

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perizinan

1. Definisi Perizinan

Izin merupakan keringanan atau dispensasi dalam pelepasan atas suatularangan. Izin disebut juga *vergunning* yang berarti suatu kesepakatan dari para penguasa yang didasari dengan aturan perundang-undangan beserta Peraturan Pemerintah pada suatu kondisi yang tidak sejalan dengan ketentuan yang telah ditetapkan.¹³ Izin termasuk dalam instrumen yuridis yang kerap kali digunakan oleh para penguasa dengan tujuan mempengaruhi warganya supaya bersedia sesuai dengan cara yang telah diatur untuk tujuan yang hendak dicapai.¹⁴ Sebagai bagian dari instrumen yuridis, maka izin kerap digunakan sebagai pengaruh kepada masyarakat demi kepentingannya.

Ini adalah bentuk dari kegunaan dalam mengadakan berbagai aktivitas masyarakatnya. Bentuk dari perizinan bisa mencakup pendaftaran, sertifikasi, rekomendasi, penentuan kuota serta perizinan dalam mengadakan suatu usaha yang wajib ada pada organisasi dan ataupun perorangan sebelum menjalankan kegiatan tersebut.¹⁵

Sesuai dengan alinea keempat pada pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dengan menyatakan perwujudan masyarakat adil serta makmur, maka

¹³ Maerbun dan Moh. Mahfud. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Liberty. hlm.95.

¹⁴ Ridwan Hr. 2011. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Press. hlm., 217.

¹⁵ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm., 168.

perizinan sebagai instrumen pengendali wajib dilakukan pengaturannya sesuai dengan apa yang sudah diamanatkan.

Perizinan termasuk memunculkan pertumbuhan terencana serta sadar dalam suatu negara menuju modernitas termasuk dalam pembinaan bangsa.¹⁶ Pembinaan bangsa yang dimaksud yaitu izin dapat berperan sebagai penertiban masyarakat. Dalam fungsinya sebagai pembinaan atas izin yang diberikan oleh pemerintah, pemerintah pun secara otomatis memiliki tanggung jawab kepada keseimbangan dan ketertiban masyarakat dalam mendapatkan kesepakatan membangun kehidupan yang layak tanpa terkecuali masyarakat yang lemah dalam kedudukan akan memperoleh bantuan dengan layak.¹⁷

Selain menjadi instrumen yuridis, perizinan juga termasuk dalam instrumen kebijakan dari pemerintahan untuk melaksanakan upayanya pengaturan berbagai aktivitas yang berpeluang mengakibatkan gangguan untuk kepentingan umum dengan adanya mekanisme perizinan. Instrumen kebijakannya harus berprinsip bahwa seluruh aktivitas yang memberikan peluang gangguan secara dasar tidak diperbolehkan terkecuali sudah dimilikinya izin yang didapat melalui pihak yang berwenang. Adapun perizinan mestinya didukung dengan adanya wewenang pada pemerintahan yang merupakan pelaksanaan dari perundang-undangan. Perizinan yang diberikan kepada suatu organisasi dan/atau perorangan disertai dengan surat keputusan yang menjadi ranah hukum administrasi negara.¹⁸

¹⁶ Sondang P. Siagian. 2001. *Administrasi Pembangunan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

¹⁷ Wahyudi Kumorotomo. 2013. *Etika Administrasi Negara*. Jakarta :Raja Grafindo Persada. hlm. 128.

¹⁸ Enny Nurbaningsih. 2017. *Analisis dan Evaluasi Hukum Mengenai Mekanisme Perizinan Dalam*

Pada proses pembangunan, adanya perizinan tidak luput dari legitimasi keterlibatan pemilik izin pembangunannya terhadap porsinya yang sesuai pada ranah izin tersebut. Pada proses pengawasannya, perizinan juga ikut serta menjadi kontrak antara pihak yang memberikan izin terhadap pelaku usahanya yang memperoleh perizinan supaya dapat melaksanakan tindakannya yang direncanakan dengan syarat tetap sesuai dengan lingkup perizinannya.¹⁹

2. Fungsi dan Tujuan Perizinan

Perizinan mempunyai fungsi menjadi pengatur serta penertib. Dalam menjalankan sebagai penertib ditujukan supaya perizinan atas bangunan, tempat usaha, serta kegiatan masyarakat tidak saling berlawanan dan mewujudkan ketertiban pada masyarakat. Sementara sebagai pengatur, fungsi ini ditujukan supaya pemberian izin dapat dilakukan sesuai dengan tujuannya.²⁰ Lain halnya pada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan memiliki fungsi ditinjau dari berbagai perihal antara lain:

a. Segi Teknis Perkotaan

IMB merupakan hal penting yang diberikan oleh pemerintah daerahnya dalam mengatur, melaksanakan penetapan, serta memberikan perencanaan pembangunan perumahan pada wilayah-wilayah yang potensial. Pola pembangunan perumahan yang terkontrol didapatkan jika memiliki izin mendirikan bangunan yang diberikan persetujuan dari (DP3K).

¹⁹ Edi As'Adi. 2011. *Hukum Proyek Konstitusi Bangunan*. Yogyakarta: Graha Ilmu. hlm., 35.

²⁰ Adrian Sutedi. *Op. Cit.* hlm., 193.

Terdapat alur yang dilalui dengan mendapatkan izin tersebut, pemerintah daerah dapat merencanakan pembangunan atas sarana-sarana dengan instansi-instansi yang berkaitan. Perencanaan pembangunan tersebut merupakan hal yang sangat penting karena perkotaan bisa diatur serta ditata supaya menghasilkan keterpaduan dan kerapian pembangunan pada perkotaan.

b. Segi Kepastian Hukum

Pembangunan perumahan sangat membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan yang fungsinya mengawasi serta mengendalikan pemerintah. Pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi masyarakat yakni sebagai kepastian hukumnya terhadap hak bangunan sehingga dapat memperoleh keamanan dan ketentraman menolak gangguan-gangguan yang memungkinkan terjadi dalam pelaksanaan pembangunan..

Bagi pemilik bangunan adapun yang menjadi fungsi didirikannya bangunan tersebut yakni:

- a. Sebagai bukti yang sah atas kepemilikan bangunan.
- b. Sebagai kekuatan hukumnya terhadap tuntutan ganti ruginya jika terjadi berbagai hal yang menyebabkan persoalan seperti hak milik yang digunakan bagi keperluannya pada pembangunan dimana sifatnya bagi kepentingan umum. Adapun kerugiannya yang berdampak pada pemilik bangunannya merupakan kebijakan dan kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Fungsi perizinan secara teoritis adalah sebagai instrumen rekayasa pembangunan, keuangan, dan pengaturan. Menjadi instrumen rekayasa pembangunan, pemerintah bisa memberikan keputusan dengan

bersifat insentif untuk pertumbuhan sosial ekonomi. Apabila perizinannya dimasukkan pada *income* daerah dengan demikian bisa berdampak negatif untuk pembangunan. Prosedurnya secara tidak transparan, berbelit-belit, tidak berkepastian hukum, serta dilaksanakan melalui cara yang curang serta tidak sehat bisa menjadikan perizinannya menjadi penghalang dan menghambat pertumbuhan sosial bagi perekonomian daerahnya. Tercapainya suatu perizinan ditetapkan dari prosedurnya, jika cepat, mudah serta transparan dalam mendapatkan perizinan dengan demikian perizinannya berpotensi sebagai instrumen rekayasa pembangunan.

Dalam menjalankan keuangan, perizinan termasuk sumber pemasukan untuk negara. Adanya izin pada masyarakat dilaksanakan melalui syarat pembayaran retribusi perizinan terlebih dahulu. Retribusi tersebut dilakukan dengan dasar peraturan perundang-undangan, yang mana penarikan terhadap retribusi perizinannya akan dibenarkan apabila berdasarkan dengan hukum yang sah. Tarif retribusi perizinannya tersebut tidak diperbolehkan lebih dari kemampuan dari pemohon perizinan.

Dalam menjalankan fungsinya sebagai pengaturan, perizinan dijadikan instrumen dalam pengaturan berbagai perilaku maupun tindakan masyarakatnya. Apabila perizinan berkaitan terhadap kegiatan guna menciptakan lingkungan yang lain dengan demikian prosedur maupun syaratnya ditentukan dari perundang-undangan perlu dilakukan

pertimbangan. Tujuan diberikannya perizinan dapat ditinjau melalui dua sudut pandang, yakni:²¹

a. Sudut Pandang Pemerintah

Adapun tujuan dari pemberian izin dari sudut pandang pemerintah yakni sebagai berikut:

1. Guna menjalankan peraturan maupun ketentuannya sebagaimana telah dimuat pada peraturannya berdasarkan pada fakta praktik lapangan yang bertujuan untuk mengatur ketertiban.
2. Untuk pemasukan daerah, yang mana dengan permohonan pemberian izin maka pendapatan pemerintah akan mengalami kenaikan karena pemohon pemberian izin diharuskan membayar biaya retribusi. Semakin banyak permohonan pemberian izin maka semakin banyak pula retribusi yang didapatkan.

b. Sudut pandang masyarakat

Adapun tujuan dari pemberian izin dari sudut pandang masyarakat yakni untuk:

1. Mendapatkan kepastian hukum.
2. Mendapatkan kepastian hak.
3. Mempermudah dalam memperoleh fasilitas nya terhadap bangunannya yang dilakukan pendirian.

²¹ Adrian sutedi. *Ibid.* hlm., 200.

3. Unsur-Unsur Perizinan

Unsur-unsur dalam perizinan akan diuraikan sebagai berikut:²²

1. Instrumen yuridis

Izin diartikan dengan instrumen yuridis berbentuk ketetapan dengan sifatnya konstitutif serta yang dipakai pemerintah dalam menghadapi maupun melakukan penetapan peristiwa konkretnya, menjadi ketetapan izin tersebut dibuat melalui adanya ketentuan maupun syarat yang berlaku terhadap ketetapan secara umum.

2. Peraturan perundang-undangan

Hal ini menjadi tindakan hukum dengan demikian perlu adanya wewenang dari peraturan perundang-undangannya maupun perlu mengacu dengan asas legalitas, dengan tidak berdasarkan pada wewenang, tindakan hukum tersebut tidak sah, maka pada pembuatan maupun penerbitan izinnya perlu mengacu dengan wewenang dari peraturan perundang-undangannya yang diberlakukan, sebab tanpa dasar wewenang maka ketentuan izinnya akan tidak sah.

3. Bagian Pemerintah

Hal ini disebut orang yang melaksanakan urusan pemerintahnya mencakup pada tingkat utama dan daerah, melalui badan tertingginya hingga badan terendahnya yang memiliki wewenang menyediakan perizinan.

²² Edwia Putri. 2019. *Perizinan Dalam Hukum Administrasi Negara*. Universitas Sriwijaya. hlm.,4-5.

4. Peristiwa konkret

Izin termasuk instrumen yuridisnya dengan berbentuk ketetapan bagi pemerintah untuk mengatasi kejadian kongkrit serta individual, konkret diartikan dengan kejadian yang berlangsung dalam waktu, orang, tempat hingga kejadian nyata yang sebenarnya terjadi.

5. Syarat-Syarat

Secara umum izinnya perlu menjalankan suatu prosedur dari pemerintah, dalam hal ini sebagai institusi yang memberikan perizinan. Di samping hal tersebut pemohon perlu mematuhi berbagai persyaratan sebagaimana ditentukan secara satu pihak dari pemerintah maupun pemberi izinnya. Prosedur serta persyaratan perizinannya akan beragam termasuk jenis, tujuan, maupun instansi pemberi izinnya.

4. Sifat Izin

Adapun yang menjadi sifat dari perizinan yang keputusannya diberikan oleh pihak yang berwenang dalam isi atau substansinya. Pertama, izin yang sifatnya bebas. Diartikan dengan izin yang termasuk keputusannya dari badan tata usaha negara dimana penerbitnya tidak memiliki ikatan terhadap peraturan, hukum, maupun organ yang memiliki wewenang memberikan izin dengan tingkat kebebasan tinggi ketika memberikan keputusan untuk memberikan perizinan.

Kedua, izin dengan sifat terikat. Diartikan izinnya termasuk sebuah keputusan dari badan tata usaha negara dimana penerbitan tersebut memiliki ikatan terhadap peraturan, hukum tertulis hingga tidak tertulis, maupun organ yang memiliki wewenang memberikan perizinan mempunyai tingkat kebebasan dan wewenang yang bergantung terhadap tingkat peraturan perundang-undangnya sebagai aturannya.

Ketiga, izin dengan sifat menguntungkan. Artinya, izin memiliki isi yang menguntungkan terhadap pihak-pihak yang berkaitan dengan perizinan tersebut. Izin dengan sifat menguntungkan adalah isi nyata keputusannya yang termasuk titik pusatnya dengan memberikan anugerah pada pihak-pihak dengan berkaitan pada izin tersebut. Anugerah tersebut termasuk pemberian hak dan pemenuhan tuntutannya sebab keputusan yang diberikan.

Keempat, izin dengan sifat memberatkan. Artinya, izin dengan berisi berbagai unsurnya yang memberatkan berbentuk ketentuan pada perizinan tersebut. Izin dengan sifat memberatkan termasuk izin sebagai beban bagi individu yang lainnya maupun masyarakat. Contohnya yakni pemberian izin bagi perusahaan yang akan melakukan usaha tertentu. Masyarakat yang mempunyai tempat tinggal di sekitar perusahaan tersebut akan merasa dirugikan atas pemberian izin tersebut dan menganggap izin tersebut adalah beban bagi mereka. Izin yang bersifat menguntungkan memiliki perbedaan yang terletak pada penarikan kembalinya maupun perubahan yang ada. Izin tersebut cenderung sulit untuk dilakukan penarikan kembali atas kerugiannya, sedangkan izin yang bersifat merugikan biasanya tidak

mempermasalahkan adanya pencabutan maupun perubahan terkait dengan perizinannya.

Kelima, izin dengan segera berakhir. Artinya, izin tersebut ada kaitannya terhadap perbuatan yang sedang dijalankan yang mana segera habis masa izinnya maupun izin dengan jangka waktunya sedikit.

Keenam, izin dengan berlangsung lama. Artinya, izinnya dengan berkaitan pada perbuatan yang sedang dijalankan masa berakhir tersebut masih dalam jangka waktu yang lama. Contoh dari izin yang berlangsung lama yakni izin pada perusahaan industri. Izin dengan jangka waktu pendek memiliki perbedaan terhadap izin dengan relatif lama yakni penarikan kembali serta masa diberlakukannya perizinan.

Ketujuh, izin dengan sifat pribadi. Artinya perizinan tersebut memiliki isi bergantung dengan sifat dan kualitas pribadinya serta pemohon izin.

5. Teori Hukum

a. Teori Tanggungjawab Hukum

Dalam hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strictliability*).

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian memiliki makna, tentu, sudah tetap, sesuatu yang sudah tentu. Menurut Gustav Radbruch terdapat ide besar hukum yang dimaknai sebagai tujuan hukum yang diantaranya adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Asas kepastian hukum merupakan sebuah jaminan yang mana hukum wajib untuk dijalankan secara baik dan tepat karena pada dasarnya tujuan dari hukum adalah kepastian itu sendiri. Apabila tidak terdapat kepastian dalam hukum maka akan diketahui dan ditemui jadi diri hukum serta makna dari hukum, apabila hal tersebut terjadi maka hukum tidak akan di jadikan sebagai pedoman dalam berperilaku.

Di suatu negara juga menyebabkan adanya upaya penilaian hukum terwujud di suatu perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah. Peraturan perundang-undangan dalam sistem hukum yang berlaku tidak didasarkan pada keputusan yang sifatnya sesaat. Asas kepastian hukum berarti bahwa hukum tersebut telah dilaksanakan secara baik dan benar dan tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun. Hukum harus dapat mengayomi dan melindungi masyarakat dari suatu tindakan kejahatan terhadap individu atau kelompok serta hukum dapat dijadikan sebagai pedoman hidup bagi setiap orang.

c. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu yang melindungi subjek-subjek hukum melalui perundang-undangan yang berlaku dan pada pelaksanaan terdapat suatu sanksi yang mengikat.

Perlindungan hukum adalah suatu yang melindungi subjek-subjek hukum melalui perundang-undangan yang berlaku dan pada pelaksanaan terdapat suatu sanksi yang mengikat. Menurut Irma Maulida (2019) Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya hukum untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²³

6. Peraturan Mengenai Perumahan (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)

Rumah adalah kumpulan dari beberapa rumah dan menjadi bagian dari sebuah desa. Tempat tinggal dapat berlokasi diperkotaan atau pedesaan dan memiliki fasilitas, infrastruktur dan fasilitas umum yang disediakan sebagai bagian dari upaya untuk menciptakan rumah yang layak huni. Permukiman adalah bagian dari lingkungan perumahan yang penuh dengan sarana, prasarana, utilitas, dan perumahan dengan kegiatan yang mendukung fungsi lain baik di perkotaan maupun perdesaan. Selain tujuan tersebut, praktik ini juga dilakukan untuk mewujudkan hak masyarakat sebagai warga negara dengan menyediakan tempat yang layak untuk berada dalam lingkungan yang sehat, aman, terkoordinasi dan terjamin.

²³ Maulida Irma. 2019. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tertutup Dalam Memperoleh Akses Jalan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. *Jurnal Hukum Responsif*, VOL. 10, NO. 2, hlm 70.

Pelaksanaan ini harus dilakukan sesuai dengan kaidah pengembangan kawasan yang direncanakan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman bertanggung jawab untuk melindungi warga negara Indonesia dengan menata perumahan dan kawasan huniannya agar memiliki hunian yang nyaman, sehat, bersih, aman dan layak huni. Undang-Undang tersebut juga menjadi bukti bahwa negara memberikan kemudahan bagi warganya untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni.

7. Peraturan Pemerintah Tentang Perizinan Berusaha di Daerah

Untuk melakukan bisnis atau beroperasi di bidang ini, ketentuan ini digunakan sebagai aturan atau prosedur persetujuan untuk melakukan bisnis. Pemberlakuan izin usaha daerah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Izin Usaha Daerah meliputi kewenangan pengurusan izin usaha daerah, pelaksanaan izin usaha daerah, Prosedur dan Perizinan Usaha Daerah.

Pertimbangan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 untuk Pelaksanaan Izin Usaha di Daerah adalah sebagai berikut:

- A. Pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b dimaksudkan untuk mengoptimalkan pelaksanaan ketentuan huruf b Pasal 176 dan 185 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penciptaan Lapangan Kerja Pengelolaan Izin Usaha di Daerah.

- B. Mempertimbangkan penyelenggaraan terpadu oleh perangkat listrik berdasarkan standar, standar, prosedur, dan standar yang ditetapkan oleh pemerintah pusat berdasarkan pelaksanaan izin usaha di daerah.

8. Syarat-Syarat Pembangunan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan

Adapun yang menjadi kebijakan dalam sektor prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman Umum memiliki tujuan sebagai berikut:²⁴

- a. Memenuhi kebutuhan tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar manusia dalam rangka pemantapan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.
- b. Terwujudnya perumahan dan permukiman umum layak huni dalam lingkup aman, sehat, teratur, dan harmonis.

Agar tujuan di atas tercapai dengan maksimal, kebijakan dalam pengadaan prasarana, sarana, meliputi status penguasaan kaveling tanah dan kelengkapan dalam perizinan. Persyaratan teknis meliputi gambaran struktur dan dilengkapi dengan gambar detail teknisnya. Selain itu, jenis bangunan dan cakupan layanan juga menjadi persyaratan teknis yang harus dipenuhi. Persyaratan ekologis meliputi perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

²⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman

perumahan dengan penggunaan bahan-bahan bangunan yang ramah lingkungan serta menggunakan energi non fosil pada utilitas umum.

Pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan wajib memperhatikan masyarakatnya mendapatkan tempat yang layak huni serta fasilitas yang diberikan untuk masyarakat yang memiliki keterbatasan pada fisiknya. Jika telah memenuhi syarat-syarat di atas, maka pengesahan dari pemerintah akan diberikan berupa sertifikasi sesuai dengan kewenangannya.

9. Landasan Hukum Tentang Kawasan Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Permukiman dan Permukiman, perumahan adalah tempat tinggal perkotaan dan pedesaan dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai hasil dari upaya untuk menciptakan perumahan yang layak huni. Kumpulan rumah sebagai bagian dari tanah.

Melihat realitas fasilitas tersebut, *Greenland Sendang Residence* adalah penataan ruang yang berkelanjutan secara ekologis, kehidupan ekonomi dan sosial budaya yang sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan jaminan. Tempat bermasyarakat, berbangsa, bermasyarakat dan berbangsa, serta bertempat tinggal dan bertempat tinggal, serta tempat penghidupan dan kegiatan swasembada.

B. Tinjauan Umum Perumahan

1. Pengertian Perumahan

Perumahan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu perumahan diartikan dengan sekumpulan dari rumah pemukiman dalam hal ini bisa terletak di daerah pedesaan maupun perkotaan yang mana perusahaan tersebut memenuhi sarana, prasarannya maupun fasilitas umum yang dijadikan pemenuhan rumah dengan kategori layak huni. Perusahaan berasal dari kata *Housing* yang diartikan kelompok rumah, saldana mendefinisikan perusahaan yakni sekumpulan rumah yang memiliki fungsi menjadi tempat tinggalnya manusia meliputi sarana maupun prasarannya.²⁵ Dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman dijabarkan mengenai perumahan maupun kawasan permukiman diadakan dengan tujuan :

- a. Menyediakan kepastian hukum bagi penghuni atas diselenggarakannya perumahan maupun kawasan pemukiman.
- b. Penyelenggaraan perumahan serta pemukiman bisa mendukung penataan maupun pengembangan wilayahnya maupun penyebaran penduduknya.
- c. Mengoptimalkan daya guna beserta hasil guna sumber daya alam untuk pembangunan perumahan yang tetap menjaga kelestarian fungsi lingkungannya mencakup perkotaan hingga pedesaan.

2. Pengertian Permukiman

²⁵ Agus Sadana. 2014. *Perencanaan Kawasan Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman, Permukiman diartikan dengan bagian dari lingkungan hunian mencakup berbagai Perumahan dengan sarana maupun prasarana dan juga fasilitas umumnya serta memiliki penunjang aktivitas fungsi lainnya pada kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan. Permukiman merupakan bentuk dari perbuatan manusia maupun alamiah beserta semua isinya yang bisa dipakai manusia sebagai individu maupun kelompok dalam bertempat tinggal secara menetap maupun sementara disebut permukiman.²⁶

Permukiman menggambarkan sifat dan perilaku permukiman dalam lingkungan sehingga berbeda dengan perumahan, permukiman lebih menjelaskan terhadap suatu hal yang sifatnya non-fisik maupun benda mati yakni manusia.

3. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam perumahan

Adapun dua faktor yang perlu diperhatikan dalam perumahan antar lain yaitu :

1. Faktor lingkungan

Faktor lingkungan mencakup lingkungan biologi, fisik serta sosial, maksudnya adalah dalam membangun rumah yang nyaman maka harus memperhatikan tempat dimana rumah itu di bangun seperti di perkotaan, pedesaan, tepi pantai, daerah dengan suhu dingin, panas, daerah pegunungan atau yang lainnya. Apabila membangun rumah di daerah

²⁶ Wesnawa. 2015. *Geografi Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

pedesaan maka harus memperhatikan bahan dan bentuk bangunan, kemudian membangun rumah di daerah rawan gempa maka material bangunan yang digunakan harus lebih kokoh dan kuat.

2. Tingkat kemampuan ekonomi masyarakat

Pembangunan rumah harus dilihat dari segi ekonomi juga, yang dimaksud ialah pembangunan harus sesuai dengan kemampuan keuangan dari pemiliknya. Kesesuaian pembangunan dapat melalui pemilihan bahan baku material pembuatan rumah yang disesuaikan dengan keadaan keuangan.

4. Syarat-Syarat Pembangunan

Pada penetapan izin lokasi dan luas tanah, Gubernur (Kepala Daerah tingkat I), Bupati atau Walikota (Kepala Daerah tingkat II) harus :²⁷

- a. Pembangunan harus taat terhadap pola dasar rencana pembangunan daerah/atau rencana induk kotanya.
- b. Pembangunan tidak boleh dilakukan di tanah pertaniannya yang tergolong subur.
- c. Pembangunan dilakukan dengan menggunakan tanah yang tergolong kurang subur.
- d. Pembangunan sebisa mungkin dilakukan tanpa pencemaran lingkungan sekitar.

²⁷ Andi Hamzah. 1992. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta : PT Rineka Cipta. hlm.,11.

- e. Pada penetapan izin lokasi dan luas tanah dituliskan izin pembelian dan/atau pembebasan tanah.

Di bawah ini penjelasan terkait persyaratan yang perlu ditempuh ketika melakukan pendirian perumahan antara lain:²⁸

- a) Pendirian perusahaan tidak melakukan pelanggaran terhadap rencana Tata Kelola Ruang Kota agar tidak mengalami perumitan pada perizinan.
- b) Pengurus izin pada Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Perijinan dilakukan dengan langkah-langkah yakni membuat *Advice Planning*. Berbagai berkas yang perlu disiapkan dalam melakukan pengurusan izin diantaranya proposal izin pemanfaatan ruang mencakup semua aspek terkait perencanaan lokasi dengan dilampiri beserta sertifikat tanah maupun jika tanahnya masih dipakai dengan nama orang lain perlu dituliskan surat kuasa bermaterai dengan adanya *Site Plan*.
- c) Pengecekan pada Badan Pertanahan Negara. Langkah awal yang dilakukan ialah dengan mengecek sertifikasi serta patok pembatas, hak ini dilakukan untuk memastikan terkait status yang disyaratkan bagi lahan yaitu Hak Guna Bangunan, demikian diartikan Lokasi yang dipakai termasuk sebagian pembangunan perumahan memakai nama perusahaan maupun PT tetapi bisa juga di kavling terhadap nama individu.

²⁸ Eko Budiharjo. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press. hlm.,12.

- d) Analisis Mengenai Dampak Lingkungan secara umum hanya berlaku pada pembangunan perusahaan yang mana luas lahannya melebihi 1 Ha, Apabila luas lahannya yang lebih kecil dari 1 Ha cukup melalui pengurusan izin ijin Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup atau Upaya Pemanfaatan Lingkungan Hidup.

5. Surat Perjanjian Sewa Jalan *Greenland Sendang Residence*

Dalam surat Keputusan Bupati Cirebon Nomor: 033/Kep. 432-Plk/2015 tentang Penetapan Persetujuan Sewa Tanah dan Besaran Harga Sewa Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Cirebon Seluas $\pm 1.047 \text{ M}^2$ yang berlokasi di jalan Pangeran Cakrabuana Kelurahan Sendang Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon Kepada PT Bangun Cipta Prima untuk Akses Jalan Perumahan *Greenland Sendang Residence*, yang memutuskan bahwa: menetapkan persetujuan sewa tanah Milik Pemerintah Kabupaten Cirebon yang berlokasi di Jalan Pangeran Cakrabuana Kelurahan Sendang Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon Kepada PT Bangun Cipta Prima untuk Akses Jalan Perumahan *Greenland Sendang Residence*, sewa tanah dimaksud, berlaku untuk jangka waktu 5 tahun dan tidak mengubah status kepemilikan aset, yaitu tetap milik Pemerintah Kabupaten Cirebon, menetapkan besaran harga harga sewa Rp.100.000.000-, (seratus juta rupiah) untuk sewa 5 tahun dan disetorkan langsung ke rekening Kas Daerah Kabupaten Cirebon, Ketentuan-ketentuan pelaksanaan sewa tanah sebagaimana dimaksud pada diktum diatas dituangkan dalam perjanjian

sewa menyewa antara Pemerintah Kabupaten Cirebon dengan PT. Bangun Cipta Prima.

