan meningkatnya infrastruktur pendukung investasi yang layak dan memadai seperti jalan, pelabuhan, bandara, hotel, rumah sakit, dan fasilitas-fasilitas lain yang berstandar internasional”
- c) “Menjamin kepastian hukum dan kepastian berusaha yang ditandai dengan adanya peraturan-peraturan di bidang penanaman modal yang pro terhadap investasi sekaligus menjamin hak-hak pekerja,

penegakan hukum yang konsisten dan tidak tebang pilih serta perlakuan yang sama terhadap investor asing maupun domestik”

- d) “Mewujudkan kemitraan yang seimbang antara usaha besar, menengah, kecil dan mikro yang ditandai dengan adanya kemitraan/kerjasama yang saling menguntungkan antara pelaku usaha besar, menengah, kecil dan mikro baik melalui fasilitasi yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta”
- e) “Mewujudkan pemanfaatan potensi sumber daya lokal yang ditandai dengan pemanfaatan bahan baku lokal, pemanfaatan tenaga kerja lokal maupun sumberdaya lokal lainnya melalui peningkatan daya saing sumber daya lokal yang bertaraf internasional”
- f) “Mendorong tumbuhnya kewirausahaan masyarakat yang ditandai dengan munculnya wirausahawan baru yang kreatif, inovatif, dan produktif dengan memaksimalkan potensi sumber daya manusia yang ada.”³⁹

TUGAS

“Membantu Gubernur dan Bupati melaksanakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal yang menjadi kewenangan Daerah dan Tugas Pembantuan yang ditugaskan kepada Daerah.”

³⁹Visi dan Misi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu http://web.dpmpstsp.jatengprov.go.id/page/visi_dan_misi diakses pada tanggal 28 januari 2019 pada pukul 15.45 WIB.

FUNGSI

- a) “Perumusan kebijakan bidang perencanaan dan pengembangan, promosi penanaman modal, pelayanan perizinan, pengawasan dan pengendalian penanaman modal, pengaduan dan peningkatan layanan, dan pengelolaan data dan informasi;”
- b) “Pengoordinasian kebijakan bidang perencanaan dan pengembangan, promosi penanaman modal, pelayanan perizinan, pengawasan dan pengendalian penanaman modal, pengaduan dan peningkatan layanan, dan pengelolaan data dan informasi;”
- c) “Pelaksanaan kebijakan bidang perencanaan dan pengembangan, promosi penanaman modal, pelayanan perizinan, pengawasan dan pengendalian penanaman modal, pengaduan dan peningkatan layanan, dan pengelolaan data dan informasi;”
- d) “Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan bidang perencanaan dan pengembangan, promosi penanaman modal, pelayanan perizinan, pengawasan dan pengendalian penanaman modal, pengaduan dan peningkatan layanan, dan pengelolaan data dan informasi;”
- e) “Pelaksanaan dan pembinaan administrasi kepada seluruh unit kerja di lingkungan Dinas” dan

- f) “Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati, sesuai tugas dan fungsinya”.⁴⁰

3. Profil PT.Wanakilis Mandiri Jaya Wonogiri

a. Sejarah PT Wanakilis Mandiri Jaya

PT Wanakilis Mandiri Jaya merupakan PT yang beralamat di Gawangan, Colomadu, Surakarta, Jawa Tengah, PT ini berdiri pada tahun 2012 dan berdasar pada akta pendirian PT pada tanggal 21 Juni 2012 nomor 80 bertepat dikantor Notaris Sri Wahyuni SH, sebelum mulai menggunakan badan hukum berbentuk PT Wanakilis Mandiri Jaya sebelumnya berbadan hukum CV. Cipta Mandiri Jaya yang berdiri pada tahun 2008 dan pendiriannya berdasarkan pada akta pendirian CV pada tanggal 12 Agustus 2008 / Nomor 87 dikantor notaris Ikke Lucky SH.

Pada tahun 2009 PT Wanakilis Mandiri Jaya mengalami perubahan atas manajemen perusahaannya, maka pada saat itulah dilakukan perubahan terhadap akta pendirian CV pada tanggal 8 April tahun 2009 / Nomor 24. PT Wanakilis Mandiri Jaya merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang Properti tepatnya dalam bidang pengembangan perumahan atau yang sering disebut “*developer*”

Pada saat ini bidang properti atau pengembangan pembangunan merupakan salah satu bidang yang memiliki prospek cukup baik , hal ini

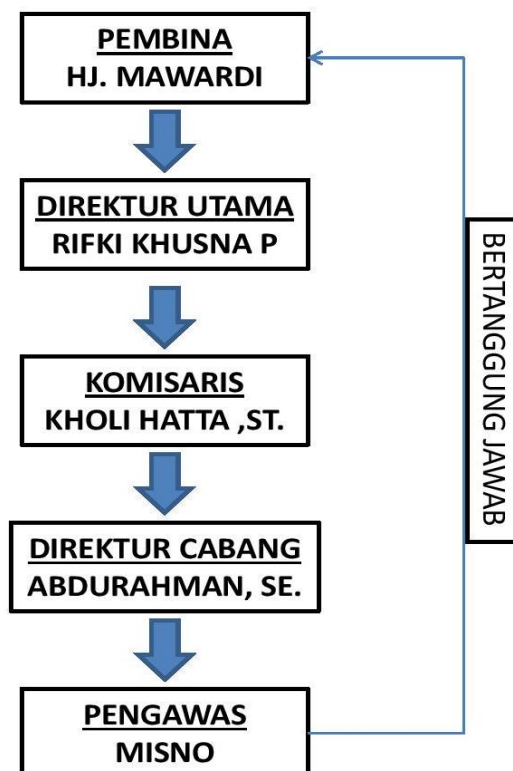
⁴⁰ Fungsi dan Tugas Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu http://web.dpmpstsp.jatengprov.go.id/page/tugas_pokok_&_fungsi diakses pada tanggal 28 januari 2019 pukul 15 58.WIB.

dapat dilihat dari dukungan bidang perbankan yang turut andil dalam memberikan program “Kredit Kepemilikan Rumah”, yang mana menjadi salah satu program subsidi dari pemerintah daerah Jawa Tengah tepatnya daerah Surakarta dan sekitarnya, dengan begitulah PT. Wanakilis Mandiri Jaya menjadi sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang pengembangan perumahan.

b. Struktur Organisasi PT Wanakilis Mandiri Jaya

Gambar 2

Susunan Struktur Organisasi PT Wanakilis Mandiri Jaya



c. Visi, Misi, Motto dan Tujuan PT Wanakilis Mandiri Jaya

”Visi PT Wanakilis Mandiri Jaya, antara lain:

Menjadi Perusahaan Pengembang yang mampu menjalin sinergitas dengan Pemerintah Daerah guna menciptakan pembangunan Perumahan yang sesuai dengan aturan dan keinginan pemerintah guna mensejahterakan masyarakat.”

“Misi PT Wanakilis Mandiri Jaya, antara lain:

- a) Memeberi solusi properti bagi masyarakat;
- b) Meningkatkan kualitas produk yang sesuai dengan perjanjian;
- c) Berkomitmen jujur dan bijaksana dalam bekerja ;
- d) Mengikuti perkembangan jaman guna meningkatkan modernisasi perumahan ;

“Motto PT Wanakilis Mandiri Jaya, antara lain :

- a) Profesional dalam bekerja;
- b) Raih prestasi seoptimal mungkin;
- c) Optimis untuk melangkah maju;
- d) Perubahan selalu siap dihadapi dan diterima dengan positif;
- e) Energik dalam menyelesaikan tugas;
- f) Rasa tanggung jawab terhadap tindakan;
- g) Tim kerja yang handal;
- h) Integritas tinggi.

“Tujuan PT Wanakilis Mandiri Jaya, antar lain:

Memberikan fasilitas perumahan yang diperuntukan terhadap kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah,yang ramah,layak huni dan nyaman”

B. Pelaksanaan Pembuatan Izin Pembangunan Perumahan di Kabupaten Wonogiri.

Berdasarkan hasil wawancara terhadap Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah (DPMPTSPD) dan PT Wanakilis Mandiri Jaya tahapan awal Pembuatan Izin Pembangunan Perumahan di Kabupaten Wonogiri ialah pemenuhan atas berkas-berkas Izin yang dibutuhkan untuk mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), antara lain:

1. Izin Lingkungan Setempat

“Izin ini bergantung pada undang-undang gangguan Pemerintah Daerah setempat. Oleh karena itu, umumnya perizinan ini akan berbeda di setiap daerah. Pendekatan pada masyarakat di daerah yang akan Anda gunakan untuk mendirikan perumahan sangat diperlukan dalam memperlancar izin ini. Namun dalam pelaksanaannya hanya perlu meminta persetujuan dari masyarakat setempat seperti warga, sesepuh desa, ketua rt, dan ketua rw.”

2. Izin Prinsip

“Izin prinsip adalah perizinan usaha yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat. Izin prinsip ini harus dimiliki oleh investor yang baru melakukan usaha atau yang ingin melakukan ekspansi usahanya, Izin ini dikeluarkan oleh Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP). Izin ini pun mempunyai masa berlaku yang harus diperbaharui jika sudah habis masanya.”

3. Izin Badan Lingkungan Hidup

“Izin dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) diberikan untuk perusahaan dengan kegiatan wajib Amdal (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan). Izin ini wajib dilalui untuk melindungi pengelolaan lingkungan hidup.”

4. Keterangan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR)

“Surat keterangan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dikeluarkan oleh Dinas Perumahan Rakyat (Dispera). Tahapan ini masih harus dilakukan karena pembangunan apapun di sebuah kota akan berpengaruh pada tata ruang kota tersebut, namun sebelum melakukan pengajuan permohonan izin ini bagi pemohon selaku pengembang wajib membuat proposal pengajuan dan akan dilakukan pengkajian oleh Dinas Lingkungan Hidup (DLH) dan Dinas Pekerjaan Umum (DPU) atas proposal dengan tujuan melakukan

pengecekan terhadap kebenaran atas proposal terhadap keadaan lokasi yang sebenarnya.”

5. Izin Pemanfaatan Lahan

“Izin ini dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional dan diterapkan untuk para pengembang yang ingin membangun perumahan di atas lahan yang pada mulanya berupa persawahan. Karena pembangunan perumahan di atas lahan sawah sangat mungkin dapat merubah struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan.”

6. Izin Lokasi

“Perizinan perumahan tahap izin lokasi diatur dan dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Perizinan ini diberikan pada perusahaan untuk mendapatkan tanah dalam menjalankan usahanya.”

7. Izin Pengesahan Site Plan

“Tahapan terakhir adalah izin pengesahan site plan yang diterbitkan oleh Dinas Pemerintah Daerah Setempat di bawah Kementerian Pekerjaan Umum – Perumahan Rakyat. Dalam hal ini pengembang wajib melaksanakan standar Site Plan dengan prosedur pembangunan 60% untuk kawasan Unit dan 40% untuk kawasan Fasilitas Umum.”

Apabila berkas-berkas izin diatas sudah dimiliki oleh pemohon maka pemohon dapat mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan guna dapat menjalankan proyek perumahannya. Permohonan tersebut diajukan

kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan pihak DPMPTSP akan melakukan tindakan survei guna menentukan apakah berkas-berkas yang sudah dilengkapi guna syarat pengajuan IMB tersebut sesuai dengan kenyataan kondisi lingkungan maupun identitas pemohon, setelah dianggap “valid” atau sesuai maka pihak DPMPTSP akan mulai membuat Izin Mendirikan Bangunan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum oleh Pemohon dalam menjalankan proyek pembangunannya, untuk biaya pembuatan bersifat retribusi dihitung dari total rumah tinggal yang akan dibangun (luas bangunan x Rp 3000,-) dan untuk proses pembuatannya kurang lebih 7-8 hari kerja.⁴¹

Pelaksanaan Perizinan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dilakukan melalui koordinasi; sosialisasi peraturan perundang-undangan; bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan pemberdayaan; serta pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

Pengaturan Pelaksanaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan

⁴¹Wawancara dengan Bapak Abdurahman selaku Kepala Cabang PT Wanakilis Mandiri Jaya dan Ibu Endang selaku staf Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu pada tanggal 27 Januari 2019.

Permukiman akan memberikan kemudahan dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui peningkatan kapasitas terkait sumber daya manusia, prasarana dan sarana, kelembagaan, dan pendanaan dengan mengikutsertakan peran pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, antara lain kalangan pelaku pembangunan, perbankan, profesional, akademisi, maupun masyarakat. Hal ini akan menciptakan keseimbangan dalam penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sehingga mewujudkan manajemen pemerintahan yang kuat dengan berpedoman pada tata pemerintahan yang baik.⁴²

Adapun pengaturan tentang mendirikan perumahan yang menjadi dasar hukumnya adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247).
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014

⁴² Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

6. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Penyederhanaan Perizinan Pembangunan Perumahan.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, maka pengaturan mengenai pembangunan perumahan di Indonesia telah diatur dalam dasar hukum yang kuat yakni dalam bentuk undang-undang yang memiliki aturan pelaksanaan berupa peraturan pemerintah. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai aturan pelaksanaannya, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.⁴³

“Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;

⁴³ Wawancara Ibu Endang selaku staf Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu pada tanggal 28 Januari 2019.

3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.⁴⁴

Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan:

1. Teknis;
2. Administratif;
3. Tata ruang;
4. Ekologis.⁴⁵

Persyaratan teknis dalam perencanaan dan perancangan rumah meliputi:

1. Tata bangunan dan lingkungan;
2. Keandalan bangunan.

Persyaratan administratif dalam perencanaan dan perancangan Rumah meliputi:

⁴⁴ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁴⁵ Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

1. Status hak atas tanah, dan/ atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
2. Status kepemilikan bangunan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, bahwa perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan:

1. Administratif;
2. Teknis;
3. ekologis.⁴⁶

Persyaratan administratif meliputi:

1. Status penguasaan kaveling tanah;
2. Kelengkapan perizinan.

Persyaratan teknis meliputi:

1. Gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detil teknis;
2. Jenis bangunan
3. Cakupan layanan.

Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:

1. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan;

⁴⁶ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

2. Mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk Utilitas Umum.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus mempertimbangkan kelayakan hunian serta kebutuhan masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik. Persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mengenai kewajiban setiap orang/badan yang hendak mendirikan perumahan harus memiliki izin adalah berdasarkan Pasal 20 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Secara langsung pada bagian ini dapat dikatakan pihak yang berwenang mengeluarkan izin tersebut adalah Pemerintah. Hanya saja dalam hal yang dernikian harus dapat dilihat izin yang bagaimanakah yang dimohonkan oleh masyarakat, sehingga dengan demikian akan dapat diketahui instansi pemerintah yang berwenang mengeluarkan izin tersebut.

Dalam kajian pihak-pihak yang berwenang mengeluarkan izin maka dasarnya yang perlu dikaji adalah kedudukan aparatur pemerintah yang melakukan tugasnya di bidang administrasi negara pemberian izin kepada masyarakat. Agar aparatur pemerintah sebagai bagian dari unsur administrasi negara dapat melaksanakan fungsinya, maka kepadanya

harus diberikan keleluasaan. Keleluasaan ini langsung diberikan oleh undang-undang itu sendiri kepada penguasa setempat. Hal seperti ini biasanya disebut dengan keleluasaan delegasi kepada pemerintah seperti Gubernur, Bupati/Walikota untuk bertindak atas dasar hukum dan atau dasar kebijaksanaan. Pekerjaan pemberian izin oleh pemerintah pada dasarnya merupakan perbuatan hukum publik yang bersegi 1 (satu) yang dilakukan dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan instansi pemerintahan yang mengeluarkan izin tersebut. Sehingga membicarakan ketentuan-ketentuan mengenai masalah perizinan amat luas sekalanya karena beranekaragamnya jenis izin yang dikeluarkan sesuai dengan kedudukan masing-masing instansi pemerintahan itu sendiri. Secara umum dapat dikatakan ketentuan-ketentuan mengenai masalah perizinan tersebut merupakan pekerjaan pemerintah dalam bentuk nyata (konkret) yang diwujudkan dalam perbuatan mengeluarkan ketetapan yang mempunyai ciri konkret artinya nyata mengatur orang tertentu yang disebutkan identitasnya sebagai pemohon izin untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan pemerintah agar seseorang tersebut dapat diberikan izin.

Berdasarkan ketentuann yang berlaku di Pusat, Provinsi, dan Kabupaten pengaturan tentang pelaksanaan perizinan sudah diatur secara tegas, antara lain :

Sebagaimana yang telah diamanatkan didalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, bahwa setiap

penyelenggara pelayanan publik, baik yang memberikan pelayanan kepada masyarakat secara langsung maupun tidak langsung wajib menyusun, menetapkan, dan menerapkan standar pelayanan untuk setiap jenis pelayanan sebagai tolok ukur dalam penyelenggaraan pelayanan di lingkungan masing-masing. Kemudian dikuatkan dengan disahkannya Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (permenPANRB) Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2014 yang merupakan Revisi dari permenPANRB Nomor 36 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis, Penyusunan, Penetapan dan Penerapan Standar Pelayanan.

Berdasarkan teori Standar Pelayanan yang tertuang dalam PermenPANRB RI Nomor 15 Tahun 2014 tentang Petunjuk Teknis, Penyusunan, Penetapan dan Penerapan Standar Pelayanan, yang mengartikan bahwa, standar pelayanan adalah tolok ukur yang digunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan merupakan acuan penilaian kualitas pelayanan yang berkualitas, mudah, cepat, tepat terjangkau, dan terukur. Selain itu, juga dijelaskan mengenai komponen standar pelayanan yang dibedakan menjadi dua bagian, yaitu Komponen Standar Pelayanan yang terkait dengan proses penyampaian pelayanan (service delivery) dan Komponen Standar Pelayanan yang terkait dengan pengelolaan pelayanan di internal organisasi (manufacturing), yang meliputi:

1. Persyaratan;
2. Sistem, mekanisme, dan prosedur;
3. Jangka waktu penyelesaian;
4. Biaya/tarif;
5. Produk pelayanan;
6. Penanganan pengaduan, saran dan masukan;
7. Dasar hukum;
8. Sarana dan prasarana, dan /atau fasilitas;
9. Kompetensi pelaksana;
10. Pengawasan internal;
11. Jumlah pelaksana;
12. Jaminan pelayanan;
13. Jaminan keamanan dan keselamatan pelayanan;
14. Evaluasi kinerja pelaksana.⁴⁷

Sehubungan dalam hal pemberian izin merupakan wewenang dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dalam hal ini pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) di Kabupaten Wonogiri, maka pemerintah daerah Kabupaten Wonogiri mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 10, Tanggal 22 November 2016, mengenai standar operasional

⁴⁷Lihat di permenPANRB RI Nomor 15 tahun 2014 tentang Pedoman Standar Pelayanan, BAB IIIA.

prosedur Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di DPMPTSP Kabupaten Wonogiri, sebagai berikut:

1. Petugas loket pendaftaran Memeriksa kelengkapan Berkas Permohonan, Menginput dan mendaftarkan Permohonan, memberikan bukti penerimaan permohonan kepada pemohon, mengisi dan memaraf Kartu Kendali dan menyerahkan berkas permohonan kepada Bidang Pengolahan.
2. Bidang Pengolahan dan non perizinan Memeriksa berkas permohonan, menentukan bentuk kajian dan komposisi TIM Teknis, Mencetak dan memaraf surat tugas Tim Teknis, mengisi dan memaraf kartu Kendali
3. Tim Tekhnis Melakukan kajian teknis, dan Pemeriksaan lokasi, melakukan Penghitungan Retribusi, memberikan rekomendasi persetujuan atau penolakan penerbitan izin, membuat dan menandatangani BAPL, mengisi dan memaraf kartu kendali
4. Petugas SKRD mencetak Surat Ketetapan Retribusi Daerah dan Surat Setoran Retribusi Daerah, Slip Setoran, mengisi dan memaraf kartu kendali
5. Petugas informasi menghubungi Pemohon untuk menyampaikan izinnya telah selesai, jumlah retribusi izin yang harus dibayar dan menyerahkan Lembar SKRD Kepada pemohon untuk selanjutnya akan menjadi dasar pemohon untuk membayar ke loket pembayaran, serta mengisi dan memaraf kartu kendali

6. Penginputan data pembayaran izin dan menyerahkan bukti pelunasan retribusi ke pemohon serta mengisi dan memaraf kartu kendali di lakukan di Loker Pembayaran
7. Bagian pencetakan izin mencetak Naskah surat izin, serta mengisi buku register dan memaraf kartu kendali
8. Penandatanganan surat izin serta mengisi dan memaraf kartu kendali oleh Kepala DPMPTSP Kabupaten Wonogiri
9. Pemberian cap stempel yang dilakukan di loket pembayaran dan petugas loket pembayaran menyerahkan surat izin ke pemohon, dengan meminta tanda terima berkas pendaftaran dari pemohon, dan menandatangani buku register penyerahan izin serta mengisi dan memaraf kartu kendali.⁴⁸

Dari uraian Surat Keputusan Bupati Wonogiri Nomor 10, Tanggal 22 November 2016, mengenai standar operasional prosedur Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di DPMPTSP Kabupaten Wonogiri tersebut diatas, maka sejauh ini tata pelaksanaan pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) di Kabupaten Wonogiri telah ditetapkan dengan kejelasan Standar Operasional Pelayanan dalam pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) di kantor BPMPTSP Kabupaten Wonogiri. Sehingga baik masyarakat maupun pemohon izin dapat langsung ke

⁴⁸Diambil dari Flowchart Standar Operasional Prosedur Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) DPMPTSP Kabupaten Wonogiri.

petugas loket pendaftaran yang berada dikantor DPMPTSP Kabupaten Wonogiri yang terletak di Jl. Pemuda 1 No.5, Sanggrahan, Giripurwo, Kec. Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah 57612, selain itu dapat melakukan pendaftaran permohonan izin secara langsung jika syarat atau kelengkapan berkas telah terpenuhi sesuai dengan syarat yang ditentukan berdasarkan Surat Keputusan Bupati Wonogiri Tahun 2016 tentang Standar Pelayanan Perizinan dan non perizinan di DPMPTSP Kabupaten Wonogiri, sebagai berikut :

a. Persyaratan Administrasi :

- 1) Formulir data pemohon;
- 2) Surat permohonan bermaterai 6000;
- 3) Fotocopy KTP pemohon;
- 4) Surat kuasa dari pemilik bangunan, jika dalam hal ini pemohon bukan sebagai pemilik bangunan;
- 5) Surat bukti status hak tanah;
- 6) Data kondisi atau situasi tanah (data teknis);
- 7) Foto copy keterangan rencana kota;
- 8) Pas foto warna ukuran 4 x 6 cm;
- 9) Foto copy pelunasan pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir;
- 10) Surat keterangan/persetujuan dari tetangga.

b. Persyaratan Teknis :

- 1) Data umum bangunan;
- 2) Dokumen rencana pembangunan.:

- a) Sederhana 1 lantai;
- b) Sederhan 2 lantai;
- c) Tidak sederhana / khusus.

Lalu kemudian di laksanakan berdasarkan sistem, mekanisme dan prosedur pelaksanaan sesuai ketentuan sebagai berikut :

a. Proses Prapermohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB):

- 1) Permohonan KRK oleh Pemohon di Loker Advice Planning;
- 2) Pemohon mendapatkan informasi dan mengambil Formulir pendaftaran di Loker Informasi Front Office DPMPTSP, atau melalui tempat-tempat yang telah ditentukan, seperti kantor Desa/Kelurahan, dan Kecamatan;
- 3) Pemohon mengurus rekomendasi teknis dari Instansi berwenang (Untuk Bangunan Gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan khusus).

b. Proses Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) :

- 1) Pemohon mengisi formulir permohonan dan melengkapi dokumen yang dipersyaratkan dan menyetorkannya ke loket Pendaftaran
- 2) Staf Loker Pendaftaran memeriksa kelengkapan berkas permohonan, jika dinyatakan lengkap, maka dilakukan registrasi pendaftaran permohonan izin dan pemohon diberikan bukti pendaftaran

- 3) Jika belum lengkap, maka berkas permohonan tidak diregistrasi (daftar) dan dikembalikan ke pemohon untuk dilengkapi
- 4) Berkas permohonan yang telah dinyatakan lengkap diteruskan ke Bidang pengolahan perizinan dan non perizinan yang ada di Back Office, untuk menentukan bentuk kajian dan komposisi Tim teknis.

c. Proses Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB):

- 1) Penilaian dokumen rencana teknis oleh TIM Teknis, termasuk kunjungan lapangan;
- 2) Khusus untuk bangunan tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan khusus, maka pertimbangan teknis dilakukan oleh TABG;
- 3) Untuk permohonan izin yang ditolak, akan dikembalikan ke Bidang Pengolahan Perizinan dan Non Perizinan untuk diterbitkan surat penolakannya dan disampaikan ke pemohon sesuai dengan standar waktu yang ditentukan;
- 4) Untuk permohonan izin yang diterima, maka akan diteruskan ke Kepala Sub Bagian Keuangan untuk dilakukan penghitungan retribusi dan pencetakan SKRD;
- 5) Petugas Loker Informasi di Front Office menghubungi pemohon, menyampaikan besaran retribusi dan meminta pemohon untuk membayarkan retribusi di loket pembayaran;

- 6) Petugas loket pembayaran menerima dan merigistrasi pembayaran pemohon sesuai SKRD dan memberikan bukti pembayaran retribusi kepada pemohon;
- 7) Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan melakukan pencetakan izin;
- 8) Izin yang telah dicetak akan ditandatangani oleh Kepala DPMPTSP, di cap stempel dan diarsipkan di Bidang Pelayanan Perizinan dan non perizinan dan diteruskan ke loket penyerahan;
- 9) Petugas Locket Penyerahan menyerahkan Izin kepada pemohon, dengan terlebih dahulu memeriksa bukti pendaftaran, bukti pembayaran dan kesesuaian identitas pemohon dengan jangka waktu pelayanan maksimal 12 hari kerja sejak berkas permohonan dinyatakan lengkap.

Pada Bab III A PermenPANRB RI No. 15 Tahun 2014 juga dijelaskan mengenai waktu pelayanan yang dikembangkan oleh penulis dengan mengartikan bahwa, waktu pelayanan adalah jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan seluruh proses pelayanan. Terkait waktu penyelesaian pelayanan izin mendirikan bangunan di kantor DPMPTSP Kabupaten Wonogiri, ditetapkan maksimal 12 hari kerja sejak berkas permohonan dinyatakan lengkap. Dalam hal ini dimaksudkan lengkap berdasarkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang telah ditetapkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Wonogiri.

Selain itu, pelaksanaan permohonan izin juga harus diproses berdasarkan Standar Operasional (SOP) dan Standar Pelayanan (SP) dan jika pelaksanaan tidak sesuai dengan ketentuan, pelaku izin dapat menyampaikan keluhan dan atau melakukan pelaporan atau pengaduan, saran, serta masukan kepada pihak DPMPTSP Kabupaten Wonogiri, adapun tata cara pengaduannya adalah sebagai berikut:

- 1) Pengaduan, saran, dan masukan ditangani oleh Kepala Bidang Data dan Pengaduan atau staf loket pengaduan di lingkungan DPMPTSP yang ditunjuk oleh Kepala Dinas.
- 2) Saran dan aduan dapat disampaikan melalui loket pengaduan, kotak saran, SMS, Telepon, Faximile, dan email yang telah disiapkan oleh DPMPTSP.
- 3) Saran dan aduan segera ditangani dan ditindaklanjuti untuk diselesaikan.
- 4) Pengaduan akan diselesaikan oleh tim penanganan pengaduan selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari kerja sejak pengaduan diterima dengan lengkap.⁴⁹

Disamping itu, dalam pengurusan izin mendirikan bangunan (IMB) tentu tidak terlepas dari biaya administrasi maupun rincian yang harus dibayar oleh pelaku izin kepada pihak DPMPTSP selaku pemberi Izin Kabupaten Wonogiri. Akan tetapi, dalam pelaksanaan penyelenggaraan

⁴⁹ Surat Keputusan Bupati Wonogiri Tahun 2016 Tentang Standar Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan DI DPMPTSPT Kabupaten Wonogiri Nomor 6 poin B.

perizinan di Kabupaten Wonogiri khususnya di DPMPTSP selaku penerbit izin, bahwa setiap pelayanan izin mendirikan bangunan (IMB) tidak dikenakan biaya administrasi.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 8 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan , persyaratan permohonan IMB untuk rumah tinggal deret sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a angka 2 meliputi :

- a. formulir permohonan IMB yang telah diisi lengkap dan ditandatangani serta diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat setempat;
- b. fotocopy identitas diri/KTP pemohon;
- c. fotocopy sertifikat tanah, surat keterangan tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan;
- d. fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan;
- e. surat kuasa yang sah dari pemohon dan bermaterai apabila pemohon diwakilkan oleh pihak lain;
- f. surat pernyataan pemanfaatan tanah, antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah, apabila pemilik bangunan bukan pemilik tanah;
- g. surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga yang

- berbatasan langsung untuk bangunan dua (2) lantai atau lebih;
- h. surat pernyataan membuat peresapan air hujan yang dapat menampung luapan curah hujan dalam bidang tanah;
 - i. gambar rencana bangunan yang meliputi : situasi, denah, tampak (depan, belakang, dan samping), rencana (pondasi, atap, sanitasi), potongan (melintang, dan memanjang) yang disahkan oleh pejabat yang ditunjuk;
 - j. apabila bangunan menggunakan konstruksi baja, melampirkan gambar dan perhitungan konstruksi baja;
 - k. apabila bangunan bertingkat dan menggunakan struktur beton, melampirkan gambar dan perhitungan beton;
 - l. apabila bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau ketinggian lebih dari 12 (dua belas) meter, melampirkan hasil tes sondir; dan
 - m. izin lingkungan atau surat pernyataan kesanggupan. pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup (SPPL).⁵⁰

C. Hambatan Pembuatan Izin Pembangunan Perumahan di Kabupaten Wonogiri.

Dalam proses pelaksanaan pembuatan izin untuk pembangunan perumahan tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang dapat menghambat

⁵⁰ Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 8 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

jalannya proses perizinan. Masalah utama yang menjadi probela dalam pelaksanaan pembuatan izin berdasarkan hasil wawancara adalah :

1. Birokrasi pemerintah

Kurang konsistennya birokrasi pemerintah kita terhadap pelaksanaan perizinan di Kabupaten Wonogiri tersebut membuat pelaku usaha perumahan disana jenuh, misalnya : ketika pelaku usaha tersebut datang ke kantor terkait mereka tidak langsung merespon, disuruh datang lagi besok, kemudian ditunda lagi disuruh datang besok lagi, ditunda-tunda terus. Akhirnya para pelaku usaha yang mangalami nasib seperti itu tidak memperdulikan lagi hal-hal tersebut, mereka tetap membangun dan menjalankan proyek pembangunan sepanjang tidak mengganggu ketertiban masyarakat kota sabang.

2. Sarana dan prasarana pendukung

Untuk memenuhi syarat-syarat pembangunan perumahan agar izinnnya bisa terbitkan pelaku usaha tentu harus memperhatikan sarana dan prasarana pendukung usaha perumahannya. Sarana dan prasarana pendukung untuk menjalankan proses kegiatan pelaksanaan perizinan usaha pembangunan yang dirasa cukup banyak oleh pelaku usaha juga menjadi kendala tersendiri agar izin usaha perumahannya diterbitkan.

3. Dana yang harus dikeluarkan

Dalam mambangun usaha perumahan di Kabupaten Wonogiri

tersebut tentu memerlukan dana yang harus dikeluarkan oleh pelaku usaha khususnya dalam proses perizinan. Dana yang harus dikeluarkan sering kali menjadi kendala bagi pelaku usaha perumahan agar izin usahanya diterbitkan, karena terdapat pengeluaran yang tidak terduga dalam mengikuti alur proses perizinan pembangunan perumahan tersebut.

4. Sumber daya manusia

Keluhan pelaku usaha yang tidak jarang terdengar di kantor pemerintah daerah yaitu tentang sumber daya manusia. Banyaknya pegawai pemerintah daerah yang tidak menjadi jaminan bahwa pekerjaan, tugas, dan tanggung jawab di instansi tersebut akan beres.

5. Pelayanan perizinan

Para pelaku usaha tentu menghendaki pelayanan dibidang perizinan yang cepat, murah, sekaligus segera dapat dimanfaatkan. Hanya saja pelaku usaha tidak mengerti bahwa proses agar diterbitkannya izin tersebut instansi terkait tidak bekerja sendirian, tidak jarang mereka harus berkoordinasi dengan instansi lain agar izin pembangunan dapat diterbitkan.

Berdasarkan uraian persoalan-persoalan dalam pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan di atas sudah seharusnya dicari solusi agar penanganan dalam permasalahan perizinan dapat diselesaikan. Namun secara umum hambatan yang sering menjadi

kendala dalam pelaksanaan pembuatan izin pembangunan perumahan terdiri dari beberapa faktor, antara lain :

a. Faktor Hukum

Faktor ini merupakan faktor yang menunjukkan kurang jelasnya peraturan perundang-undangan yang mengatur akan besarnya biaya yang digunakan dalam pembuatan izin pembangunan perumahan, dan dalam hal pengklasifikasian bidang instansi yang menangani setiap berkas yang dibutuhkan juga belum jelas pengaturannya sehingga menimbulkan ketidaktahuan masyarakat atas instansi yang berwenang dalam mengeluarkan berkas yang dibutuhkan sebagai syarat pengajuan Izin Mendirikan Bangunan.

b. Faktor Kelembagaan

Faktor ini merupakan betapa lemahnya koordinasi antara lembaga yang berwenang dalam mengeluarkan beberapa berkas perizinan dalam cakupan bidangnya masing-masing, dan juga kurangnya sosialisasi terhadap pemohon mengakibatkan pemohon izin pembangunan sering kali buta akan aturan dan ketentuan yang berlaku dalam hal mengajukan perizinan perumahan tersebut. Sehingga tidak sedikit dari pihak pemohon yang salah dalam mengartikan dalam proses pengurusan perizinan terutama dalam hal permohonan izin lingkungan, banyaknya berkas yang harus dipenuhi dan tidak dipahami oleh pemohon maka sering kali dalam pelaksanaannya pemohon menggunakan jasa konsultan dan harus mengeluarkan biaya.

c. Faktor Komunikasi

Komunikasi merupakan faktor utama dalam pelaksanaan perizinan dan faktor penentu keberhasilan permohonan izin yang merupakan rangkain pelaksanaan kebijakan pemerintah. Pelaksanaan perizinan akan sangat efektif dan berdampak positif apabila pembuat ketentuan juga memahami tentang segala aspek yang seharusnya dibutuhkan dan dikerjakan.

Pelaksanaan perizinan dapat terlaksana dengan sederhana, mudah, dan cepat apabila tejalan komunikasi yang baik dan jelas, jadi setiap ketentuan harus tersalurkan kepada pihak-pihak yang berwenang dalam hal tersebut. Dengan kata lain tujuan utama pelaksanaan progam akan tercapai sesuai tujuan dan sarannya dan setiap ketentuan kebijakan harus didiskusikan dengan baik agar dapat berjalan dengan tujuan kebijakan tersebut.

d. Faktor Masyarakat.

Kesadaran masyarakat yang masih kurang dalam hal pemahaman dan pengetahuan hukum atau ketentuan terkait pelaksanaan perizinan yang seakan menggambarkan proses perizinan di Indonesia sangatlah rumit dan menyita banyak waktu sehingga banyak masyarakat yang enggan membuat izin terhadap segala sesuatu yang diwajibkan terdapat dokumen perizinannya dalam ketentuan Perundang-Undangan, Ketentuan Pemerintah Pusat, dan Pemerintah Daerah ditambah dengan ketentuan yang mewajibkan pemohon untuk melakukan pemberkasan

secara online sedangkan kapasitas pemahaman masyarakat akan teknologi masih kurang.

e. Faktor Biaya

Seperti yang diketahui biaya proses pembuatan perizinan tidaklah sedikit selain biaya retribusi dan administrasi lembaga, kadang biaya dalam pengurusan berkas lebih banyak daripada biaya pengeluaran berkas izin sesuai yang tetera diundang-undang, seperti halnya biaya pembuatan proposal, biaya transportasi, dsb yang harus dibebankan kepada pemohon guna melengkapi berkas-berkas permohonan.