

BAB III
PELAKSANAAN PENGAWASAN PERIZINAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DENGAN HUNIAN BERIMBANG
DI KOTA BANDUNG.

A. Hunian Berimbang

1. Sejarah dan Latar Belakang

Pola hunian berimbang secara kuantitas telah ditetapkan berdasarkan surat keputusan bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 648-384 tahun 1992, nomor 739/KPTS/1992 dan nomor 09/KPTS/1992 kemudian secara rinci ketentuan arahan pelaksanaan dari surat keputusan bersama tersebut dijelaskan dalam keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) No 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang. Kemudian pola hunian berimbang ini terdapat pula dalam aturan yang berkaitan dengan rumah yang saat ini berlaku yaitu dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan ketentuan dan pelaksanaannya yang berbeda antara kedua peraturan tersebut.

Pola hunian berimbang ini berlatar belakang atas masih banyaknya kekurangan rumah (*Backlog* Perumahan) di Indonesia yang pada tahun

2014 mencapai 7,6 juta Unit.⁶⁷ Juga dengan bertambahnya jumlah perumahan eksklusif di kawasan permukiman terlebih lagi di kawasan kota-kota besar di Indonesia yang secara langsung mengakibatkan semakin berkurangnya penyediaan rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

2. Dasar Hukum

Dasar hukum dari pola hunian berimbang ini terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (yang selanjutnya disebut Permenpera) Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang menyebutkan definisi Hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara seimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.

Adapun tujuan dari pelaksanaan hunian berimbang ini seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Permenpera Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang diantaranya :

- a. menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana;

⁶⁷ Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang RPJMN 2015-2019

- b. mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- c. mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
- d. menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
- e. mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Sedangkan kewajiban pengembang perumahan dalam pelaksanaan pola hunian berimbang terdapat dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Kemudian untuk pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum, wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan. Sedangkan kewajiban membangun hunian berimbang dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum. Dan dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

3. Pengertian dan Batasan

Dalam pelaksanaan pola hunian berimbang, badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan memiliki kewajiban untuk membangun rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah dengan komposisi tertentu dalam satu hamparan maupun tidak dalam satu hamparan. Komposisi tersebut disebutkan dalam Pasal 9 ayat 2 Permenpera No 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang adalah 1:2:3. Artinya dalam setiap pembangunan 1 rumah mewah, pengembang diwajibkan pula membangun 2 rumah menengah dan 3 rumah sederhana.

Adapun definisi dari rumah mewah dalam Permenpera Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana. Sedangkan definisi rumah menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana. Dan definisi rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun diatas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah. Khusus untuk Provinsi Jawa Barat, harga jual rumah sederhana yang saat ini berlaku berdasarkan Permenpera No. 20 Tahun 2014 tentang FLPP dalam rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi MBR adalah Rp.115.000.000.-

4. Persyaratan Lokasi dan Komposisi

Dalam Pasal 6 Permenpera Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang diatur pula tentang persyaratan lokasi dalam pelaksanaan pola hunian berimbang, yang dimana hunian berimbang dapat dilaksanakan dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan bergantung pada banyaknya rumah yang akan dibangun. Adapun skala yang terkait hal tersebut adalah sebagai berikut :

- a. perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah bisa dilaksanakan tidak dalam satu hamparan tapi dalam satu wilayah kabupaten/kota.
- b. permukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) sampai dengan 3.000 (tiga ribu) rumah dapat harus dilakukan dalam satu hamparan.
- c. lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) sampai dengan 10.000 (sepuluh ribu) rumah harus dilakukan dalam satu hamparan.
- d. kawasan permukiman dengan jumlah rumah lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) rumah harus dilakukan dalam satu hamparan.

Kemudian dalam pasal 8 Permenpera Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang menyebutkan tentang komposisi pembangunan hunian berimbang dalam satu hamparan yang

berdasarkan pada jumlah rumah dan luasan lahan yang akan dibangun, adapun aturan komposisinya adalah sebagai berikut :

- a. Jumlah Rumah : perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah. Perbandingan jumlah rumah yang dimaksud adalah sekurang-kurangnya 3:2:1 yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah. Namun apabila tidak dapat dibangun rumah sederhana dalam bentuk rumah deret, dapat dibangun dalam bentuk rumah susun umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun rumah sederhana.
- b. Komposisi luasan lahan merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana, terhadap luas lahan keseluruhan. Luasan lahan rumah sederhana yang dimaksud adalah sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima perseratus) dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.

Kemudian dalam Pasal 9A Permenpera Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Permenpera Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang dalam ayat (3) menyebutkan dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya $1\frac{1}{2}$ (satu setengah) kali jumlah rumah menengah yang akan dibangun, sedangkan dalam ayat (4) menyebutkan bahwa dalam hal Pelaku pembangunan perumahan tidak

dapat membangun rumah sederhana, Pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun Rumah Sederhana.

5. Tanggung Jawab

Pasal 16 Permenpera Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang menyebutkan mengenai tanggung jawab Pemerintah Pusat dalam penyelenggaraan hunian berimbang, diantara adalah :

- a. Penyusunan Kebijakan
- b. Pembinaan dan Koordinasi kepada pemerintah daerah
- c. Pemantauan kepada pemerintah daerah melalui kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan hunian berimbang
- d. Evaluasi kepada pemerintah daerah melalui kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan hunian berimbang

Pembinaan dan koordinasi yang dimaksud di atas adalah dalam rangka mendorong pemerintah daerah menyusun peraturan penyelenggaraan hunian berimbang dan memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

Pasal 17 Permenpera Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang menyebutkan tentang tanggung jawab Pemerintah Daerah Provinsi dalam penyelenggaraan hunian berimbang, diantaranya adalah :

- a. Penyusunan kebijakan
- b. Pembinaan dan koordinasi
- c. Pemantauan
- d. Evaluasi.

Pasal 18 Permenpera Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang menyebutkan tentang tanggung jawab Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penyelenggaraan hunian berimbang, diantaranya adalah :

- a. Penyusunan dan pelaksanaan kebijakan.
- b. Pembinaan dan koordinasi.
- c. Pengendalian pelaksanaan.
- d. Perizinan sesuai dng hunian berimbang.

6. Insentif

Dalam pelaksanaan hunian berimbang ada insentif yang dapat diberikan, dasar hukum insentif ini diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang. Insentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Provinsi meliputi :

- a. Bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Insentif diatas diberikan kepada Pemerintah Daerah Provinsi yang memenuhi syarat mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang atau memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

Untuk Pemerintah Kabupaten/Kota, insentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah pusat meliputi :

- a. Bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- c. Pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Insentif diatas diberikan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota yang memenuhi syarat mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang atau memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

Untuk badan hukum, Pemerintah Pusat dapat memberikan insentif berupa :

- a. Keringanan pajak untuk rumah sederhana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- c. Bantuan kredit konstruksi melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- d. Pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Insentif diatas diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan atau menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Pemerintah Daerah Provinsi dapat memberikan insentif kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan badan hukum sesuai dengan Pasal 21 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, untuk Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota insentif yang diberikan berupa :

- a. Bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Insentif diberikan apabila Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sudah memenuhi persyaratan berupa mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang atau memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

Untuk badan hukum, insentif yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi dapat berupa :

- a. Bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
- b. Pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Insentif diberikan apabila badan hukum sudah memenuhi persyaratan yaitu menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan atau menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat memberikan insentif kepada badan hukum sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang berupa :

- a. Bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Pemberian kemudahan perolehan lahan untuk pembangunan dan pengembangannya.
- c. Dukungan aksesibilitas ke lokasi.
- d. Pemberian kemudahan perizinan.
- e. Keringanan biaya retribusi.
- f. Bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- g. Pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Insentif diberikan apabila badan hukum sudah memenuhi persyaratan yaitu menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan atau menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan

dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

7. Pengawasan

Pengawasan dalam penyelenggaraan hunian berimbang baru terdapat dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang yang pada intinya menyebutkan bahwa Menteri dan/atau Pemerintah Daerah melakukan tugas pengawasan terhadap pelaksanaan hunian berimbang, pengawasan yang dimaksud dilakukan melalui pemantauan, evaluasi, dan koreksi.

Pengawasan dimaksudkan agar setiap orang melaksanakan kebijakan hunian berimbang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, juga Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang. Dalam melaksanakan tugas dan wewenang pengawasan seperti yang dimaksud diatas, menteri dapat membentuk Tim Pelaksana Pengawasan yang dapat melibatkan Konsultan Profesional, Pemerintah Daerah, Pihak Kejaksaan, dan/atau Pihak Kepolisian.

Lebih lanjut tentang pengawasan, terdapat sanksi administrasi seperti yang disebutkan dalam Pasal 15 A dan Pasal 15 B Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang yang pada intinya menyebutkan bahwa koreksi sebagai bagian dari pengawasan dilakukan dalam bentuk sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana. Sanksi administrasi yang dimaksud diberikan dalam bentuk :

- a. Peringatan tertulis.
- b. Pencabutan insentif.
- c. Pembatasan kegiatan pembangunan.
- d. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
- e. Pembekuan izin usaha.
- f. Pencabutan izin usaha.

Sedangkan untuk sanksi pidana, dalam peraturan menteri ini diberikan untuk hunian berimbang rumah tapak berupa pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) dan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Kemudian untuk hunian berimbang rumah susun berupa dipidana pidana paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak RP. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar).

B. Pelaksanaan Pengawasan Perizinan Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang di Kota Bandung

Pembagian urusan Pemerintah Daerah yang disebutkan dalam lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah khususnya dalam Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan dasar hukum bagi Pemerintah Daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan kebijakan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bertindak sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam penerbitan izin pembangun dan pengembangan perumahan di daerahnya, oleh karena itu pertimbangan dan dasar hukum masalah perizinan pembangunan perumahan pun berdasarkan pada aturan yang berlaku dalam perda dan aturan yang terkait di kabupaten/kota tersebut.

Kota Bandung sendiri dalam hal perizinan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang melibatkan beberapa dinas yang terkait, yaitu Badan Pelayanan Perizinan Terpadu kota Bandung (BPPT Bandung) dan Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya kota Bandung (DISTARCIP Bandung). Kedua dinas tersebut memiliki fungsi dan tugas masing-masing dalam penerbitan segala macam perizinan perumahan di Kota Bandung. Untuk di Kota Bandung sendiri langkah-langkah dalam mengurus perizinan perumahan dapat di lakukan dengan cara :

1. kita mengajukan permohonan pengukuran ke Distarcip Bidang Perencanaan Bagian Pengukuran. Dimana mereka akan menerjunkan petugas surveyor guna mengukur luas fisik existing lahan yang kita miliki di lapangan, dicocokkan dengan data luasan sertifikat. Output dari tahapan

ini adalah berupa Resi Pengukuran yang menyebut soal data luasan hasil ukur dan juga data ketinggian DPL (dari permukaan laut).

2. Dengan bekal Resi Pengukuran, selanjutnya kita mengajukan penerbitan Rekper (Rekayasa Perencanaan) atau dikenal juga sebagai KRK (Keterangan Rencana Kota) ke Distarcip kota Bandung. Lampiran terpenting di tahapan ini ialah rencana *siteplan* yang sudah kita buat. Karena outputnya berupa pengesahan siteplan. Pada saat ajukan RekPer akan diverifikasi apakah lahan bersisian dgn Sungai, Jalan Raya kelas negara, atau Rel KA. Jika kena maka butuh Advis Teknik dari masing-masing instansi terkait. Misal Dinas Bina Marga, Dinas Sumber Daya Air, PT KAI, DLLAJR. Advis Teknis mesti diurus dahulu sebelum permohonan Rekper diproses. Adapun persyaratan dalam permohonan KRK diantaranya :⁶⁸
 - a. Foto kopi KTP bagi pemohon perorangan;
 - b. Foto kopi akta pendirian badan bagi pemohon yang berbentuk badan;
 - c. Foto kopi register badan hukum yang telah dilegalisasi oleh Pejabat Departemen Hukum dan HAM yang berwenang bagi pemohon yang berbadan hukum;
 - d. Foto kopi bukti kepemilikan tanah dan/atau surat tanah yang dilegalisasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat yang berwenang;
 - e. Denah lokasi lahan/tanah;
 - f. Surat keterangan persetujuan pemakaian tanah dari pemilik untuk lahan/tanah yang bukan milik pemohon;
 - g. Surat kuasa (bagi pengurusan yang dikuasakan) beserta foto kopi KTP penerima kuasa; dan
 - h. Gambar rencana tapak (*site plan*) untuk luas lahan/tanah lebih dari 1.000 m²

⁶⁸ Pasal 36 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta

Hasil dari permohonan KRK tersebut berupa Pengesahan Gambar Site Plan yang dilampiri ketentuan ketentuan teknis seperti; KDB (koefisien dasar bangunan), KLB (koefisien lantai bangunan), KTB (koefisien tinggi basement), KDH (koefisien dasar hijau), juga menyebut jumlah massa bangunan yg diijinkan berdasarkan ketentuan tabulasi kavling.

3. Tahapan setelah terbit KRK, maka kita juga mesti mendapatkan data hasil ukur luasan lahan versi BPN. Meskipun kita juga sudah memegang data Resi Pengukuran versi Distarcip (Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya). Data ukur versi 2 instansi ini dilampirkan untuk berkas permohonan Izin Lokasi.
4. Sebelum mengurus perizinan ke BPPT Kota Bandung, terlebih dahulu harus mengurus dampak lingkungan atau yang biasa disebut Amdal berlaku untuk luasan lebih dari 1 Ha, jika luasannya dibawah itu sebagai penggantinya cukup dengan ijin UKL/UPL (upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemanfaatan lingkungan hidup). Produk perijinan ini adalah surat rekomendasi dari kantor KLH yang nantinya dilampirkan juga sebagai pengajuan perizinan di BPPT Kota Bandung.
5. Setelah KRK terbit, baru bisa dilakukan pengajuan segala perizinan yang terkait pembangunan perumahan kepada BPPT Kota Bandung sesuai dengan Peraturan Walikota Bandung Nomor 265 Tahun 2016 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Bandung Nomor 495 Tahun 2015 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu.

6. Apabila semua syarat sudah dilampirkan kita tinggal menunggu hasilnya keluar dan membayar retribusi yang nilainya sesuai dengan luas tanah dan bangunannya, khususnya retribusi IMB.

Perizinan berfungsi sebagai instrumen pemerintahan dalam pengawasan, pengendalian, perlindungan dalam kegiatan berusaha maupun dalam kegiatan kemasyarakatan yang berdampak pada kepentingan umum.⁶⁹ Dalam Perda Kota Bandung Nomor 22 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perizinan, pengawasan didefinisikan sebagai kegiatan memantau, melaporkan dan mengevaluasi kegiatan pemegang izin guna menetapkan tingkat ketaatan terhadap persyaratan izin dan/atau peraturan perundang-undangan. Kemudian dalam Perda Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta, Pengawasan adalah proses kegiatan yang ditujukan untuk menjamin agar Pemerintah Daerah berjalan secara efisien dan efektif sesuai dengan rencana dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 47 Perda tersebut menyebutkan bahwa Pemberi Izin wajib melakukan pengawasan terhadap ketaatan penanggung jawab pemegang izin atas ketentuan dalam izin dan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, dalam hal ini Pemberi Izin yang dimaksud adalah pemerintah daerah melalui Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya, serta Badan Pelayanan Perizinan Terpadu yang wajib melakukan pengawasan terhadap pengembang agar pembangunan perumahan yang dilakukan tetap sesuai dengan izin dan peraturan perundang-undangan. Kemudian dalam Pasal 49 Perda Kota

⁶⁹ Konsideran Perda Kota Bandung Nomor 22 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perizinan

Bandung Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta menyebutkan tentang tugas dan wewenang pengawas, adapun tugas pengawas dalam hal ini diantaranya :

1. melakukan pemantauan;
2. membuat laporan hasil pengawasan; dan
3. melakukan evaluasi.

Sedangkan wewenang yang dimiliki oleh pengawas dalam kegiatan pengawasan diantaranya :

1. meminta keterangan;
2. membuat salinan dari dokumen dan/atau membuat catatan yang diperlukan;
3. memasuki tempat tertentu;
4. memotret;
5. membuat rekaman audio visual;
6. memeriksa peralatan; dan/atau
7. menghentikan pelanggaran tertentu.

Hasil pengawasan yang dilakukan oleh pengawas dapat menjadi dasar dari pembuktian terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan perizinan dan bagi pelanggar dapat dikenakan sanksi administratif sesuai.

Pengawasan terhadap perizinan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang di Kota Bandung sebenarnya terletak saat awal pengajuan KRK di Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung dan pengajuan IMB di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu, karna saat pengajuan KRK dan IMB

salah satu syaratnya adalah dengan melampirkan *Site Plan* atau rencana tapak, rencana tapak sendiri dalam dunia properti artinya adalah gambar dua dimensi yang menunjukkan detail dari rencana yang akan dilakukan terhadap sebuah kaveling tanah, baik menyangkut rencana jalan, utilitas air bersih, listrik, dan air kotor, fasilitas umum dan fasilitas sosial. mungkin juga mencakup serta cluster-cluster perumahan yang direncanakan. Apabila pemerintah daerah tegas dan melihat apakah perencanaan tata ruang proyek memenuhi aturan hunian berimbang, tentunya pembangunan perumahan tidak akan terfokus pada segmen menengah dan mewah. Pemda pun memiliki kewenangan untuk tidak mengeluarkan segala izin terkait pembangunan perumahan apabila *siteplan* yang diajukan oleh pengembang tidak memperlihatkan adanya kawasan hunian berimbang. Karna dalam Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.

Untuk Kota Bandung berdasarkan hasil wawancara penulis dengan kepala bidang perumahan Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung (Distarcip) Ibu Nunun Yuniati, terkait dengan pengawasan perizinan perumahan, Distarcip Kota Bandung hanya berwenang menerbitkan KRK dengan pertimbangan beberapa Perda Kota Bandung, yaitu :⁷⁰

1. Perda Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung

⁷⁰ Wawancara dengan Ibu Nunun Yuniati, Kepala Bidang Perumahan Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung pada tanggal 12 September 2016

2. Perda Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
3. Perda Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031
4. Perda Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035

Sedangkan untuk IMB hanya mengeluarkan kajian persyaratan teknis saja karna dalam penerbitan IMB harus memenuhi persyaratan teknis, yuridis, dan administrasi. Kemudian kewenangan menerbitkan IMB berada pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT). Dan sampai saat ini Distarcip Kota Bandung sudah melaksanakan pengawasan terhadap pembangunan di Kota Bandung dan melakukan penertiban terhadap bangunan-bangunan yang melanggar atau tidak sesuai dengan perizinannya. Seperti dengan penghentian pekerjaan, penyegelan, perintah pembongkaran, dan pelimpahan berkas untuk penertiban selanjutnya oleh Satpol PP (pembongkaran). Kemudian terkait pelaksanaan pola hunian berimbang saat ini terdapat di daerah Bandung Timur yaitu Kecamatan Gede Bage dan Kecamatan Rancasari, Hal ini memang sejalan dengan Perda Kota Bandung No 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011-2031 yang menetapkan wilayah Bandung Timur sebagai Kawasan Perumahan kepadatan sedang, sedangkan saat ini untuk wilayah perumahan kepadatan sedang lebih difokuskan untuk pembangunan hunian dalam bentuk vertikal atau rumah susun.

Kendala yang dihadapi oleh Distarcip Kota Bandung dalam pelaksanaan pola hunian berimbang ini adalah belum adanya dasar hukum dalam tingkat Kabupaten/Kota yang secara khusus mengatur tentang kewajiban pengembang untuk melaksanakan pembangunan perumahan dengan pola hunian berimbang sehingga Distarcip tidak memasukan pola hunian berimbang kedalam pertimbangan saat penerbitan KRK. Namun untuk memenuhi salah satu tujuan hunian berimbang yaitu menjamin tersedianya rumah sederhana untuk MBR Pemerintah Kota Bandung saat ini tengah membangun rumah susun umum di daerah Rancacili yang dikhususkan untuk MBR dan kelompok warga terdampak relokasi. Saat ini pembangunan rumah susun umum Rancacili masih sepenuhnya menggunakan APBD. Akan tetapi untuk pembangunan rumah susun umum selanjutnya Pemkot Bandung akan lebih memprioritaskan pembangunan rumah susun umum lewat skema *public private partenership* (PPP) atau bentuk perjanjian jangka panjang (biasanya lebih dari 20 tahun) antara pemerintah, baik pusat ataupun daerah dengan mitra swasta yang saat ini masih dibahas cantelan hukumnya. Dan proyek terdekat yang akan menggunakan skema ini adalah pembangunan rumah susun umum milik di kompleks Paldam, Jalan Jakarta. Di kota Bandung saat ini untuk rumah susun umum sudah tersedia di 3 titik. Diantaranya di daerah Cingised Arcamanik, Rancacili, dan daerah Sadang Serang. Walaupun memang dalam pembangunannya masih dibiayai oleh pemerintah, baik Pemerintah Kota, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Pusat melalui Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).