

Jurnal Publikasi

**KAJIAN YURIDIS ASPEK PERTANAHAN DALAM PERIJINAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT WANAKILIS MANDIRI
JAYA DI KABUPATEN WONOGIRI**

Andryan Rochmat Tri Pamungkas

Andryanych@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan di Kabupaten Wonogiri dan untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan di Kabupaten Wonogiri. Jenis pendekatan yang digunakan ialah pendekatan empiris. Lokasi yang menjadi tempat penelitian ialah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Wonogiri dan PT. Wanakilis Mandiri Jaya Wonogiri. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka, observasi, dan wawancara. Analisis data menggunakan analisis deskriptif Kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan ini memerlukan tahapan-tahapan yang panjang, namun tahapan tersebut sudah dilakukan dengan baik oleh PT. Wanakilis Mandiri Jaya Wonogiri. Dalam pelaksanaan perizinan di Kabupaten dapat dikatakan mudah karena tahapan-tahapan dalam pembuatan izin tersebut sudah menggunakan cara satu yang efisien dan praktis dengan sistem terpadu satu pintu sehingga memudahkan pemohon izin untuk mengurus izinnya. Terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan di Kabupaten Wonogiri yang dialami oleh PT. Wanakilis Mandiri Jaya. Kendala yang muncul adalah faktor hukum, faktor kelembagaan, faktor komunikasi, faktor masyarakat, dan faktor sarana-prasarana, dalam pelaksanaan perizinan di Kabupaten Wonogiri sesuai aturan yang berlaku dengan dilaksanakannya tahapan-tahapan tersebut oleh PT Wanakilis Mandiri Jaya guna mendapatkan perizinan pembangunan tersebut yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang yaitu Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Wonogiri.

Kata kunci: *perizinan, izin pembangunan, pengembang pembangunan.*

LEMBAR PENGESAHAN
KAJIAN YURIDIS ASPEK PERTANAHAN DALAM PERIJINAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT WANAKILIS MANDIRI
JAYA DI KABUPATEN WONOGIRI

Jurnal Publikasi

Diajukan Oleh

Andryan Rochmat Tri Pamungkas

20150610346

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing



Sunarno, S.H., M.Hum.

NIK. 19721228200004 153 046

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Frisno Raharjo, S.H., M.Hum

NIK. 19710409199702 153 028

I. Latar Belakang Masalah

Manusia memiliki kebutuhan pokok yang harus dipenuhi yaitu sandang, pangan, dan papan. Dalam hakikatnya manusia saat ini membutuhkan papan dalam arti rumah untuk tempat berlindung ataupun beristirahat dengan demikian maka rumah adalah kebutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi dalam menjalankan kehidupannya.¹ Dalam hal bertempat tinggal warga negara Indonesia diberi kebebasan untuk bertempat tinggal sesuai yang diatur dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-undang no 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi manusia “Setiap warga negara Indonesia berhak untuk secara bebas bergerak, berpindah, dan bertempat tinggal dalam wilayah negara Republik Indonesia”², dimana warga Indonesia secara mutlak mendapatkan kebebasan untuk bertempat tinggal. Seperti halnya yang tercantum dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman “*Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia*”.³ Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya manusia bangsa Indonesia di masa yang akan datang. Pembangunan nasional

¹ Soedjadi, Keman. Kesehatan Perumahan Masyarakat dan Lingkungan. *Jurnal kesehatan lingkungan*. Vol 2. No 1. Juli 2005.

² Undang-undang no 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

³ Undang-undang no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

yang terus menerus kita laksanakan saat ini pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya. Segala kegiatan pembangunan yang dilaksanakan dengan giat disegala sektor bertujuan untuk kemakmuran, kesejahteraan dan peningkatan harkat dan martabat rakyat Indonesia. Perumahan dan pemukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Menurut Pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Pada awalnya rumah diperuntukan untuk sebagai pemenuhan kebutuhan terhadap suatu pokok kebutuhan yang dibutuhkan oleh manusia atas rumah yang bersih,nyaman,dan tentram. Namun pada saat ini dengan

⁴ Handayani Hutapea. Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah . *Jurnal Ruang*. Vol. 2. No. 4. Tahun 2014

perkembangan zaman yang semakin modern rumah beralih fungsi menjadi sebuah alternatif investasi yang sangat sempurna dengan pengembalian berupa penghasilan dari sewa menyewa ataupun pengembalian berupa “*capital gain*” yaitu selisih antara harga jual dengan harga beli pada saat rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan sarana pemberian identitas kepada pemiliknya,seberapa besar, mewah, bersih, dan menarik rumah tersebut merupakan gambaran identitas pemiliknya.

Persoalan tentang rumah yang terjadi di Indonesia sesungguhnya merupakan dampak dari dinamika perkembangan yang sangat pesat dalam bermasyarakat ataupun dalam pemerintahan. Penyusunan dalam hal penanggulangan perkembangan modernisasi terhadap perumahan dan pemukiman telah dilakukan pada saat Pelita V dalam hal Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan (KSNP) namun penekanan yang dilakukan hanya sebatas terhadap perumahan saja.

Seiring berjalannya waktu peningkatan jumlah populasi manusia dengan ketersediaan lahan untuk pembangunan pemukiman tidak seimbang, dengan ketersediaan lahan untuk pemukiman yang semakin menipis alhasil banyak pemukiman yang dibangun diatas tanah yang bukan hak milik,fasilitas umum, dan juga ditempat-tempat saluran air yang menyebabkan terjadinya bencana alam misalnya banjir,menyikapi keterbatasan lahan yang dapat digunakan untuk mendirikan pemukiman dikota-kota besar menjadikan para pengembang sistem atau yang kita sebut dengan “*delevoper*” menggunakan lahan pedesaan untuk mengantisipasi

keterbatasan lahan untuk pemukiman dikota-kota besar,namun dalam menjalankan progam pembangunannya “*delevoper*” juga memiliki berbagai bahan pertimbangan dalam menentukan suatu wilayah atau area yang akan dialokasikan sebagai daerah perumahan,selain itu dalam menjalankan pembangunan proyek pemukiman “*delevoper*” juga harus melalui tahapan proses perizinan guna dapat menjalankan proyeknya.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang, maka penulis mengangkat permasalahan pokok yang dapat dirumuskan sebagai berikut sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan izin pembangunan perumahan oleh PT Wanakilis Mandiri Jaya di Kabupaten Wonogiri?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan izin pembangunan perumahan oleh PT Wanakilis Mandiri Jaya di Kabupaten Wonogiri?

II. Metode Penelitian

A. Jenis Penelitian

Dalam mengkaji sesuatu hal tidak cukup dengan memahami norma saja karena hukum dibuat dan tumbuh berkembang dikalangan masyarakat, Jadi dengan demikian membutuhkan penelitian dengan mengkaji bagaimana fakta-fakta yang terjadi dalam masyarakat karena

terhadap pelaksanaan izin usaha Pembangunan Perumahan di Kabupaten Wonogiri.⁵

B. Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Data primer yang termuat dalam penelitian merupakan data yang didapatkan dari hasil penelitian Empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung terjun kedalam masyarakat, perolehan data primer dilakukan dengan cara wawancara.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pelengkap dari data primer, dimana data sekunder diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan terdiri atas beberapa bahan hukum berupa :

- a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundangan yang terdiri dari :
 - a) UUD 1945;
 - b) UU no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam proses analisis, yaitu :
 - a) Buku-buku terkait;

⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, Metode Penulisan Hukum, Fakultas Hukum UMY, 2007, Komunika, Yogyakarta, hal 32-33.

- b) Jurnal-jurnal dan literatur terkait;
- c) Hasil penelitian terkait;
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum berupa kamus dan ensiklopedi.

C. Lokasi Penelitian

Berdasarkan pemaparan diatas maka lokasi penelitian yang dipilih yaitu di kantor PT.Wanakilis Mandiri Jaya dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Wonogiri yang berkaitan dengan pelaksanaan proses peizinan pembangunan perumahan di Kabupaten Wonogiri.

D. Narasumber dan Responden

1. Responden adalah seseorang atau individu yang terkait secara langsung dengan data yang dibutuhkan peneliti terhadap permasalahan yang diteliti,dengan cara menjawab pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.
2. Narasumber adalah seseorang yang memberikan suatu pendapat atas suatu permasalahan yang sedang diteliti oleh peneliti,Narasumber tidak terkait langsung lebih tepatnya sebagai pengamat yang memberikan pendapatnya.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Teknik Pemilihan Informan

Pemilihan informan dalam penelitian ini dilakukan menggunakan teknik *purposive sampling*, dimana pemilihan informan dilakukan dengan sengaja sesuai kriteria yang ditetapkan berdasarkan dengan tujuan penelitian.

2. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan tanya jawab secara langsung yang dilakukan oleh peneliti kepada informan untuk mendapatkan suatu data/informasi. Teknik wawancara dalam penelitian ini menggunakan bentuk tidak berstruktur dimana pertanyaan diajukan secara bebas kepada narasumber tetapi dengan membuat kerangka pertanyaan pokok-pokok yang akan ditanyakan dalam proses wawancara terlebih dahulu sebelum wawancara dilakukan.

b. Observasi

Observasi dengan mengamati dan melakukan pencatatan mengenai kejadian-kejadian dan kondisi yang terjadi pada tempat penelitian dilakukan.

c. Studi Kepustakaan

Penelitian dengan cara studi pustaka pada bahan-bahan hukum dan atau bahan non hukum. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan

membaca, melihat, mendengarkan, maupun melakukan penelusuran melalui berbagai media.

F. Teknik Analisis Data

Semua data yang telah penulis peroleh di lapangan dan dari studi kepustakaan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu dengan cara mengambil data-data yang bersifat khusus dan sesuai dengan topik permasalahan yang akan dibahas. Sehingga menghasilkan suatu uraian bersifat deskriptif kualitatif, yang artinya dalam menganalisis data tersebut peneliti memberikan pemaparan atas subyek dan obyek yang berkaitan dengan Proses Pelaksanaan Perizinan Perumahan di Kabupaten Wonogiri.

III. Pembahasan

A. 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.⁶

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.

⁶Wawancara 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.

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 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.⁷

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

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 Pemukiman.
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 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.⁸

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;

⁸ Wawancara Ibu Endang selaku staf Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu pada tanggal 22 Januari 2019.

10. Pengawasan internal;
11. Jumlah pelaksana;
12. Jaminan pelayanan;
13. Jaminan keamanan dan keselamatan pelayanan;
14. Evaluasi kinerja pelaksana.⁹

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;

⁹Peraturan Menteri PANRB RI Nomor 15 tahun 2014 tentang Pedoman Standar Pelayanan, BAB IIIA.

- 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).¹⁰

¹⁰ Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 8 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

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.¹¹

B. Hambatan Pembuatan Izin Pembangunan Perumahan di Kabupaten Wonogiri.

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

¹¹ Surat Keputusan Bupati Wonogiri Tahun 2016 Tentang Standar Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan DI DPMPTSPT Kabupaten Wonogiri Nomor 6 poin B.

menghambat 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 izinnya 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 membangun 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 dicarikan 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 rangkaian 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 terjalin komunikasi yang baik dan jelas, jadi setiap ketentuan harus tersalurkan kepada pihak-pihak yang berwenang dalam hal tersebut. Dengan kata lain tujuan utama pelaksanaan program akan tercapai sesuai tujuan dan sasarannya 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.

VI. Penutup

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan dikawasan Kabupaten Wonogiri dalam penerapannya sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku seperti halnya dalam proses pengajuan Izin Mendirikan Bangunan terlebih dahulu PT Wanakilis Mandiri Jaya selaku Pemohon izin harus memenuhi syarat antara lain : Izin Lingkungan Setempat, Izin Prinsip, Izin Badan Lingkungan Hidup, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), Izin Pemanfaatan Lahan, Izin Lokasi, dan Izin Pengesahan Site Plan dan penerapan pelayanan terpadu

satu pintu melalui online juga membantu memangkas waktu dan biaya yang harus dikeluarkan pemohon guna mendapatkan izin yang dikehendaki.

2. Selain hambatan-hambatan secara umum seperti halnya : sarana, prasarana, birokrasi, pelayanan, dan kesadaran hukum, juga terdapat Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan antara lain : faktor hukum, faktor kelembagaan, faktor komunikasi, faktor masyarakat, dan faktor biaya.

B. Saran

Diperlukan adanya sosialisasi secara lebih rinci oleh pemerintah dan lembaga yang berwenang dalam bidang perizinan ini guna meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat akan pentingnya perizinan dilakukan, guna terjalin keselarasan antara masyarakat dengan kebijakan-kebijakan pemerintah guna menghindari penyelewengan hukum dimasyarakat agar tercipta tatanan masyarakat yang tertib, aman, jujur, dan sejahtera.

Daftar Pustaka

Buku

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2007, Metode Penulisan Hukum, Fakultas Hukum UMY, , Yogyakarta:Komunika.

Peraturan perundang – undangan

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

UU no 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

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

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

Peraturan Menteri PANRB RI Nomor 15 tahun 2014 tentang Pedoman Standar Pelayanan, BAB IIIA.

Jurnal

Handayani Hutapea. Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah . *Jurnal Ruang*. Vol. 2. No. 4. Tahun 2014.

Soedjajadi,Keman. Kesehatan Perumahan Masyarakat dan Lingkungan. *Jurnal kesehatan lingkungan*. Vol 2. No 1. Juli 2005.

Wawancara

Bapak Abdurahman, 2019, *Wawancara Mengenai Tahapan-tahapan dan Syarat yang Dibutuhkan Dalam Permohonan Perizinan Pembangunan*

Perumahan, Kepala Cabang PT Wanakilis Mandiri Jaya. Kabupaten Wonogiri, 27 Januari 2019, Pukul 15.20.WIB

Ibu Endang, 2019, *Wawancara Mengenai Tahapan-tahapan dan Syarat yang Dibutuhkan Dalam Permohonan Perizinan Pembangunan Perumahan*, Staf Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kabupaten Wonogiri, 22 Januari 2019, Pukul 10.15 WIB.