

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Pembangunan perumahan yang pesat di Indonesia, terutama di wilayah perkotaan, seringkali tidak lepas dari permasalahan lingkungan, salah satunya terkait dengan area resapan air. Daerah resapan air berfungsi penting dalam menjaga keseimbangan ekosistem dengan menyerap air hujan ke dalam tanah, yang pada gilirannya membantu mencegah banjir dan menjaga ketersediaan air tanah. Namun, seiring dengan meningkatnya kebutuhan perumahan, terjadi peralihan fungsi lahan dari resapan air menjadi area hunian. Hal ini memicu konflik antara kebutuhan pembangunan dan kepentingan pelestarian lingkungan.

Izin pendirian perumahan di daerah resapan air merupakan isu hukum yang kompleks, karena berhubungan dengan berbagai peraturan dan kebijakan pemerintah. Di satu sisi, terdapat peraturan yang melarang atau membatasi pembangunan di area resapan air; di sisi lain, kebutuhan akan permukiman yang layak mendorong adanya pembangunan meski terkadang melanggar prinsip-prinsip konservasi lingkungan. Beberapa regulasi yang relevan dalam kasus ini antara lain adalah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, serta berbagai Peraturan Daerah yang mengatur zonasi lahan dan perizinan bangunan di masing-masing wilayah.

Menganalisis aspek hukum pemberian izin perumahan di area resapan air memerlukan pemahaman yang mendalam tentang prosedur perizinan, regulasi lingkungan, dan prinsip kehati-hatian dalam pembangunan. Penelitian ini berfokus pada identifikasi kerangka hukum terkait perizinan di area resapan air serta implikasinya bagi lingkungan dan masyarakat setempat. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menemukan solusi hukum yang seimbang, yang mampu menjawab kebutuhan pembangunan perumahan dan perkembangan urbanisasi sekaligus menjaga fungsi ekologis dari area resapan air. Kebijakan pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*), seharusnya diikuti dengan perkembangan hukum melalui pembangunan instrumen yuridis yang progresif guna mencapai tujuan dari pembangunan, sekaligus pengelolaan pembangunan hidup untuk menjamin pada generasi selanjutnya. Hal ini sebagaimana yang diamanatkan undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), yang telah menentukan arah politik hukum negara dalam melaksanakan pembangunan negara yang berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi, efisiensi, pemerataan, keberlanjutan, wawasan lingkungan, kemandirian dan prinsip proporsionalitas, yakni menjaga keseimbangan progresif dan keseimbangan nasional.¹

Pada ketentuan dalam Pasal 2 UUPA (undang-undang pokok agraria), bahwa negara diberikan wewenang untuk mengatur dan

¹ Muhammad Akib, 2012, *Politik Hukum Lingkungan, Dinamika dan Refleksinya Dalam Produk Hukum Otonomi Daerah*, Rajawali Press, hlm 75.

menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan, Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan melakukan pemanfaatan hak-hak tanah yang ada di wilayah Indonesia. Hak menguasai negara sendiri adalah kewenangan, mengatur, merencanakan, pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah baik di dalam hubungan antara perorangan, masyarakat dan negara dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.²

Pemerintah dalam memenuhi hak atas lahan perumahan dan pemukiman merupakan masalah tersendiri bagi masyarakat setempat, berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang perumahan (*Developer residence*) untuk memasarkan produk-produk perumahannya pengembang perumahan *Developer perumahan* adalah perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomi bagi masyarakat.³

Tujuan yang dimaksud tersebut agar tanah (permukaan bumi), air dan segala kekayaan yang ada di atas dan di dalam (bumi), serta yang ada di atas, dari dalam atau di bawah air bermanfaat untuk mewujudkan sebesar- besarnya kemakmuran rakyat atau kesejahteraan umum atas dasar keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.⁴

Pemberian izin pembangunan perumahan di daerah resapan air

² Soejono, et. Al, 1998, *Prosedur pendaftaran Tanah Tentang Hak milik Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 1

³ R Serfianto Dibyo Purnomo dkk, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 11

⁴ Abrar Saleng, 2013, *Kapita selecta hukum sumber daya alam*, membumi publishing, Makassar, hlm.125

adalah isu yang sangat kompleks karena melibatkan berbagai aspek hukum dan lingkungan yang saling berkaitan. Daerah resapan air memiliki fungsi ekologis penting dalam mempertahankan keseimbangan hidrologis, khususnya dalam mengurangi risiko banjir dan mempertahankan ketersediaan air tanah. Ketika daerah ini dialihfungsikan menjadi kawasan permukiman, banyak dampak negatif yang dapat terjadi, seperti peningkatan risiko banjir dan penurunan kualitas air tanah, yang pada akhirnya merugikan masyarakat luas.⁵

Izin pendirian perumahan di daerah resapan air merupakan isu hukum yang kompleks, karena berhubungan dengan berbagai peraturan dan kebijakan pemerintah. Di satu sisi, terdapat peraturan yang melarang atau membatasi pembangunan di area resapan air; di sisi lain, kebutuhan akan permukiman yang layak mendorong adanya pembangunan meski terkadang melanggar prinsip-prinsip konservasi lingkungan. Beberapa regulasi yang relevan dalam kasus ini antara lain adalah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, serta berbagai Peraturan Daerah yang mengatur zonasi lahan dan perizinan bangunan di masing-masing wilayah. Majene merupakan salah satu kabupaten yang berada pada provinsi Sulawesi barat yang terletak di Indonesia. Wilayah ini memiliki ciri geografis yang kaya akan potensi sumber daya alam, termasuk sumber daya air. Kabupaten Majene juga menghadapi tantangan dalam

⁵ Siry, H. Y. 2007. *Making decentralized coastal zone management work for the Southeast Asian region: Comparative perspectives*. **Coastal Management**, 35, Hlm 423.

mengelola dan melindungi sumber daya airnya sehingga dibutuhkan perhatian lebih dalam pengelolaannya sehingga tidak terdapat alih fungsi terkait dengan daerah resapan air.

Berdasarkan dengan aturan tentang pelaksanaan peraturan daerah No 12 Tahun 2012 tentang tidak sesuai aturan terkait dengan adanya pembangunan perumahan dalam Kawasan resapan air, yang menyebabkan pelaksanaan aturan tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang, oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang meningkatkan kebersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan merencanakan yang sesama disertai dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya di dalam masyarakat.⁶

Dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat". Ketika kita melihat aturan dalam konstitusi pada pasal 33 ayat (3) itu sendiri hak dalam penguasaan tanah tidak terlepas dari kepentingan warga negaranya.⁷

Oleh sebab itu sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung kepada tanah itu sendiri. Hal ini berarti kehidupan seluruh manusia tidak

⁶ C Djemabut blaang, 1986, *Perumahan dan permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Pokok Indonesia, hlm. 4

⁷ Undang- Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3

luput dari tanah.⁸

Selanjutnya untuk pemanfaatan tanah dibutuhkan pedoman teknis sebagaimana yang diatur tentang ketentuan dalam peraturan pemerintah dalam peraturan pemerintah PP Nomor 16 Tahun 2004 dalam pasal 24 ayat (1), memuat aturan bahwa;⁹

- a Dalam rangka pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, Pemerintah Kabupaten/Kota Menerbitkan pedoman Teknis. Tata cara penerbitan pedoman teknis sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal tersebut sejalan dengan berlakunya Undang-Undang No 23 Tahun 2014, Tentang Pemerintah Daerah. Dimana tiap-tiap daerah memiliki wewenang penuh atas daerahnya sendiri, maka setiap kepala daerah mempunyai kewenangan dalam hal mengatur daerahnya sesuai dengan pedoman penataan tata ruang yang berkaitan dengan izin pendirian.

Dalam pelaksanaan perumahan ada banyak aturan yang harus diperhatikan dalam memperoleh izin, sehingga setiap kegiatan dan aktivitas yang dilakukan untuk memperoleh izin agar menghindari adanya kerusakan lingkungan, berdasarkan dalam pasal 1 angka (1) sesuai dengan peraturan pemerintah No 27 tahun 2012, tentang izin lingkungan yang selanjutnya

⁸ Sri Susyanti Nur, 2010, *Bank Tanah*, Makassar: As Publishing, hlm. 1

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah Pasal 24 ayat (1) dan (2)

disebut (PP.27/2012), memuat aturan bahwa;¹⁰

“izin lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai persyaratan memperoleh izin dan/atau kegiatan”

Penataan ruang dalam hal mengatur berdasarkan jenis kegiatan, fungsi alokasi, kualitas ruang, dan estetika lingkungan yang dimana sesuai dengan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (yang selanjutnya disebut sebagai UUPR.) dalam peraturan UU bahwa ruang wilayah Republik Indonesia yang merupakan negara berciri nusantara, yang meliputi ruang darat, ruang laut, ruang udara termasuk ruang di dalam bumi maupun sebagai sumber daya, perlunya peningkatan secara bijaksana, sehingga kaidah penataan ruang demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat sesuai dengan amanat konstitusi UUD 1945.¹¹

Pemerintah Republik Indonesia telah merencanakan bahwa pembangunan nasional dilaksanakan secara terencana, komprehensif, terpadu, terarah, bertahap, dan berkelanjutan dan mengembangkan tata ruang dalam suatu tata lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian lingkungan lingkungan hidup, pembangunan perkotaan merupakan bagian dari pembangunan nasional harus berlandaskan

¹⁰ Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan Pasal 1 angka (1)

¹¹ Lihat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

keseimbangan, keserasian dan keselarasan antara berbagai kepentingan, yaitu keseimbangan, keserasian, dan kesetaraan dunia dan akhirat materil dan spiritual, jiwa dan raga dan raga serta individu dan masyarakat.¹²

Dalam ketentuan pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut mengandung amanat yang mendasar yaitu pemanfaatan dan penggunaan tanah harus mendatangkan kemakmuran serta kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Sehingga dengan dasar tersebut dibutuhkan suatu produk yang sesuai dengan pasal 33 UUD 1945 yang berorientasi pada perwujudan tujuan NKRI yakni kesejahteraan. Pada Undang-Undang 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria memberikan kepastian hukum, jaminan, dan perlindungan hukum bagi setiap warga Negara dalam memanfaatkan fungsi, bumi, air, angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan yang adil.¹³

Dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan yang masuk dalam zona daerah resapan air di wilayah kabupaten majene, yang dimana dikuatkan dalam pelaksanaan peraturan daerah Kabupaten Majene, menjelaskan tentang penataan zonasi Kawasan resapan air, dalam pemberian izin pembangunan perumahan di Kabupaten Majene, terdapat beberapa kebijakan yang harus dipatuhi, termasuk kebijakan terkait izin

¹² Dewanza, *Pentingnya*, 8 Januari 2020, *Tata Ruang Kota Dalam Membangun dan Menata Sebuah Kota*, <http://LiputanKalbar.com/Pentingnya-tata-kota-dalam-membangun-dan,-menata-sebuah-kota/>.

¹³ H. Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum pertanahan*, Seri hukum pertanahan ke III, dan IV, Cetakan Pertama Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm. 13.

pendirian dengan pengelolaan Kawasan resapan air. Terdapat dugaan bahwa kebijakan tersebut menimbulkan dampak negatif pada lingkungan hidup yang menyebabkan banjir yang akhir-akhir ini meresahkan masyarakat Majene.

Pembangunan berkelanjutan dari sustainable development adalah pembangunan yang memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa mengurangi kemampuan generasi yang akan datang dalam memenuhi kebutuhan¹⁴

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Majene No 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majene Tahun 2012- 2023, (yang selanjutnya disebut Perda Kabupaten Majene. No 12/2012), Pada penjelasan Pasal 1 angka memuat aturan bahwa:” Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumberdaya buatan” sejalan dengan itu Ada pun aturan yang dalam peraturan Daerah ini yang mengatur objek dari Kawasan resapan air terdapat dalam pasal 19 ayat (1) huruf 9 (b) dan ayat (3) yang memuat bahwa;¹⁵

Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap Kawasan bawahannya 19 huruf (b) Kawasan resapan air. Pada ayat (3) “Kawasan resapan air sebagaimana yang terdapat pada ayat (1) huruf (b) terdapat di kecamatan Banggae Timur, yang terletak di lingkungan Kampung Baru.

¹⁴ Irwansyah, et al, Op Cit, hlm 49

¹⁵ Pasal 19 huruf (b) Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majene.

Oleh karena itu, dalam konteks yang ada dilapangan tidak sesuai dengan peraturan daerah yang seharusnya menjadi pedoman oleh pemerintah daerah. Oleh sebab itu diperlukan penelitian mengenai Analisis hukum pemberian izin pendirian perumahan pada daerah resapan air di kabupaten majene dalam pengelolaan tata ruang dalam hal ini RTRW yang tidak sesuai dengan peruntukannya, sehingga dibutuhkan pengawasan dan penegakan aturan yang dijadikan sebagai pedoman oleh pemerintah daerah terhadap kebijakan pemerintah daerah tersebut yang tidak menjalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai kepatuhan terhadap kebijakan pengelolaan Kawasan resapan air serta dampak yang dihasilkan oleh kebijakan pemerintah terkait izin tersebut.

Dalam pelaksanaan Peraturan Daerah No 12 Tahun 2012 perlu melihat bahwa pentingnya penegakan aturan yang dikeluarkan oleh pemangku kebijakan dalam hal ini pemerintah Daerah Kabupaten Majene terkait alih fungsi lahan izin pendirian perumahan pada daerah resapan air. Untuk itu diperlukan pengawasan dan penegakan aturan mengenai langkah-langkah hukum yang akan dilakukan dalam hal ini terkait izin pendirian perumahan yang di atas yang dimana pada gambaran latar belakang masalah diatas, peneliti memandang bahwa perlu mengkaji lebih lanjut untuk penyusunan tesis dengan judul: **“ANALISIS HUKUM PEMBERIAN IZIN PERUMAHAN DI DAERAH RESAPAN AIR”** Selanjutnya untuk menjawab mengenai Langkah apa yang harus dilakukan oleh pemerintah terkait izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Majene.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka rumusan masalah yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimanakah Konsistensi Pemerintah terkait izin perumahan dalam Kawasan resapan air?
2. Bagaimanakah Implikasi Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Majene dalam pemberian izin daerah resapan air?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan tersebut, maka tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui terkait Analisis konsistensi pemerintah dalam pemberian izin perumahan di daerah resapan air.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui Implikasi Hukum Pemberian izin Pemerintah Daerah Kabupaten Majene dalam izin daerah resapan Air.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dalam penelitian adalah:

a. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan baik secara teoritis dan pengembangan ilmu hukum, Khususnya mengenai analisis hukum izin pendirian perumahan dalam daerah resapan air diharapkan dapat menjadi referensi tambahan bagi para akademis, penulis dan kalangan yang berminat di bidang yang sama.

b. Manfaat Praktis

Secara praktek hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan praktis dalam perkembangan ilmu hukum, kegunaan untuk penulis adalah untuk menambah pengetahuan terkait analisis hukum izin perumahan dalam kawasan resapan air dan masukan kepada pemerintah daerah Kabupaten Majene dan membentuk Undang-Undang.

E. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian ini membuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun objeknya berbeda. Untuk memetakan penelitian atau pemikiran yang sudah ada, literatur yang berkaitan dengan penyusunan tesis ini adalah:

Nama Penulis	: Fatmawati	
Judul Tulisan	:Pemanfaatan lahan untuk Kawasan pemukiman menurut rencana tata ruang di makassar.	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2020	
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin Makassar	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	: Mengenai pemanfaatan lahan untuk Kawasan pemukiman di kota Makassar dengan isu hukum mengenai ‘Pemanfaatan lahan untuk kawasan pemukiman menurut rencana tata ruang makassar RTRW di Kota Makassar dengan mencakup aspek terkait tata ruang kota, regulasi Hukum, serta dinamika sosial ekonomi yang berpengaruh terhadap pemanfaatan lahan dalam Kawasan pemukiman	
Teori pendukung	:	
Metode penelitian	:	
Pendekatan(normatif)	:	
Populasi & Sampel	:	

Hasil Pembahasan :	
Desain Kebaruan : Perbedaan dalam penelitian tersebut adalah terkait dengan RTRW dengan adanya alih fungsi lahan resapan air yang dijadikan sebagai perumahan dengan melihat terkait dengan regulasi aturan yang digunakan oleh pemerintah daerah dengan melihat sejauh mana penegakan peraturan beserta dengan konsistensi penegakan aturan.	

Nama Penulis : Nirindah Apriyani	
Judul Tulisan : Kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional Dalam Menyediakan Fasilitas Sosial Pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai.	
Kategori : Tesis	
Tahun : 2021	
Perguruan Tinggi : Universitas Hasanuddin Makassar	
Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan : Penelitian ini menemukan bahwa Perum Perumnas belum sepenuhnya memenuhi kewajibannya dalam menyediakan fasilitas sosial yang memadai di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai. Beberapa fasilitas yang diperlukan oleh masyarakat, seperti ruang terbuka hijau, taman bermain, dan fasilitas umum lainnya, belum tersedia sesuai dengan standar yang diharapkan.	
Teori pendukung :	
Metode penelitian :	
Pendekatan(normatif) :	
Populasi & Sampel :	
Hasil Pembahasan : Tentang Regulasi Peraturan daerah RTRW dan RDTR dengan adanya alih fungsi lahan resapan air menjadi Perumahan dengan melihat konsistensi penegakan perda tersebut.	
Nama Penulis :	
Judul Tulisan : Kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional Dalam Menyediakan Fasilitas Sosial Pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai.	
Kategori : Tesis	

Tahun	: 2021
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin Makassar
Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan : Penelitian ini menemukan bahwa Perum Perumnas belum sepenuhnya memenuhi kewajibannya dalam menyediakan fasilitas sosial yang memadai di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai. Beberapa fasilitas yang diperlukan oleh masyarakat, seperti ruang terbuka hijau, taman bermain, dan fasilitas umum lainnya, belum tersedia sesuai dengan standar yang diharapkan.	
Teori pendukung :	
Metode penelitian :	
Pendekatan(normatif) :	
Populasi & Sampel :	

Ketut Sugiarta, Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Sarjana Universitas Gadjah Mada, 2008, menulis tesis dengan judul, “Dampak Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Terhadap Penatagunaan Tanah di Kota Denpasar”.

Dengan isu masalah

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya kebutuhan lahan untuk perumahan seiring dengan pertumbuhan penduduk di Denpasar. Namun, alih fungsi lahan untuk perumahan dapat berdampak pada peruntukan lahan yang telah ditetapkan sebelumnya dalam rencana tata ruang.

Rencana penelitian
Tentang Regulasi Peraturan daerah RTRW dan RDTR dengan adanya alih fungsi lahan resapan air menjadi Perumahan dengan melihat konsistensi penegakan perda tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perizinan

1. Pengertian izin

Menurut HR Ridwan perizinan adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ditetapkan nantinya pada peristiwa konkrit sesuai dengan tata cara tertentu.¹⁶ Sjachran Basah mengatakan, bahwa izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam konteks konkrit berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh perundang-undangan.¹⁷

Selanjutnya Pengertian izin menurut Bagir manan, izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan suatu tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum adalah perbuatan yang dilarang.

Selanjutnya penjelasan secara teoritis perizinan memiliki beberapa fungsi sebagaimana dijelaskan sebagai berikut;

(i) Instrumen rekayasa pembangunan

Perizinan adalah instrumen yang manfaatnya ditentukan oleh tujuan dan prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah jika perizinan hanya

¹⁶ HR. Ridwan, *Hukum administrasi Negara*, Jakarta; Raja Grafindo Persada. 2006, hlm 206-207.

¹⁷ Sjachran Basah " *Pencabutan Izin Sebagai Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi Negara*, Surabaya,; FH UNAIR, hlm.3

dimaksudkan sebagai sumber *income* daerah, maka hal ini tentu akan memberikan dampak negatif (*disinsentif*) bagi pembangunan. Pada sisi lain jika prosedur perizinan dilakukan dengan cara tidak transparan, maka tidak ada kepastian hukum yang menjadikan sebagai dasar dalam aturan yang ditetapkan oleh undang-undang. Maka perizinan juga bisa menjadi penghambat bagi pertumbuhan ekonomi daerah.

Dengan demikian baik, buruknya, tercapai atau tidaknya tujuan perizinan akan sangat ditentukan oleh prosedur yang akan ditetapkan dan dilaksanakan dan semakin muda, cepat dan transparan prosedur pemberian perizinan maka semakin tinggi potensi perizinan menjadi instrumen rekayasa pembangunan.

(ii) Budgeting

Perizinan memiliki fungsi keuangan (*budgeting*), yaitu menjadi sumber pendapatan bagi Negara. Pemberian lisensi dan izin kepada masyarakat dilakukan dengan kontraprestasi berupa retribusi perizinan. Karena negara mendapatkan kedaulatan dari rakyat, maka retribusi perizinan hanya dilakukan melalui peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini dianut prinsip *no taxation without the law*. Penarikan retribusi perizinan hanya dibenarkan jika ada dasar hukum, yaitu Undang-undang dan/atau peraturan daerah. Hal ini untuk menjamin bahwa hak-hak dasar masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari pemerintah tidak terlukai karena penarikan retribusi perizinan yang sewenang wenang dan tidak memiliki dasar hukum. Pada sisi lainnya, jika secara *imperative* melalui peraturan perundang-

undangan pemerintah telah memperoleh mandat untuk menarik retribusi perizinan, maka masyarakat juga tidak boleh menghindar untuk membayarnya. Hal itu karena retribusi perizinan juga menjadi sumber pendapatan yang membiayai pelayanan-pelayanan perizinan lainnya, sehingga yang harus diberikan pemerintah kepada masyarakat. Penetapan tarif retribusi perizinan tidak boleh melebihi kemampuan masyarakat untuk membayarnya. Sebaliknya untuk beberapa aspek strategis yang terkait dengan daya dukung lingkungan dalam pembangunan, tarif retribusi perizinan tidak boleh juga terlalu murah dan mudah yang menyebabkan kerusakan lingkungan dan menurunnya daya dukung dan kelestarian lingkungan.

Perizinan memiliki fungsi mengatur (*regulerend*), yaitu menjadi instrumen pengaturan tindakan dan perilaku masyarakat. Sebagaimana juga dalam prinsip pemungutan pajak, maka perizinan dapat mengatur pilihan-pilihan tindakan dan perilaku masyarakat. Jika perizinan terkait dengan pengaturan untuk pengelolaan sumber daya alam, lingkungan, tata ruang, dan aspek strategis lainnya, maka prosedur dan syarat yang harus ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan harus pula terkait dengan pertimbangan-pertimbangan strategis tersebut. Dengan demikian, harus ada keterkaitan antara tujuan pemberian pelayanan perizinan dengan syarat-syarat yang ditetapkan. Disamping itu juga penetapan tarif terhadap perizinan harus memperhatikan tujuan dan fungsi pengaturan yang akan dicapai oleh perizinan tersebut. Ketentuan lain peraturan perundang-

ketentuan undang-undang Izin lokasi sangatlah erat dengan pelaksanaan pembangunan dengan memperhatikan keadaan masyarakat pada umumnya, oleh karena itu jika ada suatu kegiatan yang berkaitan dengan kegiatan pemerintah yang harus memperhatikan suatu lokasi yang dimana lahan tersebut harus membutuhkan segala macam izin yang sesuai dengan peruntukannya. Dan harus juga memperhatikan segala regulasi perizinan agar tercapainya tujuan dari pada penegakan aturan yang lebih baik terhadap instansi yang terlibat di dalam penerbitan izin tersebut. Perizinan merupakan salah satu bentuk pelaksanaan terhadap fungsi pengaturan yang bersifat yang dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang harusnya adanya pengawasan dari pemerintah itu sendiri.

Dapat dikatakan bahwa izin merupakan instrumen sebagai perangkat hukum administrasi yang dibuat oleh pemerintah untuk mengatur dan mengendalikan masyarakat dalam mencapai apa yang menjadi sasarannya, dengan melihat kondisi atau masalah yang menjadi masalah di masyarakat tersebut.

Perizinan dapat diartikan sebagai salah satu bentuk pelaksanaan yang bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat, bentuk perizinan antara lain: Pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penetapan kuota izin untuk melakukan suatu usaha yang biasanya harus diperoleh suatu organisasi pengusaha memperkenalkan orang yang memintanya untuk melakukan

Tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan¹⁸

Izin pemanfaatan ruang dalam kegiatan untuk pembangunan perumahan dan permukiman baik untuk kepentingan pribadi, sosial maupun umum, dapat dibagi. Menjadi 3 (tiga) sasaran yaitu;¹⁹

- a) Izin yang berkaitan dengan penetapan izin lokasi investasi dan perolehan tanah atau yang disebut dengan izin lokasi.
- b) Izin yang berkaitan dengan rencana pengembangan kualitas ruang atau yang disebut dengan surat persetujuan site plan.
- c) Izin yang berkaitan dengan pengembangan tata bangunan atau yang disebut dengan izin mendirikan bangunan.

2. Tujuan Pemberian izin

Secara umum, tujuan dan fungsi izin dari perizinan ialah untuk pengendalian, dari pada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun pejabat yang berwenang, selain itu tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu;²⁰

¹⁸ Adrian Sutedi, 2015, *Hukum Perizinan dalam sektor pelayanan publik*, Jakarta: Grafika, hlm.167.

¹⁹ Spelt.N.M dan Ten Berge dalam Alvi Syahrin, 2003, *Pengaturan Hukum dan kebijakan Pembangunan perumahan dan Permukiman berkelanjutan*, Medan: Pustaka Bangsa Press, hlm. 178.

²⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dan sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika; Jakarta, 2011, hlm 200.

1. Sifat izin

Pada dasarnya izin merupakan keputusan pejabat/badan tata usaha negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut:

Izin bersifat bebas ialah izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitnya tidak terikat pada aturan dan hukum tertulis serta organ yang berwenang dalam izin yang memiliki kadar kebebasan yang besar dalam memutuskan pemberian izin.

- a). izin bersifat terikat, ialah izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitnya terikat pada aturan dan hukum tertulis dan tidak tertulis serta organ yang berwenang dalam izin kadar keabsahan dan kewenangannya tergantung pada kadar sejauh mana peraturan perundang-undangan mengaturnya misalnya ada izin yang terikat dengan IMB, izin HO, izin usaha industri, dll.
- b). izin yang bersifat menguntungkan, merupakan izin yang mempunyai sifat izin yang bersifat menguntungkan pada yang bersangkutan. Izin yang bersifat menguntungkan isi nyata keputusan merupakan titik pusat.
 - yang memberi anugerah kepada yang bersangkutan. Dalam arti yang bersangkutan diberikan hak-hak atau pemenuhan tuntutan yang tidak akan ada tanpa keputusan misalnya, dari izin yang bersangkutan adalah SIM, SIUP, SITU, dan Lain-lain.

- izin yang bersifat memberatkan, merupakan izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan- ketentuan yang berkaitan kepadanya. Disamping itu, izin yang memberatkan merupakan pula izin yang memberikan beban kepada orang lain atau masyarakat sekitarnya. Misalnya pemberian izin kepada perusahaan tertentu. Bagi mereka yang tinggal disekitarnya yang merasa dirugikan izin tersebut merupakan suatu beban. Perbedaan izin yang bersifat menguntungkan dengan izin yang bersifat memberatkan adalah penting dalam hal penarikan Kembali/pencabutan dan perubahannya.²¹

2. Beberapa elemen pokok perizinan.

Berdasarkan pemaparan pendapat pada pakar tersebut, dapat disebutkan bahwa izin adalah perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan undang-undang untuk ditetapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu. Dari pengertian ini ada beberapa unsur perizinan yaitu sebagai berikut;

a) Wewenang

Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah *wetmatigheid Van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-

²¹ *Ibid*, hlm. 173-175.

undangan. Dengan kata lain, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun fungsi pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b). Izin sebagai bukti ketetapan

Dalam negara hukum modern tugas dan wewenang pemerintah tidak hanya sekedar menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*), tetapi juga mengupayakan kesejahteraan umum (*bestuurszorg*). Tugas dan wewenang pemerintah untuk menjaga ketertiban dan keamanan merupakan tugas klasik yang sampai kini masih tetap dipertahankan. Dalam rangka melaksanakan tugas pemerintah diberikan wewenang dalam bidang pengaturan, yang dari fungsi pengaturan ini muncul beberapa instrumen untuk menghadapi peristiwa individual, dan konkret, ketetapan ini merupakan ujung tombak dari instrumen hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan atau sebagai norma penutup dalam rangkaian norma hukum salah satu wujudnya dari ketetapan izin.

Berdasarkan jenis-jenis ketetapan, izin termasuk sebagai ketetapan yang bersifat konsumtif, yakni ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya ditentukan oleh seseorang yang namanya tercantum dalam ketetapan itu. Dengan demikian izin merupakan *instrumen* yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konsumtif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi atau menetapkan peristiwa konkret. Beberapa aspek dan regulasi perizinan akan selalu memuat dari beberapa

pendapat pakar, dapat diartikan sebagai berikut:

- a Persyaratan
- b Hak dan kewajiban
- c Tata cara (Prosedur),
- d Jangka waktu keberlakuan,
- e Waktu pelayanan
- f Biaya
- g Mekanisme komplain dan penyelesaian sengketa
- h Sanksi.

c). Lembaga Pemerintah

Lembaga atau kelembagaan secara teoritis adalah suatu *role of law the game* yang mengatur tindakan dan menentukan apakah suatu organisasi dapat berjalan efisien dan efektif. Dengan demikian, tata kelembagaan dapat menjadi pendorong (*enabling*) pencapaian keberhasilan dan sekaligus juga bila dapat dengan menata, maka dapat menjadi penghambat (*constraint*) tugas dan termasuk juga penyelenggara perizinan.²²

B). Format dan substansi Izin

Sesuai dengan sifatnya yang merupakan dari ketetapan, izin selalu dibuat dalam format tertulis, sebagai ketetapan tertulis, secara umum izin memuat substansi sebagai berikut;²³

²² *Ibid*, hlm. 179-180.

²³ Adrian Sutedi, *Hukum perizinan dalam sektor pelayanan Publik*, sinar Grafika;

I.Kewenangan Lembaga

Dalam izin dinyatakan siapa yang memberikannya, biasanya dari surat dan penandatanganan izin akan nyata lembaga mana yang memberikan izin, pada umumnya pembuat aturan akan menunjuk lembaga berwenang dalam sistem perizinan., lembaga berwenang system perizinan, lembaga yang paling berbakat mengenai mated tugas bersangkutan, dan hampir selalu terkait adalah lembaga pemerintahan .oleh sebab itu bila dikaitkan dalam undang-undang tidak dinyatakan dengan tegas lembaga dari lapisan pemerintahan tertentu yang berwenang, maka dapat diduga bahwa yang dimaksud ialah lembaga pemerintah *haminte*, yakni wali *haminte* dengan para anggota pengurus harian. Namun untuk menghindari keraguan, didalam kebanyakan undang-undang pada permulaannya dicantumkan ketentuan definisi.

II.Pencantuman Alamat

Izin ditujukan pada pihak yang berkepentingan. Biasanya izin lahir setelah yang berkepentingan mengajukan permohonan untuk itu. Oleh karena itu, keputusan yang memuat izin akan dialamatkan pula kepada pihak yang memohon izin. Ini biasanya dialami oleh orang badan hukum dalam hal-hal tertentu, keputusan tentang izin juga penting bagi pihak yang berkepentingan. Artinya, pihak pemerintah selaku pemberi izin harus mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga yang mungkin memiliki keterkaitan dengan penggunaan izin tersebut.

Jakarta, 2011,hlm 198.

III. Substansi Dalam Dictum

Keputusan yang menurut izin, demi alasan kepastian hukum, harus memuat uraian sejelas mungkin untuk apa izin itu diberikan. Bagian keputusan ini, dimana akibat-akibat hukum yang ditimbulkan oleh keputusan, dinamakan dictum, yang merupakan inti dari keputusan. Setidak-tidaknya dictum ini terdiri atas keputusan pasti, yang memuat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dituju oleh keputusan itu.

IV. Persyaratan

Sebagaimana kebanyakan keputusan, didalamnya mengandung ketentuan, pembatasan, dan syarat-syarat (*voorschriften, beperkingen, en voorwaarden*), demikian pula dengan keputusan yang berisi izin ini. Ketentuan-ketentuan ialah kewajiban-kewajiban yang dapat dikaitkan pada keputusan yang menguntungkan. Ketentuan-ketentuan pada izin banyak terdapat dalam praktik hukum administrasi.

Dalam hal ketentuan-ketentuan tidak dipatuhi atau terdapat pelanggaran izin, maka sanksi diberikan oleh atasannya kepada pemegang izin. Dalam pembuatan keputusan, termasuk keputusan berisi izin, dimasukkan pembatasan-pembatasan. Pembatasan-pembatasan dibentuk dengan menunjuk batas-batas dalam waktu, tempat atau dengan cara lain.

Dalam hal memberikan izin mendirikan bangunan, fungsi dari izin bangunan ini dapat dilihat dalam beberapa hal sebagai berikut:

1. Segi teknis perkotaan

Pemberian izin mendirikan bangunan sangat penting artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan dan merencanakan

pembangunan perumahan di wilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota yang diuntungkan dalam master plan kota. Untuk mendapatkan pola pembangunan kota yang terencana dan terkontrol tersebut, pelaksanaan pembangunan di atas wilayah suatu kota diwajibkan memiliki izin mendirikan bangunan di atas wilayah suatu kota sesuai dengan yang disetujui oleh dinas perizinan dan pengawasan pembangunan kota (DP3K).

2. Kepastian Hukum

Izin mendirikan bangunan penting artinya sebagai sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan perumahan, mendirikan bangunan dapat menjadi acuan atau titik tolak dalam pengaturan perumahan selanjutnya. Bagi masyarakat pentingnya izin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak bangunan yang dilakukan, sehingga tidak adanya gangguan atau hal-hal yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan ketentraman dalam melaksanakan usaha atau pekerjaan.

Selain itu izin mendirikan bangunan tersebut bagi si pemilikny dapat berfungsi antara lain sebagai berikut.

1. Bukti milik bangunan yang sah
2. Kekuatan hukum terhadap tuntutan ganti rugi dalam hal berikut:

- a. Terjadinya hak milik untuk keperluan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan hukum.
- b. Bentuk-bentuk kerugian yang diderita pemilik bangunan lainnya yang berasal dari kebijaksanaan dan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah.

Segi pendapatan daerah, dalam hal ini pendapatan daerah, maka izin mendirikan bangunan merupakan salah satu sektor pemasukan yang tidak dapat diabaikan begitu saja. Melalui pemberian izin mendirikan bangunan. Retribusi atas izin mendirikan bangunan itu ditetapkan berdasarkan persentase dari taksiran biaya bangunan yang dibedakan menurut fungsi bangunan tersebut. Retribusi izin mendirikan bangunan dibebankan kepada setiap orang atau badan hukum yang tercantum dalam surat izin yang dikeluarkan itu.²⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman

Semakin menjamurnya pembangunan perumahan yang semakin meningkat setiap tahunnya, dapat dilihat maraknya perumahan baru yang bermunculan di daerah perkotaan hingga daerah pedesaan. Pengertian perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.²⁵

²⁴ *Ibid*, hlm. 193-195.

²⁵ Suparno Sastra M dan Endy Marlina, 2006, *Perencanaan dan pengembangan Perumahan*, Jakarta, hlm. 29

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, termasuk ruang di dalam bumi sebagai salah satu kesatuan wilayah, tentang manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan pemeliharaan kelangsungan hidupnya. Pengertian perumahan adalah perkumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah dan layak huni.²⁶

Adapun persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tujuan pembangunan perumahan yaitu agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat dan nyaman untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Sesuai ketentuannya menurut standar Nasional Indonesia atau disingkat (SNI) 03-1733-1989 tentang tata penataan ruang cara perencanaan Kawasan perumahan Kota, Kawasan perumahan harus memenuhi standar-standar tertentu sebagai berikut:²⁷

- a. Aksesibilitas yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke Kawasan yang terwujud jalan dan transportasi.
- b. Kompatibilitas yaitu keserasian dan keterpaduan antar Kawasan menjadi lingkungannya.

²⁶ lihat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

²⁷Putro dan Purwaningsih, 2014, *Pengaruh Fasilitas Sosial terhadap Kenyamanan Interaksi Sosial Penghuni Perumahan Di Kelurahan Sungai Jawi Luar Pontianak* Langkau Betang, Jurnal Arsitektur, Volume I Nomor II, Fakultas Teknik, Universitas Tanjungpura, hlm. 43.

- c. Fleksibilitas yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran Kawasan perumahan dikaitkan dan keterpaduan prasarana.
- d. Ekologi yaitu keterpaduan antara tataan kegiatan alam yang mewadahnya.

keterbatasan yang jauh antara kebutuhan tanah untuk pemukiman di satu pihak, luasan tanah yang tersedia terbatas dilain pihak, keterbatasan itu masih ditambahkan lagi oleh makin bertambahnya jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga di dalam Kawasan perkotaan.²⁸

- i. Rumah Sederhana

Rumah sederhana adalah tempat tinggal layak huni yang harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Dalam SNI 03-6981-2004 rumah sederhana tidak bersusun direncanakan sebagai tempat kediaman yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau sedang. Oleh karena itu harganya harus terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang.

- ii. Rumah sangat sederhana

Rumah sangat sederhana adalah rumah tinggal tidak bersusun dengan luas lantai 21 m^2 sampai dengan 36 m^2 . Rumah sangat sederhana harus ditekankan serendah mungkin hingga sekitar setengah dan biaya bangunan rumah sederhana umumnya berupa rumah deret guna

²⁸ Suparno Sastra, M dan Endy Marlina, 2005, *Perencanaan dan pengembangan perumahan*, Yogyakarta: Andi, hlm. 67.

memaksimalkan penggunaan lahan perumahan terbatas.

iii. Rumah maisonet

Maisonette berasal dari kata maisonette yang berarti suatu rumah kecil semacam apartemen yang terdiri dari dua lantai atau lebih, dengan pintu masuk sendiri langsung dari luar. Maisonette adalah rumah sederhana berlantai dua, dan berupa rumah deret.

iv. Rumah susun

Rumah susun atau disingkat rusun, pada dasarnya adalah apartemen versi sederhana. Rumah susun adalah kelompok rumah yang dibangun sebagai bangunan gedung bertingkat. Rumah susun dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional disusun dalam arah horizontal maupun vertikal. Tiap-tiap satuan rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah. Rumah susun juga dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Sementara dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Jenis-jenis rumah membedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan huniaan yang meliputi:

e. Rumah Komersial

Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

f. Rumah Umum

Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

g. Rumah Swadaya

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun di atas Prakarsa dan Upaya masyarakat.

h. Rumah Khusus

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Khusus.

i. Rumah Negara

Rumah negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Syarat-Syarat pembangunan Rumah

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta Kesehatan penghuninya. Lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungan.²⁹

²⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Group, hlm. 75

Dalam melakukan penyelenggaraan perumahan hendaknya memperhatikan beberapa 2 (dua) jenis persyaratan, yakni:

v.Persyaratan Teknis

Dari segi teknis suatu lingkungan perumahan hendaknya memperhatikan hal yaitu:³⁰

Pertama, pada pemilihan lahan untuk lokasi perumahan harus tersedia lahan yang cukup bagi pembangunan perumahan minimal 50 (lima puluh) unit rumah dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Bila bangunan baru bergabung dengan lingkungan yang sudah teratur, maka banyaknya rumah yang diperkenankan kurang dari 50 (lima puluh) unit.

Kedua, lokasi hendaknya bebas dari pencemaran air, udara, dan kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya alam misal: gas beracun.

Ketiga, terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan yang sehat bagi pembinaan individu masyarakat penghuni, kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15%, sehingga dapat dibuat saluran air (drainase) yang baik serta memiliki daya dukun yang memungkinkan untuk dibangun perumahan.

Keempat, harus menjamin adanya hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³⁰ Lucky Yosita Yan Nurcahaya, Deasy Hartati, 2015, *Starategis Perencanaan dan Perencanaan Perumahan di Era Kontemporer*, Yogyakarta: Deepublish, hlm. 39.

vi. Persyaratan Non Teknis

Suatu Lokasi daerah pemukiman diharuskan memenuhi beberapa sifat yakni:

Pertama, wisma dalam artian bahwa rumah harus konstruktif, sehat, indah, dan efisien kedua marga yang berarti lingkungan perumahan harus mudah dicapai dengan menggunakan alat transportasi umum maupun pribadi ketiga, karya yang diartikan sebagai lingkungan perumahan harus memudahkan pada penghuninya menuju tempat mereka bekerja, dan keempat, suka yang bermakna lingkungan perumahan individu maupun secara keseluruhan masyarakat di dalamnya harus mencerminkan kegairahan hidup dan gembira, dengan memandangnya lingkungan tersebut dengan tempat rekreasi, ruang-ruang terbuka, fasilitas olahraga dan sebagainya.

D. Tinjauan Umum Tentang Izin Lokasi Perumahan

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan yang membutuhkan lahan di suatu lokasi yang dijadikan sebagai objek pendirian perumahan yang tentunya harus memiliki izin dari pihak pemerintah, izin tersebut harus terlebih dahulu sebelum pembangunan dilakukan atau disebut sebagai izin lokasi.

Jadi, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 7 pada ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Izin Lokasi, menjelaskan bahwa izin lokasi diberikan oleh Lembaga OSS (Online Single Submission) berdasarkan Komitmen pelaku

usaha yang telah memperoleh izin/persetujuan/pendaftaran atau yang serupa itu pejabat yang berwenang di bidang penanaman Modal.

Ketentuan lain dalam Pasal 8 ayat (1) bahwa pelaku usaha mengajukan permohonan pendaftaran izin lokasi secara elektronik melalui Lembaga OSS “izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha dan/atau kegiatannya.

Lebih lanjut dalam pasal 4 pada ayat (1) Objek Izin Lokasi merupakan tanah yang menurut rencana tata ruang wilayah diperlukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana kegiatan usaha pengembangan perumahan dan permukiman lebih dari 400 Ha dalam satu Provinsi dan 4000 Ha, untuk seluruh Indonesia. Ketentuan izin pendirian perumahan diatur di dalam pasal 26 Undang- Undang No 1 tahun 2011 yaitu:

- 1) Hasil perencanaan dan perencanaan rumah harus memenuhi Persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.
- 2) Persyaratan yang dimaksud merupakan syarat bagi diterbitkan izin diterbitkan izin mendirikan bangunan.
- 3) Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud Merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau Pemukiman. Penjelasan lain pada pasal 26 ayat 1 Undang- Undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan

permukiman memberikan penjelasan mengenai persyaratan dalam pelaksanaan dan perancangan rumah yaitu:

- a) Persyaratan teknis yang dimaksudkan dengan persyaratan teknis antara lain persyaratan struktur bangunan, keamanan, keselamatan, Kesehatan dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancangan bangunan termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.
- b) persyaratan administratif yang dimaksud dengan persyaratan administratif antara lain perizinan usaha dari perusahaan pembangunan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau izin mendirikan bangunan (IMB).
- c) persyaratan ekologis yang dengan persyaratan ekologis adalah persyaratan yang berkaitan dengan kerahasiaan dan keseimbangan, fungsi lingkungan, alam maupun dengan sosial, budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Yang termasuk persyaratan ekologis antara lain analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan.

Izin lokasi perumahan diatur juga dalam pasal 114 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011, yakni pemeliharaan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 huruf c dilakukan setelah

mendapat izin lokasi, izin lokasi juga terkait pemanfaatan ruang diatur didalam pasal 26 ayat (3) Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang yaitu rencana tata ruang wilayah Kabupaten yang menjadi dasar penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi penataan. Dalam pasal 26 pada ayat (3) diberlakukan juga pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

E. Tinjauan Umum Tentang Tata Ruang

Tata ruang dan penekanan pada “ruang” adalah wadah dalam tiga dimensi (trimatra): tinggi, lebar, dan kedalaman menyangkut bumi, air (sungai, danau dan lautan) serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan udara di atasnya secara terpadu, sehingga peruntukan, pemanfaatan dan pengelolaanya mencari taraf yang optimal bagi kesejahteraan masyarakat Indonesia.³¹

Tata ruang dengan penekanan pada” tata” ialah pengaturan susunan keruangan suatu wilayah/ daerah (Kawasan), sehingga tercipta sehingga tercipta pemanfaatan secara ekonomi, sosial budaya dan politik serta menguntungkan bagi perkembangan masyarakat pada wilayah tersebut yang sesuai dalam pasal 2 pada ayat 2 UUPA, yang mencakup:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan ruang, dalam arti 3 dimensi bumi, air dan udara dan kekayaan alam yang

³¹ Aca Sugandy dalam Yunus Wahid, 2016, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 7.

terkandung di dalamnya.

- 2) mengatur hubungan antara orang-orang dengan ruang menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai ruang

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No 26 Tahun 2007 bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:³²

- 1) Keterpaduan

Keterpaduan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

- 2) Keserasian

Keselarasian, dan keseimbangan Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara -struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

- 3) Keberlanjutan

Keberlanjutan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

³² Lihat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

4) Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan.

Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

5) Keterbukaan.

Keterbukaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

6).Kebersamaan dan kemitraan.

Kebersamaan dan kemitraan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

7). Perlindungan kepentingan umum

Perlindungan kepentingan umum adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

8). Kepastian hukum dan keadilan

Kepastian hukum dan keadilan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berdasarkan/hukum.

1. Klasifikasi penataan ruang

Klasifikasi penataan yang ditugaskan dalam Undang-Undang Penataan Ruang yakni penataan ruang diklasifikasikan sesuai sistem, fungsi utama Kawasan, wilayah, administratif, kegiatan Kawasan dan nilai

strategis dalam Kawasan.³³

Selanjutnya ditegaskan sebagai berikut: ³⁴

- 1) Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas wilayah dan sistem internal perkotaan
- 2) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama Kawasan terdiri dari Kawasan lindung dan Kawasan budi daya.
- 3) Penataan ruang berdasarkan nilai strategis Kawasan terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang Kawasan strategis nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah Kabupaten/kota
- 4) Penataan ruang berdasarkan kegiatan Kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan, dan kawasan ruang pedesaan.
- 5) .Penataaan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- 6) Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas wilayah dan sistem internal perkotaan

Penyelenggaraan penataan harus memperhatikan hal sebagai berikut:³⁵

³³ *Ibid*, Pasal 4.

³⁴ *Ibid*, Pasal 5

³⁵ *Ibid* Pasal 6

- 1) Kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana.
 - 2) Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan, kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan,
 - 3) Geostrategis, geopolitik, dan geoekonomi, Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota harus dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Komplementer yang dimaksud disini adalah penataan ruang wilayah Nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi dan dalam penyelenggaraannya tidak terjadi tumpang tinggi kewenangan.³⁶
2. Tugas dan wewenang Pemerintah/ Pemerintah Daerah Dalam Penataan Ruang Tugas dalam penyelenggaraan penataan meliputi dua hal, yaitu :
- (a) *Police making*, yaitu penentuan haluan negara;
 - (b) *task executing*, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang ditetapkan oleh negara.

³⁶.Muhammad Akib, Charles Jackson dkk. Op., Cit, hlm. 3

Negara memberikan semua kewenangan kepada pemerintah terhadap Penyelenggaraan penataan ruang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Wewenang pemerintah dalam menyelenggarakan Penataan Ruang meliputi.³⁷

- 1) Pengaturan Pembinaan, pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, Provinsi dan Kabupaten Kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.
- 2) Pelaksanaan penataan ruang wilayah Nasional
- 3) Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis Nasional.
- 4) Kerja sama penataan ruang antar negara dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar provinsi

Adapun wewenang kepada pemerintah daerah Provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi.³⁸

- 1) Pengaturan, pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.
- 2) Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten kota
Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota

³⁷ *Ibid, Pasal 10 ayat (1).*

³⁸ Lihat Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

3) Kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Wewenang pemerintah daerah, kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf b meliputi:

- 1) Perencanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- 2) Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
- 3) Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten kota.

Pemerintah melakukan pembinaan dan penataan ruang kepada pemerintah daerah Provinsi, Pemerintah daerah Kabupaten/Kota dan masyarakat. Pemerintah daerah Kabupaten/Kota melakukan pembinaan kepada masyarakat.³⁹

4. Pelaksanaan Penataan Ruang

Pada Undang-Undang Penataan ruang, perencanaan rencana tata ruang wilayah nasional, Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi.⁴⁰

Ketentuan berikutnya terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Penataan Ruang menyatakan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional harus memperhatikan:

- a) Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

³⁹ T Nasaruddin, et.al., 2019, *Penataan Ruang Berbasis Kearifan Lokal di Aceh*, Aceh: Unimal Press, hlm. 34

⁴⁰ Lihat Pasal 15 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

- b) Perkembangan permasalahan regional dan global serta hasil pengkajian implikasi penataan Nasional.
- c) Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan serta stabilitas ekonomi.
- d) Keselarasan aspirasi pembangunan nasional dan pembangunan.
- e) Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
- f) Rencana Pembangunan Jangka Panjang nasional.
- g) Rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota daerah.⁴¹

Pada ketentuan Rencana Tata Ruang Nasional yang nantinya akan menjadi acuan terhadap rencana tata ruang Provinsi, Kabupaten/Kota. Adapun Rencana yang diatur dalam Rencana Tata ruang Provinsi adalah:

- 1) Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi mengacu kepada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
 - b. Pedoman bidang penataan ruang.
 - c. Rencana pembangunan jangka Panjang daerah.
- 2) Penyusunan Rencana Tata Ruang Provinsi harus memperhatikan:
 - a. Perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang provinsi.

⁴¹ Ibid Pasal 22

- b. Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi Provinsi.
- c. Keselarasan aspirasi pembangunan provinsi dan pembangunan kabupaten/kota.
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar/wilayah kabupaten/kota, serta keserasian antar sektor.
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.
- f. Penataan ruang Kawasan strategis provinsi.
- g. Penataan tata ruang wilayah kabupaten Kota.

Sebagaimana peraturan yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi sebagai aturan yang mengatur mengenai regulasi Wilayah Provinsi tegas di dalam Pasal 23 Undang-Undang Penataan Ruang, Sebagai Berikut:

- 1) Rencana Tata ruang wilayah Provinsi Memuat:
 - a. Tujuan, Kebijakan dan Strategi penataan ruang wilayah provinsi.
 - b. Rencana struktur ruang wilayah provinsi yang meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan Kawasan perdesaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan Kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi.

- c. Rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi Kawasan lindung dan Kawasan budidaya yang memiliki nilai strategis provinsi.
 - d. Penetapan Kawasan strategis provinsi.
 - e. Arahan pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikator program utama jangka menengah ke lima tahunan.
 - f. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem Provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disentif, serta arahan sanksi.
- 2) Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi pedoman untuk:
- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka Panjang daerah.
 - b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah.
 - c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi.
 - d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan, keserasian antar sektor.
 - e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.
 - f. Penataan ruang Kawasan strategis provinsi.

- g. Penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- 3) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah provinsi adalah 20 (dua puluh) tahun.
 - 4) Rencana tata ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat(1) ditinjau Kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
 - 5) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara dan/atau wilayah provinsi yang ditetapkan dengan undang-undang, rencana tata ruang wilayah provinsi ditinjau Kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun
 - 6) Rencana tata ruang wilayah provinsi wilayah provinsi ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi.

Sedangkan dalam penyusunan rencana tata ruang kabupaten dan kota mengacu kepada rencana tata ruang wilayah nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi. Rencana tata ruang kabupaten sebagai berikut:

- 1) Rencana tata ruang wilayah kabupaten memuat:
 - a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten.
 - b. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayah yang terkait dengan Kawasan

perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten.

- c. Rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi Kawasan lindung kabupaten dan Kawasan budidaya kabupaten.
- d. Penetapan Kawasan strategis kabupaten.
- e. Arah pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan.
- f. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan intensif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

2) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka Panjang daerah.
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah.
- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten.
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antar sektor.
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.
- f. Penataan ruang Kawasan strategis kabupaten.

- 3) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.
- 4) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah kabupaten adalah 20 (dua puluh) tahun.
- 5) Rencana tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tinjau Kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun .
- 6) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undang dan/atau perubahan batas teritorial negara, wilayah provinsi, dan/atau wilayah kabupaten yang ditetapkan dengan undang- undang, rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan undang-undang, rencana tata ruang wilayah kabupaten ditinjau Kembali dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- 7) Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.

Jika mengacu kepada UU No 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, bahwa setiap daerah Kabupaten harus menyusun rencana tata ruang wilayah Kabupaten sebagai arahan pelaksanaan pembangunan, sejalan dengan penerapan asas desentralisasi dan otonomi daerah yang menitikberatkan kepada kewenangan pelaksanaan pembangunan

Pemerintah Kabupaten dan kota, termasuk Perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten.⁴²

Dalam rangka mencapai penyelenggaraan tata ruang Kabupaten Majene, peraturan daerah ini, memuat ketentuan pokok sebagai berikut:

- a. Ketentuan Umum
- b. Tujuan Kebijakan Strategis Penataan Ruang.
- c. Rencana Struktur Ruang Wilayah.
- d. Rencana Pola Ruang Wilayah.
- e. Penetapan Kawasan Strategis
- f. Arah Penataan Ruang
- g. Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang
- h. Kelembagaan.
- i. Hak, Kewajiban, dan Peran Masyarakat dalam Penataan ruang.
- j. Ketentuan Peralihan: dan ketentuan penutup.

F. Tinjauan Umum Tentang Daerah Resapan Air

Menurut Mardi wibowo, Kawasan resapan air adalah daerah tempat meresapnya air hujan ke dalam tanah yang selanjutnya menjadi air tanah.

Menurut peraturan Menteri Pekerjaan umum Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pengelolaan Sumber Daya Air. Kawasan

⁴² Lihat Penjelasan Umum Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majene.

resapan air adalah kawasan yang memiliki variabel/parameter rinci kawasan resapan air seperti curah hujan, tekstur tanah, kemiringan lahan dan penggunaan lahan dengan karakteristik tertentu.⁴³

Daerah resapan air sangatlah penting dalam menjaga kelestarian sumber daya air, permasalahan yang mendasar dalam upaya pengelolaan air sumber daya air secara terpadu adalah terjadinya gejala krisis terhadap air. Beberapa permasalahan lainnya yang dihadapi dalam pengelolaan sumber daya air sebagai berikut;

1) Kerusakan daerah tangkap hujan

Kerusakan daerah tangkap hujan terutama disebabkan oleh ketimpangan dalam pemanfaatan lahan. Ketimpangan tersebut disebabkan oleh perubahan (Konversi) lahan yang tidak terkendali sehingga kawasan hutan semula dilindungi oleh vegetasi alami berubah menjadi kawasan industri dan perkotaan. Perubahan tata guna lahan tersebut mengubah karakteristik hidro geografis kawasan tersebut dan secara langsung mengancam kelestarian tata guna airnya.

2) Erosi dan sedimentasi

Erosi adalah peristiwa hilang atau terkikisnya bagian tanah di suatu tempat yang disertai terangkutnya bagian tanah. Hujan yang jatuh di lahan terbuka merupakan penyebab utama erosi karena tetesan air membawa momentum yang secara mekanis dapat mengubah ikatan antar butiran

⁴³ Wibowo Mardi, 2006, *Model penentuan kawasan Resapan Air untuk Perencanaan Tata Ruang berwawasan Lingkungan*, Jurnal Hidrosfir, Vol. 1 No. 1.

tanah, erosi mengakibatkan terjadinya pemindahan butiran tanah ke tempat lain. Melalui suatu proses yang dinamakan angkutan sedimen.

3) Kekeringan

Rusaknya air tangkapan hujan menyebabkan kemampuan suatu daerah aliran sungai untuk menyimpan air di musim hujan dan melepaskannya di musim kemarau sebagai base flow dengan sendirinya akan menurun. Dengan demikian, debit sungai pada musim kemarau akan menjadi kecil dan mengakibatkan keterbatasan air untuk memenuhi berbagai kebutuhan. Fenomena tersebut yang disebut dengan kekeringan . selain itu kekeringan juga dapat diakibatkan pengaruh iklim,

4) Fenomena air

Fenomena air merupakan khas yang terjadi di sungai dan badan air di Indonesia. sumber pencemaran air terutama disebabkan aktivitas manusia dan dipicu secara kuadrafika oleh pertumbuhan penduduk. Pencemaran air yang terjadi di kawasan perkotaan disebabkan oleh sektor domestic, berupa limbah cair dari rumah tangga dan industri rumah tangga. Dengan demikian keadaan tersebut dapat merusak kualitas air permukaan.penurunan kualitas air permukaan secara keseluruhan berpengaruh pada kelayakan sistem perairan Indonesia.

5). Banjir

Banjir dapat terjadi akibat penurunan daya tampun di sungai saluran drainase atau pembuangan air yang disebabkan sedimentasi dan adanya kerusakan tanggul dan prasarana perairan lainnya. ⁴⁴

⁴⁴ Suhardjono, 2013, *Drainase Perkotaan*, Malang: Universitas Brawijaya, hlm.15.

G.Landasan Teori.

1 Teori Kewenangan

Kewenangan berasal dari kata dasar yaitu wewenang yang diartikan sebagai hal yang berwenang hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut dengan kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administrative. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.⁴⁵

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administrative. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan. Yang bulat.

Wewenang adalah hak untuk memberi perintah kekuasaan untuk dipatuhi, kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (Konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah.

Pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan yang didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ

⁴⁵ Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara, Jakarta*, Ghalia Indonesia, Hal 78

(Institusi) pemerintah dibagi menjadi:

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum dan konfirmasi Hukum⁴⁶.

- a. Komponen pengaruh adalah bahwa wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.
- b. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya.
- c. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum.(Semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Secara Yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah subjek hukum publik dalam hukum publik.⁴⁷

Demikian juga pada setiap perbuatan pemerintah disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan

⁴⁶ Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan wewenang dan Tindak Pidana Korupsi* Yogyakarta; laksana mediatama, 2008, hlm 66.

⁴⁷ Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung 2004, hlm 4.

yang sah bila ditinjau dari sumber dari mana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu atribut, delegasi dan mandate yang dapat dijelaskan sebagai berikut;⁴⁸

2. Teori Kepastian Hukum

Dalam kaidah hukum mempunyai sifat yang disebut dengan kepastian yang tidak dapat dipisahkan darinya, karena tidak dapat dijadikan sebagai tingkah laku setiap orang, oleh karena itu maka hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan maknanya, salah satu tujuan yang dinyatakan dari hukum adalah kepastian itu sendiri. Perdebatan tentang kepastian hukum telah muncul sejak pembagian kekuasaan Montesquieu. Untuk memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari pendapat para ahli;

Pendapat mengenai kepastian hukum diungkap oleh Roscoe Pound dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu;

Pertama; adanya aturan yang bersifat membuat individu mengetahui peraturan apa yang boleh dan tak boleh dilakukan

Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat diketahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim atau putusan yang satu putusan hakim lain untuk kasus yang serupa yang telah diputus.

⁴⁸ *Ibid*, hlm 70-75

Menurut *Gustav Radbruch* filsafat hukum dari Jerman, terdapat tiga ide dasar hukum yang oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum diantaranya, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.⁴⁹ *Gustav Radbruch* menyatakan kepastian hukum adalah "*Sicherheit des Rechts selbst*" (Kepastian hukum tentang hukum itu sendiri.) terpenuhinya kepastian hukum berbanding lurus dengan hak-hak sebagai kepentingan yang terlindungi oleh hukum⁵⁰.

Menurut Utrecht, Kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu, pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat diketahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁵¹

Ajaran kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut *Gustav Radbruch* Keadilan dan Kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus ditaati berdasarkan teori kepastian

⁴⁹ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori hukum (Legal Theory) dan Teori Keadilan termasuk Undang Undang Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm 288

⁵⁰ Irwansyah, 2021, *Kajian Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Mira Buana Media, hlm. 206.

⁵¹ Riduan Syahrani, *Rangkuman intisari ilmu hukum*, penerbit citra Aditya Bakti Bandung, 1999 hlm 23

hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁵²

Teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah berkaitan dengan kepastian hukum, kepastian hukum mengandung arti adanya hukum setiap yang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya. Kepastian. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁵³

Berdasarkan ketentuan-ketentuan pada intinya dapat dirangkum kewenangan kepala daerah dalam pembentukan perundang-undangan yaitu;

- a. Mengajukan Rancangan Peraturan daerah.
- b. Kewenangan menetapkan Perda setelah membahas dan,menyetujui bersama dengan DPRD untuk peraturan daerah.
- c. Arahan untuk pembentukan peraturan daerah yaitu perda tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, peraturan daerah ini dan peraturan daerah lebih tinggi.
- d. Tata cara pembentukannya diatur dalam ketentuan yang berlaku (UU No 12 Tahun 2011 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan).⁵⁴

⁵² Ibid Hal 96

⁵³ Ibid Peter Mahmud Marzuki hlm 158

⁵⁴ Achmad Ruslan, *Teori dan Panduan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang Undangan di Indonesia*, Yogyakarta: Rangkang Education, hlm. 75

Kepastian Hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:⁵⁵

- 1). Tersedianya aturan-aturan yang jelas (Jernih), Konsisten Mudah diperoleh Diterbitkan oleh dan diakui karena Kekuasaan.
- 2). Instansi penguasa (Pemerintah) merupakan aturan-aturan hukum tersebut Secara konsisten dan juga dan taat kepadanya.
- 3). warga secara prinsip menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 4). Hakim-hakim peradilan yang mandiri menetapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5). Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁵⁶

H. Kerangka Pikir

Pada penelitian ini peneliti akan mengkaji suatu penelitian yang berjudul Analisis hukum pemberian izin perumahan pada daerah resapan air yang memiliki dua variabel utama (i) Bagaimanakah Konsistensi izin perumahan pada daerah resapan air (ii), bagaimanakah kebijakan pemerintah daerah kabupaten majene dalam pemberian izin perumahan

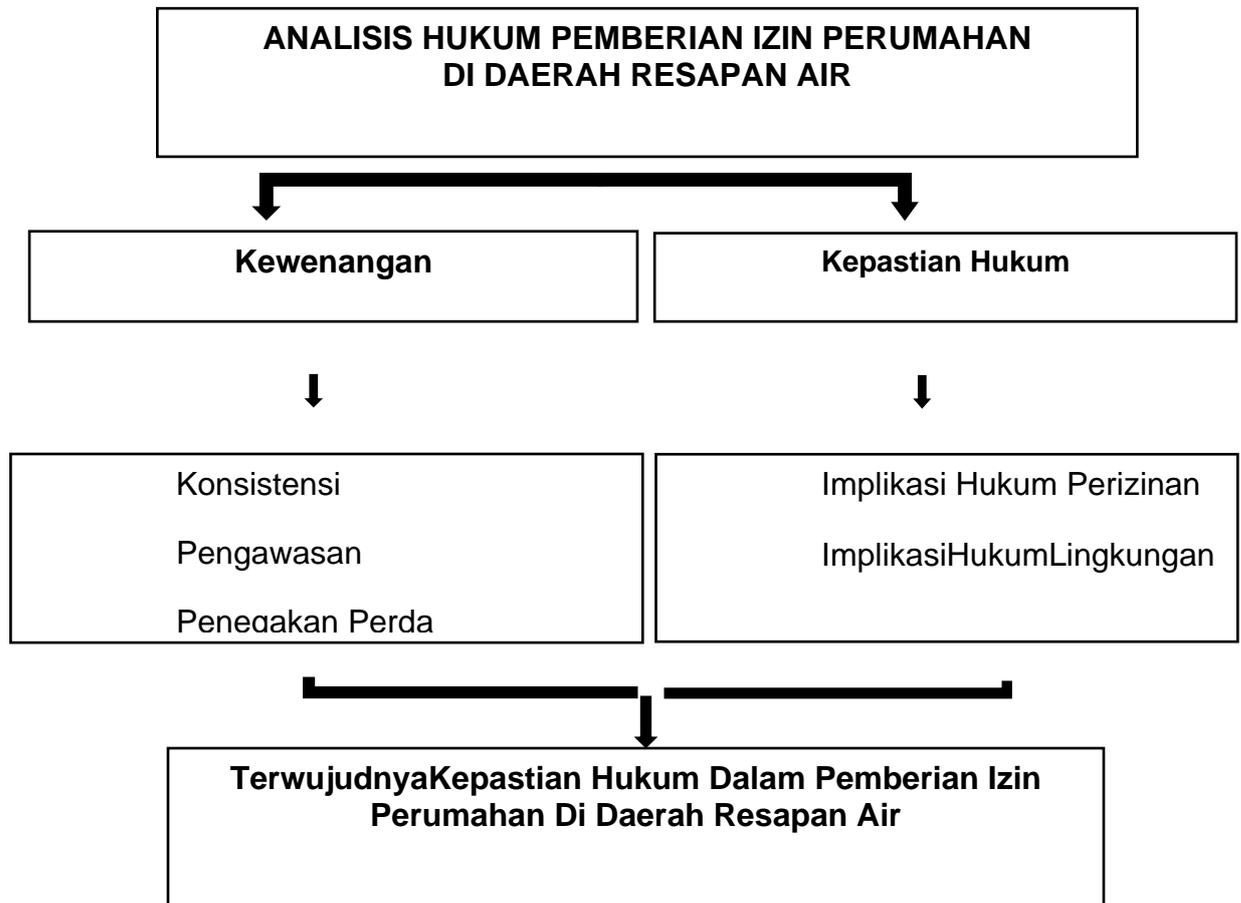
⁵⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, 2015, hal 97

⁵⁶ Soeroso, *Pengantar Hukum* Pt sinar grafika, Jakarta, 2011.

dalam Kawasan resapan air. Indikator dan variabel terikat dalam variabel pertama, 1) Konsistensi 2). Pelaksanaan aturan 3). Koordinasi Kelembagaan . Sedangkan variabel kedua yaitu, 1) Kebijakan pemberian izin, 2) alih fungsi lahan, 3) Pengawasan. maka dari itu penulis akan menganalisis secara langsung dengan pihak yang terkait dengan melakukan wawancara yaitu pemerintah setempat sehingga kedua variabel dapat terjawab.

Adapun output dari penelitian ini adalah terciptanya kepastian hukum terhadap pemberian izin perumahan di daerah resapan air.

I. Bagang Kerangka Pikir



J. Definisi Operasional.

1. Analisis Hukum adalah untuk mengetahui sejauh mana Langkah untuk menganalisis permasalahan yang timbul dan jadikan sebagai dasar perkembangan ilmu hukum.
2. Perumahan adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan oleh seseorang kontraktor sehingga menampilkan menjadi seragam.
3. Kawasan resapan air adalah tempat meresapnya air hujan ke dalam tanah yang selanjutnya menjadi air tanah.
4. Konsistensi ialah berarti sikap atau perilaku tetap, selaras dan tidak berubah-ubah dalam jangka waktu tertentu
5. Penegakan perda ialah upaya yang dilakukan untuk menegakkan peraturan daerah (Perda).
6. Pengawasan ialah proses pengamatan dan penilaian untuk memastikan bahwa suatu kegiatan berjalan sesuai dengan rencana.
7. Kepastian hukum ialah jaminan bahwa hukum berjalan dan ditaati, serta bahwa hak dan kewajiban warga negara menjamin kepastian hukum.
8. Koordinasi ialah proses penyelarasan dan meingtegrasikan tujuan rencana kerja untuk mencapai tujuan secara efektif.

9. Konsistensi adalah sikap dan perbuatan yang selalu berpegang teguh pada kemampuan diri sendiri. Konsistensi itu tetap, selaras, dan sesuai.