

**Aspek yuridis atas pembangunan perumahan puri mandiri di kelurahan
Wonorejo kecamatan Gondangrejo kabupaten Karanganyar**

Oleh:

Leynia Lisnawati

E.0002181

**BAB I
PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan sampai saat ini merupakan rangkaian pembangunan yang berkesinambungan, meliputi seluruh masyarakat bangsa dan negara. Hal ini merupakan tujuan Nasional seperti yang tertuang dalam alinea ke-4 Pembukaan UUD 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Dengan memperhatikan keadaan dewasa ini dan arahan GBHN 1999-2004, salah satu tujuan pembangunan daerah yang akan dicapai dalam jangka waktu lima tahun ke depan adalah meningkatkan pengembangan potensi wilayah melalui pengembangan ekonomi daerah, pembangunan pedesaan dan perkotaan, pengembangan wilayah tertinggal dan perbatasan, pengembangan permukiman serta pengelolaan penataan ruang dan pertanahan guna mendukung pemulihan ekonomi nasional dan penguatan landasan pembangunan yang berkelanjutan.

Sesuai dengan Bagian IV (Agenda Meningkatkan Kesejahteraan Rakyat) Bab 24 dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2004-2009 bahwa salah satu dari sasaran pengurangan

ketimpangan pembangunan daerah adalah terwujudnya peningkatan kesejahteraan masyarakat di seluruh wilayah dan berkurangnya kesenjangan pembangunan antar wilayah, terwujudnya percepatan pengembangan wilayah serta peningkatan daya saing kawasan dan produk-produk unggulan daerah, terwujudnya keseimbangan pertumbuhan pembangunan antar kota-kota metropolitan, besar, menengah, dan kecil serta terwujudnya keserasian pemanfaatan ruang dan penatagunaan tanah.

Selain itu disebutkan juga dalam Bagian IV (Agenda Meningkatkan Kesejahteraan Rakyat) Bab 25 dalam RPJMN Tahun 2004-2009 bahwa salah satu sasaran yang hendak dicapai dalam peningkatan pembangunan daerah khususnya perdesaan dalam lima tahun mendatang adalah meningkatkan kelayakhunian kawasan permukiman di perdesaan yang ditandai dengan meningkatnya akses rumah tangga ke pelayanan air bersih dan sanitasi, pelayanan prasarana pendidikan dan kesehatan, dan prasarana sosial ekonomi serta meningkatkan akses, kontrol dan partisipasi seluruh elemen masyarakat dalam kegiatan pembangunan perdesaan yang ditandai dengan terwakilinya aspirasi semua kelompok masyarakat dan meningkatnya kesetaraan antara perempuan dan laki-laki dalam perencanaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi kegiatan pembangunan. Dengan landasan tersebut diharapkan program pemerintah tidak hanya memusatkan perhatiannya pada kebutuhan masyarakat kota saja, tetapi juga memperhatikan tingkat kebutuhan masyarakat yang berada di daerah supaya tidak terjadi kesenjangan kesejahteraan antar daerah.

Karena semakin cepatnya laju pertumbuhan penduduk, menimbulkan kebutuhan yang semakin kompleks, hal ini menjadi salah satu tugas dari pemerintah terutama pemerintah daerah sebagai pengelola sumber daya alam maupun sumber daya lainnya, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Seperti yang tertuang dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah yaitu mengenai kewajiban daerah.

Rumah dan permukiman tidak akan pernah berhenti sebagai sumber masalah dalam sejarah kehidupan manusia. Sejak zaman manusia purba yang hidup di gua-gua kurang lebih sebelas ribu tahun lalu, sampai zaman sekarang dimana orang hidup dan bermukim dalam gedung-gedung atau dalam bangunan yang memiliki fasilitas yang berlebih sesuai pola hidup masyarakat yang semakin maju. YB. Mangun Wijaya dalam tulisannya yang berjudul *Permukiman, Perumahan dan Manusia* yang dikutip Eko Budiharjo menyatakan bahwa alasan pertama manusia purba membuat bangunan-bangunan permukiman sebagai perlindungan fisik terhadap hujan dan matahari, terhadap keganasan alam dan pengamanan diri terhadap binatang-binatang buas dan sebagainya (Eko Budiharjo, 1984:9).

Kepedulian tentang pemilikan baik lahan maupun hunian, *privacy*, jati diri atau identitas hunian masing-masing dewasa ini semakin dirasakan sebagai tuntutan dasar manusia yang berbudaya yang berbeda dengan zaman purba. Industri perumahan lantas menjadi ajang para profesional seperti planolog, arsitek, ekonom, dalam badan-badan resmi pemerintah maupun swasta seperti perumnas, perumda, *real estate* atau *building developer* (Eko Budiharjo, 1991:55).

Pada saat ini upaya penanganan perumahan ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada ancangan penyediaan (*supply side oriented approach*) yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Bila perlu untuk memperluas jangkauan pemasaran dapat dilakukan dengan mengurangi standar atau memberikan subsidi. Hal ini tertuang dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK).

Pengadaan perumahan untuk rakyat banyak, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh Perum Perumnas. Oleh sebab itu pemerintah dalam kebijaksanaan umumnya menentukan bahwa dalam pembangunan nasional pemerintah akan berperan, maka dalam pembangunan perumahan ini pemerintah menyertakan pihak swasta untuk ikut berperan (F.X Djumialdji, 1995:57).

Di dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, disebutkan bahwa sejalan dengan peran serta masyarakat didalam pembangunan perumahan dan permukiman, pemerintah mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk melakukan pembinaan dalam wujud pengaturan dan pembimbingan, pendidikan dan pelatihan, pemberian bantuan dan kemudahan, penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait. Antara lain; tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancangan bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia serta peraturan perundang-undangan.

Masih dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 dikatakan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman pada hakikatnya sangat kompleks dan bersifat multi dimensional dan multi sektoral, yang perlu ditangani secara terpadu melalui koordinasi yang berjenjang disetiap tingkat pemerintahan serta harus sesuai dengan tata ruang. Disamping itu, undang-undang ini memberikan landasan bagi pembinaan perangkat kelembagaan di daerah dalam rangka penyerahan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab, dengan titik berat daerah tingkat II (kabupaten/kota).

Sebagai pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman maka dikeluarkan Kepres Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) yang mempunyai tugas menyiapkan rumusan kebijaksanaan, memecahkan berbagai permasalahan, dan pengawasan

pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman. Selanjutnya di daerah BKP4N dibantu oleh Badan Pengendalian Pembangunan Daerah (BP4D). Badan Pengendalian Pembangunan Daerah (BP4D) merupakan wadah atau forum dalam rangka intensifikasi koordinasi guna memecahkan masalah-masalah yang timbul akibat ketidakseimbangan antara kebutuhan dan pengadaan akan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau.

Salah satu dari kewajiban daerah yaitu menyusun perencanaan dan tata ruang daerah. Dari pembangunan fasilitas-fasilitas tersebut mendorong masalah lain yang akan muncul. Perkembangan tersebut menyebabkan alih fungsi tanah karena praktek perizinan dengan alasan kepentingan pembangunan. Dimana alih fungsi tersebut berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (Maria S.W Sumardjono, 2005:29). Untuk menjamin pengaturan kegiatan tersebut pemerintah daerah membentuk aturan mengenai pembangunan di daerahnya yang merupakan salah satu perbuatan hukum pemerintah.

Seperti halnya yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar dalam memberikan pengaturan yang tegas agar pembangunan perumahan tersebut dapat dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana dan berkesinambungan supaya dapat memperkecil dampak terhadap keseimbangan lingkungan serta sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah/Kota. Khususnya dalam pencapaian pembangunan perumahan ini yaitu memberikan hunian yang layak dalam lingkungan sehat, aman, serasi, dan teratur. Sistem pengembangan permukiman Kabupaten Karanganyar disusun berdasarkan hirarki pusat pertumbuhan, jangkauan pusat pelayanan, fungsi pusat pelayanan. Jaringan transportasi dan fungsi kawasan saat ini. Hal ini menjadi dasar dalam penataan ruang yaitu pada perhitungan perkembangan penduduk, dan persediaan pengembangan lahan.

Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II

Karanganyar, wilayah yang mendapat prioritas untuk dikembangkan yaitu kawasan yang pertumbuhannya cepat, salah satunya adalah Kecamatan Gondangrejo. Salah satu wilayah Kecamatan Gondangrejo yaitu Desa Wonorejo yang berada di wilayah dekat dengan Kota Surakarta mendorong para developer untuk mengembangkan usaha perumahan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan perumahan yang saat ini terus dilakukan, salah satunya yaitu Perumahan Puri Mandiri. Sudah barang tentu kewenangan pengendalian berada di tangan Bupati Kabupaten Karanganyar selaku Ketua Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah untuk memberikan pembinaan, teguran dan sanksi kepada perusahaan pembangunan perumahan yang belum memiliki perizinan.

Berdasar pada peranan yang penting dari pemerintah daerah dan pelaku usaha dalam pembangunan perumahan yaitu salah satunya di Kelurahan Wonorejo, maka penulis bermaksud mengadakan pengkajian dan penelitian lebih lanjut tentang aspek yuridis khususnya mengenai hubungan antara pemerintah daerah dengan developer melalui perizinan, serta aspek perlindungan bagi para konsumen oleh developer/pengembang Perumahan Puri Mandiri kedalam penulisan hukum dengan judul : “ ASPEK YURIDIS ATAS PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI MANDIRI DI KELURAHAN WONOREJO KECAMATAN GONDANGREJO KABUPATEN KARANGANYAR.”

B. Pembatasan Masalah

Agar permasalahan tidak terlalu luas dan dapat dilakukan suatu pembahasan yang terfokus, maka perlu adanya pembatasan masalah.

Pembangunan rumah dewasa ini tidak hanya dilakukan oleh individu-individu dalam masyarakat, akan tetapi telah menuntut pula adanya peran serta pemerintah terutama pemerintah daerah maupun pihak swasta (*developer*). Dalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan pada ketentuan administrasi *developer* terhadap pemerintah daerah yaitu proses perizinan pembangunan perumahan dan hubungan *developer* dengan

konsumen yaitu perlindungan konsumen oleh perusahaan pembangunan perumahan swasta (*developer*) yaitu PT.Usaha Griya Mandiri. Yang secara administrasi masuk dalam kompetensi atau kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar, beserta kendala-kendala yang dihadapi.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah diatas, agar masalah yang dapat dipecahkan secara sistematis terarah, dan sesuai dengan sasaran yang diharapkan, maka perlu adanya perumusan masalah. Hal ini dimaksudkan untuk lebih menegaskan masalah-masalah yang akan diteliti. Sehingga dapat ditentukan satu pemecahan masalah yang tepat dan mencapai tujuan penelitian yang diinginkan. Maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses perizinan pembangunan perumahan Puri Mandiri di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar?
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam proses perizinan pembangunan perumahan tersebut, dan bagaimana penyelesaiannya?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang hendak dicapai oleh penulis dalam penulisan hukum ini sebagai berikut :

1. Tujuan obyektif
 - a) Untuk mengetahui alur perizinan suatu pembangunan perumahan di Kabupaten Karanganyar yang harus ditempuh oleh developer atau pelaku usaha yang bergerak dalam bidang perumahan.
 - b) Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam proses perizinan tersebut, dan cara penyelesaiannya.
2. Tujuan Subyektif

- a) Untuk melengkapi syarat akademis dalam rangka memperoleh gelar sarjana di bidang Ilmu Hukum di Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- b) Untuk menambah dan memperluas pengetahuan dan pemahaman tentang aspek-aspek hukum sebagai suatu teori dan prakteknya, terutama dibidang Hukum Administrasi Negara.
- c) Diharapkan penelitian ini bermanfaat bagi para pengusaha atau developer dalam melakukan proses perizinan pembangunan perumahan, mengetahui perlindungan yang diberikan kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan perumahan, dan bagi pemerintah daerah khususnya pemerintah Kabupaten Karanganyar dalam pengelola izin pembangunan.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a) Untuk mengembangkan pengetahuan yang diperoleh selama di bangku kuliah dan membandingkan dengan kenyataan pada prakteknya di lapangan, terutama dalam lapangan Hukum Administrasi Negara.
- b) Untuk mendapatkan data-data dan informasi guna menyelesaikan penulisan hukum sebagai syarat mencapai derajat kesarjanaan dibidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Sebelas Maret Surakarta.
- c) Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai penambah referensi di bidang karya ilmiah.

2. Manfaat Praktis

- a) Hasil dari penelitian ini dapat menjadi sumbangan pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya Administrasi Negara mengenai masalah perizinan pembangunan perumahan. Memberikan informasi yang jelas pada masyarakat umum khususnya para developer perumahan swasta khususnya di Kabupaten Karanganyar tentang kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar, berkaitan dengan masalah perizinan pembangunan perumahan serta pemberian perlindungan bagi konsumen oleh developer/pelaku usaha.

- b) Sebagai bahan masukan dan referensi bagi penelitian berikutnya dan bagi pemerintah daerah terutama pengelola perizinan pembangunan di Kabupaten Karanganyar, dalam usahanya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat akan kebutuhan perumahan serta peranannya dalam penciptaan tata ruang kota yang serasi dan seimbang.

F. Metode Penelitian

Menurut Karl Mark metode ilmiah adalah cara menerapkan prinsip-prinsip logis dalam penemuan, pengesahan dan penjelasan kebenaran. Berdasarkan pengertian diatas metodologi merupakan metode penelitian untuk merumuskan, mempelajari, menganalisa, dan memecahkan masalah-masalah dalam penelitian (Mohammad Nazir, 1998:43).

Penelitian adalah suatu usaha untuk memutuskan, mengembangkan, dan menguji kebenaran dari suatu pengetahuan, usaha itu dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah (Sutrisno Hadi, 1998:4).

Suatu penelitian karangan atau penelitian disebut ilmiah apabila pokok-pokok pikiran yang dikemukakan, disimpulkan melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian-pembuktian yang meyakinkan oleh karena dilakukan dengan cara yang objektif dan telah melalui tes atau pengujian (Winarno Surachmat, 1995:140).

Metode penelitian penelitian sangat diperlukan dalam suatu penelitian ilmiah karena mutu dan nilai validitas dari metode penelitian sangat ditentukan dari ketepatan pemilihan metode penelitian. Penulis akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dilihat dari sifatnya dan maksudnya yang terkandung di dalamnya, yaitu sabagai upaya memberikan gambaran yang lengkap mengenai proses perizinan pembangunan perumahan swasta oleh developer di Kabupaten Karanganyar, penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif, adalah suatu

penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya (Soerjono Sukanto, 1986:10).

Bila ditinjau dari segi bidang ilmu pengetahuan yang diterapkan dalam penulisan skripsi ini merupakan penelitian dibidang hukum, yakni merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya (Soerjono Sukanto, 1986:10).

Selanjutnya dari cara memperoleh data, penelitian ini termasuk penelitian empiris atau istilah lain yaitu sosiologis atau penelitian di lapangan. Hal ini dikarenakan dalam penulisan hukum sosiologis bertitik tolak dari data primer yang didapat langsung dari lapangan (Bambang Waluyo, 1991:16).

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan adalah Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Karanganyar dan Kantor Dinas Pekerjaan Umum selaku pengelola izin pembangunan perumahan serta Kantor Pemasaran Perumahan Puri Mandiri sendiri selaku kantor pengelola perumahan yang akan diteliti.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam suatu penelitian perlu adanya pengumpulan data. Maksud data itu adalah untuk memperoleh bahan-bahan yang bernilai tinggi serta berguna untuk bahan penulisan.

Jenis dan sumber data yang digunakan :

a) Jenis Data

(1) Data Primer

Yaitu merupakan data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang berupa keterangan/fakta. Data ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pejabat dan staf yang berwenang menangani

tentang izin pembangunan perumahan, dan dari pengelola perumahan Puri Mandiri (PT. Usaha Griya Mandiri).

(2) Data sekunder

Yaitu merupakan data yang dapat mendukung keterangan yang menunjang data primer. Data ini diperoleh dari dokumen-dokumen, laporan-laporan, buku-buku, peraturan-peraturan, dan literatur lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

b) Sumber Data

(1) Sumber data Primer

Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data primer adalah para pejabat dan staf Sekretariat Daerah, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Karanganyar yang menangani tentang izin pembangunan perumahan dalam hal ini adalah perumahan serta dari pengelola Perumahan Puri Mandiri (PT. Usaha Griya Mandiri).

(2) Sumber data sekunder

Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder yaitu melalui studi pustaka meliputi buku-buku, dokumen-dokumen, buku-buku pendidikan dan latihan fungsional yang berkaitan dengan obyek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan hukum ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a) Studi Lapangan

(1) Teknik Observasi Langsung

Teknik Observasi langsung yaitu teknik pengumpulan data dengan jalan peneliti mengadakan penelitian secara langsung di Kantor Sekretariat Daerah, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Karanganyar, dan kantor pemasaran Perumahan Puri Mandiri.

(2) Wawancara

Pengumpulan data dengan wawancara adalah pengumpulan data dengan jalan mengadakan wawancara atau tanya jawab sepihak yang dilakukan secara sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.

Penulis wawancara menggunakan jalan :

- a) Wawancara terpinpin, yaitu teknik wawancara dimana penulis telah menyiapkan pedoman yang memimpin untuk menuju kesatu arah yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- b) Wawancara tidak terpinpin, yaitu wawancara yang pelaksanaannya tidak dikendalikan oleh rancangan tertentu, jadi sifatnya spontanitas apa yang dilihat dan dicermati dalam penelitian ditanyakan langsung kepada informan/responden.

Pengumpulan data dengan wawancara terpinpin maupun tidak terpinpin penulis lakukan dengan :

- i) Pejabat Sekretariat Daerah Kabupaten Karanganyar
 - ii) Pejabat Dinas Pekerjaan Umum (Cipta Karya) Kabupaten Karanganyar
 - iii) Pengusaha/developer Perumahan Puri Mandiri
- (3) Studi Kepustakaan

Untuk melengkapi data dalam penulisan hukum ini, penulis juga menggunakan studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan data yang dilakukan dengan jalan membaca-baca buku yang ada hubungannya dengan pokok persoalan yang harus diselesaikan untuk membuktikan suatu kebenaran.

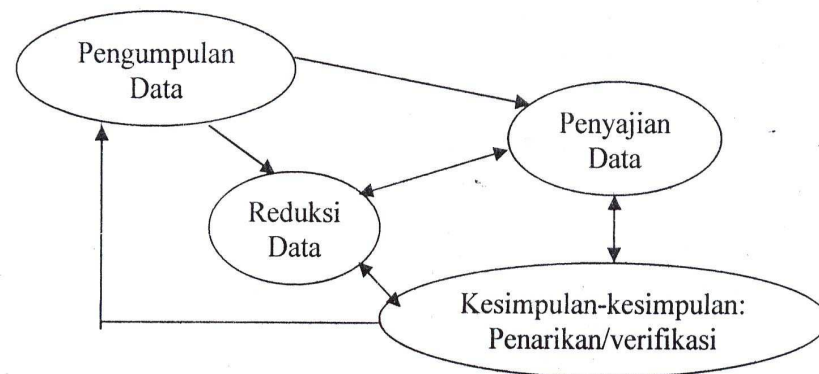
5. Teknik Analisa Data

Dalam suatu penelitian, analisis data merupakan tahap yang penting karena sangat menentukan kualitas hasil penelitian. Pada tahap analisis data ini data digunakan dan dimanfaatkan sedemikian rupa sampai berhasil menyampaikan kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab berbagai macam-macam persoalan dalam penelitian yang dilaksanakan.

Mengingat akan pentingnya analisis data, maka untuk penelitian ini peneliti cenderung memilih analisa yang bersifat kualitatif. Adapun yang dimaksud analisa kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh (Soerjono Soekanto, 1986:250).

Berhubung data yang terkumpul berupa data-data yang diperoleh dari informan sehingga tidak dapat diklasifikasikan dalam kategori tertentu, maka digunakan analisis kualitatif dengan model interaktif, yaitu komponen reduksi data dan penyajian data dilakukan bersama pengumpulan data, kemudian setelah terkumpul tiga komponen tersebut berinteraksi dan jika kesimpulan dirasa kurang, maka perlu ada verifikasi dan penelitian kembali mengumpulkan data di lapangan (HB.Sutopo, 2002:8).

Untuk lebih menggambarkan proses analisa data dapat dijelaskan sebagai berikut :



Gambar 1. Proses Analisa Data

Keterangan komponen dapat dijelaskan:

a) Reduksi Data

Merupakan proses pemilihan, pemusatan, perhatian kepada penyederhanaan, pengabstrakan, dan tranformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data berupa menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak

perlu dan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan finalnya dapat ditarik dan diverifikasi.

b) Penyajian Data

Merupakan sekumpulan informasi yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.

c) Penarikan Kesimpulan/verifikasi

Permulaan data digunakan sebagai analisis kualitatif untuk memulai mencari arti, mencatat literatur, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi. Peneliti yang berkompeten akan menangani kesimpulan-kesimpulan dengan longgar, tetap terbuka dan skeptis, tetapi kesimpulan sudah disediakan, mula-mula belum jelas, kemudian meningkat menjadi lebih rinci dan mengakar dengan kokoh (Matthew B. Miles, 1992:16-19).

G. Sistematika Skripsi

Agar mendapat gambaran yang jelas tentang urutan yang tertulis dalam penulisan hukum ini dapat dibagi menjadi empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian yang meliputi; tujuan subyektif dan obyektif, manfaat teoritis dan manfaat praktis, metodologi penelitian; jenis penelitian, lokasi penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, serta teknik analisa data, kemudian bagian yang terakhir adalah sistematika skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan tentang kerangka teori yang terdiri dari: Tinjauan umum tentang Pemerintah Daerah, Tinjauan Umum tentang

Pembangunan Perumahan, Tinjauan Umum tentang Tata Ruang Kota, Tinjauan Umum tentang Perbuatan Administrasi Negara, Tinjauan Umum tentang Perizinan, Tinjauan Umum tentang Retribusi Daerah, dan Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menguraikan tentang hasil penelitian, yaitu meliputi Gambaran Umum Kabupaten Karanganyar dan Perumahan Puri Mandiri, Deskripsi mengenai proses perizinan pembangunan Perumahan Puri Mandiri, mengenai pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan perizinan pembangunan dan kendala-kendala yang dihadapi serta Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan tersebut oleh developer.

BAB IV : PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teoritik

1. Tinjauan Umum tentang Pemerintah Daerah

a) Pengertian Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah adalah penyelenggara pemerintahan yang berada di daerah. Sesuai dengan Pasal 18 UUD Tahun 1945, yang berbunyi :

“ Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintah daerah, yang diatur dengan undang-undang.”

Hal ini menunjukkan bahwa negara Indonesia adalah negara kesatuan, Indonesia tidak akan mempunyai daerah di dalam lingkungannya yang juga berbentuk negara. Wilayah Indonesia dibagi menjadi daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi dibagi pula menjadi daerah yang lebih kecil. Daerah-daerah itu bersifat otonom belaka, semuanya menurut aturan yang ditetapkan dengan undang-undang. Maksudnya ialah bahwa wilayah Indonesia dibagi menjadi daerah besar dan kecil yang bersifat otonom, yaitu daerah yang boleh mengurus rumah tangganya sendiri dan daerah administrasi, yaitu daerah yang tidak dapat berdiri sendiri (C.S.T Kansil, 2001:3).

Otonomi daerah merupakan bagian sistem politik yang diharapkan memberi peluang bagi warga negara untuk lebih mampu menyumbangkan daya kreatifitasnya. Dengan demikian, otonomi daerah merupakan kebutuhan dalam era globalisasi dan reformasi ini (Soeyono, 2001:105).

Adapun tujuan dari pemberian otonomi daerah adalah untuk memungkinkan daerah yang bersangkutan mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan. Untuk melaksanakan tujuan tersebut, kepada daerah perlu diberikan kewenangan-kewenangan sebagai urusan rumah tangganya. Pemerintah memberi kesempatan kepada daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan sendiri, dengan prinsip otonomi daerah luas, nyata dan bertanggung jawab sebagaimana tertuang dalam Ketetapan MPR RI No.XV/MPR/1998, tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah. Selain landasan tersebut, penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Pemerintah daerah terdiri dari gubernur, bupati/wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yang menjadi kewenangan pemerintah daerah adalah urusan wajib dan pilihan. Untuk urusan wajib berpedoman pada standar pelayanan minimal dilaksanakan secara bertahap dan ditetapkan oleh pemerintah.

b) Tugas dan Wewenang

Sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, urusan wajib pemerintah daerah kabupaten/kota meliputi :

- a. Perencanaan dan pengendalian pembangunan;

- b. Perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;
- c. Penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat;
- d. Penyediaan sarana dan prasarana umum;
- e. Penanganan kesehatan;
- f. Penyelenggaraan pendidikan;
- g. Penanggulangan masalah sosial;
- h. Pelayanan bidang ketenagakerjaan;
- i. Fasilitas pengembangan koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- j. Pengendalian lingkungan hidup;
- k. Pelayanan pertanahan;
- l. Pelayanan kependudukan dan sipil;
- m. Pelayanan administrasi umum pemerintahan;
- n. Penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya; dan
- o. Urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan yang menjadi urusan pemerintah kabupaten yang bersifat pilihan meliputi urusan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan.

Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan memiliki hubungan dengan Pemerintah dan pemerintahan daerah lainnya. Hubungan tersebut meliputi hubungan wewenang, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya.

c) Asas-asas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah

Dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam rangka otonomi yang luas dan nyata, menggunakan asas :

(1) Desentralisasi

Yaitu penyerahan wewenang pemerintahan kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

(2) Dekonsentrasi

Yaitu pelimpahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada Gubernur sebagai wakil pemerintah dan atau kepada instansi vertikal di wilayah tertentu.

(3) Tugas pembantuan

Yaitu penugasan dari pemerintah kepada daerah dan atau desa dari pemerintah provinsi kepada kabupaten atau kota dan atau desa serta dari pemerintah kabupaten atau kota kepada desa untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu.

d) Aparatur Pemerintahan Daerah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2003 tentang Pedoman Organisasi Perangkat Daerah, Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah beserta Perangkat Daerah Otonom yang lain sebagai Badan Eksekutif Daerah. Sedangkan yang dimaksud Perangkat Daerah adalah organisasi/lembaga pada Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab kepada Kepala Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang terdiri dari Sekretariat Daerah, Dinas Daerah dan Lembaga Teknis Daerah, Kecamatan, dan Satuan Polisi Pamong Praja sesuai dengan kebutuhan daerah.

(1) Kepala daerah memiliki tugas dan kewenangan sebagai berikut :

- a. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD;
- b. Mengajukan perda yang telah mendapat persetujuan bersama DPRD;
- c. Menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD kepada DPRD untuk dibahas dan ditetapkan bersama;
- d. Mengupayakan terlaksananya kewajiban daerah;
- e. Mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan

- f. Melaksanakan tugas dan wewenang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Selanjutnya perangkat daerah kabupaten/kota yang berkaitan dengan perizinan pembangunan sebagai berikut:

a) Sekretariat daerah

Sekretariat daerah kabupaten/kota merupakan unsur staf pemerintahan yang dipimpin oleh sekretaris daerah yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada bupati/walikota, mempunyai tugas membantu bupati/walikota dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan pemerintahan, administrasi, organisasi dan tata laksana serta memberikan pelayanan administrasi kepada seluruh perangkat daerah kabupaten/kota.

b) Dinas Kabupaten/kota

Dinas Kabupaten/kota merupakan unsur pelaksana pemerintah kabupaten/kota dipimpin oleh seorang kepala dinas yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada bupati/walikota melalui sekretariat daerah. Dinas kabupaten/kota mempunyai tugas melaksanakan kewenangan otonomi daerah kabupaten/kota dalam melaksanakan tugas desentralisasi.

Pada dinas kabupaten/kota dapat dibentuk cabang dinas dan unit pelaksana teknis daerah, berfungsi melaksanakan sebagian tugas dinas yang mempunyai wilayah kerja satu dan beberapa kecamatan.

c) Lembaga Teknis Daerah

Lembaga teknis daerah kabupaten/kota merupakan unsur penunjang pemerintah daerah yang dipimpin oleh seorang kepala yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada bupati/walikota dalam penyelenggaraan pemerintahan di bidangnya. Lembaga teknis daerah adalah badan/kantor yang mempunyai fungsi koordinasi dan perumusan kebijakan pelaksanaan serta fungsi pelayanan.

2. Tinjauan Umum tentang Perumahan dan Permukiman

a) Pengertian Perumahan dan Permukiman

Menurut arti kata dalam Kamus Bahasa Indonesia, pembangunan adalah suatu proses, perbuatan, cara membangun. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Di dalam undang-undang yang sama pula, yang dimaksud perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Pengertian ini berbeda dengan permukiman, karena yang dimaksud permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghunian.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 31: Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman.

Dalam penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman juga disebutkan penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk ;

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

b) Perusahaan Pembangunan Perumahan (developer)

Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang tetap dan terus menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, dengan tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba. Sedangkan perusahaan dapat dijalankan oleh perseorangan atau persekutuan atau badan hukum (Purwosutjipto, 1999:71).

Badan hukum menurut 1653 BW, dapat dibagi-bagi atas :

- (1) Badan hukum yang diadakan oleh pemerintah
- (2) Badan hukum yang diakui oleh pemerintah/kekuasaan umum
- (3) Badan hukum yang didirikan untuk suatu maksud tertentu (Mahfud MD, 1987:92).

Menurut Maijers, badan hukum adalah meliputi sesuatu yang menjadi pendukung hak dan kewajiban. Sedangkan menurut E. Utrecht, badan hukum adalah badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak dan kewajiban.

Istilah developer dalam kamus besar bahasa Indonesia memiliki arti sebagai pengusaha yang menyiapkan lahan untuk perumahan (hunian dan sebagainya). Sedangkan pengertian perusahaan pembangunan

perumahan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Perusahaan Pembangunan Perumahan disebutkan bahwa:

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis didalam jumlah yang besar diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

Sebagai suatu jenis kegiatan usaha, Perusahaan Pembangunan Perumahan memiliki kriteria persyaratan yang harus dipenuhinya, yaitu:

(1) Persyaratan Legalitas Perusahaan

- a) Bentuk dan dasar pendirian badan usaha yang bersangkutan harus jelas dan sah. Seperti dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang mensyaratkan bahwa perusahaan pembangunan perumahan harus merupakan badan hukum yang berbentuk PT
- b) Ada izin usaha dalam bidang pembangunan perumahan

(2) Persyaratan Teknis

Harus ada pengalaman dan kemampuan untuk melaksanakan proyek perumahan, dalam hal ini personal harus memadai

(3) Persyaratan Kemampuan Keuangan

Karena perusahaan pembangun perumahan harus melaksanakan proyek secara pra pembiayaan, maka diperlukan adanya petunjuk bahwa badan usaha tersebut yaitu penyelenggara proyek akan mampu melakukan pembiayaan tersebut baik dana sendiri maupun dengan jaminan (FX. Djumialdji, 1995:72).

Pengertian developer/pengembang berdasarkan Surat Kanwil BPN propinsi Jawa Tengah tanggal 28 Desember 1995 Nomor 400/177/33/1996: “bahwa untuk setiap perusahaan perumahan wajib

berbentuk Badan Hukum dan bergerak dalam bidang usaha pembangunan perumahan yang dinyatakan dengan jelas dalam akta pendirian perusahaan dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman”, yang sekarang disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM.

Sedangkan pengertian pengembang/developer berdasarkan Surat Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 22 Maret 1996 Nomor 156/BKP4N/III/1996 :

“Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang berbentuk suatu perusahaan, yang kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan pembangunan dibidang perumahan dan permukiman yang meliputi baik Badan Usaha Milik Negara, BUMD, badan usaha milik swasta dan koperasi maupun perorangan”

c) Dasar Hukum Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Peraturan tentang Pembangunan Perumahan dan Permukiman, antara lain:

- (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- (3) Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Pembentukan Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.
- (4) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/Tahun 1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.
- (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

- (7) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/KPTS/Tahun 1989 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Kapling Siap Bangun (KSB).
- (8) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/KPTS/BKP4N Tahun 1994 Petunjuk Pelaksanaan dan Pengendalian Perumahan dan Permukiman Nasional.
- (9) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS Tahun 1994 tentang Pedoman Perumahan Bertumpu Pada Kelompok.
- (10) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 05/KPTS/BKP4N/1995 tentang Tata Laksana Pendaftaran dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- (11) Peraturan Daerah masing-masing wilayah.

3. Tinjauan Umum tentang Tata Ruang Kota

a) Pengertian Tata Ruang Kota

Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak. Kita ketahui bahwa pembangunan sebagai upaya untuk mengadakan perubahan kearah yang dinilai lebih baik, dengan demikian diharapkan keadaan kota dapat berfungsi baik. Oleh karena itu perlu penataan tata kota agar perkembangan yang dilakukan tersebut tercapai keadaan yang seimbang dan serasi.

Menurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

b) Tujuan Tata Ruang Kota

Sesuai Pasal 3 huruf c Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992, penataan ruang tersebut bertujuan untuk :

1. Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera;
2. Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
3. Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya manusia;
4. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
5. Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, rencana tata ruang kawasan pedesaan dan kawasan perkotaan diselenggarakan untuk :

1. Mencapai tata ruang kawasan pedesaan dan kawasan perkotaan yang optimal, serasi, selaras, dan seimbang dalam pengembangan kehidupan manusia;
2. Meningkatkan fungsi kawasan pedesaan dan fungsi kawasan perkotaan secara serasi, selaras dan seimbang antara perkembangan lingkungan dengan tata kehidupan masyarakat;
3. Mengatur pemanfaatan ruang guna meningkatkan kemakmuran rakyat dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan alam, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial.

Kegiatan pembangunan dan sistem pemukiman pedesaan maupun perkotaan adalah salah satu dari rencana tata ruang wilayah kabupaten atau kota. Diharapkan ruang kota dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan norma-norma dan kaidah-kaidah yang ada dalam wilayah Kabupaten Karanganyar sehingga terwujud tata ruang yang serasi dan seimbang yang dapat memberikan wadah yang tepat bagi interaksi kegiatan. Selanjutnya pengaturan oleh pemerintah daerah dapat memberikan kepastian hukum penatan ruang kota sehingga dapat

digunakan sebagai perangsang masyarakat untuk berpartisipasi membangun kota.

4. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Administrasi Negara

a) Pengertian Perbuatan Administrasi

Keseluruhan daripada aturan-aturan hukum yang mengatur dengan cara bagaimana alat-alat kelengkapan administrasi negara yang melakukan fungsi atau tugasnya adalah Hukum Tata Pemerintahan (Soehino, 1984:2).

Dalam melakukan fungsinya alat-alat perlengkapan negara dengan sendirinya menimbulkan hubungan-hubungan, yang disebut hubungan hukum. Hubungan hukum ini dapat dibedakan menjadi dua:

- (1) Hubungan hukum antara alat perlengkapan negara yang satu dengan alat perlengkapan negara yang lain
- (2) Hubungan hukum antara alat perlengkapan negara dengan orang perorangan (para warga negara), atau dengan badan-badan hukum swasta (Soehino, 1984:2).

Dalam melakukan tugasnya, alat-alat perlengkapan administrasi harus melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, yang demikian ini dimaksudkan agar alat-alat perlengkapan administrasi itu dapat melakukan tugasnya dengan baik.

b) Macam-macam Perbuatan Administrasi

Perbuatan-perbuatan administrasi pemerintah ada dua golongan yaitu perbuatan hukum dan perbuatan bukan hukum (Utrecht, 1986:87). Perbuatan alat-alat perlengkapan administrasi yang dibahas disini adalah perbuatan-perbuatan alat-alat perlengkapan administrasi yang bersifat yuridis, jadi merupakan suatu perbuatan hukum.

Ada dua golongan pengaturan dari perbuatan hukum administrasi negara, yaitu diatur oleh hukum privat (hukum perdata) atau diatur dalam hukum publik (Utrecht, 1986:88). Dalam pembicaraan Hukum Tata Pemerintahan yang terkait dalam hal ini adalah perbuatan alat

perlengkapan administrasi yang berupa perbuatan hukum yang diatur oleh hukum publik.

Selanjutnya perbuatan alat-alat perlengkapan administrasi yang berupa perbuatan hukum yang diatur oleh hukum publik itu ada dua macam sifatnya, yaitu yang sepihak/bersegi satu (*eenzijdige*) atau yang bersifat dua pihak/bersegi dua (*tweezitge*) (Utrecht, 1986:91).

Terlepas dari pendapat-pendapat di dalam Hukum Tata Pemerintahan adalah perbuatan hukum yang bersifat sepihak. Perbuatan hukum diatur oleh hukum publik yang bersifat sepihak, yang dilakukan oleh pemerintah (alat-alat perlengkapan administrasi) atas dasar wewenang khusus yang diberikan kepadanya oleh suatu aturan hukum *inabstracto* dan *unpersonal* (aturan hukum lebih tinggi dari pada aturan hukum yang dibentuk oleh alat-alat perlengkapan administrasi sendiri, oleh karena yang dimaksud perbuatan hukum tadi adalah perbuatan hukum penguasa/pemerintah/alat perlengkapan administrasi, yang berupa pembentukan aturan hukum yaitu aturan hukum *inkonkrito*), itu lazimnya mendapat sebutan ketetapan atau *beschikking* (Soehino, 1984:70).

Keputusan dalam bahasa Belanda disebut "*beschikking*" oleh para sarjana mendefinisikan sebagai berikut :

(1) E.Utrecht

Keputusan adalah suatu perbuatan hukum publik yang bersegi satu yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan yang berdasarkan suatu kekuasaan istimewa.

(2) W.F.Prins

Keputusan sebagai suatu tindakan hukum sepihak dalam lapangan pemerintahan yang dilakukan oleh alat pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada pada alat atau organ itu.

(3) Van der Pot

Keputusan atau *beschikking* adalah perbuatan hukum yang dilakukan alat-alat pemerintahan, pernyataan-pernyataan kehendak

alat-alat pemerintahan itu dalam menyelenggarakan hak istimewa, dengan maksud mengadakan perubahan dalam lapangan perhubungan-perhubungan hukum (Mahfud MD, 1987:75).

Bentuk-bentuk ketetapan dapat dibedakan, yaitu antara lain:

- (1) Ketetapan positif, dimana dengan dikeluarkannya ketetapan itu ditimbulkan suatu keadaan hukum baru, artinya bagi pihak yang dikenai ketetapan tersebut timbul hak dan kewajiban.

Kemudian ketetapan positif dapat dibagi menjadi 5 yaitu :

- a) Keputusan atau penetapan yang pada umumnya melahirkan keadaan hukum baru. Misalnya pemberian izin pada suatu perusahaan.
 - b) Keputusan atau penetapan yang melahirkan/menimbulkan keadaan hukum baru bagi objek tertentu.
 - c) Keputusan yang mendirikan atau membubarkan badan hukum.
 - d) Keputusan atau penetapan yang menimbulkan hak-hak baru kepada seseorang.
 - e) Keputusan atau penetapan yang membebaskan kewajiban baru kepada seseorang atau lebih (Mahfud MD, 1987:77).
- (2) Ketetapan negatif, yaitu dimana dengan dikeluarkannya ketetapan tidak ditimbulkan keadaan hukum baru, atau perubahan keadaan hukum yang telah ada. Biasanya berisi penolakan atas suatu permohonan.
 - (3) Ketetapan deklaratoir, yaitu dimana dengan dikeluarkannya ketetapan dinyatakan adanya suatu hak atau keadaan hukum, yang sebetulnya hak atau keadaan hukum tersebut telah dinyatakan ada pada pihak yang dikenai ketetapan tersebut oleh undang-undang yang bersangkutan.
 - (4) Ketetapan kontistutif, yaitu dengan dikeluarkannya ketetapan ini timbul hak atau keadaan hukum baru, dan di sini alat perlengkapan lebih mempergunakan fungsinya, kebijaksanaannya, dan kemerdekaannya.

- (5) Ketetapan kilat, yaitu ketetapan yang demikian dikeluarkan, berlaku, dan seketika itu juga habis kekuatan berlakunya. Ketetapan ini yang menyatakan:
- a) Mengubah redaksi ketetapan yang lama
 - b) Menarik kembali, membatalkan, atau mencabut ketetapan yang lama
 - c) Berlakunya sesuatu
 - d) Termasuk juga ketetapan negatif
- (6) Ketetapan tetap, yaitu ketetapan yang dikeluarkan untuk jangka waktu yang lama atau untuk jangka waktu yang tidak tertentu.
- (7) Ketetapan lisan
- (8) Ketetapan tertulis (Soehino, 1984:113-116).

Keputusan dapat menyebabkan akibat hukum jika keputusan tersebut sah. Syarat-syarat keputusan yang sah sebagai berikut :

- (1) Keputusan tersebut harus dibuat oleh organ atau pejabat yang berwenang membuatnya (*bevoegd*).
- (2) Harus diberi bentuk sesuai dengan peraturan yang menjadi dasarnya dan harus menurut prosedur pembuatnya (*rechmatig*).
- (3) Keputusan tidak boleh memuat kekurangan-kekurangan yuridis.
- (4) Isi dan tujuannya sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasarnya (*doelmatig*) (Mahfud MD, 1987:79).

Perbuatan hukum pemerintah di atas berupa pembentukan aturan hukum inkonkrito untuk suatu hal yang konkrit bersifat mengatur penyelenggaraan hubungan hukum dalam lingkungan alat kelengkapan sendiri dan hubungan hukum antara alat kelengkapan administrasi yang membuat aturan hukum tadi dengan perseorangan, badan swasta atau dengan alat kelengkapan lain. Jadi ada dua macam ketetapan, bagi hubungan hukum yang pertama adalah ketetapan intern dan bagi hubungan yang kedua adalah ketetapan yang ekstern (Soehino, 1984:70).

5. Tinjauan Umum tentang Perizinan

a) Pengertian Izin atau Perizinan

Dalam bukunya Soehino menuliskan izin (*vergunning*), dispensasi, konsensi dan lisensi merupakan bentuk-bentuk khusus, khas atau istimewa dari suatu ketetapan yang pada hakekatnya merupakan pengejawantahan dari perbuatan-perbuatan (hukum) alat-alat perlengkapan administrasi negara yang berupa penerapan aturan-aturan Hukum Tata Pemerintahan (terhadap keadaan konkritnya) (Soehino, 1984:71).

Dalam bukunya C.S.T Kansil menyebutkan dispensasi, izin, lisensi dan konsensi merupakan ketetapan-ketetapan yang memberi keuntungan. Adapun pengertian dari keempat hal tersebut antara lain:

(1) Dispensasi

Dalam bukunya Mahfud MD menjelaskan dispensasi atau bebas bersyarat yaitu peraturan yang menyebabkan suatu peraturan perundang-undangan menjadi tidak berlaku karena sesuatu hal yang sangat istimewa. Adapun tujuan diberikannya dispensasi adalah agar seseorang dapat melakukan suatu perbuatan hukum yang menyimpang/menerobos peraturan perundang-undangan yang berlaku (Mahfud MD, 1987:95).

(2) Izin (*vergunning*)

yaitu apabila pembuat peraturan secara umum tidak melarang suatu perbuatan, asal saja dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Perbuatan Administrasi Negara yang diperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin (Mahfud MD, 1987:95). Sedangkan menurut bukunya C.S.T Kansil, izin adalah suatu penetapan yang merupakan dispensasi daripada suatu larangan oleh undang-undang. Selanjutnya izin tersebut diikuti dengan perincian daripada syarat-syarat, kriteria dan sebagainya yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh dispensasi dari larangan tersebut, disertai dengan penetapan prosedur dan juklak kepada pejabat-pejabat administrasi negara yang bersangkutan.

(3) Lisensi

Menurut Wf. Prins nama lisensi lebih tepat untuk digunakan dalam hal menjalankan suatu perusahaan dengan leluasa, sehingga tidak ada gangguan lainnya termasuk dari pemerintah sendiri dan mereka yang telah memperoleh lisensi dapat menjalankan usahanya dengan leluasa. Sedangkan menurut C.S.T Kansil dalam tulisannya Modul Hukum Administrasi Negara, istilah lisensi dipergunakan dalam masalah perdagangan yang masih terikat dalam sistem devisa ketat, yaitu izin untuk melakukan sesuatu yang bersifat komersil serta mendatangkan keuntungan atau laba (C.S.T Kansil, 1997:80).

(4) Konsesi

Adalah suatu penetapan Administrasi Negara yang secara yuridis sangat kompleks oleh karena merupakan seperangkat dispensasi-dispensasi, izin-izin, lisensi-lisensi, disertai dengan pemberian semacam kewenangan pemerintah terbatas kepada konsesionaris (C.S.T Kansil, 1997:81).

Selanjutnya ada perbedaan antara konsesi dengan izin, menurut Kranenburg-Vegting di negeri Belanda ada dua aliran yang agak kuat yang hendak melihat izin itu sebagai suatu perbuatan hukum yang bersegi satu yang dilakukan oleh pemerintah, sedangkan konsesi adalah suatu perbuatan hukum yang bersegi dua, yakni suatu perjanjian yang diadakan antara yang memberi konsesi dan yang diberi konsesi. Sedangkan menurut pendapat Van der Pot dalam hal izin tidak mungkin diadakan suatu perjanjian, oleh karena tidak mungkin diadakan penyesuaian kehendak. Dalam hal konsesi biasanya diadakan suatu perjanjian, yakni suatu perjanjian yang bersifat sendiri dan yang tidak diatur oleh seluruh peraturan-peraturan KUHPerdara mengenai hukum perjanjian (C.S. Kansil, 1997:81).

Izin adalah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi khususnya dalam pemerintahan suatu negara. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk

mengemudikan tingkah laku para warganya. Bahkan hampir untuk semua tindakan diperlukan izin terlebih dahulu, agar jangan terjadi suatu pelanggaran (Spelt dan Ten Berge, 1993:2).

Istilah yang terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi kedua Tahun 1996 menggunakan istilah “izin” tetapi beberapa pendapat istilah “izin” dengan “ijin”. Selain itu ada pendapat lain dari ahli mengenai izin. Izin menurut Ten Berge mempunyai dua macam pengertian :

- (1) Ada pengertian secara sempit, izin adalah suatu tindakan yang dilarang terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenan tersebut dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus (diperkenankan dengan cara-cara tertentu yang harus ditempuh dalam perolehan izin).
- (2) Dalam pengertian luas, izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan.

Spelt dan Ten Berge dalam bukunya yang berjudul Pengantar Hukum Perizinan mengatakan bahwa motif dari suatu sistem perizinan berupa :

- (1) Keinginan mengarahkan (mengendalikan) aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin bangunan,
- (2) Mecegah bahaya bagi lingkungan (izin lingkungan),
- (3) Keinginan melindungi obyek-obyek tertentu (izin terbang, izin bongkar pada monomen-monomen),
- (4) Hendak membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni di daerah yang padat penduduknya),
- (5) Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas (izin berdasarkan “Drank-en H” dimana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu) (Spelt dan Ten Berge, 1993:4-5).

Izin digunakan oleh penguasa sebagai instrumen untuk mempengaruhi (hubungan dengan) para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai tujuan konkrit. Instrumen izin digunakan oleh penguasa pada sejumlah besar bidang kebijaksanaan, terutama berlaku bagi hukum lingkungan, hukum pengaturan ruang dan hukum perairan.

b) Aspek-aspek Yuridis Perizinan

Pada umumnya sistem izin terdiri atas larangan, persetujuan yang merupakan dasar perkecualian (izin) dan ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan izin. Spelt dan Ten Berge membagi sistem izin menjadi tiga pokok aspek yuridis, yaitu:

(1) Larangan

Larangan dan wewenang suatu organ pemerintahan untuk menyimpang dari larangan itu dengan memberi izin, harus ditetapkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Hal ini berdasarkan asas legalitas dalam negara hukum yang demokratis dimana penguasa hanya memiliki wewenang-wewenang yang secara tegas diberikan kepadanya dalam undang-undang dasar atau undang-undang lain. Karena itu tindakan-tindakan penguasa diikat dalam pengaturan yang jelas dan terdapat jaminan-jaminan tertentu terhadap penguasa.

(2) Izin

Ada izin kalau norma larangan umum dikaitkan dengan norma umum yang memberikan kepada suatu organ pemerintahan wewenang untuk menggantikan larangan itu dengan persetujuan dalam suatu bentuk tertentu. Izin adalah keputusan Tata Usaha Negara yang menciptakan hukum atau konstitutif. Ini berarti bahwa izin dibentuk suatu hubungan hukum tertentu. Dalam hubungan hukum ini oleh organ pemerintahan

diciptakan hak-hak (izin) dan kewajiban-kewajiban (melalui ketentuan-ketentuan) tertentu bagi yang berhak.

(3) Ketentuan –ketentuan

Ketentuan-ketentuan adalah syarat-syarat yang menjadi dasar bagi organ pemerintahan memberi izin. Pada kenyataannya banyak hal izin dikaitkan pada syarat-syarat, berhubungan erat dengan fungsi sistem perizinan sebagai salah satu instrumen pengarah (pengendalian) dari penguasa (Spelt dan Ten Berge, 1993:6-7).

c) Prosedur Penerbitan Izin

(1) Permohonan

Permohonan adalah permintaan dari yang berkepentingan akan suatu keputusan. Jadi pihak yang berkepentingan langsung berhubungan dengan suatu keputusan. Bila permintaan tidak dilakukan oleh yang berkepentingan, maka penolakan untuk memberikan izin, tidak merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (Spelt dan Ten Berge, 1993:51).

(2) Permohonan Ulang

Pada dasarnya menurut Spelt dan Ten Berge penolakan izin tidak dapat diajukan permohonan ulang. Hal ini terkait dengan asas kekuatan hukum formal Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak dapat diajukan upaya hukum (banding) terhadapnya. Persoalannya menjadi lain bila telah timbul fakta atau keadaan baru yang dapat diajukan oleh pemohon, yang bersifat sedemikian sehingga dapat menyebabkan keputusan yang berbeda. Pada perubahan dalam bentuk hukum yang diterapkan, dapat diajukan permohonan baru menurut ketentuan-ketentuan yang baru, kecuali kalau ketentuan hukum peralihannya memberi pembatasan-pembatasan (Spelt dan Ten Berge, 1993:52).

(3) Pemberian Keputusan

Keputusan organ pemerintahan atas permohonan izin, dapat terdiri atas pernyataan tidak dapat diterima, penolakan izin atau pemberian-pemberian izin. Pernyataan tidak dapat diterima dapat disebabkan oleh hal-hal:

- a) permohonan bukan diajukan kepada yang tidak berkepentingan
- b) permohonan diajukan setelah lewatnya jangka waktu yang ditetapkan
- c) instansi yang diminta memberi izin jelas tidak berwenang

Penolakan izin terjadi bila ada keberatan-keberatan mengenai isi terhadap pemberian izin. Asas-asas yang menjadi dasar suatu izin ditolak harus dicantumkan dalam keputusan penolakan, karena mengingat kemungkinan-kemungkinan keberatan dan banding yang berkepentingan. Sedangkan pemberian izin oleh organ pemerintah dilakukan bila syarat-syarat formil dan yang mengenai isi dipenuhi (Spelt dan Ten Berge, 1993:55).

d) Pelaksanaan Izin Pembangunan Perumahan

Pelaksanaan Perizinan Pembangunan Perumahan di Daerah Kabupaten/kota dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/kota. Sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nomor 08/KPTS/BKP4N/1996 Pasal 4, sebagai berikut :

- (1) Pemerintah Daerah Tingkat II menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman sebagai urusan rumah tangganya berdasarkan ketentuan dalam keputusan ini.
- (2) Pemerintah Daerah Tingkat II sesuai kemampuan, keadaan dan kebutuhan, melakukan penyempurnaan tugas, fungsi dan peran lembaga otonomi daerah yang menyelenggarakan urusan perumahan dan permukiman.

Perizinan Pembangunan Perumahan terdiri dari tiga jenis, yaitu Persetujuan Prinsip, Izin Lokasi, dan Izin Mendirikan Bangunan. Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang Ketentuan Lebih Lanjut Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian Berimbang pada Pasal 1 angka 13, angka 14, dan angka 15 disebutkan tentang definisi Persetujuan Prinsip, Izin Lokasi, dan Izin Mendirikan Bangunan sebagai Berikut ;

- (13) Persetujuan prinsip adalah persetujuan yang diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan untuk memanfaatkan sebidang tanah untuk membangun perumahan dan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
- (14) Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan untuk memperoleh tanah sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.
- (15) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan dalam rangka mendirikan bangunan secara fisik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963.

6. Tinjauan Umum tentang Retribusi

a) Pengertian Retribusi Daerah

Yang dimaksud dengan retribusi daerah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

Wajib retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu yang merupakan batas waktu bagi wajib retribusi untuk memanfaatkan jasa dan perizinan tertentu dari pemerintah daerah yang bersangkutan.

b) Macam Retribusi

Obyek retribusi ada tiga macam, yaitu:

- (1) Jasa umum, yaitu jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
- (2) Jasa usaha, yaitu jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.
- (3) Perizinan tertentu yaitu kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Berdasarkan objeknya retribusi dibagi tiga, yakni:

- (1) Retribusi jasa umum, yang termasuk retribusi ini antara lain:
 - a) Retribusi pelayanan kesehatan;
 - b) Retribusi kebersihan/persampahan;
 - c) Retribusi pasar, dll
- (2) Retribusi jasa usaha, yang termasuk jenis kategori ini antara lain:
 - a) Retribusi terminal

- b) Retribusi rumah potong hewan;
 - c) Retribusi tempat rekreasi dan olah raga, dll
- (3) Retribusi perizinan tertentu, yang masuk dalam kategori ini antara lain:
- a) Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)
 - b) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - c) Retribusi Izin Gangguan (HO), dll.

c) Prinsip dan Sasaran Penetapan Tarif Retribusi

- (1) Untuk retribusi jasa umum, berdasarkan kebijakan daerah dengan mempertimbangkan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, dan aspek keadilan;
- (2) Untuk retribusi jasa usaha, berdasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak;
- (3) Untuk retribusi perizinan tertentu, berdasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan.

7. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen

a) Pengertian Perlindungan Konsumen

Berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

Dari bunyi pasal di atas diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.

Perlindungan konsumen bertujuan :

- (1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- (2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan atau jasa;
- (3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- (4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- (5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab;
- (6) Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

b) Konsumen

Yang disebut sebagai konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Sesuai Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen memiliki hak-hak sebagai berikut:

- (1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa;
- (2) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang diperjanjikan ;
- (3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan atau jasa;

- (4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan;
- (5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- (6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- (7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- (8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- (9) Hak-hak lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

c) Pelaku Usaha

Kemudian Pelaku Usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Sesuai Pasal 7 Undang-undang yang sama, Pelaku usaha memiliki kewajiban :

- (1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- (2) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- (3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- (4) Menjamin mutu barang dan atau jasa yang diproduksi dan atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan atau jasa yang berlaku;

- (5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan atau mencoba barang dan atau jasa tertentu serta memberi jaminan atau garansi atas barang yang dibuat atau diperdagangkan;
- (6) Memberi kompensasi, ganti rugi, atau penggantian bila barang atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Bila dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, diharapkan para pelaku usaha atau badan usaha yang membangun perumahan wajib :

- (1) Mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administrasi,
- (2) Melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan,
- (3) Melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

B. Kerangka Pikir

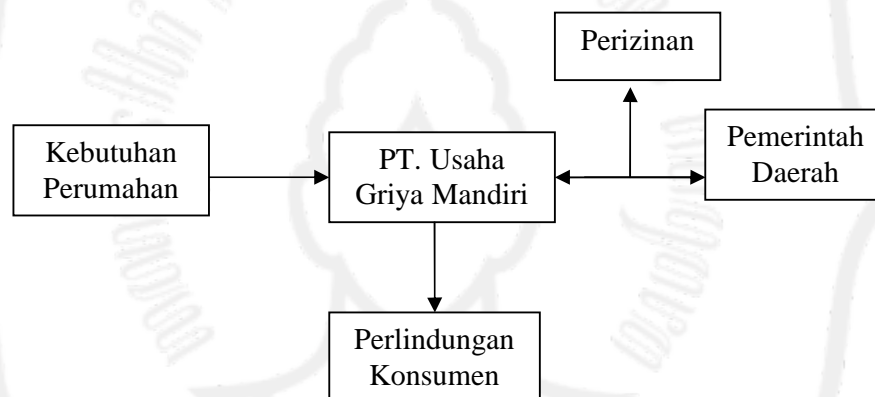
Rumah adalah tempat tinggal yang merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Peningkatan pembangunan perumahan bagi masyarakat menjadi masalah antara dua pihak yaitu pemerintah dengan developer sebagai mitra kerja yang mengupayakan kebutuhan masyarakat akan rumah.

Perlunya kita ketahui bersama mengenai urusan administrasi dipegang sepenuhnya oleh pemerintah daerah, dimana dalam prosesnya melibatkan pihak-pihak tertentu. Perizinan adalah salah satu bentuk perbuatan penting dan menguntungkan dari pemerintah dimana dalam memperolehnya harus dengan syarat-syarat tertentu. Persyaratan tersebut harus dipenuhi para pelaku usaha atau pengelola perumahan/developer (PT. Usaha Griya Mandiri) agar proses perizinan dapat terlaksana dengan lancar sebelum pembangunan sebuah perumahan. Dalam hal ini pemerintah daerah perlu mengadakan pengawasan pembangunan perumahan agar pembangunan tersebut sesuai rencana tata ruang kota khususnya Kabupaten Karanganyar. Selain itu

perlu diketahui perlindungan konsumen yang diberikan oleh pengembang (developer) akan fasilitas perumahan kepada konsumennya yang merupakan salah satu kewajiban pelaku usaha.

Dari beberapa uraian tersebut maka sangat wajar jika diangkat sebagai objek penelitian hukum. Sehingga diharapkan dari penelitian hukum dapat menghasilkan pengetahuan yang lebih mengenai aspek yuridis dalam pembangunan perumahan swasta dalam hal perizinan (Puri Mandiri) serta hambatan-hambatan yang timbul dari proses perizinan pembangunan tersebut.

Berdasarkan rincian tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM KABUPATEN KARANGANYAR

Sejarah Kabupaten Karanganyar dimulai dari Palihan Nagari yaitu perjanjian perdamaian antara Belanda, Raden Mas Said dan Pangeran Mangkubumi di Giyanti yang terletak di Jalan Karanganyar-Matesih pada tanggal 13 Pebruari 1755. Perjanjian ini kemudian membagi Bumi Mataram menjadi dua wilayah yaitu Kasunanan dan Kesultanan. Selanjutnya Karanganyar ditetapkan menjadi bagian dari tiga wilayah Kadipaten Mangkunegaran yaitu menjadi *onderregentschap* (Kawedanan) meliputi daerah Sukowati, Matesih, dan Hariboyo dengan Staatsblaad Nomor 30 Tahun 1847 tanggal 5 Juni 1847. Status ini dirubah lagi menjadi *regentschap* (Kabupaten) ketika Pangeran Arya Mangkunegara VII berkuasa (1916-1944) dengan Rijksblaad Mangkunegaran Nomor 37 Tahun 1917 tanggal 18 November 1917 sebagai produk hukum pembentukan Kabupaten Karanganyar. Selanjutnya wilayah Karanganyar ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah menjadi Kabupaten Karanganyar dengan 17 kecamatan (Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar, 1998:12)

Visi Kabupaten Karanganyar adalah “Kabupaten Karanganyar sebagai daerah yang maju, adil, makmur, berketahanan dan mandiri dalam suasana yang tentram dengan Industri Pertanian dan Pariwisata yang handal, didukung oleh masyarakat yang sehat jasmani dan rohani berbudi luhur, demokratis bersatu padu serta berkepribadian bangsa.”

Misi Kabupaten Karanganyar adalah “Menjadikan Kabupaten Karanganyar sebagai daerah industri, baik industri menengah maupun industri kecil yang maju; menjadikan Kabupaten Karanganyar sebagai daerah pertanian yang berwawasan agrobisnis dengan mengembangkan produk unggulan yang kompetitif; menjadikan Kabupaten Karanganyar sebagai pusat pendidikan dan pengembangan SDM yang menguasai IPTEK, berjiwa IMTAQ berkepribadian bangsa dan berwawasan kedepan; menjadikan masyarakat Kabupaten Karanganyar sejahtera lahir dan batin.”

1. Keadaan Geografis

a) Letak

Kabupaten Dati II Karanganyar terletak pada 7°28’-7°46’ Lintang Selatan dan 110°40’-110°70’ Bujur Timur.

Adapun batas-batas Kabupaten Karanganyar adalah:

- sebelah utara : Kabupaten Sragen
- sebelah timur : Kabupaten Magetan Jawa Timur
- sebelah selatan : Kabupaten Wonogiri dan Sukoharjo
- sebelah barat : Kabupaten Boyolali dan Kota Surakarta

b) Luas Wilayah

Luas wilayah Kabupaten Karanganyar ± 77.378,6374 Ha, yang terdiri dari 4 Wilayah Pembantu Bupati, 17 Kecamatan ,165 Desa dan 12 Kelurahan.

Di dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar Pasal 9 menyebutkan bahwa Kabupaten Karanganyar terbagi menjadi 7 pusat pelayanan regional. Yaitu:

- (1) Kota Karanganyar berfungsi sebagai pusat pelayanan orde I (utama)
- (2) Kota Jaten berfungsi sebagai pusat pelayanan orde II
- (3) Kota Colomadu berfungsi sebagai pusat pelayanan orde II
- (4) Kota Jumapolo berfungsi sebagai pusat pelayanan orde III
- (5) Kota Gondangrejo berfungsi sebagai pusat pelayanan III
- (6) Kota Tawangmangu berfungsi sebagai pusat pelayanan IV
- (7) Kota Karangpandan berfungsi sebagai pusat pelayanan V

c) Keadaan Alam dan Iklim

Kondisi jenis tanah di Kabupaten Karanganyar dapat digolongkan sebagai berikut:

- (1) Latosol coklat kemerahan, terdapat di Kecamatan Jatipuro, Jatiyoso, jumapolo, dan Jumantoro, Latosol Coklat terdapat di Kecamatan Matesih, Mojogedang, Kerjo dan Jenawi.
- (2) Kompleks Andosol coklat, Andosol coklat kekuningan dan latosol , terdapat di Kecamatan Jatiyoso, Kecamatan Tawangmangu, Ngargoyoso, dan Jenawi.
- (3) Mediteran coklat, terdapat di Kecamatan Matesih, Karanganyar, Tasikmadu, Kebakkramat, dan Mojogedang, Mediteran coklat kemerahan terdapat di Kecamatan Gondangrejo, Kebakkramat, dan Jenawi.
- (4) Aluvial kelabu, terdapat di Kecamatan Jaten dan Kebakkramat
- (5) Grumacol Kelabu, terdapat di Kecamatan Jaten
- (6) Asosiasi Grumocol Kelabu tua dan Mediteran coklat kemerahan, terdapat di kecamatan Gondangrejo dan Kebakkramat
- (7) Regosol kelabu, terdapat di Kecamatan Colomadu
- (8) Asosiasi aluvial kelabu dan aluvial coklat kelabu, terdapat di Kecamatan Kebakkramat

d) Penggunaan Tanah

- | | |
|----------------------|------------------|
| (1) tanah sawah | : 23.207,1519 Ha |
| (2) tanah pekarangan | : 21.274,4187 Ha |

(3) tegalan/kebun	: 16.802,8998 Ha
(4) tambak/kolam	: 19,0760 Ha
(5) hutan negara	: 9.851,4995 Ha
(6) padang gembala	: 281,4539 Ha
(7) perkebunan negara/swasta	: 3.197,6416 Ha
(8) lain-lain	: 2.744,4960 Ha

f) Ketinggian

Dilihat dari permukaan air laut dapat dibagi menjadi 4 (empat), yaitu :

- (1) Ketinggian 0-100 meter, meliputi Kecamatan Jaten dan Kebakkramat, sebesar $\pm 8,11\%$ dari luas wilayah
- (2) Ketinggian 101-5100 meter, meliputi Kecamatan Karanganyar, Tasikmadu, Mojogedang, Kerjo, Jumapolo, Colomadu, Jumantono dan Gondangrejo, sebesar $\pm 45,32\%$ dari luas wilayah.
- (3) Ketinggian 501-1.000 meter, meliputi Kecamatan Matesih, Karangpandan, Jatiyoso, Jatipuro, sebagian Kecamatan Ngargoyoso, sebagian Kecamatan Tawangmangu dan sebagian Kecamatan Jenawi, sebesar $\pm 36,59\%$ dari luas wilayah.
- (4) Ketinggian diatas 1.000 meter, meliputi sebagian Kecamatan Tawangmangu, sebagian Kecamatan Ngargoyoso dan sebagian Kecamatan Jenawi, sebesar $\pm 9,98\%$ dari luas wilayah.

g) Iklim

Berdasarkan kondisi tropografi dilihat dari permukaan air laut, kondisi iklim di kabupaten Karanganyar adalah tropis dengan suhu udara $22,31^{\circ}\text{C}$, dengan musim hujan dan kemarau yang silih berganti sepanjang tahun.

2. Keadaan Demografi

a) Jumlah Penduduk dan Kepadatan

Pada Tahun 2004 jumlah penduduk Kabupaten Karanganyar sejumlah 830.640 jiwa, dimana jumlah tersebut tersebar dalam 17 Kecamatan.

Tetapi dari beberapa kecamatan yang paling tinggi yaitu di Kecamatan Karanganyar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1
BANYAKNYA KELUARGA DAN PENDUDUK
DIRINCI MENURUT JENIS KELAMIN DAN KECAMATAN DI
KABUPATEN KARANGANYAR TAHUN 2004

Kecamatan	Jumlah keluarga	Jumlah Penduduk			Seks ratio
		Laki-laki	perempuan	jumlah	
1. Jatipuro	10.295	18.772	18.781	37.553	99,93
2. Jatiyoso	8.192	20.154	19.718	39.872	102,32
3. Jumapolo	13.094	23.076	23.182	46.258	99,96
4. Jumantono	12.540	23.441	23.874	47.315	97,93
5. Matesih	9.412	22.168	22.312	44.480	99,13
6. Tawangmangu	10.420	21.791	22.591	44.382	96,40
7. Ngargoyoso	7.898	17.095	17.389	34.484	98,33
8. Karangpandan	8.209	20.367	21.176	41.543	96,24
9. Karanganyar	18.645	34.918	37.194	72.112	93,68
10. Tasikmadu	13.404	26.905	27.396	54.301	98,07
11. Jaten	13.113	33.556	34.544	68.100	97,13
12. Colomadu	14.520	26.761	27.036	53.797	99,33
13. Gondangrejo	13.168	31.537	32.047	63.584	100,33
14. Kebakkramat	14.453	28.215	28.743	56.958	97,95
15. Mojogedang	14.340	31.016	31.228	62.242	99,20
16. Kerjo	7.736	17.871	18.788	36.659	94,97
17. Jenawi	6.445	13.342	13.658	27.000	97,86
Jumlah tahun 2004	202.884	410.985	419.655	830.640	97,93

b) Komposisi Penduduk Menurut umur dan Jenis Kelamin

Jumlah penduduk Kabupaten Karanganyar paling banyak usia antara 15-19 dan paling kecil jumlahnya yaitu usia 55-59 tahun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 2
KOMPOSISI PENDUDUK MENURUT UMUR DAN JENIS KELAMIN
KABUPATEN KARANGANYAR TAHUN 2004

Kelompok (tahun)	Jenis Kelamin		Jumlah	Prosentase
	Laki-laki	perempuan		
0-4	34.461	33.927	68.388	8,23
5-9	35.972	36.691	72.663	8,75
10-14	38.587	38.271	76.858	9,25
15-19	41.747	41.529	83.276	10,02
20-24	38.341	38.126	76.467	9,22
25-29	35.140	35.328	70.468	8,48
30-34	33.191	33.681	66.872	8,05
35-39	30.681	31.461	62.142	7,48
40-44	27.544	28.538	56.082	6,75
45-49	23.285	24.514	47.799	5,75
50-54	17.865	19.007	36.942	4,44
55-59	15.154	16.355	31.509	3,79
>60	33.017	42.157	75.174	9,05
JUMLAH	410.985	419.655	830.640	100,00

c) Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

Komposisi penduduk terbesar berdasarkan tingkat pendidikan Kabupaten Karanganyar adalah penduduk yang telah menamatkan pendidikannya di Sekolah Dasar. Jumlah penduduk yang menamatkan pendidikan di Perguruan Tinggi masih sangat rendah apabila dibandingkan dengan jumlah seluruh penduduk Kabupaten Karanganyar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 3
KOMPOSISI PENDUDUK USIA 5 TAHUN KE ATAS MENURUT
PENDIDIKAN TERTINGGI YANG DITAMATKAN KABUPATEN
KARANGANYAR TAHUN 2004

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Prosentase (%)
1	Tidak Sekolah	65.348	8,57
2	Belum Tamat SD	83.382	10,93
3	Tidak Tamat SD	65.700	8,62
4	Tamat SD	294.990	38,68
5	Tamat SLTP	134.182	17,6
6	Tamat SLTA	97.229	12,75
7	Tamat PT/Akademi	21.421	2,81
	Jumlah	762.252	100,00

d) Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Berdasarkan data statistik yang ada, jumlah penduduk Kabupaten Karanganyar menurut mata pencahariannya adalah golongan pekerjaan selain jenis data yang disebutkan (pekerjaan lain-lain). Untuk lebih jelasnya tentang jumlah penduduk Kabupaten Karanganyar menurut mata pencahariannya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4

KOMPOSISI PENDUDUK MENURUT MATA PENCAHARIAN
KABUPATEN KARANGANYAR TAHUN 2004

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah	prosentase
1	Petani sendiri	132.709	19,24
2	Buruh Tani	89.289	10,95
3	Nelayan	-	-
4	Pengusaha	7.018	1,02
5	Buruh Industri	93.501	13,56
6	Buruh bangunan	46.575	6,75
7	Pedagang	37.723	5,47
8	Pengangkutan	6.084	0,88
9	PNS/TNI/Polri	19.336	2,8
10	Pensiunan	8.853	1,28

11	Lain-lain	248.501	36,5
	Jumlah	689.598	100,00

Pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahunnya cepat atau lambat akan mengurangi jumlah lahan pertanian yang ada akibat timbulnya kegiatan budidaya non pertanian. Hal ini menjadi salah satu persoalan dalam perkembangan pembangunan, seperti yang terjadi di Kabupaten Karanganyar. Selain itu masalah-masalah sosial akibat laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,17% per tahun dengan penyebaran penduduk yang tidak merata dan masih terkonsentrasi di pusat Kabupaten Karanganyar serta ibukota kecamatan menjadi hambatan dalam peningkatan pemerataan pembangunan daerah Kabupaten Karanganyar.

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah rumah, karena merupakan tempat tinggal dan berteduh. Peranan pemerintah daerah dalam hal pembangunan perumahan maupun permukiman di daerah adalah sangat penting, mengingat pemerintah daerah merupakan lembaga yang paling dekat dengan rakyat, sehingga paling mengetahui aspirasi yang ada di masyarakat dan juga bertanggung jawab langsung akan kebutuhan masyarakat dibidang perumahan dan permukiman. Dimana hal ini menjadi urusan rumah tangga daerah dan untuk lebih memantapkan fungsi pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman tersebut diperlukan kerja sama diantara pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat.

Seperti kita ketahui sebelumnya penggunaan tanah di Kabupaten Karanganyar yang paling besar adalah tanah sawah, tanah pekarangan, dan tegalan/kebun. Sedangkan penggunaan tanah yang lain adalah untuk perumahan, industri/kegiatan usaha dan masih banyak lagi, baik yang dikelola pemerintah daerah sendiri maupun dikelola oleh swasta. Dalam pemanfaatan tanah untuk kawasan perumahan atau permukiman, pengembangan dan penataan lebih diutamakan pada pusat pertumbuhan, antara lain dengan

melengkapi sarana dan prasarana kota serta merangsang kegiatan perdagangan. Sistem pengembangan permukiman Kabupaten Karanganyar disusun berdasarkan hirarkhi pusat pertumbuhan, jangkauan pusat pelayanan, fungsi pusat pelayanan. Jaringan transportasi dan fungsi kawasan saat ini. Hal ini menjadi dasar dalam penataan ruang yaitu pada perhitungan dan perkembangan penduduk, dan pada persediaan dan pengembangan lahan.

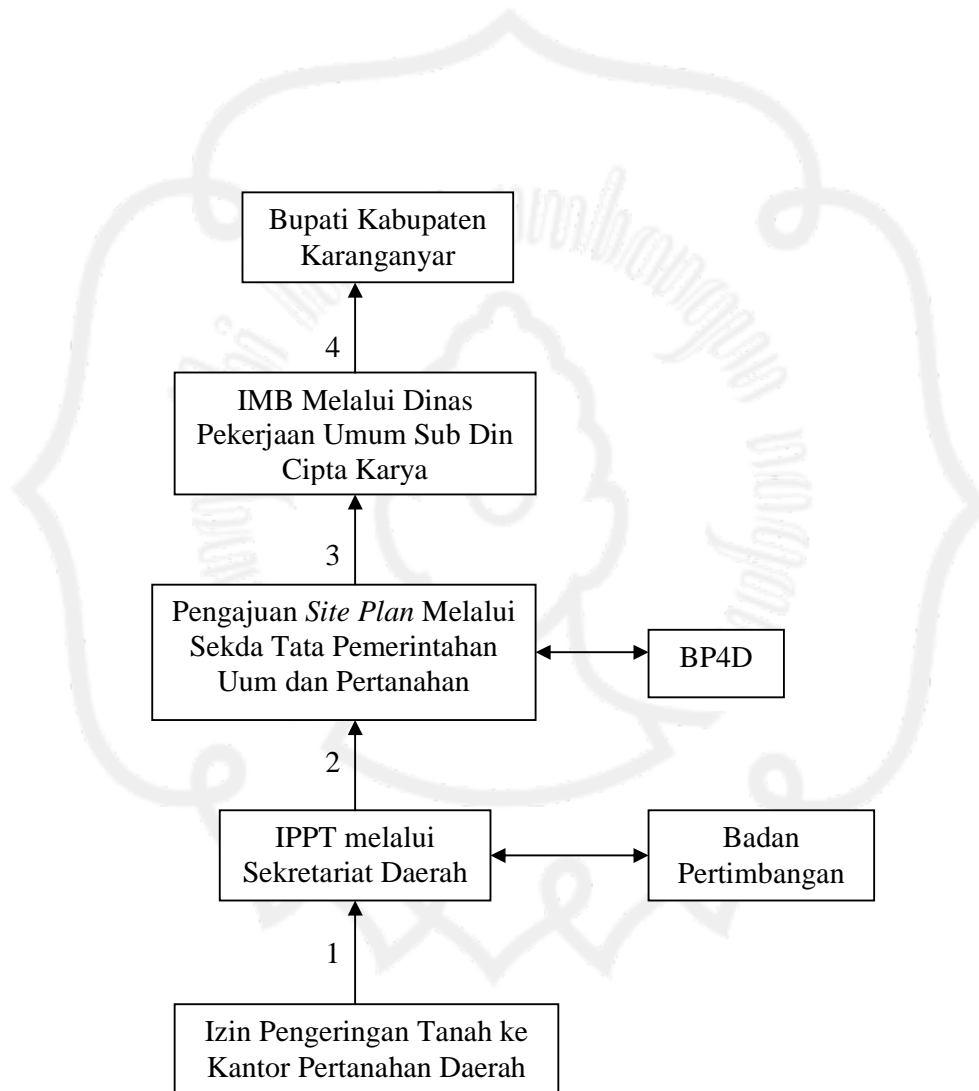
Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar, wilayah yang mendapat prioritas untuk dikembangkan yaitu kawasan yang pertumbuhannya cepat, salah satunya adalah Kecamatan Gondangrejo. Masih dalam peraturan daerah yang sama salah satu sub wilayah pembangunan yaitu Kecamatan Gondangrejo, memiliki potensi yang perlu dikembangkan salah satunya yaitu perumahan. Dari beberapa perumahan yang saat ini sedang dibangun harus memiliki izin untuk mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar sesuai prinsip-prinsip otonomi daerah seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, maka sesuai kewenangannya yang ada dituntut dapat menjabarkan secara operasional kebijaksanaan-kebijaksanaan (peraturan perundang-undangan) yang dibuat oleh Pemerintah Pusat yang menyangkut pembangunan perumahan serta menuangkan dalam kebijaksanaan daerah dalam melakukan pembinaan terhadap para pengusaha pengembang pembangunan perumahan (developer) swasta guna mendapatkan hasil yang optimal dalam pengadaan perumahan layak huni, sehat, serasi dan seimbang serta dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal (rumah).

Apabila perusahaan pembangunan perumahan tidak memenuhi ketentuan tersebut di atas maka rumah yang telah dibeli oleh masyarakat tidak memiliki kedudukan yang kuat karena mereka akan kesulitan untuk mendapatkan sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang dikuasainya. Kondisi ini akan sangat melemahkan posisi dari konsumen, untuk itulah perlunya kontrol dari Pemerintah Daerah dalam pengembangan pembangunan perumahan.

B. GAMBARAN UMUM PERUMAHAN PURI MANDIRI

Sekitar tahun 2005 berdasarkan pada prospek *real estate* yang berkembang pesat serta tempat yang strategis, kemudian mendorong pembangunan Perumahan Puri Mandiri yang terletak di Kelurahan/Desa Wonorejo Kecamatan Gondangrejo oleh developer/pengembang. Tempat strategis yaitu karena letaknya yang berdekatan dengan Kota Surakarta, sehingga akan menjadi alternatif bagi para pegawai negeri, swasta maupun pedagang yang bekerja di Kota Surakarta untuk bertempat tinggal di Wilayah Kabupaten Karanganyar. Perumahan Puri Mandiri ini merupakan perumahan yang termasuk dalam tipe menengah ke atas yang pembangunannya dimulai setelah dikeluarkannya Keputusan Bupati Nomor 503/648/133/2005 yaitu tanggal 17 September 2005 yang merupakan pemberian Izin Mendirikan Bangunan atas permohonan yang diajukan tanggal 23 Juli 2005 kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar. Adapun jumlah rumah yang akan dibangun yaitu 40 rumah dengan tipe 45, dilengkapi dengan fasilitas umum yaitu tempat bermain/*play ground*, penghijauan/taman, satu unit toko, jaringan telepon, dan saluran air. Perumahan Puri Mandiri dibangun dengan sistem *cluster* dimana dibuat hanya satu jalan utama saja dan dengan lingkungan yang tertutup. Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat gambar *site plan* Perumahan Puri Mandiri dalam lampiran.

Dalam bab ini penulis akan menjabarkan hasil penelitian mengenai perizinan salah satu perumahan swasta yang ditentukan oleh pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar. Adapun alur/proses perizinan tersebut antara lain Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian (Izin Pengeringan), Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, dan Pengajuan *Site Plan* melalui Sekretariat Daerah Kabupaten Karanganyar dengan pengesahan dari Badan Pengendalian Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D) kemudian Izin Mendirikan Bangunan melalui Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Karanganyar. Untuk lebih jelasnya alur perizinan tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1. Skema Izin Pembangunan Perumahan

C. PROSES/ALUR PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI MANDIRI

Dalam pembangunan terdapat proses-proses yang dilalui oleh pemohon kepada Pemerintah Daerah Karanganyar, salah satu implementasi dari ketentuan administrasi (perizinan) pembangunan perumahan adalah yang dilakukan dalam Pembangunan Perumahan Puri Mandiri di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar. Kemudian menurut penelitian yang didapat di lapangan (Pemerintahan Daerah Kabupaten Karanganyar), bahwa proses perizinan setiap perumahan swasta adalah hampir sama. Perumahan Puri Mandiri yang terletak di wilayah Kabupaten Karanganyar memiliki proses/alur perizinan yang sama dengan alur perizinan pembangunan perumahan di wilayah Kabupaten Karanganyar pada umumnya. Adapun proses perizinan yang dilakukan Perumahan Puri Mandiri sebagai kewajiban bagi pemohon sebelum pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah Karanganyar adalah sebagai berikut :

1. Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian

Sebelum permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah karena tanah yang digunakan untuk pembangunan merupakan tanah pertanian (tanah basah), maka harus dimintakan Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian (izin pengeringan) oleh pemilik tanah sebelumnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dengan luas seluruhnya ± 5600 m². Pengajuan permohonan dilakukan oleh pemilik semula karena pemindahan tanah tidak mungkin dilakukan sebuah badan hukum. Dimana pemilik tanah sebelumnya terdiri dari tiga pemilik tanah yang luasnya berbeda.

Proses Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian (izin pengeringan) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Bagian Peningkatan dengan mengisi blangko permohonan oleh pemilik tanah. Adapun Syarat yang dilampirkan adalah :

- a) Foto copy KTP pemohon
- b) Foto copy sertifikat tanah/bukti kepemilikan tanah

Selanjutnya blanko tersebut diisi dengan mengetahui Lurah dan Camat sebelum diajukan kembali ke Bagian Peningkatan Kantor Pertanahan

Kabupaten Karanganyar. Dalam blangko tersebut pemohon mengisi luas tanah yang didaftarkan serta memberikan pernyataan penggunaan tanah yang dimohonkan yaitu untuk pembangunan rumah tempat tinggal. Waktu yang diperlukan untuk proses izin tersebut yaitu \pm 2-3 bulan tetapi dapat dipercepat hanya 1 (satu) bulan dihitung dari berkas yang diajukan bila pengajuannya mendekati persidangan. Setelah pengajuan berkas permohonan, Bagian Pengeringan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar mengadakan sidang untuk mempertimbangkan pemberian izin.

Berdasarkan hasil sidang permohonan izin pemindahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian untuk pembangunan tempat tinggal dalam hal ini adalah untuk digunakan pembangunan Perumahan Puri Mandiri dikabulkan/disetujui dengan pemberian keputusan oleh Kepala Kantor Pertanahan Daerah. Untuk mengetahui lebih jelasnya dapat dilihat dalam lampiran tentang Keputusan Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar memberikan Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian pada tanggal 14 April 2005 antara lain :

- (1) dengan Nomor 400/204/IPT/2005 kepada pemilik I seluas \pm 3230 m²
- (2) dengan Nomor 400/202/IPT/2005 kepada pemilik II seluas \pm 1800 m²
- (3) dengan Nomor 400/203/IPT/2005 kepada pemilik III seluas \pm 570 m²

Dalam pemberian keputusan tentang Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian terdapat beberapa pertimbangan antara lain yaitu permohonan tersebut tidak mengganggu kestabilan penyangga swasembada beras/pangan. Setelah izin pengeringan tersebut developer dapat mengajukan permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

2. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), yang dimaksud dengan IPPT adalah pemberian izin atas penggunaan

tanah kepada badan usaha yang akan menggunakan tanah seluas 5.000 m² atau lebih, sedangkan untuk penggunaan tanah kurang dari 5.000 m² izin diberikan kepada orang pribadi sesuai Rencana Tata Ruang Daerah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Gubernur/Kepala Daerah.

IPPT merupakan salah satu mekanisme pengendalian peruntukan tanah berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah (RTRW). Artinya, tanah tempat dimana akan didirikan bangunan usaha tersebut harus dapat memenuhi unsur peruntukan yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar tentang RTRW yaitu Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar.

a) Permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Setiap orang atau badan usaha yang akan menggunakan tanah harus mendapatkan izin peruntukan penggunaan tanah dari Bupati (Kepala Daerah). Pengajuan permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah diajukan kepada Bupati melalui Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Karanganyar. Selanjutnya badan usaha atau pribadi yang mengajukan permohonan tersebut mengisi formulir yang disediakan oleh Sub Bagian Tata Pemerintahan dan Pertanahan Sekretariat Daerah. Mengenai bentuk dan isi formulir permohonan izin tersebut terdapat dalam lampiran.

Adapun yang dilampirkan adalah:

- (1) Foto copy akta pendirian perusahaan
- (2) Foto copy KTP pemohon
- (3) Foto copy NPWP/NPWPD
- (4) Foto copy bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah
- (5) Denah lokasi tanah yang dimohon
- (6) Gambar keadaan sekeliling calon perusahaan/perumahan (misal: jalan, saluran, sungai, perkampungan, tanah kosong, dan sebagainya)
- (7) Surat Pernyataan Kesiediaan Memenuhi Ketentuan yang berkaitan dengan ketenagakerjaan

Foto copy akta pendirian perusahaan pembangunan perumahan sebagai bukti otentik bahwa perusahaan tersebut benar-benar ada dan bergerak di bidang *real estate*, sesuai fakta di lapangan dalam permohonan pembangunan Puri Mandiri pengajuannya dilakukan atas nama perorangan oleh HM. Sumarno (Dirut PT. Usaha Griya Mandiri) sebagai pihak yang mewakili Perumahan Puri Mandiri sehingga perlu melampirkan akta pendirian perusahaan. Hal ini berkaitan dengan luas tanah yang dimintakan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang dipisahkan yaitu $\pm 3000 \text{ m}^2$ dan $\pm 2600 \text{ m}^2$ sehingga luas keseluruhannya $\pm 5600 \text{ m}^2$. Izin ini merupakan izin prinsip sebagai syarat untuk badan usaha atau perseorangan dalam permohonan izin pembangunan perumahan.

Sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang di dalamnya menetapkan bahwa Perusahaan Pembangunan Perumahan harus berupa badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas. Hal ini juga sesuai Surat Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah tanggal 28 Desember 1995 Nomor 400/177/33/1996 bahwa setiap perusahaan perumahan harus berbentuk Badan Hukum yang disahkan oleh Menteri Kehakiman yang sekarang dirubah menjadi Menteri Hukum dan HAM. Sedangkan menurut Surat Menteri Negara Perumahan Rakyat Tanggal 22 Maret 1996 Nomor 156/BKP4N/III/1996 bahwa badan usaha perusahaan perumahan dan permukiman dapat berupa BUMN, BUMS, Koperasi maupun perorangan. Kemudian dalam kenyataannya Pemerintah Karanganyar tidak membatasi hanya berbentuk Perseroan Terbatas (PT), tetapi bisa badan usaha lain seperti Firma, CV dan Perusahaan Perseorangan seperti dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, seperti dalam permohonan izin yang dilakukan pihak Perumahan Puri Mandiri.

Sebelumnya pengajuan Permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah pemohon (developer Perumahan Puri Mandiri) membuat surat

pernyataan untuk menyediakan fasilitas umum dan khusus serta harus menaati segala peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun isian daftar pernyataannya dapat dilihat dalam lampiran.

b) Proses Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Proses pemberian IPPT untuk pembangunan Perumahan Puri Mandiri maupun pemohon lainnya terdapat dalam Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 52 Tahun 2000 tentang Petunjuk pelaksanaan Perda Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yaitu dalam Pasal 3, adapun pelaksanaannya sebagai berikut:

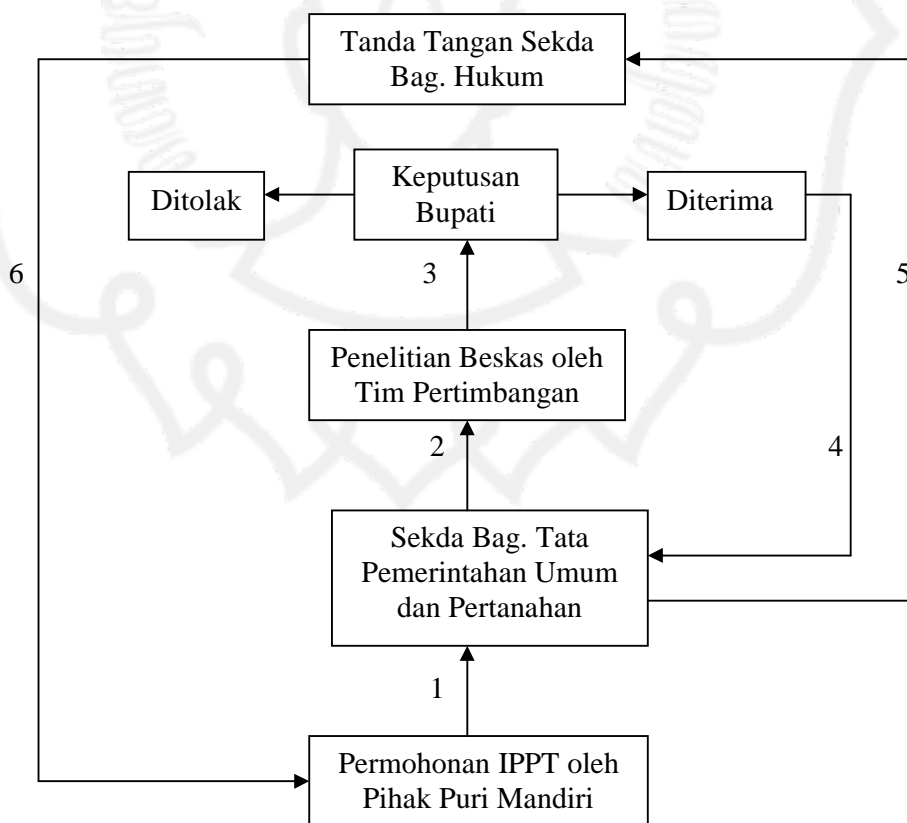
- (1) Bagian Tata Pemerintahan Sekda Kabupaten Karanganyar mengadakan penelitian terhadap berkas permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah,
- (2) Guna kelancaran pengkajian untuk pengajuan permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, dibentuk Tim Pertimbangan Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah,
- (3) Apabila setelah dilakukan pengkajian yang mendalam oleh tim tersebut permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah tidak memenuhi persyaratan, maka Bupati selambat-lambatnya 14 hari sejak berkas diterima dengan lengkap dapat menyatakan penolakannya,
- (4) Apabila berdasar pengkajian tim tersebut dikabulkan, maka bagian Tata Pemerintahan mempersiapkan konsep Keputusan Bupati Karanganyar tentang pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, seperti dalam lampiran form b dan diproses penandatanganannya melalui bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Karanganyar,
- (5) Proses penyelesaian pemberian izin tersebut selambat-lambatnya 30 hari kerja.

Berdasarkan permohonan oleh pihak Perumahan Puri Mandiri yang diwakili oleh HM. Sumarno telah memenuhi persyaratan, selanjutnya

Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar mengabulkannya dengan pemberian Keputusan Bupati Nomor 503.590/57 Tahun 2005 tanggal 9 Mei 2005 untuk tanah seluas $\pm 3000 \text{ m}^2$ dan Nomor 503.590/60 Tahun 2005 tanggal 16 Mei 2005 untuk tanah seluas $\pm 2600 \text{ m}^2$ tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah an. HM Sumarno atas tanah yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo dengan keseluruhan luas tanah yaitu $\pm 5.600 \text{ m}^2$ yang akan digunakan pembangunan perumahan.

Selanjutnya Tim Pertimbangan merupakan tim yang tidak tetap, terdiri dari beberapa anggota, diantaranya adalah: dari Bappeda, Dinas Pertanahan, Dinas Pekerjaan Umum Sub Din. Cipta Karya dan dari dinas-dinas lain yang berhubungan dengan pembangunan perumahan yang telah ditunjuk oleh Bupati.

Menurut skema kita dapat mengetahui alur Pemberian IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai berikut :



Gambar 3. Skema Proses Izin Peruntukan Penggunaan Tanah

c) Instansi yang Berwenang dalam Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Bagian dari Organisasi Sekretariat Daerah Kabupaten Karanganyar yang berkaitan dengan perizinan diatas adalah Sub Bagian Pemerintahan Umum dan Pertanahan mempunyai yang memiliki fungsi sebagai berikut:

- (1) Perencanaan kegiatan di bidang tata pemerintahan umum dan pertanahan,
- (2) Pengumpulan bahan koordinasi instansi dan penyusunan pedoman/petunjuk teknis pembinaan di bidang pemerintahan umum dan pertanahan, pemerintah daerah, perkotaan dan perizinan,
- (3) Pengumpulan dan pengelohan/menganalisa data di bidang pemerintahan umum dan pertanahan, pemerintah daerah, perkotaan dan perizinan.

Sedangkan tugas pokok dari Sub Bagian Tata Pemerintahan dan Pertanahan yang terkait dalam proses perizinan pembangunan perumahan adalah:

- (1) Menyiapkan bahan rapat dan koordinasi di bidang tata pemerintahan umum dan pertanahan, perkotaan dan perizinan;
- (2) Menyiapkan bahan penyusunan kebijakan, pedoman dan petunjuk teknis di bidang tata pemerintahan umum dan pertanahan, pemerintahan daerah, perkotaan dan perizinan;
- (3) Menyiapkan bahan pertimbangan dalam rangka pemberian legalitas perizinan yang berhubungan dengan pertanahan;
- (4) Menelaah dan merumuskan konsep perizinan yang berkaitan dengan pertanahan dan pembebasan tanah baik untuk kepentingan pemerintah maupun swasta non fasilitas PMA/PMDN;
- (5) Menginventarisasi permasalahan-permasalahan yang berhubungan dengan bidang Tata Pemerintahan Umum dan Pertanahan, Perkotaan, Perizinan dan menyiapkan bahan pemecahannya;

- (6) Menyiapkan bahan pertimbangan dalam rangka pembinaan perusahaan pengembang perumahan.

d) Dasar Hukum Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Dalam pengaturan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah menggunakan dasar hukum sebagai berikut :

- (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
- (2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup
- (4) Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
- (5) Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar.
- (6) Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 52 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

Izin Peruntukan Penggunaan Tanah merupakan pemberian Izin Prinsip maupun Izin Lokasi bagi perorangan atau badan usaha sesuai dengan Pasal 14 Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 52 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Untuk pelanggaran terhadap Keputusan Bupati atas terkabulnya permohonan izin tersebut maka izin dapat dicabut sewaktu-waktu.

e) Kewajiban Pemegang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Dengan pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, developer Perumahan Puri Mandiri berkewajiban :

- (1) Mentaati semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Segera mengajukan permohonan izin-izin lain yang berkaitan dengan pendirian perusahaan atau jasa.
- (3) Lokasi yang dimohonkan izin harus betul-betul digunakan untuk perusahaan atau jasa sebagaimana tercantum dalam surat pernyataan yang telah ditandatangani dalam lampiran persyaratan permohonan izin.
- (4) Guna menjaga kelestarian lingkungan, pemegang izin harus menyediakan lahan hijau di lingkungan perusahaan dan sumur serapan sesuai ketentuan.
- (5) Menjaga kebersihan, kerapian dan keindahan lingkungan.
- (6) Menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- (7) Apabila selama 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya surat izin, pemegang izin tidak melaksanakan kegiatan sebagaimana tercantum dalam isian permohonan izin, maka harus mengajukan permohonan ulang selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum habis masa berlaku syarat izin.

Sedangkan pemegang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (developer Perumahan Puri Mandiri) dilarang untuk :

- (1) Melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku,
- (2) Memindah tangankan izin kepada pihak lain tanpa persetujuan Bupati,
- (3) Memperluas atau mengembangkan tempat usaha di luar batas lokasi yang telah diizinkan tanpa persetujuan Bupati,
- (4) Dalam melaksanakan kegiatan baik kegiatan pembangunan fisik maupun kegiatan usahanya dilarang menimbulkan gangguan-gangguan, pencemaran lingkungan dan keresahan masyarakat.

f) Penarikan Biaya Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Dalam permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah ditarik biaya retribusi yang besarnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Besarnya tarif Retribusi untuk pemberian Izin Peruntukan

Penggunaan Tanah berdasarkan Pasal 6 Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 52 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yaitu untuk Permukiman sebesar Rp 100,00 per meter persegi sedangkan biaya balik nama IPPT sebesar 10% dari tarif retribusi IPPT.

Untuk biaya retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah guna pembangunan Perumahan Puri Mandiri berdasarkan Keputusan Bupati tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah an HM. Sumarno yaitu Nomor 503.590/57 Tahun 2005 tanggal 9 Mei untuk tanah yang dimohonkan seluas $\pm 3.000 \text{ m}^2$ yaitu sebesar Rp 300.000,00 dan Nomor 503.590/60 Tahun 2005 tanggal 16 Mei 2005 untuk tanah yang dimohonkan seluas $\pm 2.600 \text{ m}^2$ sebesar Rp. 260.000,00. Sehingga total retribusi sesuai luas tanah keseluruhannya adalah Rp. 560.000,00. Mengenai keterangan lebih lanjut dapat dilihat dalam lampiran.

Retribusi permohonan izin tersebut dapat diajukan pengurangan, keringanan atau pembebasan dengan alasan-alasan tertentu yang diajukan kepada Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah secara tertulis. Pengurangan terhadap wajib retribusi diantaranya :

- (1) untuk kepentingan ibadah
- (2) untuk kepentingan sosial
- (3) untuk kepentingan pendidikan dan kebudayaan

Kepentingan-kepentingan di atas tidak ditujukan untuk memperoleh keuntungan.

Keringanan retribusi diberikan sesuai kepentingan dan kondisi pemohon. Sedangkan pembebasan retribusi diberikan kepada wajib retribusi untuk kepentingan Dinas Pemerintahan Pusat, Pemerintahan Propinsi serta Pemerintahan Daerah atau karena terkena musibah bencana alam sehingga tidak mampu melunasi retribusi sama sekali. Permohonan tersebut akan diberitahukan tentang dikabulkannya atau ditolak paling lambat 14 hari sejak tanggal permohonan.

3. Pengajuan Site Plan

Setelah permohonan atau pengajuan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, kemudian developer atau kuasanya memberikan penjelasan mengenai rencana pembangunan (*site plan*). Kemudian developer memaparkan mengenai pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang harus diadakan dalam lingkungan perumahan yang akan dibangun. Dalam pembangunan perumahan oleh pengembang/developer harus memiliki rencana tapak yang jelas guna mengetahui blok dan gambaran menyeluruh tentang seluruh bangunan yang ada dalam wilayah perumahan tersebut.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas umum, dan Fasilitas Sosial, yang dimaksud dengan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk asset dan atau pengelolaan dan atau tanggung jawab dari PERUM PERUMNAS/Perusahaan Pembangunan Perumahan pada Pemerintahan daerah.

a) Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Sosial

Prasarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi:

- (1) Jalan
- (2) Saluran pembuangan air limbah
- (3) Saluran pembuangan air hujan

Utilitas Umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan terdiri dari :

- (1) Jaringan air bersih
- (2) Jaringan listrik
- (3) Jaringan gas

- (4) Jaringan telepon
- (5) Kebersihan pembuangan sampah, dll

Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman atau perumahan, antara lain;

- (1) Tempat peribadatan
- (2) Kesehatan
- (3) Rekreasi/*play ground*
- (4) Taman
- (5) Perbelanjaan, dll.

Dalam sidang *site plan* tersebut terdapat kewajiban dari pengembang/developer untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial minimum 30% dari seluruh lahan yang akan dibangun. Kriteria atau syarat prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial tersebut adalah:

- (1) Pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan penyediaan tanah peruntukan fasilitas sosial telah selesai dilaksanakan sesuai dengan rencana tapak yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (2) Pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan penyediaan tanah peruntukan fasilitas sosial telah memenuhi standar sebagaimana tersebut dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.

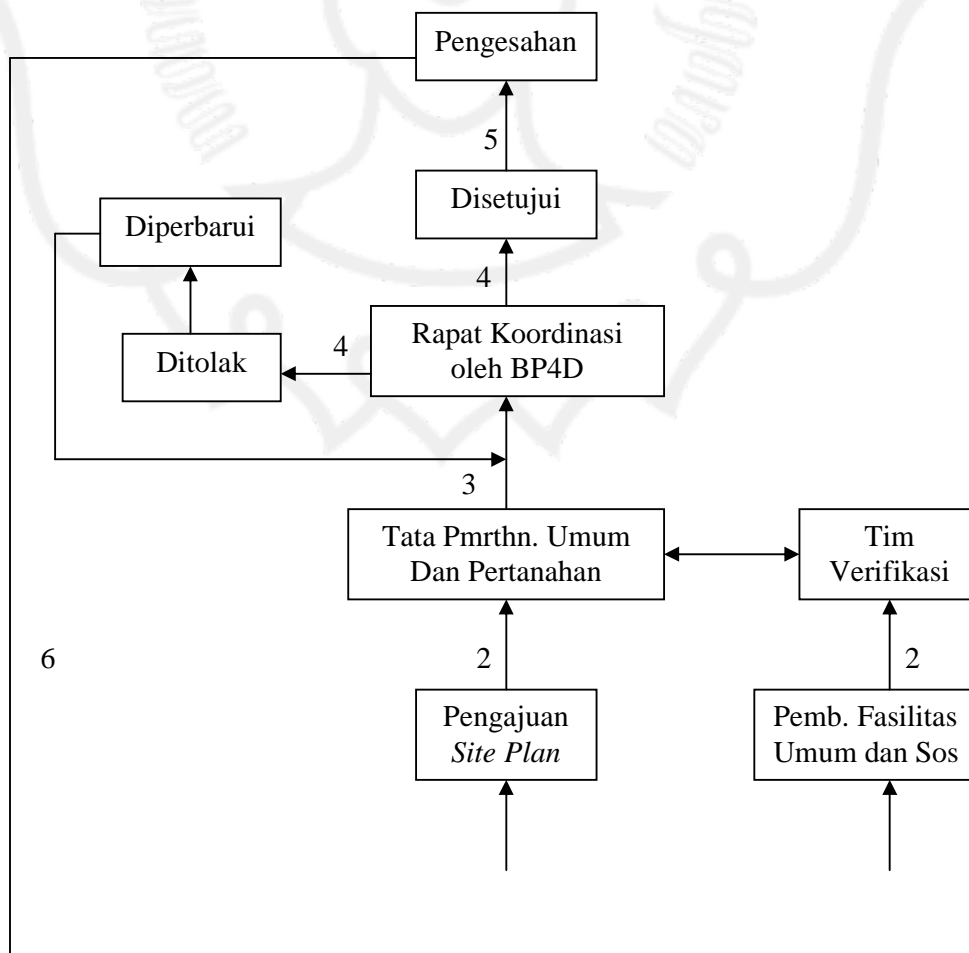
Dalam Pembangunan Perumahan Puri Mandiri adapun fasilitas umum yang akan dibangun yaitu :

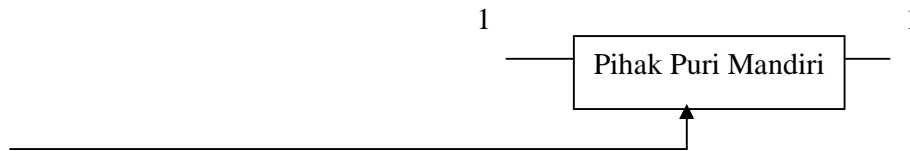
- (1) *Open space* dan penghijauan
- (2) Taman dan tempat bermain
- (3) Tempat Pembuangan Sampah
- (4) Toko
- (5) Jalan dan Saluran air

b) Pengesahan Pengajuan *Site Plan*

Dalam pengajuan site plan oleh pengusaha pengembang/developer dilakukan melalui rapat yang dilakukan oleh Badan Pengendalian Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D). Yang anggotanya dapat kita lihat di dalam penjelasan berikutnya. Dalam sidang pengajuan *site plan* apabila belum disetujui maka pihak developer untuk memperbaiki gambar lingkungan perumahan lengkap dengan pemberian fasilitas umum dan sosial yang diberikan. Apabila *site plan* disetujui oleh BP4D, kemudian disahkan oleh Bupati.

Sebagai syarat mendirikan pembangunan Perumahan Puri Mandiri, developer perumahan tersebut menunjuk wakilnya yaitu seorang arsitek/teknik sipil yang menjelaskan rencana tapak perumahan tersebut kepada Pemerintah Daerah Karanganyar melalui pihak yang telah ditunjuk yaitu BP4D dengan sebuah Tim Verifikasi untuk masalah pemberian fasilitas umum dan sosial. Untuk lebih jelasnya mengenai *site plan* Perumahan Puri Mandiri dapat dilihat dalam lampiran.





Gambar 4. Skema Proses Pengajuan Site Plan

c) Instansi yang Berwenang dalam Pengajuan Site Plan

Sebelum *site plan* disetujui terlebih dahulu diadakan sidang *site plan*. Instansi/badan yang diajukan oleh developer Perumahan Puri Mandiri maupun oleh developer lainnya disetujui, terlebih dahulu dilakukan sidang *site plan*. Apabila dalam sidang tersebut penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial disetujui oleh BP4D yaitu Badan Pengendalian Perumahan dan Permukiman Daerah yang dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 050/74 Tahun 1995 tentang Pembentukan Badan Pengendalian Pembangunan dan Permukiman Daerah Kabupaten Karanganyar, dengan susunan keanggotaan sebagai berikut:

Tabel 5

SUSUNAN KEANGGOTAAN BP4D

No	Jabatan dalam Dinas	Jabatan dalam Tim
1	Bupati	Ketua merangkap anggota
2	Sekretaris wilayah/Daerah	Wakil ketua merangkap anggota
3	Asisten Tata praja	Sekretaris merangkap anggota
4	Ka. Bag. Ketertiban	Wakil sekretaris merangkap anggota
5	Ketua Bappeda	Anggota
6	Ka. DPU Kabupaten	Anggota
7	Ka. DPU dan LLAJ Sub Din Cipta Karya	Anggota
8	Ka. Kantor Pertanahan	Anggota
9	Dirut PDAM	Anggota
10	Ka.Bag. Tata Pemerintahan	Anggota

11	Ka.Bag. Hukum	Anggota
----	---------------	---------

Pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman di daerah adalah : Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D) yang mempunyai tugas:

- (1) Melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang digariskan oleh BKP4N, yang mencakup tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, sampai kepada tahap pemanfaatan dan pemeliharaan hasil pembangunan melalui langkah-langkah serta tindakan penerbitan terhadap pelaksanaan :
 - a) Perwujudan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan disahkan, melalui alokasi pemanfaatan tanah, khususnya untuk pembangunan dan permukiman
 - b) Penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun berdiri sendiri serta pembangunan perumahan di luar kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang telah ditetapkan.
 - c) Penerapan konsep pembangunan lingkungan hunian berimbang serta terciptanya subsidi silang, yang pedoman rinciannya diberikan oleh BKP4N.

- d) Pembangunan dan pengelolaan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum.
 - e) Pemberian bantuan kemudahan agar terwujud kelancaran pembangunan perumahan dan permukiman.
 - f) Penerapan kebijaksanaan, peraturan perundang-undangan dan pedoman teknik yang telah ditetapkan.
 - g) Pengkoordinasian dan pemantauan pelaksanaan perizinan pembangunan yang telah diberikan kepada pelaku pembangunan perumahan dan permukiman.
 - h) Usaha mendorong dan mendukung pembangunan baru dan perbaikan serta peningkatan kualitas perumahan dan permukiman oleh swadaya masyarakat.
 - i) Pemasyarakatan dan pengembangan pembangunan rumah susun di daerah perkotaan serta usaha mendorong peningkatan peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
 - j) Penerapan serta pengembangan teknologi tepat guna dan pemanfaatan bahan bangunan setempat.
- (2) Membantu kemasyarakatan dengan melakukan :
- a) Pembinaan para pelaku pembangunan perumahan dan permukiman.
 - b) Pemberian informasi kepada masyarakat tentang peluang-peluang dan kemudahan-kemudahan (misal; perkreditan) yang diciptakan pemerintah di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Mendorong dan ketrampilan warga masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah, untuk memiliki dan atau menghuni rumah layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur.
- (4) Menetapkan langkah dan tindakan kepada para pelaku pembangunan yang menyimpang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Sekretariat BP4D Kabupaten Karanganyar mempunyai tugas:

- a) Menyiapkan sidang BP4D antara lain rapat koordinasi dan *site plan*.
- b) Menyelenggarakan ketatausahaan/administrasi dan aspek managerial BP4D.
- c) Menyiapkan laporan BP4D kepada Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional.

Selain itu untuk kelancaran tugasnya BP4D memiliki fungsi sebagai berikut:

- (1) Menyerasikan pelaksanaan pembangunann perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan yang digariskan oleh Badan Kebijakan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.
- (2) Menginventarisikan berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan, pembinaan, pengembangan dan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Mengawasi dan mengendalikan penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri.
- (4) Mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh Badan Usaha Swasta, Badan Usaha Milik Pemerintah dan Koperasi.

d) Dasar Hukum Pengajuan *Site Plan*

Dalam pengaturan mengenai *site plan* Pemerintah Daerah Karanganyar menggunakan peraturan sebagai berikut :

- (1) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.

- (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.
 - (3) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor: 04/KPTS/BK4N/1995 tentang Ketentuan Lebih Lanjut Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan rakyat Nomor 648-384 tahun 1992, Nomor: 739/KPTS/1992 dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian Yang Berimbang.
 - (4) Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 5 Tahun 2002 tentang Retribusi Pelayanan Administrasi Untuk Mendapatkan dan atau Legalisasi Naskah Dinas.
 - (5) Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 324 Tahun 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 5 Tahun 20002 tentang Retribusi Pelayanan Administrasi Untuk Mendapatkan dan atau Legalisasi Naskah Dinas.
- e) Manfaat Penyediaan Prasarana Lingkungan

Adapun manfaat dengan penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial antara lain :

- (1) Bagi Penghuni perumahan/masyarakat

Penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial bagi warga penghuni perumahan dan fasilitas sosial bagi warga penghuni perumahan adalah sangat bermanfaat dan merupakan kebutuhan yang sangat bermanfaat dan merupakan kebutuhan yang sangat mutlak, karena dengan adanya prasarana tersebut warga dalam kegiatan sehari-hari bisa tertunjang kegiatannya, sehingga apabila prasara tersebut tidak ada atau kurang akan sangat terasa akibatnya bagi warga penghuni.

(2) Bagi Pemerintah Daerah

Penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial bagi Pemerintah Daerah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, itu sangat penting mengingat bahwa pembangunan perumahan beserta lingkungannya saat ini sudah mencapai perkembangan sedemikian rupa sehingga untuk kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaannya menuntut penangananan yang intensif karena disatu pihak kemampuan pemerintah daerah khususnya mengenai penyediaan dana dan perangkat administrasi sangat terbatas dan dipihak lain pertumbuhan lingkungan permukiman semakin pesat, maka keberadaan prasarana lingkungan wajib disediakan oleh perusahaan pengembang dan Perum Perumnas sangat membantu pemerintah daerah dalam hal pembangunan perumahan dan permukiman yang sehat beserta prasarana lingkungannya.

(3) Bagi Pengembang Perumahan Permukiman

Penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial bagi pengembang akan mempunyai dampak yang baik bagi kelangsungan usaha karena dengan lengkapnya prasarana lingkungan perumahan yang dibangun akan semakin banyak konsumen yang akan membeli perumahan tersebut, dan harga jualnya akan tinggi karena semakin banyak peminatnya. Dengan demikian peluang untuk mengembangkan usaha di bidang perumahan yang akan datang prospeknya semakin cerah karena nama perusahaan sudah dikenal bunafit. Bagi pengembang yang ingin berhasil di bidang perumahan, ketaatan terhadap peraturan yang mengatur pembangunan perumahan seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 ini adalah merupakan salah satu dari modal utama dalam

hal pemasaran dan kelangsungan hidup usaha mengingat sekarang konsumen lebih cermat.

f) Penarikan Tarif Retribusi Pengesahan *Site Plan*

Dalam pengesahan *site plan* oleh pemerintah daerah yang telah disetujui sebelumnya dalam sidang oleh BP4D yang sesuai dengan rencana tata kota dan pertimbangan lain dalam pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur akan ditarik retribusi yang besarnya telah ditentukan dalam Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 324 Tahun 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 5 Tahun 2002 tentang Retribusi Pelayanan Administrasi Untuk Mendapatkan dan atau Legalisasi Naskah Dinas. Setelah pengajuan *site plan* oleh arsitek yang telah ditunjuk oleh pihak developer Perumahan Puri Mandiri disetujui oleh BP4D melalui sidang acara *site plan*, maka pihak developer Perumahan Puri Mandiri membayar retribusi untuk legalisasi kepada Pemerintah Daerah Karanganyar berdasarkan jumlah rumah yang akan dibangun yaitu sebanyak 40 unit x Rp 3.000,00 = Rp 120.000,00.

4. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya, di atas atau di bawah permukaan tanah dan atau pengaliran yang berupa bangunan gedung atau bukan gedung.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 6 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang dimaksud dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang ditetapkan dan sesuai dengan syarat-syarat bagi yang menempati bangunan tersebut.

Perizinan bangunan mengandung tujuan antara lain:

- (1) Arah dari pembangunan terutama di dalam perkotaan disesuaikan dengan rencana perkotaan setiap daerah, serta pembangunan nasional.
- (2) Untuk mencapai keserasian antara perkembangan perumahan dengan lingkungan hidup alam sekitarnya.
- (3) Untuk mencapai sasaran perumahan yang sehat, kuat, indah dan terarah sehingga nyaman dalam penggunaannya.
- (4) Untuk keselamatan bersama antara perumahan dengan pemakaian jalan serta fasilitas lainnya.
- (5) Menambah pendapatan asli daerah untuk kelancaran pembangunan.

Selain itu dengan meningkatnya pendirian bangunan perlunya pengendalian agar pendirian bangunan memenuhi persyaratan teknis yang aman, tertib, serta sesuai dengan tata ruang yang ditetapkan. Setiap bangunan di Kabupaten Karanganyar diklasifikasikan menurut :

- (1) Fungsinya/penggunaannya/peruntukannya
- (2) Luasnya
- (3) Ketinggiannya/jumlah lantai
- (4) Lokasinya dalam hubungannya dengan pembagian wilayah sesuai tata ruang
- (5) Letaknya dalam hubungan dengan peranan status jalan
- (6) Status pemiliknya
- (7) Umur

Dari setiap klasifikasi tersebut, bangunan yang didirikan harus berdasarkan rencana teknik yang telah diteliti dan diizinkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Lalu Lintas Angkuta Jalan (LLAJ). Sedangkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat diberikan kepada perseorangan, badan usaha atau kuasanya dengan mengajukan permohonan dan dilampiri persyaratan. Selanjutnya untuk formulir permohonan izin tersebut terdapat dalam lampiran.

a) Pengajuan/Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Persyaratan permohonan IMB untuk pembangunan Perumahan Puri Mandiri, yaitu sebagai berikut :

- (1) Pihak Puri Mandiri mengisi formulir permohonan IMB yang telah disediakan ditandatangani di atas materai, diketahui Lurah/Kades dan Camat dimana bangunan tersebut didirikan.
- (2) Foto copy KTP Pemohon (rangkap 3)
- (3) Foto copy bukti kepemilikan tanah (rangkap)
catatan : apabila tanah yang akan didirikan bangunan bukan miliknya, harus dilampiri syarat pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah
- (4) Gambar rencana bangunan skala 1:100 (rangkap 3), meliputi:
 - a) Denah
 - b) Tampak depan, belakang, samping
 - c) Potongan dalam 2 arah
 - d) Gambar situasi
- (5) Untuk bangunan bertingkat harus dilampirkan gambar detail Konstruksi Beton dan perhitungan konstruksi beton bertulang (rangkap 3)
- (6) Foto copy NPWPD (rangkap 3)
- (7) IPPT (Izin Peruntukan penggunaan Tanah)
- (8) Gambar *Site Plan* yang disahkan BP4D

Sedangkan Tata Cara/Prosedur Penyelesaiannya Permohonan IMB sebagai berikut:

- (1) Pemohon sebagai pihak yang diberi kuasa oleh Puri Mandiri datang ke KUARTSA/Sub Dinas Cipta Karya untuk mendapat penjelasan tentang :
 - a) Formulir PMB dan cara mengisinya
 - b) Persyaratan lampiran permohonan
 - c) Kesesuaian lokasi bangunan dan peruntukan bangunan dengan RUTRK
 - d) Garis sempadan pagar dan bangunan yang berlaku
 - e) Rencana arsitek dan konstruksi bangunan
 - f) Gambar situasi perletakan bangunan

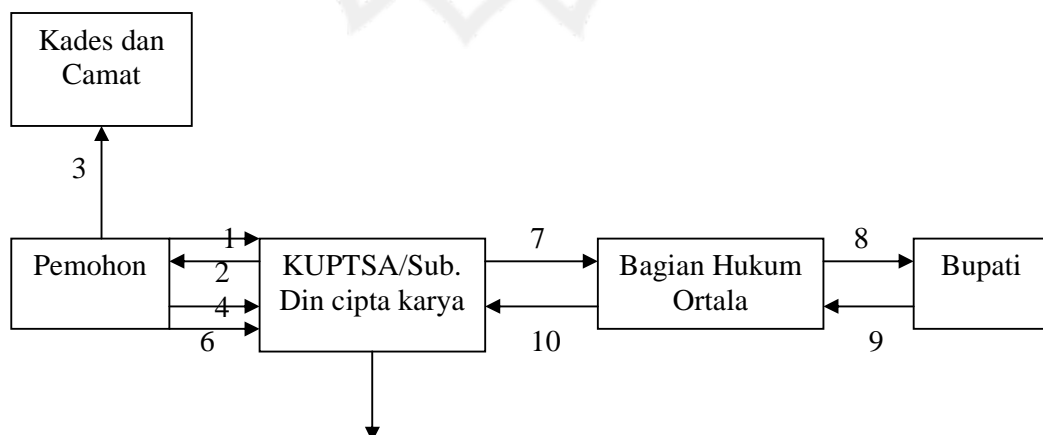
- g) Hal-hal yang dipandang perlu
- (2) Penyelesaian persyaratan lampiran IMB oleh pemohon
 - (3) Penyerahan berkas PIMB ke Kantor Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (KUPTSA)

Pemohon menerima surat tanda terima pengajuan permohonan IMB

- (4) Pemeriksaan/penelitian awal oleh Sub Dinas Cipta karya meliputi:
 - a) Kebenaran data pemohon dan lampiran persyaratan yang diperlukan
 - b) Gambar rencana bangunan (kontruksi & arsitektur)

Bagi permohonan yang belum/kurang lengkap, langsung diberitahukan untuk dilengkapi
- (5) Untuk PIMB yang lengkap diadakan :
 - a) Pemeriksaan penelitian kelokasi bangunan oleh Tim IMB
 - b) Pembuatan Berita Acara hasil penelitian
 - c) Perhitungan biaya retribusi IMB
 - d) Surat Pemberitahuan Pembayaran (SPP)/tagihan
- (6) Pembayaran IMB oleh pemohon
- (7) Pengiriman berkas PIMB yang telah diteliti kepada Bupati melalui Bagian Hukum dan Organisasi Setda untuk diproses penerbitan Surat Keputusan IMB
- (8) Pengembalian SK.IMB di KUPTSA dengan menunjukkan surat panggilan IMB.

Untuk lebih jelasnya dapat digambarkan sebagai berikut :



5

Lokasi Rencana Bangunan

Gambar 5. *Skema Proses Izin Mendirikan Bangunan*

Keterangan:

1. Pihak Puri Mandiri datang di KUPTSA mengambil formulir dan diberi penjelasan
2. Pemohon mengisi formulir dan melengkapi persyaratan
3. Pemohon minta pengesahan Kades dan Camat
4. Pemohon menyerahkan berkas PIMB kepada petugas KUPTSA dan membayar retribusi
5. Petugas KUPSTA meneliti ke lokasi
6. Berkas dikirim ke Bagian Ortala Setda
7. Penandatanganan SK. IMB
8. SK. IMB diberikan ke Bag. Hukum Ortala Setda
9. SK. IMB diberikan ke KUPSTA dan diserahkan kepada pemohon

b) Proses Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai setelah mendapat izin dari Bupati berupa Surat Pemberian Dapat Mulai Membangun (SPDMM), apabila semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon izin. Setelah permohonan tersebut diterima dalam jangka waktu dua sampai enam hari kerja diadakan pemrosesan yang meliputi :

- (1) Penelitian persyaratan administrasi, meliputi kebenaran data pemohon, status hak kepemilikan atas tanah atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah,
- (2) Penelitian persyaratan teknis bangunan meliputi kesesuaian fungsi bangunan dengan peruntukan lokasi berdasarkan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan dan persyaratan ketentuan teknis pendirian bangunan,

- (3) Pengecekan dan pengukuran ke lokasi bangunan dalam rangka menetapkan garis sepadan pagar dan bangunan serta ketinggian permukaan tanah pekarangan dimana bangunan tersebut akan didirikan,
- (4) Penetapan besarnya biaya retribusi IMB yang harus dibayar oleh pemohon.

Dalam permohonan Izin mendirikan Bangunan ini ditarik retribusi yang telah ditetapkan, dan kemudian Surat Pemberitahuan Dapat Mulai Membangun dapat diberikan.

Selanjutnya permohonan IMB yang telah memenuhi ketentuan berkas permohonan IMB diajukan kepada Bupati melalui Kepala Bagian Hukum, Organisasi Tata Laksana Sekretariat Daerah Kabupaten Karanganyar untuk diproses menjadi Keputusan Bupati Karanganyar tentang Izin Mendirikan Bangunan. Sedangkan untuk permohonan izin yang kurang lengkap persyaratannya harus diperbaiki sesuai petunjuk dari kepala DPU dan LLAJ, untuk diajukan kembali. Guna kelancaran proses penyelesaian, Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar membentuk Tim Pertimbangan. Proses penyelesaian pemberian IMB selambat-lambatnya 30 hari kerja setelah berkas diterima secara lengkap. Surat Keputusan IMB sekurang-kurangnya memuat:

- (1) Nama dan alamat pemegang IMB
- (2) Fungsi dan luas bangunan yang diizinkan
- (3) Bangunan dengan batas-batas pekarangan/persil
- (4) Besarnya retribusi yang harus dibayar

Ketentuan dan persyaratan teknis yang sesuai gambar rencana bangun dan gambar situasi yang telah disahkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan LLAJ.

Sesuai dengan penelitian yang didapat, berdasarkan surat No. 55/VII/2005 pada tanggal 23 Juli 2005 yang diajukan oleh developer Perumahan Puri Mandiri tentang Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, dimana permohonan tersebut sesuai ketentuan dan telah

dilakukan pengkajian, kemudian Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar mengabulkannya dengan Surat Keputusan Bupati Nomor 503/648/133/2005 pada tanggal 17 September 2005 yaitu untuk mendirikan perumahan yang bertipe 45 sejumlah 40 unit dan toko 1 unit. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Karanganyar tersebut developer Perumahan Puri Mandiri dapat memulai pembangunannya.

c) Instansi yang Berwenang dalam IMB

Dalam proses Izin Mendirikan Bangunan (IMB), instansi pemerintah daerah yang berwenang merupakan salah satu sub bagian dari Dinas Pekerjaan Umum yaitu Sub Dinas Cipta Karya. Dimana dalam sub dinas terbagi lagi menjadi seksi-seksi yaitu:

(1) Seksi Perencanaan dan Evaluasi yang bertugas:

- a) Melakukan investasi data survey dan perencanaan .
- b) Monitoring pelaksanaan pembangunan di bidang keciptakaryaan.
- c) Evaluasi pelaksanaan pembangunan di bidang keciptakaryaan.
- d) Bantuan teknik.
- e) Tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala sub dinas.

(2) Seksi Perumahan dan Penyuluhan Lingkungan

- a) melaksanakan penertiban, pengawasan, pengendalian terhadap pembangunan perumahan, lingkungan permukiman khusus dan pengelolaan Rumah Dinas.
- b) pembangunan sarana dan prasarana lingkungan permukiman.
- c) penyuluh lingkungan permukiman.
- d) pengadaan sarana dan prasarana di bidang teknik penyehatan serta penyediaan air bersih.
- e) tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala dinas.

(3) Seksi Tata Ruang

- a) melakukan penyusunan tata ruang kota dan daerah.
- b) menyusun program pembangunan bidang Cipta Karya.
- c) melakukan pengawasan, pemantauan dan evaluasi serta perizinan.

- d) pengendalian pemanfaatan ruang dan bangunan.
- e) tugas-tugas lain yang diberikan oleh keputusan sub dinas.

d) Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan

Dasar Hukum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Karanganyar antara lain :

- (1) Perda Nomor 6 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 390 A Tahun 2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan daerah kabupaten Karanganyar Nomor 6 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Semua ketentuan dan peraturan yang berkaitan dengan bangunan yang berlaku di Indonesia.

e) Kewajiban Pemegang Izin Mendirikan Bangunan

Pemegang Izin Mendirikan Bangunan dalam hal ini adalah developer Perumahan Puri Mandiri berkewajiban untuk :

- (1) Mentaati semua peraturan Perundang-undangan yang berlaku,
- (2) Lokasi yang dimohonkan Izin harus betul-betul digunakan sebagaimana dalam Keputusan IMB,
- (3) Selama pelaksanaan pendirian bangunan :
 - a) Keputusan harus selalu ada ditempat pekerjaan.
 - b) Memasang papan/nama yang memuat keterangan tentang:
 - i) Nama pemegang
 - ii) Nomor dan tanggal IMB
 - iii) Peruntukan bangunan
 - iv) Lokasi bangunan
 - v) Perencanaan dan pengawas pekerjaan
 - c) Menyediakan sarana keselamatan kerja, air bersih, perlengkapan PPK guna kebutuhan para pekerja,

- (4) Memberitahukan secara tertulis kepada bupati, apabila terjadi perubahan ketentuan teknis bangunan di luar ketentuan yang tercantum dalam IMB yang telah diberikan,
- (5) Mengendalikan dan menghindarkan dampak negatif kerusakan atau kerugian terhadap masyarakat sekitarnya dan atau lingkungan akibat pelaksanaan pendirian bangunan tersebut,
- (6) Memanfaatkan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan,
- (7) Segera memberitahukan kepada Bupati, apabila bangunan terlihat rapuh karena umur bangunan atau terkena bencana alam, sehingga dapat membahayakan keselamatan penghuninya dan atau ketertiban umum,
- (8) Mengajukan permohonan IMB baru kepada Bupati apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak IMB ditetapkan, pemegang IMB belum melaksanakan pembangunan atau pekerjaan.

Pemegang IMB (developer Perumahan Puri Mandiri) dilarang untuk :

- (1) Melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaksanaan pendirian bangunan menyimpang dari ketentuan teknis dalam IMB yang telah diberikan.
- (3) Selama masa pelaksanaan pekerjaan dan pemanfaatan bangunan menimbulkan dampak negatif, kerusakan atau kerugian terhadap kepentingan masyarakat sekitarnya atau lingkungan.
- (4) Mengubah, memperluas atau mengalihkan fungsi bangunan di luar ketentuan dalam IMB yang diberikan tanpa izin Bupati.
- (5) Melanggar kewajiban pemegang IMB.

f) Pengenaan Biaya Retribusi IMB

Pengenaan Retribusi IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam permohonan IMB (HM. Sumarno). Dalam pengajuan IMB ditarik retribusi yang besarnya dihitung dengan menggunakan rumus :

$R_{IMB} = TPJ \times RR \times \text{Luas bangunan} \times \text{Harga satuan Bangunan}$

R_{IMB} = Besarnya Retribusi IMB yang harus dibayar oleh wajib retribusi/pemohon izin

TPJ = Tingkat Penggunaan jasa yang nilainya merupakan hasil perkalian koefisien-koefisien bangunan dari K1 s/d K7

Berdasarkan perhitungan tersebut biaya retribusi IMB yang ditarik dari developer Perumahan Puri Mandiri atas nama HM. Sumarno yaitu sebesar Rp. 6.707.600,00. Dimana biaya tersebut untuk pembangunan Rumah Tipe 45 sebanyak 40 unit, toko 1 unit dan bangunan pelengkap. Guna lebih jelas mengenai perhitungan IMB Perumahan Puri Mandiri dapat dilihat dalam lampiran.

D. PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN PURI MANDIRI

Dalam pemberian perlindungan bagi calon konsumennya dengan pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh pihak bank dan developer dari Perumahan Puri Mandiri memberikan perlindungan dengan fasilitas asuransi. Asuransi tersebut berupa asuransi kebakaran dan asuransi jiwa. Pemberian asuransi akan memberi jaminan keamanan dalam hunian perumahan tersebut. Selain itu developer (PT. Usaha Griya Mandiri) dalam rangka memberikan kenyamanan hunian bagi para konsumennya, perumahan tersebut dibangun dengan sistem *cluster* dimana sistem ini bertujuan memberikan kenyamanan dan keamanan yang berlebih bagi konsumennya. Adapun spesifikasi teknik bangunan yang diberikan sebagai berikut :

Pondasi	: Pasangan batu kali
Struktur	: Beton bertulang
Dinding	: Pasangan bata merah diplester cat ex catylac/decolith
Lantai	: R. dalam : keramik motif 40 x 40 cm Teras : keramik motif 40 x 40 cm
Kusen	: Pintu dan jendela kayu kamper, finishing ex melamine
Daun jendela	: Ram jati finishing melamine
Plafond	: R. Dalam: Gypsum

	R. Luar	: Harplex
Atap		: Genteng press tanah
Kamar mandi		: Lantai keramik 20 x 20 cm
		Dinding 20 x 25 cm
		Sanitasi closet jongkok
Dapur		: Beton keramik 20 x 25 cm
Listrik		: PLN Daya 1300 watt
Sumber air		: Sumur artetis
Fasilitas		: Sistem cluster
		Gapuro masuk/ Pos satpam
		Playground
		Jalan lingkungan aspal hotmix lebar 5 m.

Selain dari spesifikasi teknis tersebut developer juga memberikan penyediaan fasilitas umum dan sosial guna menarik pembeli atau calon kosumen perumahan untuk menambah kepercayaan konsumen akan keamanan dan kenyamanan hunian yang ditempati. Untuk menjamin kepercayaan dan dalam pemberian perlindungan kepada konsumennya, pelaku usaha memberikan garansi selama 3 bulan terhadap rumah yang akan dihuni. Dalam masa garansi tersebut adapun jaminan yang diberikan pihak developer yaitu kesanggupan mengganti atau memperbaiki bagian bangunan/teknis bangunan jika terjadi kerusakan yang kerusakan tersebut bukan kesalahan konsumen/penghuni perumahan tersebut, maka tidak dikenakan biaya atau dengan cuma-cuma. Sedangkan untuk selanjutnya pihak developer akan lebih terbuka serta menanggapi setiap keluhan yang disampaikan bagi penghuni Perumahan Puri Mandiri.

Hal tersebut merupakan kewajiban bagi pelaku usaha kepada konsumennya sesuai Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sedangkan untuk tujuan komersilnya yaitu agar mendapat kepercayaan dari para konsumen serta dapat memberikan kepuasan kepada konsumennya sehingga diharapkan developer mampu bersaing dalam

pemasaran perumahan. Berdasarkan kenyataan di lapangan yang didapat peneliti bahwa Perumahan Puri Mandiri saat ini masih dalam masa pembangunan, sehingga hubungan hukum dengan konsumen belum terealisasi.

E. PERMASALAH YANG DIHADAPI DAN SOLUSI

1. Hambatan-hambatan yang dihadapi

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan di Kantor Sekretariat Daerah Karanganyar, hambatan yang dihadapi dalam pemberian izin pembangunan untuk usaha Perumahan Puri Mandiri adalah perlunya penjelasan mengenai pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial karena masih memikirkan keuntungan semata, karena dengan pembangunan fasilitas umum dan sosial akan mengurangi jumlah lahan yang akan dibangun. Walaupun sebenarnya ada keuntungan bagi developer sendiri karena dengan pembangunan fasilitas umum dan sosial yang bagus dan pada tempat-tempat strategis dapat menaikkan harga serta dapat menarik peminat bagi konsumen perumahan.

Sedangkan dari developer Perumahan Puri Mandiri dalam kenyataannya tidak hanya beban retribusi seperti izin-izin di atas saja tetapi keterlibatan Lurah dan Camat dalam permohonan Izin Mendirikan Bangunan mengharuskan pembayaran beban legalisasi yang besarnya tanpa perhitungan yang pasti kadang terjadi tawar-menawar. Meskipun hal ini sudah dianggap wajar tetapi dalam kenyataannya menambah beban biaya bagi developer. Kurangnya pengetahuan tentang RUTK (Rencana Umum Tata Ruang Kota) oleh developer sehingga dalam pemilihan lokasi usaha perlu melakukan konsultasi terlebih dahulu kepada pemerintah daerah. Meskipun mekanisme ini tidak salah, namun tidak efektif karena developer yang mengembangkan usahanya perlu mengetahui RUTK Kabupaten Karanganyar agar tidak menyalahi jalur-jalur penggunaan tanah. Karena hal ini berhubungan dengan permohonan Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Untuk hambatan tersebut tidak begitu berarti dalam pembangunan Perumahan Puri Mandiri

karena dalam RUTK Kabupaten Karanganyar, wilayah Gondangrejo termasuk dalam prioritas pengembangan perumahan.

Selain beberapa kendala di atas terdapat kendala lain yaitu sulitnya mendapat persetujuan dalam memenuhi persyaratan pembuatan denah/gambar Rencana Bangunan, Gambar Konstruksi Beton dan Perhitungan Konstruksi Beton Bertulang bagi developer dalam hal persyaratan permohonan Izin Mendirikan Bangunan. Dimana persyaratan tersebut dapat memakan waktu, karena harus diadakan penyelidikan oleh BP4D, dan waktu yang diperlukan \pm 2-3 bulan. Untuk waktu permohonan hingga persetujuan seluruh perizinan kepada developer yaitu selama \pm 3-6 bulan, hal inilah yang menjadi kendala bahkan merepotkan developer untuk bolak balik mengurus perizinan yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar. Sedangkan kendala dari permohonan izin selain yang dijelaskan sebelumnya yaitu yang saat ini menjadi keresahan para pengembang termasuk dalam Pembangunan Perumahan Puri Mandiri yaitu untuk mendapatkan izin makam yang biasa disebut dengan kompensasi makam dari masyarakat sekitar, karena pembangunan makam tidak mungkin dilakukan pengembang disebabkan tanah yang disediakan untuk pembangunan fasilitas umum tidak mencukupi.

2. Solusi yang diberikan

Solusi yang ditulis pada penelitian ini dari analisis hambatan yang ditemui dalam penelitian dari lapangan dengan wawancara langsung dengan responden. Solusi inipun masih bersifat terbuka, artinya dapat ditindak lanjuti dengan menggunakan beberapa penyesuaian atau pelengkap teknis untuk dapat diterapkan secara optimal dalam mengatasi hambatan-hambatan di atas.

Dalam mengatasi kendala kurangnya fahamnya pelaku usaha dalam pembangunan fasilitas umum dan khusus, pemerintah daerah menggunakan solusi dengan memberikan pengarahan maupun penjelasan

akan pentingnya pembangunan fasilitas tersebut bagi para pengembang/developer. Apabila terdapat pelanggaran oleh developer tetap ditindak dengan tegas sedangkan untuk mempermudah proses pengajuan/permohonan izin, Pemerintah Daerah Karanganyar menyediakan pelayanan satu atap (KUPTSA).

Hampir setiap sistem perizinan melarang para warga bertindak tanpa izin. Sedangkan untuk pemberian sanksi oleh pemerintah dari suatu keputusan (ketetapan) yang memberi beban, pada tindakan-tindakan tertentu penguasa diharapkan dengan azas kecermatan, sehingga seorang warga harus terlebih dahulu diberi kesempatan untuk memberikan penjelasan atas kelalaiannya. Paksaan secara fisik/pengenaan sanksi-sanksi hanya mungkin apabila badan tata usaha negara mengetahui adanya pelanggaran-pelanggaran nyata atas peraturan perundang-undangan, misalnya pembongkaran paksa bangunan karena tidak adanya IMB (Phillipus M. Hadjon, 1997: 246-248)

Mengenai penarikan beban selain dari perizinan yang dijelaskan sebelumnya, masih sulit menertibkan biaya-biaya yang harus dipenuhi oleh developer. Hal ini karena sulitnya pembuktian adanya pelanggaran oleh aparat yang berwenang dan tidak adanya pengaturan dalam proses perizinan bahkan pemerintah daerah sendiri tidak berwenang karena alasan otonomi desa. Selain itu adanya alasan penarikannya untuk pemasukan kas desa.

Dalam penyelesaian hambatan mengenai RUTK, yaitu dengan menggambarkan peta peruntukan tanah terutama pada masing-masing Kelurahan/Desa sehingga setiap developer yang akan mengadakan kegiatan usaha tidak perlu berkonsultasi terlalu lama dengan aparat pemerintah daerah. Bahkan bisa dengan pemberitahuan jalur-jalur dari rencana pembangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar kepada calon investor atau developer yang akan mengadakan kegiatan usaha perumahan. Untuk masalah konstruksi tidak dapat dihilangkan karena merupakan syarat

wajib serta berkaitan dengan kelayakan huni sebuah bangunan agar hasil yang didapatkan tidak membahayakan penghuninya. Sedangkan masalah pemakaman perlu adanya musyawarah pihak pengelola perumahan dengan warga masyarakat sekitar supaya terjadi permufakatan bersama atau dengan mediator pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh kedua belah pihak.

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Sebelum pelaksanaan pembangunan perumahan Perumahan Puri Mandiri, developer/pelaku usaha harus memenuhi ketentuan administrasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar yaitu dengan melakukan proses perizinan terlebih dahulu. Proses perizinan tersebut antara lain; Izin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian (Izin Pengeringan, Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yaitu merupakan Izin Prinsip/Persetujuan Prinsip dan Izin Lokasi, pengajuan *Site Plan*, dan Izin Mendirikan Bangunan. Dalam proses perizinan tersebut terdapat instansi yang terkait antara lain:
 - a) Sekretariat Daerah Sub Bagian Tata Pemerintahan Umum dan Pertanahan berkenaan dengan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

- b) Sekretariat Daerah Sub Bagian Tata Pemerintahan Umum dan Pertanahan dengan pengesahan dari BP4D berkenaan dengan pengajuan Site Plan.
- c) Dinas Pekerjaan Umum Sub Bagian Cipta Karya berkenaan dengan Izin Mendirikan Bangunan.

Dan pada setiap ketentuan administrasi tersebut ditarik retribusi yang besarnya ditentukan oleh peraturan daerah yang berlaku di Kabupaten Karanganyar. Dalam pengembangan usaha di bidang perumahan, pelaku usaha (PT. Usaha Griya Mandiri) harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Kota yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Karanganyar dan peraturan daerah lainnya serta memperhatikan kebijakan-kebijakan pemerintah daerah.

2. Terdapat beberapa hambatan untuk pemenuhan ketentuan administrasi oleh developer Perumahan Puri Mandiri, yaitu mengenai waktu yang diperlukan untuk proses perizinan yang lama, penyesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah oleh developer, mengenai kendala dalam pemberian fasilitas sosial, beban biaya yang dikeluarkan selain dalam ketentuan perizinan karena adanya penyelewengan oleh aparat pemerintah daerah dan proses perizinan yang lama sehingga dapat menghambat developer untuk dapat mengembangkan usahanya.

Solusi/penyelesaian dari hambatan tersebut yaitu dengan pembangunan Kantor Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (KUPTSA), pemberian jalur-jalur penggunaan tanah kepada developer, dengan penjelasan oleh aparat pemerintah yang berwenang mengenai pentingnya pembangunan fasilitas umum dan sosial, sedangkan untuk masalah konstruksi tidak dapat dihilangkan karena menyangkut keselamatan penghuni.

B. SARAN

Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar :

1. Guna mencapai ketertiban dalam pembangunan perumahan, sebaiknya pemerintah daerah memberikan sosialisasi peraturan-peraturan daerah

yang berhubungan dengan pembangunan perumahan kepada para developer/ pengembang di bidang perumahan. Hal ini dimaksudkan agar sesuai dengan Tata Ruang Kota/Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar.

2. Perlunya kontrol kepada aparat atau staf yang berwenang dalam pemberian izin atau tindakan administrasi kepada developer agar penarikan biaya-biaya yang merugikan developer tidak terjadi, karena hal ini juga berkaitan dengan perkembangan usaha di bidang perumahan.
3. Untuk kendala waktu, perlu adanya kerjasama antara dinas-dinas pemerintah daerah dengan para pengembang/developer atau dengan proses pengambilan keputusan secara cepat tetapi tetap mengutamakan pertimbangan yang cermat.
4. Penyelenggaraan peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman dengan menciptakan iklim yang mendorong terwujud dan terpeliharanya peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
5. Usaha pencapaian target pembangunan daerah yaitu dengan mendorong untuk:
 - a) Mempercepat tersedianya Rencana Tata Ruang, sebagai arahan pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman dan memberikan dukungan dengan menyediakan sarana dan prasarana permukiman.
 - b) Mengendalikan pemanfaatan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman terutama penyediaan lahan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah maupun menengah.
 - c) Meningkatkan pembangunan perumahan dan permukiman baik di daerah maupun perkotaan untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah pedesaan ataupun perkotaan.

- d) Meningkatkan pembangunan perumahan dan permukiman baik di daerah perkotaan ataupun di daerah pedesaan dengan kerja sama antara aparat dan developer.
- e) Memasyarakatkan gerakan nasional perumahan dan permukiman sehat serta sistem hunian yang berimbang dengan lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi II*. Jakarta: Balai Pustaka
- Anonim. Undang-Undang Agraria. Jakarta: Sinar Grafika
- Anonim. Proenas 2000-2004 (*UU Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004*). Jakarta: Sinar Grafika
- Andi Malarangeng dkk. 2001. *Otonomi Daerah Perspektif Teoritis dan Praktis*. Yogyakarta: BIGRAF Publishing
- Burhan Ashshofa. 1991. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Eko Budiarjo. 1991. *Arsitektur dan Kota*, Bandung: Alumni
- E. Utrecht. 1986. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. Surabaya: Pustaka Tinta Emas
- _____. 1984. *Sejumlah Masalah Kota*. Bandung: Alumni
- FX. Djumialdji. 1995. *Perjanjian Pemborongan*. Jakarta: Rineka Cipta
- HB Sutopo. 2002. *Metode Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*. Surakarta: UNS Press
- Kansil. 1997. *Modul Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Pradnya Paramita

- _____. 2001 *Pemerintahan Daerah Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Matthew B. Milles dan A. Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia Press
- Maria Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*. Jakarta: PT Kompas Nusantara
- Marsono. *Himpunan Peraturan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Djambatan
- Miru Ahmadi dan Sutarman Todo. 2004. *Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT. Raja Grafindo
- Moekijat. 1996. *Kamus Agraria*. Bandung: CV. Mandar Maju
- N.M Spelt dan J.B.M Ten Berge 1993. *Pengantar Hukum Perizinan* Surabaya: Yuridika
- Soehino. 1984. *Asas-asas Hukum Tata Pemerintahan*. Yogyakarta: Liberty
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Balai Pustaka.
- ST Marbun dan Mahfud MD. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Liberty
- Philippus M. Hadjon. 1997. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Gajahmada University Press.
- Waluyo, Bambang. 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Perubahan Keempat Tahun 2002)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2004-2009 per 12 Desember 2004
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, tentang Ketentuan Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman

- Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun
- Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 6 Tahun 1999 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan
- Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
- Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 52 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
- Keputusan Bupati Karanganyar Nomor 390 A Tahun 2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 6 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
- Keputusan Bupati Kabupaten Karanganyar Nomor 324 Tahun 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 5 Tahun 2002 tentang Retribusi Pelayanan Administrasi Untuk Mendapatkan dan atau Legalisasi Naskah Dinas.

