

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Permukiman dan Perumahan

Perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik di perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Menurut Sadana (2014:20) terdapat perbedaan fungsi antara perumahan yaitu sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal sedangkan permukiman pada lingkungan tersebut memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuniannya seperti membuka toko kelontong dan sebagainya.

2.1.1 Klasifikasi Permukiman

Kawasan permukiman merupakan suatu sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan, pemeliharaan dan perbaikan, serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan tidak layak huni dengan peran serta masyarakat dapat dilihat berdasarkan tipe permukiman, menurut Wesnasa (2015: 32) dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

a) Tipe Permukiman Berdasarkan Waktu Hunian

Berdasarkan waktu hunian dapat dibedakan menjadi permukiman sementara dan permukiman bersifat permanen. Permukiman sementara yaitu tempat tinggal yang ditempati hanya beberapa hari seperti tenda, tempat tinggal yang dihuni hanya untuk beberapa bulan seperti gubuk peladang yang berpindah secara musiman, dan tempat tinggal yang dihuni hanya untuk beberapa tahun seperti rumah

peladang yang berpisah tergantung kesuburan tanah. Permukiman permanen yaitu pada umumnya dibangun dan dihuni untuk jangka waktu yang tidak terbatas berbentuk bangunan fisik rumah.

b) Tipe Permukiman Berdasarkan Karakteristik Fisik dan Nonfisik.

Berdasarkan Karakteristik Fisik dan Nonfisik pada umumnya permukiman memiliki struktur dinamis yang setiap saat berubah ciri khas lingkungannya dan memiliki perbedaan biasanya terjadi di permukiman yang besar karena perubahan disertai oleh pertumbuhan. Permukiman yang semakin besar secara mendasar berubah sifat, ukuran, bentuk, rencana, gaya bangunan, fungsi dan kepentingannya seperti tipe perumahan yang ada di perumahan Puri Dinar, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang sebagai berikut :



Gambar 4. Tipe Rumah di Perumahan Puri Dinar

2.1.2. Aspek Perencanaan Perumahan

Berdasarkan Sasta dan Marlina (2007: 30-36) perencanaan perumahan perlu mempertimbangkan aspek perencanaan perumahan, yaitu :

a. Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan merupakan aspek manajemen lingkungan yang baik dan terarah karena faktor yang menentukan dan tidak boleh diabaikan keberadaannya. Mengabaikan aspek lingkungan dapat

mengganggu kondisi lingkungan dan berdampak buruk bagi penghuni perumahan.

b. Aspek Kelembagaan

Aspek kelembagaan merupakan pencapaian keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah perkotaan dan pedesaan tidak terlepas dari pemerintah yang memiliki peran membimbing, mengarahkan, dan mengawasi untuk menciptakan suatu suasana yang kondusif bagi terciptanya suatu keberhasilan. Akan tetapi, masyarakat juga berperan penting dalam menjalankan sebuah program pembangunan.

c. Aspek Kebijakan

Aspek kebijakan merupakan asas dan konsep sebagai pedoman dasar pelaksanaan rencana yang harus diterapkan oleh pemerintah, pelaku usaha, maupun masyarakat. Keberhasilan aspek kebijakan berdasarkan perumusan, implementasi, dan evaluasi yang dipengaruhi oleh dua variabel besar yaitu substansi kebijakan dan implementasi lingkungan. Variabel-variabel tersebut mencakup sasaran kepentingan publik yang termuat dalam substansi kebijakan, manfaat yang diterima, dan perubahan yang diinginkan dari suatu kebijakan sudah sesuai dengan program, implementasinya rinci, dan program tersebut didukung oleh sumberdaya yang memadai (Subarsono, 2011: 93). Sedangkan Model Grindle menyatakan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan ditentukan berdasarkan isi kebijakan dan konteks implementasinya yang ide dasarnya adalah setelah kebijakan ditransformasikan barulah implementasi kebijakan dilakukan (Wibawa dan Samodra Wibawa dkk, 2019: 22-23). Keberhasilan implementasi kebijakan dengan mencakup isi kebijakan sebagai berikut :

- a. Kebijakan yang dipengaruhi oleh kepentingan umum;
- b. Manfaat yang akan dihasilkan;
- c. Tingkat perubahan yang diinginkan;

- d. Kedudukan pembuat kebijakan;
- e. Pelaksana program; dan
- f. Sumber daya yang dihasilkan.

Sementara itu, konteks implementasinya adalah :

- a) Kekuasaan, kepentingan, dan strategi seseorang yang terlibat;
- b) Karakteristik lembaga dan penguasa; dan
- c) Kepatuhan dan daya tanggap.

Pemahaman komprehensif akan konteks kebijakan yang menyangkut implementor, penerima implementasi, dan arena konflik yang mungkin terjadi antara orang-orang yang terlibat serta kondisi-kondisi sumber daya implementasi yang diperlukan.

Sementara itu, menurut Teori Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier ada tiga kelompok variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi yaitu karakteristik masalah (*tractability of the problems*), karakteristik kebijakan/peraturan perundangan (*ability of statute to structure implementation*), dan variabel lingkungan (*nonstatutory variables affecting implementation*) (Subarsono, 2011: 94).

2.2. Perencanaan Penggunaan Lahan

2.2.1. Pengertian Lahan

Lahan adalah wadah dari aktivitas yang memiliki nilai ekonomi penting dalam pembentukan permukiman dengan aktivitas yang kompleks.

Menurut pengertian ahli terkait tanah (Surendro, 2014: 1), yaitu :

- a. Lahan adalah bentukan alam seperti tumbuh-tumbuhan, hewan, dan manusia yang mempunyai sifat tersendiri serta mencerminkan hasil pengaruh berbagai faktor yang membentuknya di alam;
- b. Lahan adalah sarana produksi tanaman yang mampu menghasilkan berbagai tanaman.

FAO mengemukakan lahan adalah lingkungan fisik yang meliputi tanah, iklim, relief, hidrologi, dan vegetasi yang mempengaruhi potensi

penggunaannya termasuk akibat dari kegiatan manusia baik pada masa lalu maupun sekarang seperti adanya reklamasi daerah-daerah pantai, perubahan penggunaan lahan dan penebangan hutan yang dapat merugikan dan menimbulkan degradasi lingkungan (Widiatmaka, 2007: 19).

2.2.2. Penggunaan Lahan Perkotaan

Penggunaan lahan perkotaan biasanya digunakan untuk perumahan, jasa, perdagangan dan industri. Menurut Sadyohutomo (2013: 113-114) penggunaan lahan perkotaan mempunyai 3 ciri khas utama, yaitu :

1. intensitas penggunaan lahan perkotaan yang tinggi ditunjukkan besarnya jumlah penduduk, besarnya nilai investasi, dan jenis kegiatan yang besar;
2. keterkaitan antar jenis penggunaan tanah dan unit kegiatan di dalamnya yang sangat erat;
3. ukuran unit dan penggunaan lahan perkotaan lebih besar sehingga pemetaannya diperlukan skala lebih detail dibandingkan penggunaan lahan pedesaan, biasanya peta kota harus dapat menggambarkan unit kavling atau bidang tanah.

Intensitas penggunaan tanah pada lahan perkotaan mendorong berkembangnya penggunaan ruang seperti bangunan bertingkat (*vertical*) atau ke bawah (*underground*). Tanah dengan bangunan *massive* dan bertingkat tinggi hingga puluhan tingkat (*multi-storey building* atau *skyscraper*) jenis penggunaan lahan akan semakin kompleks misalnya kawasan perumahan dan kawasan perdagangan dan jasa, perkantoran, hotel, apartemen, dan tempat hiburan. Sedangkan penggunaan lahan ke bawah tanah seperti jalur transportasi kereta api, jalan trowongan, dan tempat parkir mobil yang semuanya memerlukan pengaturan mengenai lokasi, tata konstruksi bangunan, hak atas tanah, hak bangunan/ ruang diatas tanah (rumah dan bangunan gedung), dan dampak yang ditimbulkan (Jayadinata, 2017: 10).

2.3. Daya Dukung Lahan

Daya dukung lahan adalah kemampuan lingkungan untuk mendukung keseimbangan manusia dan makhluk hidup lainnya. Daya dukung lahan terbagi menjadi 2 (dua) komponen yaitu kapasitas penyediaan dan kapasitas tampung limbah. Perlunya analisis mengenai daya dukung lahan dengan membandingkan antara kebutuhan tata guna lahan dengan lingkungan alam atau sistem lingkungan buatan, yang bertujuan untuk mempelajari dampak pertumbuhan penduduk dan sistem pembangunan perkotaan, sistem fasilitas umum, dan pengamatan lingkungan (Mohamed Salah & Ayad, 2018).

Bertambahnya jumlah penduduk menyebabkan peningkatan kebutuhan lahan yang mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan dan daya dukung lahan melampaui batas. Hal ini menunjukkan bahwa lahan di suatu wilayah tidak mampu menampung jumlah penduduk yang melampaui batas (Mustari et.al., 2005).

Daya dukung lahan ditetapkan berdasarkan pengendalian bahaya degradasi lahan atau penekanan resiko kerusakan lahan selama penggunaannya. Hal ini berkenaan dengan pemulihan lahan yang telah menunjukkan gejala-gejala degradasi. Makin rumit pengolahan yang diperlukan maka penggunaan daya dukung lahan dinilai makin rendah (Deng, 2017).

Kualitas lahan merupakan hambatan besar yang berakibat pada pembatasan aktivitas pembangunan. Keterbatasan daya dukung lahan menunjukkan bahwa tidak semua pemanfaatan lahan dapat didukung oleh lahan tersebut. Daya dukung lahan dalam pemanfaatannya sangat tergantung pada faktor fisik yang terdapat pada lahan tersebut berupa lingkungan hidrologi, geologi, dan atmosfer. Pemanfaatan lahan yang tidak sesuai daya dukung lahan mengakibatkan kurang optimalnya fungsi lahan dan dapat menurunkan kualitas lingkungan. Maka pemanfaatan lahan perlu mempertimbangkan perencanaan yang matang. (Sitorus, 2021:68).

2.4. Daya Tampung Lahan Perumahan

Hadi (2001: 12) menjelaskan bahwa semakin tinggi kepadatan penduduk semakin tinggi pula permintaan lahan sehingga dapat menyebabkan perubahan alih fungsi lahan di suatu kawasan. Kapasitas daya tampung adalah kemampuan maksimal lingkungan dalam memberikan kehidupan yang baik dan memenuhi syarat kehidupan terhadap penduduk yang mendiami lingkungan tersebut. Apabila kemampuan maksimal telah terpenuhi sedangkan populasi terus meningkat maka akan terjadi persaingan dalam memperebutkan sumberdaya. Pemenuhan kebutuhan sumberdaya pada masing-masing individu memerlukan teknologi yang dapat membantu memperbesar kapasitas sumberdaya. Konsep kapasitas daya tampung didasarkan pada pemikiran bahwa lingkungan mempunyai batas kapasitas maksimum guna mendukung pertumbuhan populasi penduduk yang berbanding lurus dengan azas manfaatnya (Suharso, 2016).

2.5. Kriteria Peruntukan Perumahan dan Permukiman

Kriteria penentuan kelayakan lahan untuk permukiman berdasarkan Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya Modul Terapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/Prt/M/2007, antara lain :

a. Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan:

1. Topografi datar sampai bergelombang (kelerengan lahan 0 - 25%);
2. Tersedia sumber air tanah dan/atau air yang diolah oleh penyelenggara seperti penggunaan PDAM suplai air antara 60 sampai dengan 100 liter/org/hari;
3. Tidak berada pada daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, dan abrasi);
4. Drainase pada golongan baik sampai sedang;
5. Tidak berada pada wilayah sempadan sungai/ pantai/ waduk/ danau/ mata air/ saluran pengairan/ rel kereta api dan daerah aman penerbangan;
6. Tidak berada pada kawasan lindung;

7. Tidak terletak pada kawasan budi daya pertanian/penyangga; dan
8. Menghindari sawah irigasi teknis.

b. Kriteria dan Batasan Teknis

- 1) Penggunaan lahan untuk pengembangan perumahan baru 40% - 60% dari luas lahan yang ada dan untuk kawasan tertentu disesuaikan dengan karakteristik serta daya dukung lingkungan;
- 2) Kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 50 bangunan rumah/ha dan dilengkapi dengan utilitas umum yang memadai;
- 3) Pemanfaatan ruang harus sesuai dengan peruntukan permukiman dengan menyediakan lingkungan yang sehat dan aman dari bencana alam serta dapat memberikan lingkungan hidup yang sesuai bagi perkembangan masyarakat dan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- 4) Kawasan perumahan harus dilengkapi dengan:
 - a) Sistem pembuangan air limbah yang memenuhi SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan;
 - b) Sistem pembuangan air hujan dengan kapasitas tampung yang cukup, frekuensi intensitas curah hujan 5 tahunan, dan daya resap tanah. Saluran berupa saluran terbuka maupun tertutup. Dilengkapi juga dengan sumur resapan air hujan mengikuti SNI 03-2453-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan untuk Lahan Pekarangan dan dilengkapi dengan penanaman pohon;
 - c) Prasarana air bersih yang memenuhi syarat baik kuantitas maupun kualitasnya. Kapasitas minimum sambungan rumah tangga 60 liter/orang/hari dan sambungan kran umum 30 liter/orang/hari;
 - d) Sistem pembuangan sampah mengikuti ketentuan SNI 03-3242-1994 tentang Tata Cara Pengelolaan Sampah di Permukiman.
- 5) Penyediaan sarana prasarana pada kawasan peruntukan permukiman, seperti :

1. Pendidikan;
 2. Kesehatan;
 3. Ruang terbuka, taman, dan lapangan olah raga;
 4. Penyediaan sarana perdagangan dan niaga;
- yang disesuaikan dengan jenis sarana yang disediakan, jumlah penduduk pendukung, luas lantai dan luas lahan minimal, radius pencapaian, serta lokasi dan penyelesaian;
- 6) Pemanfaatan kawasan perumahan sesuai dengan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah; dan
 - 7) Mewujudkan kawasan perkotaan yang tertata dengan baik dengan melakukan peremajaan permukiman kumuh yang mengacu pada Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kampung Kota.

2.6. Peraturan Perundang-Undangan

2.6.1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Berdasarkan Bab II dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pasal 3 bertujuan melindungi lingkungan hidup dalam pencemaran dan/atau kerusakan, menjamin keselamatan, kesehatan dan kehidupan manusia, menjamin kelangsungan kehidupan makhluk hidup dan kelestarian ekosistem, menjaga kelestarian lingkungan hidup, mencapai keserasian, keselarasan dan keseimbangan lingkungan hidup, menjamin terpenuhinya keadilan generasi masa kini dan masa depan, menjamin pemenuhan dan perlindungan hak atas lingkungan hidup sebagai bagian dari hak asasi manusia, mengendalikan pemanfaatan sumber daya alam secara bijaksana,

mewujudkan pembangunan berkelanjutan, dan mengantisipasi isu lingkungan global.

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

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Pada Pasal 56 ayat 1 terkait penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang yang bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

Pada Pasal 58 ayat 1 menjelaskan bahwa pengembangan wajib dilakukan sesuai arahan pengembangan kawasan permukiman, yaitu :

- a. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
- b. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
- c. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dan pengembangan kawasan perdesaan;
- d. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- e. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
- f. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

Pengaturan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum, mendukung penataan dan pengembangan

wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang. Hal ini untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan Pasal 131 masyarakat diberikan hak dan kesempatan untuk ikut berperan serta dalam penyusunan rencana pembangunan, pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan perbaikan, serta pengendalian perumahan dan permukiman. Sedangkan pemerintah bertanggung jawab menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat serta melakukan penelitian dan pengembangan yang berkaitan dengan penataan ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, dan sumber daya manusia, kearifan lokal.

Sehingga dalam penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah hunian yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

2.6.3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang

Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang merupakan peraturan pengganti yang mencabut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja, serta mengubah, menghapus dan menetapkan beberapa peraturan baru dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan tidak mencabut peraturan turunan (Peraturan Pemerintah) dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Pada Bab III, peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha meliputi :

- a. penerapan Perizinan Berusaha berbasis risiko berdasarkan :
 - penetapan tingkat risiko berdasarkan penilaian tingkat bahaya dan potensi terjadinya bahaya seperti aspek kesehatan, keselamatan, lingkungan, pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya, dan aspek lainnya sesuai dengan sifat kegiatan dan memperhitungkan jenis kegiatan usaha, kriteria kegiatan usaha, lokasi kegiatan usaha, keterbatasan sumber daya, dan/atau risiko volatilitas; dan
 - penilaian tingkat bahaya tingkat risiko dan peringkat skala usaha kegiatan usaha seperti kegiatan usaha berisiko rendah berupa pemberian nomor induk berusaha, kegiatan usaha berisiko menengah meliputi kegiatan usaha berisiko menengah rendah dan usaha berisiko menengah tinggi berupa pemberian nomor induk berusaha dan sertifikat standar, atau kegiatan usaha berisiko tinggi memerlukan pemenuhan standar usaha dan standar produk, Pemerintah Pusat atau Daerah yang menerbitkan sertifikat standar usaha dan sertifikat standar produk berdasarkan hasil verifikasi pemenuhan standar berupa nomor induk berusaha dan izin.
- b. penyederhanaan persyaratan dasar Perizinan Berusaha meliputi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang berdasarkan kesesuaian RDTR melalui sistem perizinan berusaha secara elektronik dengan cara mengisi koordinat lokasi yang diinginkan untuk mendapatkan

konfirmasi kesesuaian pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, persetujuan bangunan gedung, dan sertifikat laik fungsi. Pengawasan dilakukan berdasarkan pengaturan pelaksanaan tingkat risiko dan mempertimbangkan tingkat kepatuhan pelaku usaha;

- c. penyederhanaan Perizinan Berusaha sektor; dan
- d. penyederhanaan persyaratan investasi.

Berdasarkan pengenaan pidana dan denda pada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan dengan memanfaatkan ruang, apabila :

- a. tanpa memiliki persetujuan kesesuaian pemanfaatan ruang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) serta mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);
- b. pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dari pejabat yang berwenang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak Rp2.500.00.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) serta mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun atau denda paling banyak Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);
- c. tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3

(tiga) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Selain pidana denda, perusahaan/ pelaku usaha dapat dijatuhi pidana tambahan yaitu pencabutan Perizinan Berusaha dan/atau pencabutan status badan hukum.

Berdasarkan ketentuan pencemaran lingkungan hidup diukur melalui baku mutu lingkungan hidup, meliputi :

- a. baku mutu air;
- b. baku mutu air limbah;
- c. baku mutu air laut;
- d. baku mutu udara ambien;
- e. baku mutu emisi;
- f. baku mutu gangguan; dan
- g. baku mutu lain sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Dalam peraturan ini dokumen lingkungan merupakan dasar uji kelayakan lingkungan hidup untuk rencana usaha dan/atau kegiatan yang dilakukan oleh tim uji kelayakan lingkungan hidup yang dibentuk oleh lembaga uji kelayakan lingkungan hidup Pemerintah Pusat yang terdiri atas unsur Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan ahli bersertifikat untuk menetapkan Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup berdasarkan hasil uji kelayakan lingkungan hidup sebagai persyaratan penerbitan Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat/ Daerah.

Dokumen Lingkungan terdiri dari dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal) bagi usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting, dengan memuat :

- a. pengkajian mengenai dampak rencana usaha dan/atau kegiatan;
- b. evaluasi kegiatan di sekitar lokasi rencana usaha dan/atau kegiatan;
- c. saran masukan serta tanggapan masyarakat terkena dampak langsung yang relevan terhadap rencana usaha dan/atau kegiatan;

- d. prakiraan terhadap besaran dampak serta sifat penting dampak yang terjadi jika rencana usaha dan/atau kegiatan tersebut dilaksanakan;
- e. evaluasi secara holistik terhadap dampak yang terjadi untuk menentukan kelayakan atau ketidaklayakan, lingkungan hidup; dan
- f. rencana pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup.

Dalam dokumen Amdal disusun oleh pelaku usaha wajib melibatkan masyarakat yang terkena dampak langsung, dalam penyusunannya pemrakarsa menunjuk pihak lain yang memiliki sertifikasi kompetensi penyusun Amdal. Apabila telah mendapatkan Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup maka diumumkan kepada masyarakat dapat melalui sistem elektronik maupun cara lain yang ditetapkan Pemerintah Pusat.

Sedangkan usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memenuhi standar Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) untuk kegiatan dalam kategori risiko rendah dan/atau dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) untuk kegiatan dalam kategori risiko sedang yang diintegrasikan ke dalam Nomor Induk Berusaha.

Perizinan berusaha dapat dibatalkan apabila persyaratan yang diajukan mengandung cacat hukum, kekeliruan, penyalahgunaan, serta ketidakbenaran dan/atau pemalsuan data, dokumen, informasi, tidak memenuhi syarat Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup serta tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah ditetapkan dalam dokumen Amdal maupun UKL-UPL.

Kegiatan yang menghasilkan, mengangkut, mengedarkan, menyimpan, memanfaatkan dan/atau mengolah Limbah B3 wajib melakukan pengelolaan Limbah B3 yang dihasilkan sendiri maupun melalui pihak lain dalam pengelolaan Limbah B3 wajib mendapatkan perizinan berusaha atau persetujuan Pemerintah. Pembuangan Limbah B3 dilakukan di lokasi yang telah ditentukan dalam persetujuan lingkungan berupa UKL-UPL maupun Amdal yang diterbitkan Pemerintah.

Dalam Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan, Pemerintah Daerah bertugas dan berwenang, sebagai berikut :

- a. menetapkan dan melaksanakan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS);
- b. menetapkan dan melaksanakan kebijakan mengenai Rencana Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (RPPLH);
- c. melaksanakan kebijakan Amdal dan UKL-UPL;
- d. mengembangkan dan menerapkan instrumen lingkungan hidup;
- e. memfasilitasi penyelesaian sengketa lingkungan hidup;
- f. melakukan pembinaan dan pengawasan ketaatan penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan;
- g. mengelola informasi lingkungan hidup;
- h. menerbitkan perizinan berusaha atau persetujuan Pemerintah;
- i. melakukan penegakan hukum lingkungan hidup.

Dalam hal ini setiap orang dilarang melakukan kegiatan yang mengakibatkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup seperti memasukkan Limbah Non B3 maupun Limbah B3, melepaskan produk rekayasa genetik, melakukan pembukaan lahan dengan membakar, menyusun Amdal tanpa sertifikasi kompetensi penyusun Amdal, memberikan informasi palsu, menyesatkan, menghilangkan informasi, atau memberikan keterangan yang tidak benar.

Sesuai Pasal 82 sampai dengan Pasal 82C peraturan ini Menteri maupun Pemerintah berwenang melakukan pengawasan ketaatan penanggungjawab usaha dan/atau kegiatan yang dilakukan. Usaha dan/atau kegiatan dilakukan dalam pengawasan ditemukan pelanggaran dan/atau tidak memiliki perizinan berusaha/ persetujuan pemerintah dapat dikenakan sanksi administratif (diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah) berupa teguran tertulis, paksaan pemerintah, denda administratif, pembekuan perizinan berusaha, dan/atau pencabutan izin usaha. Apabila mengakibatkan timbulnya korban terhadap kesehatan, keselamatan, dan lingkungan hidup dapat dipidana dengan penjara 1 (satu)

tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun dengan pidana denda Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp. 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).

2.6.4. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Berdasarkan Bab II dalam Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, persetujuan lingkungan wajib dimiliki oleh setiap Usaha dan/atau Kegiatan yang memiliki dampak penting dan/atau tidak penting terhadap lingkungan wajib memiliki Amdal, UKL-UPL, dan SPPL diberikan kepada Pelaku Usaha sebagai persyaratan penerbitan Perizinan Berusaha. Persetujuan Lingkungan dilakukan melalui penyusunan Amdal dan uji kelayakan Amdal serta penyusunan Formulir UKL-UPL dan pemeriksaan Formulir UKL-UPL. Persetujuan Lingkungan diterbitkan oleh Menteri, Gubernur, dan/atau Bupati/Walikota.

Penyusunan Amdal wajib dimiliki apabila rencana Usaha dan/atau Kegiatan meliputi jenis dan besaran/skala wajib Amdal dan/atau yang lokasinya berbatasan langsung dan dalam pertimbangan ilmiah memiliki potensi dampak mempengaruhi fungsi dengan kawasan lindung. Apabila telah memenuhi substansi wajib Amdal maka akan diterbitkan Surat Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup.

Usaha dan/atau Kegiatan yang memiliki kriteria Dampak Penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki Amdal, terdiri atas :

- a. Perubahan bentuk lahan dan bentang alam;
- b. Eksploitasi sumber daya alam terbarukan maupun tidak terbarukan;
- c. Proses dan kegiatan yang secara potensial dapat menimbulkan Pencemaran Lingkungan Hidup dan/atau Kerusakan Lingkungan serta pemborosan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya;

- d. Proses dan kegiatan yang hasilnya mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan buatan, serta lingkungan sosial dan budaya;
- e. Proses dan kegiatan yang hasilnya mempengaruhi pelestarian kawasan konservas sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya;
- f. Introduksi jenis tumbuhan, hewan dan jasad renik;
- g. Pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan nonhayati;
- h. Kegiatan yang berisiko tinggi dan/atau mempengaruhi pertahanan negara; dan/atau
- i. Penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.

Kewajiban memiliki Amdal dikecualikan bagi rencana Usaha dan/atau Kegiatan, sebagai berikut :

- a. Lokasi berada pada kabupaten/kota yang memiliki rencana detail tata ruang yang telah dilengkapi dengan kajian lingkungan hidup strategis yang dibuat dan dilaksanakan secara komperhensif dan rinci sesuai ketentuan perundangan;
- b. Lokasi berada pada kawasan hutan yang telah memiliki rencana kelola hutan yang telah dilengkapi dengan kajian lingkungan hidup strategis yang dibuat dan dilaksanakan secara komperhensif dan rinci sesuai ketentuan perundangan;
- c. Program Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang telah memiliki kebijakan, rencana dan/atau program berupa rencana induk yang telah dilengkapi dengan kajian lingkungan hidup strategis yang dibuat dan dilaksanakan secara komperhensif dan rinci sesuai ketentuan perundangan;
- d. Dilakukan di dalam dan/atau berbatasan langsung dengan kawasan lindung yang dikecualikan;
- e. Kegiatan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang dilakukan dalam rangka penelitian dan bukan untuk tujuan komersial;
- f. Berada di dalam kawasan yang telah dilengkapi dengan Amdal kawasan dan Persetujuan Lingkungan kawasan;

- g. Berada di dalam kawasan yang telah dilengkapi dengan Amdal kawasan dan Persetujuan Lingkungan kawasan;
- h. Berada di dalam kawasan yang berdasarkan peraturan perundangan, dalam kawasan dipersyaratkan menyusun RKL-RPL rinci yang telah dilengkapi dengan Amdal kawasan dan Persetujuan Lingkungan kawasan;
- i. Dilakukan dalam kondisi tanggap darurat bencana;
- j. Dalam rangka pemulihan fungsi Lingkungan Hidup yang dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah di kawasan yang tidak dibebani Perizinan Berusaha;
- k. Berbatasan langsung atau berada dalam kawasan lindung yang telah mendapatkan penetapan pengecualian wajib Amdal dari instansi yang berwenang dan bertanggung jawab terhadap pengelolaan kawasan lindung;
- l. Eksplorasi pertambangan, minyak dan gas bumi, dan panas bumi yang tidak diikuti dengan Usaha dan/atau Kegiatan pendukung yang skala/besarannya wajib Amdal;
- m. Penelitian dan pengembangan nonkomersial di bidang ilmu pengetahuan yang tidak mengganggu fungsi kawasan lindung;
- n. Kawasan yang menunjang/mendukung pelestarian kawasan lindung;
- o. Kegiatan yang berkaitan dengan pertahanan dan keamanan negara yang tidak memiliki Dampak Penting;
- p. Kegiatan yang secara nyata tidak memiliki Dampak Penting terhadap Lingkungan Hidup; dan/atau
- q. Budidaya yang diizinkan bagi penduduk asli dengan luasan tetap dan tidak mempengaruhi fungsi lindung kawasan dan di bawah pengawasan ketat.

Penyusunan Formulir UKL-UPL wajib dimiliki bagi Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak memiliki Dampak Penting terhadap lingkungan hidup, yang berlokasi diluar dan/atau tidak berbatasan langsung dengan kawasan lingkungan, dan yang dikecualikan dari wajib Amdal.

Formulir UKL-UPL diajukan oleh penanggungjawab Usaha dan/atau Kegiatan dalam tahap perencanaan Usaha dan/atau Kegiatan yangmana lokasi kegiatan wajib sesuai dengan rencana tata ruang dibuktikan dengan konfirmasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan dan disusun dalam bentuk standar pengelolaan dan pementauan lingkungan hidup, memenuhi pengelolaan dan pemantauan lingkungan dalam matrik UKL-UPL serta format Formulir UKL-UPL. Apabila telah memenuhi substansi Formulir UKL-UPL maka akan diterbitkan persetujuan Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Sedangkan Penyusunan SPPL wajib dimiliki bagi Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak memiliki Dampak Penting terhadap Lingkungan Hidup dan tidak termasuk kriteria wajib UKL-UPL, usaha mikro dan kecil yang tidak memiliki Dampak Penting terhadap lingkungan hidup, dan dikecualikan dari wajib UKL-UPL. SPPL diintegrasikan ke dalam nomor induk berusaha. Formulir SPPL memuat kesanggupan penanggungjawab Usaha dan/atau Kegiatan untuk mematuhi ketentuan perundangan di bidang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, memiliki konfirmasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan yang berlaku dan kewajiban dasar pengelolaan lingkungan hidup.

Dalam rencana Usaha dan/atau Kegiatan dapat mempengaruhi dampak lingkungan lainnya seperti menghasilkan limbah bahan berbahaya dan beracun (limbah B3), berdampak pada lalu lintas, berdampak pada udara, dan berdampak pada perairan maka penyusunan dokumen dilengkapi dengan Persetujuan Teknis yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Persetujuan Teknis paling sedikit memuat standar teknis dan standar kompetensi sumber daya manusia terkait pemenuhan baku mutu lingkungan hidup, pengelolaan Limbah B3, analisis mengenai dampak lalu lintas, dan sistem manajemen lingkungan.

Evaluasi jenis rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Amdal, UKL-UPL dan SPPL paling sedikit dilaksanakan setiap 5 (lima) tahun sekali serta pelaporan dokumen lingkungan hidup dilaksanakan setiap 6 (enam) bulan sekali.

Persetujuan Lingkungan akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya Perizinan Berusaha dan tidak terjadi perubahan Usaha dan/atau Kegiatan, perpanjangan Perizinan Berusaha akan dibuktikan oleh penanggung jawab Usaha dan/atau Kegiatan dengan telah melakukan pengelolaan Lingkungan Hidup di tahap pasca operasi.

2.6.5. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko

Berdasarkan Bab II dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko bertujuan meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha melalui penerbitan Perizinan Berusaha dan pengawasan kegiatan usaha sesuai peraturan perundang-undangan.

Persyaratan perizinan berusaha meliputi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, persetujuan bangunan gedung, dan sertifikat laik fungsi. Penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko, meliputi sektor :

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pertanian;
- c. lingkungan hidup dan kehutanan;
- d. energi dan sumberdaya mineral;
- e. ketenaganukliran;
- f. perindustrian;
- g. perdagangan;
- h. pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- i. transportasi;
- j. kesehatan, obat, dan makanan;

- k. pendidikan dan kebudayaan;
- l. pariwisata;
- m. keagamaan;
- n. pos, telekomunikasi, penyiaran, sistem dan transaksi elektronik;
- o. pertahanan dan keamanan; dan
- p. ketenagakerjaan.

Berdasarkan Bab IV dalam peraturan ini yaitu pelaksanaan perizinan berusaha berbasis risiko dilakukan secara elektronik dan terintegrasi melalui sistem OSS RBA yang terdiri dari subsistem pelayanan informasi, subsistem perizinan berusaha, dan subsistem pengawasan. Pengguna Sistem OSS RBA yaitu kementerian/lembaga, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, administrator KEK, badan pengusaha KPBPB, dan Pelaku Usaha.

Perizinan berusaha berbasis risiko mengatur Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI), judul KBLI, ruang lingkup kegiatan, parameter risiko, tingkat risiko, perizinan berusaha, jangka waktu, masa berlaku, dan kewenangan perizinan berusaha dengan mencakup tahapan proses penerbitan pendaftaran akun/hak akses, risiko rendah berupa Nomor Induk Berusaha (NIB), risiko menengah rendah dan/atau menengah tinggi berupa NIB dan sertifikat standar serta risiko tinggi NIB dan izin. Kepala Lembaga OSS memberikan akses kepada :

- a. pelaku usaha dalam hal ini orang perseorangan WNI/WNA/ dan perwakilan pelaku usaha dari luar negeri, direksi/penanggungjawab pelaku usaha atau pengurus apabila berbentuk koperasi dan yayasan;
- b. badan usaha dalam hal ini perseroan terbatas, persekutuan komoditer, persekutuan firma, persekutuan perdata, koperasi, yayasan, perusahaan umum, perusahaan umum daerah, badan hukum lainnya yang dimiliki oleh negara, dan lembaga penyiaran;
- c. kantor perwakilan dalam hal ini perusahaan perdagangan asing, perusahaan asing atau badan usaha jasa konstruksi asing; dan

- d. badan usaha luar negeri dalam hal ini pemberi waralaba dari luar negeri, pedagang jangka asing, penyelenggara sistem elektronik lingkup privat asing, dan bentuk usaha tetap;
- e. lembaga OSS, kementerian/lembaga, Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) provinsi dan kabupaten/kota, administrator KEK, dan Badan Pengusahaan KPBPB.

Hak akses diberikan kepada Pelaku Usaha untuk mengajukan permohonan perizinan berusaha termasuk perubahan dan pencabutan, menyampaikan laporan kegiatan penanaman modal, menyampaikan pengaduan, dan/atau mengajukan permohonan fasilitas berusaha. Sedangkan kementerian/lembaga, Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi dan Kabupaten/Kota, administrator KEK, dan Badan Pengusahaan KPBPB untuk melakukan verifikasi teknis dan notifikasi pemenuhan persyaratan perizinan berusaha berbasis risiko, pelaksanaan jadwal pengawasan, dan penyampaian hasil pengawasan/ berita acara pemeriksaan pelaksanaan kegiatan usaha.

Pelaku usaha hanya memiliki 1 (satu) NIB yang diterbitkan oleh Lembaga OSS melalui sistem OSS berdasarkan tingkat risiko, pemeriksaan ketentuan bidang usaha, ketentuan minimum investasi, dan ketentuan permodalan sebagai bukti registrasi/pendaftaran pelaku usaha untuk melakukan kegiatan usaha, angka pengenal impor, hak akses kepabeanan, pendaftaran kepesertaan untuk jaminan sosial kesehatan dan ketenagakerjaan, dan wajib lapor ketenagakerjaan untuk periode pertama. NIB mencakup profil, permodalan usaha, nomor pokok wajib pajak, KBLI, dan lokasi usaha. Sedangkan untuk pelaku usaha kantor perwakilan dan badan usaha luar negeri mengisi data nama perusahaan di luar negeri yang menunjuk, alamat perusahaan asing dan data kantor perwakilan di Indonesia.

Sistem OSS dalam hal ini melakukan pemeriksaan, sebagai berikut :

- a. kesesuaian ketentuan bidang usaha dan penanaman modal mencakup bidang yang diklasifikasikan sebagai bidang usaha prioritas, alokasi

bidang usaha untuk UMKM dan koperasi, kewajiban kemitraan dengan UMK dan koperasi, dan ketentuan bidang usaha khusus (*single purpose*);

- b. lokasi usaha mencakup daratan, laut, dan/atau kawasan hutan; dan
- c. kesesuaian pemanfaatan ruang mencakup kegiatan usaha yang lokasinya sesuai dengan rencana detail tata ruang daerah meliputi rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang pulau/kepulauan, rencana tata ruang kawasan strategis nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi dan/atau rencana tata ruang kabupaten/kota. Apabila lokasi tidak sesuai dengan rencana detail tata ruang daerah maka Sistem OSS akan memberikan notifikasi dan permohonan NIB tidak dapat dilanjutkan.

Data terkait klasifikasi kegiatan usaha dari pelaku usaha berupa kegiatan usaha utama, kegiatan usaha pendukung dan/atau kantor cabang administrasi. Tahap selanjutnya dengan memasukkan data kegiatan utama untuk masing-masing kode KBLI 5 (lima) digit dan lokasi memuat jenis produk yang dihasilkan, kapasitas produk, jumlah tenaga kerja, dan rencana nilai investasi meliputi minimum investasi dan ketentuan permodalan untuk penanaman modal asing. Pendaftaran kantor cabang administrasi dengan melengkapi data alamat kantor cabang administrasi, nomor pokok wajib pajak (NPWP) kantor cabang administrasi, dan penanggung jawab kantor cabang administrasi. Kegiatan usaha dapat memiliki lebih dari 1 (satu) produk dan jasa yang dihasilkan sehingga memiliki kode KBLI berbeda dan dapat digabung menjadi 1 (satu).

Pengawasan bertujuan memastikan kepatuhan pemenuhan persyaratan dan kewajiban pelaku usaha, mengumpulkan data, bukti, dan/atau laporan terjadinya bahaya terhadap keselamatan, kesehatan, lingkungan hidup, dan/atau bahaya lainnya yang dapat ditimbulkan dari pelaksanaan kegiatan usaha, dan rujukan pembinaan atau pengenaan sanksi administratif terhadap pelanggaran perizinan berusaha. Sistem pengawasan perizinan berusaha berbasis risiko, meliputi :

- a. perencanaan inspeksi lapangan atau secara virtual tahunan;
- b. laporan berkala dari pelaku usaha dan data perkembangan kegiatan usaha kecuali untuk pelaku usaha mikro pelaporan setiap 6 (enam) bulan dalam 1 (satu) tahun;
- c. perangkat kerja pengawasan memuat data profil dan informasi pelaku usaha, surat tugas pelaksana inspeksi lapangan, surat pelaksana inspeksi lapangan, surat pemberitahuan kunjungan, berita acara pemeriksaan, daftar pertanyaan bagi pelaku usaha terkait pemenuhan standar pelaksanaan kegiatan usaha dan kewajiban, dan./atau perangkat kerja lainnya yang diperlukan dalam rangka mendukung pelaksanaan pengawasan;
- d. penilaian kepatuhan pelaksanaan perizinan berusaha;
- e. Pengaduan dari masyarakat kepada Pemerintah Pusat/ Daerah terhadap pelaku usaha dan pelaksana pengawasan serta tindak lanjutnya; dan
- f. pembinaan dan sanksi.

Pelaksana pengawasan akan melakukan reviu terhadap laporan berkala, menyusun laporan hasil reviu, dan menyampaikan rekomendasi. Dalam hal ini pengawasan perizinan berusaha di sektor pekerjaan umum dan perumahan rakyat dilakukan oleh menteri dan/atau pemerintah provinsi, kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

Pencabutan NIB dan dinyatakan tidak berlaku apabila pelaku usaha melakukan kegiatan usaha tidak sesuai dengan NIB, melakukan pelanggaran ketentuan perundangan terkait perizinan berusaha, disetujuinya permohonan pelaku usaha atas pencabutan NIB, pembubaran badan usaha atau berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hal ini dilakukan atas dasar hasil pemeriksaan kementerian/ lembaga, DPMPTSP Provinsi, DPMPTSP kabupaten/kota, administrator KEK, Badan Pengusaha KPBPB, Lembaga OSS, likuidator, dan aparat penegak hukum dan/atau lembaga peradilan yang kemudian akan di notifikasi melalui Lembaga OSS.

Evaluasi dan reformasi kebijakan perizinan berusaha berbasis risiko dilaksanakan kementerian/lembaga secara berkelanjutan, transparan, akuntabel, dan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menyelenggarakan koordinasi, sinkronasi, dan pengendalian urusan kementerian di bidang perekonomian. Pemerintah Daerah provinsi, kabupaten/kota, administrator KEK dan badan pengusaha KPBPB untuk mendukung pelaksanaan reformasi dengan memberikan masukan terkait penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko dan/atau menyediakan data dan/atau informasi penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Sanksi yang diberikan bagi pelaku usaha yaitu :

a. Sanksi Administratif, terdiri atas :

- peringatan/ teguran tertulis meliputi baru pertama kali melakukan pelanggaran dan belum menimbulkan dampak kerusakan/kerugian, sudah ada dampak yang ditimbulkan namun dapat diperbaiki dengan mudah dilakukan secara peringatan tertulis;
- paksaan pemerintah meliputi ancaman serius bagi kesehatan dan/atau keselamatan manusia dan lingkungan, dampak lebih besar dan lebih luas baik dari aspek ekonomi, sosial, dan budaya jika kegiatan tidak segera dihentikan, dan/atau kerugian lebih besar bagi kelestarian sumber daya dan lingkungan jika kegiatan tidak segera dihentikan dilakukan dengan penghentian sementara kegiatan, penyegehan, penutupan lokasi, pembongkaran bangunan, pengurangan/ pencabutan sementara kuota dan lokasi usaha, tindakan lain untuk menghentikan pelanggaran dan tindakan memulihkan kelestarian sumber daya;
- denda administratif diberikan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

2.6.6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, memberikan kepastian hukum, dan mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi perumahan MBR. Penyelenggaraan kawasan permukiman merupakan perwujudan kegiatan pembangunan peruntukan di perumahan sebagaimana tertuang dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kebijakan perumahan dan kawasan permukiman untuk memudahkan masyarakat memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan perumahan bagi MBR dapat memberikan fasilitas, sebagai berikut :

1. perencanaan meliputi :

- perencanaan standar rumah meliputi ketentuan umum (aspek keselamatan bangunan, kebutuhan minimum ruang, dan aspek kesehatan bangunan) dan standar teknis (pemilihan lokasi rumah, ketentuan luas dan dimensi kaveling, dan perencanaan rumah) yang akan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dengan mengacu dokumen RKP yang ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun;
- perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas meliputi ketentuan umum (kebutuhan daya tampung perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan, dan terhubung dengan

jaringan perkotaan *existing*) dan standar teknis (standar prasarana seperti jaringan jalan, saluran pembuangan air hujan/drainase, penyediaan air minum, saluran pembuangan air limbah/sanitasi, dan tempat pembuangan sampah; standar sarana seperti ruang terbuka hijau dan sarana umum; standar utilitas umum seperti jaringan listrik);

2. pembangunan wajib sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan; dan
3. pemanfaatan perumahan meliputi pemanfaatan rumah, pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan serta pelestarian rumah, perumahan sesuai ketentuan peraturan perundangan.

Pemerintah Daerah berkewajiban melakukan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya, sedangkan pelaku usaha wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang dengan memenuhi kriteria lokasi, klasifikasi rumah, dan komposisi berdasarkan skala besar.

Dalam hal ini perumahan permukiman perlu adanya pengendalian perumahan yaitu dibagi menjadi tahap :

1. perencanaan dalam bentuk memberi izin yang efektif dan efisien dalam bentuk penertiban kesesuaian perencanaan dengan rencana tata ruang wilayah, tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur, dan peraturan perundangan yang berlaku;
2. pembangunan dalam bentuk perizinan melalui kesesuaian pembangunan dengan perizinan, penertiban sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, perencanaan perumahan, IMB, dan persyaratan lain sesuai peraturan perundangan guna menjamin perumahan layak huni sehat, aman, serasi, dan teratur serta penurunan kualitas perumahan;
3. pemanfaatan dalam bentuk perizinan melalui penerbitan sertifikat laik fungsi untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan fungsi ruang.

Perlunya adanya pengawasan dan pengendalian atas kesesuaian perizinan, standar teknis seperti bangunan gedung, jalan lingkungan,

penyediaan air minum, drainase lingkungan, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, dan proteksi kebakaran, serta kelaikan fungsi yang disesuaikan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Apabila terdapat ketidaksesuaian pembangunan perumahan maka akan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan perizinan berusaha, dan denda administratif.

2.6.7. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 4 Tahun 2021 tentang Daftar Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Amdal, UKL-UPL atau SPPL

Berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 4 Tahun 2021 tentang Daftar Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Amdal, UKL-UPL atau SPPL yaitu setiap rencana usaha dan/atau kegiatan yang memiliki dampak penting maupun tidak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki Amdal, UKL-UPL atau SPPL. Usaha dan/atau kegiatan dikelompokkan berdasarkan KBLI dan/atau non KBLI berlaku untuk rencana usaha dan/atau kegiatan mapupun perubahan jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang dilakukan oleh pelaku usaha atau instansi pemerintah yang diajukan secara tertulis kepada menteri oleh menteri dan/atau kepala lembaga pemerintah nonkementerian, gubernur, bupati/walikota, dan/atau Masyarakat.

2.6.8. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 - 2031

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 yaitu Rencana Tata Ruang Wilayah/ RTRW Kota Semarang dengan luas kurang lebih 39.923 (Tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh tiga) hektar yang meliputi luas daratan seluas 38.999 (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) hektar dan luas reklamasi

perairan seluas kurang lebih 797 (tujuh ratus sembilan puluh tujuh) hektar yangmana terdiri dari kecamatan, kelurahan, dan dikelompokkan dalam 10 (sepuluh) Batas Wilayah Kota/Batas Wilayah Kota (BWK) yaitu :

- a. Kelompok BWK I;
- b. Kelompok BWK II;
- c. Kelompok BWK III;
- d. Kelompok BWK IV;
- e. Kelompok BWK V;
- f. Kelompok BWK VI yaitu Kecamatan Tembalang meliputi Kelurahan Tembalang, Kelurahan Rowosari, Kelurahan Kramas, Kelurahan Bulusan, Kelurahan Sambiroto, Kelurahan Jangli, Kelurahan Kedungmundu, Kelurahan Tandang, Kelurahan Sendangmulyo, Kelurahan Sendangguwo, Kelurahan Mangunharjo, dan **Kelurahan Meteseh;**
- g. Kelompok BWK VII;
- h. Kelompok BWK VIII;
- i. Kelompok BWK IX;
- j. Kelompok BWK X;

Tujuan disusunnya kebijakan penataan ruang yaitu :

- a. pemantapan pusat pelayanan kegiatan yang memperkuat kegiatan perdagangan dan jasa berskala internasional;
- b. peningkatan aksesibilitas dan keterkaitan antar pusat kegiatan;
- c. peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem prasarana sarana umum.
- d. peningkatan pengelolaan kawasan yang berfungsi lindung;
- e. pelestarian kawasan cagar budaya;
- f. peningkatan dan penyediaan ruang terbuka hijau yang proporsional di seluruh wilayah Kota;
- g. pengaturan pengembangan kawasan budi daya sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- h. pengembangan ruang kota yang kompak dan efisien;

- i. pengelolaan dan pengembangan kawasan pantai.
- j. pengembangan kawasan strategis pertumbuhan ekonomi;
- k. pengembangan kawasan strategis daya dukung lingkungan hidup; dan
- l. pengembangan kawasan strategis sosial budaya.

Rencana pola ruang wilayah terdiri atas :

- a) kawasan perumahan terdiri dari kawasan perumahan didaratan dengan luas kurang lebih 15.360 (lima belas ribu tiga ratus enam puluh) hektar dan kawasan perumahan perairan/kawasan reklamasi perairan dengan luas kurang lebih 87 (delapan puluh tujuh) hektar dengan pengaturan kawasan perumahan, sebagai berikut :

- perumahan dengan kepadatan tinggi berada pada pusat kota yaitu BWK I, BWK II, BWK III, dan BWK V;
- perumahan dengan kepadatan sedang berada pada BWK IV, BWK VI, BWK VII, dan BWK X khusus Kecamatan Tugu; dan
- perumahan dengan kepadatan rendah berada pada BWK VIII, BWK IX, dan BWK X khusus Kecamatan Ngaliyan.

- b) kawasan perdagangan dan jasa terdiri dari kawasan perdagangan dan jasa didaratan dengan luas kurang lebih 4.473 (empat ribu empat ratus tujuh puluh tiga) hektar dan kawasan perdagangan dan jasa perairan/kawasan reklamasi perairan dengan luas kurang lebih 45 (empat puluh lima) hektar dengan pengembangan perdagangan dan jasa berdasarkan skala, sebagai berikut :

- skala regional/ nasional/ internasional meliputi BWK I, BWK II, BWK III, BWK V, BWK VII, BWK X dan BWK lainnya yang dalam jangkauan jalan kolektor dan arteri primer;
- skala Kota meliputi BWK I, BWK II, BWK III, BWK V, BWK VI, BWK VII, BWK IX, dan BWK X;
- skala pelayanan, skala lingkungan meliputi seluruh BWK.

Pelaksanaan pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan sinkronisasi program pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang sebagai upaya untuk mewujudkan tertib

tata ruang melalui ketentuan umum peraturan zonasi, kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, ketentuan insentif dan disinsentif, dan arahan sanksi.

Kesesuaian pemanfaatan ruang diberikan untuk menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang dan melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

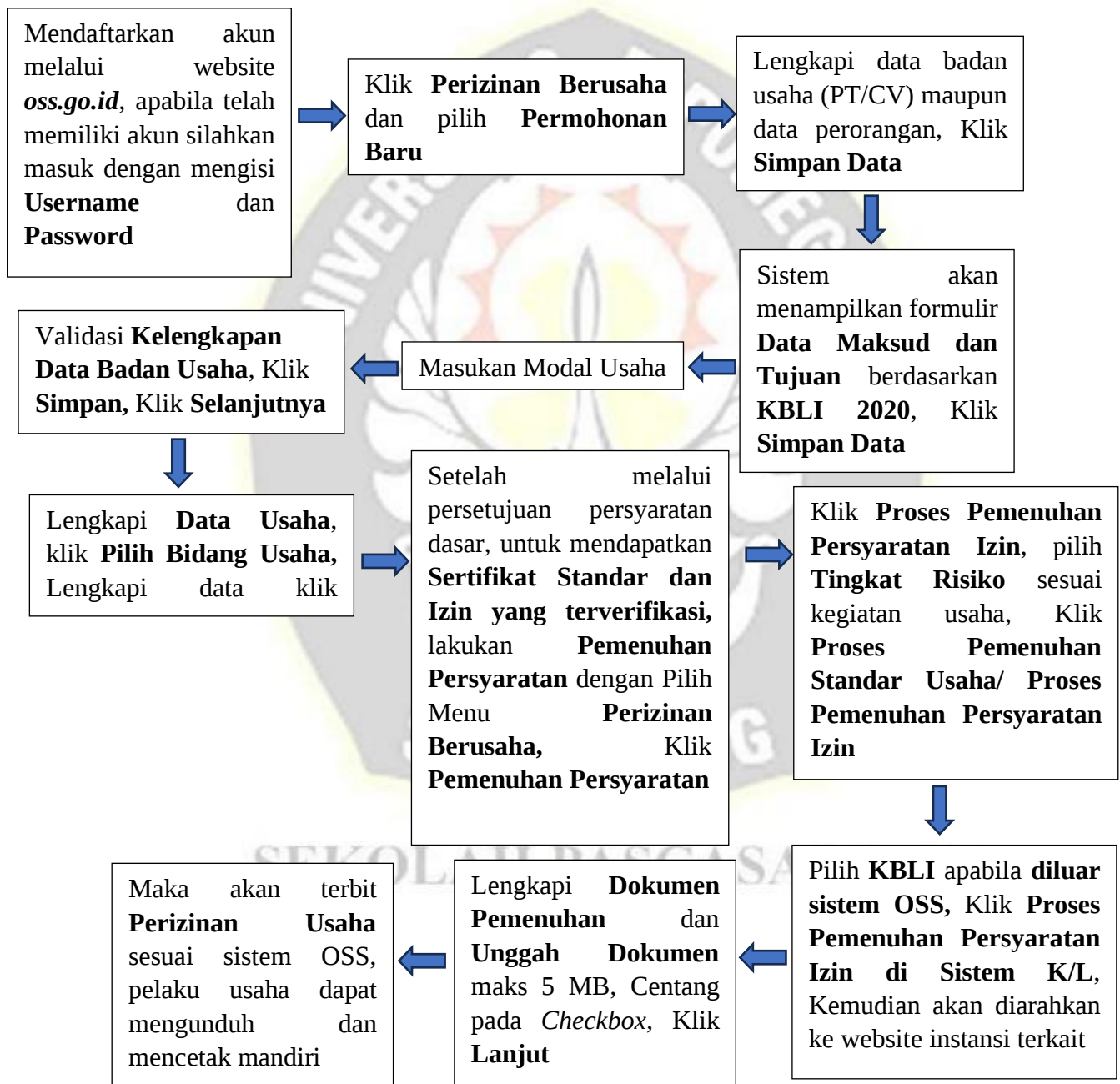
Setiap orang berhak mengetahui rencana tata ruang, menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang, memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya, mengajukan tuntutan pembatalan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang, dan mengajukan gugatan ganti rugi kepada pemerintah dan/atau pemegang kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang apabila pembangunan menimbulkan kerugian.

Pemanfaatan lahan yang tidak sesuai kesesuaian pemanfaatan ruang meliputi melanggar batas sempadan yang telah ditentukan, melanggar ketentuan koefisien lantai bangunan yang telah ditentukan, melanggar ketentuan koefisien dasar bangunan dan koefisien dasar hijau, melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan, melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan, dan/atau tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan lahan. Pelanggaran terhadap ketentuan dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, pembatalan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang, dan/atau denda administratif.

2.7. Skema Perizinan di Kota Semarang

2.7.1. Perizinan Berusaha

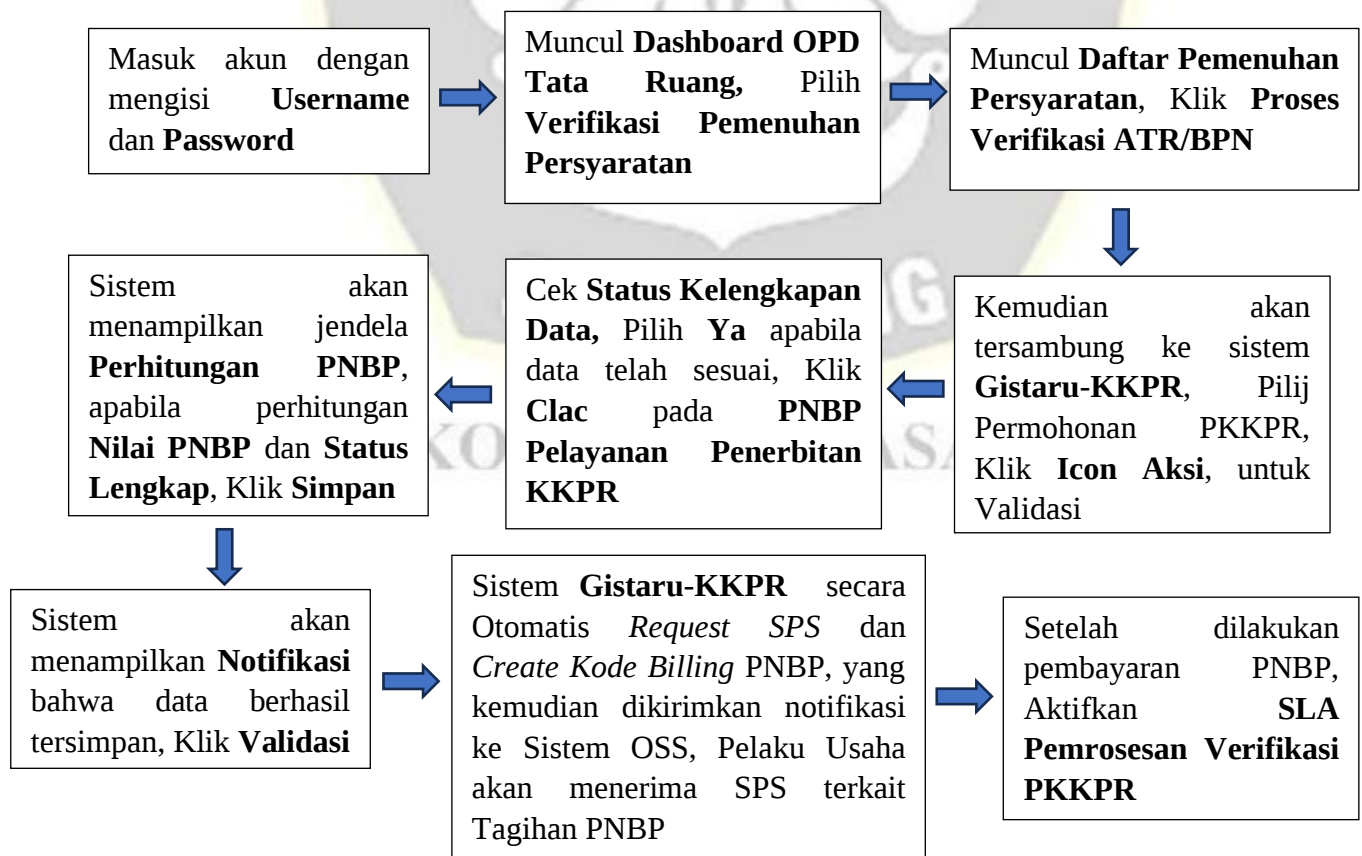
Perizinan Berusaha merupakan Nomor Induk Berusaha (NIB) yang terintegrasi melalui sistem OSS yang dapat di akses dari website *oss.go.id*, melalui langkah sebagai berikut :

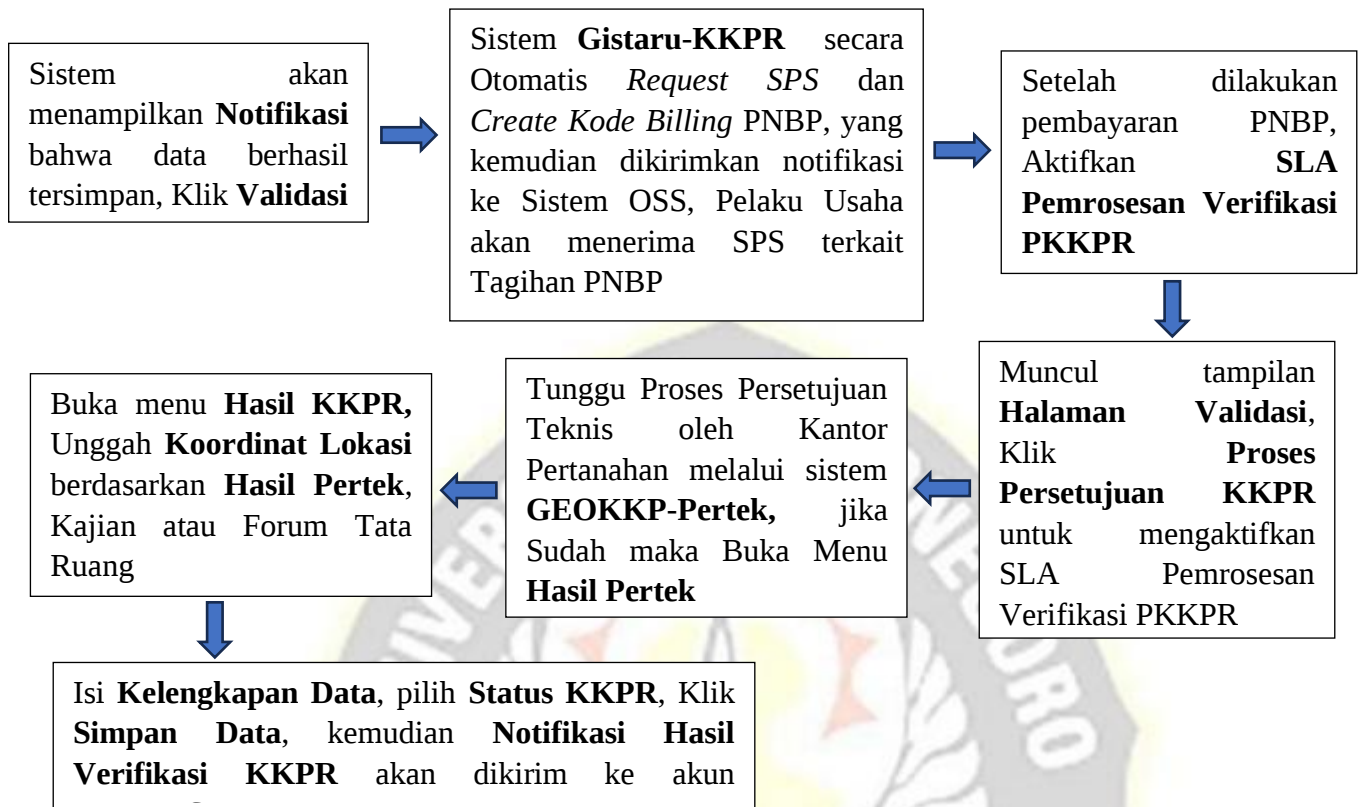


Gambar 5. Skema Permohonan Perizinan Berusaha

2.7.2. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

KKPR merupakan pengganti izin lokasi dan salah satu persyaratan dasar yang wajib dipenuhi oleh pelaku usaha untuk memperoleh perizinan berusaha sebagai acuan dari pemanfaatan ruang, perolehan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan penerbitan hak atas tanah. Proses permohonan perizinan terkait KKPR dilakukan melalui website *oss.go.id*, apabila kesesuaian pemanfaatan ruang belum tersedia dalam RDTR atau RDTR belum terintegrasi dalam sistem OSS maka dapat menggunakan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Untuk pelaku usaha Mikro dan Kecil (UMK) hanya perlu menyampaikan pernyataan mandiri bahwa lokasi usaha telah sesuai dengan tata ruang dan bersedia dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku dikemudian hari apabila ditemukan ketidaksesuaian, melalui langkah sebagai berikut :

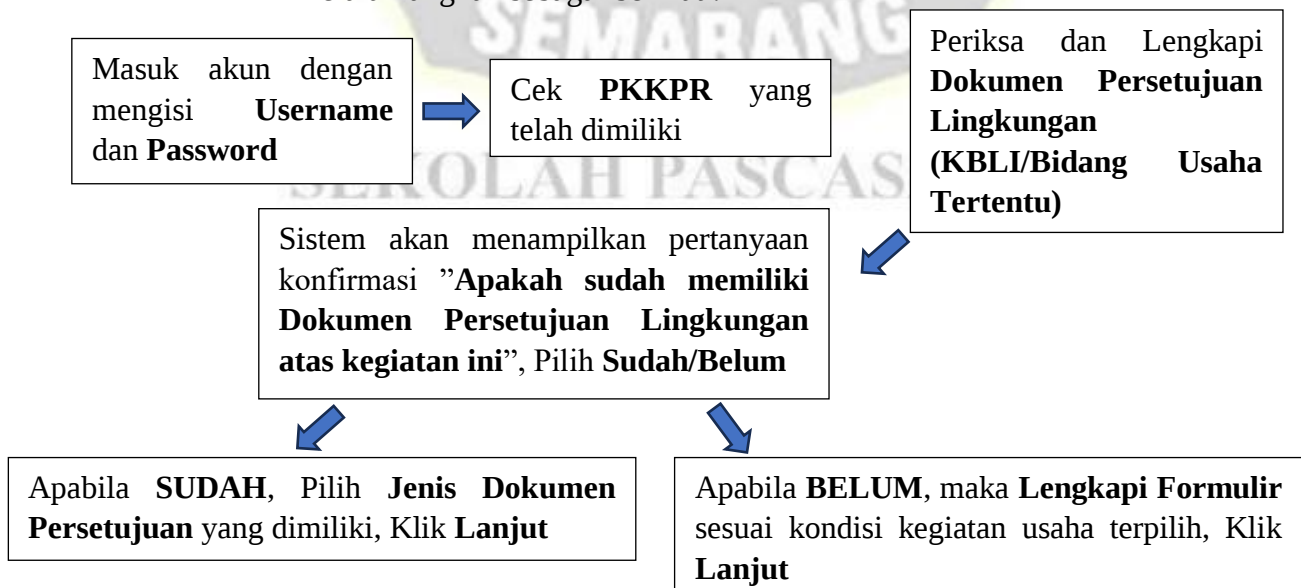


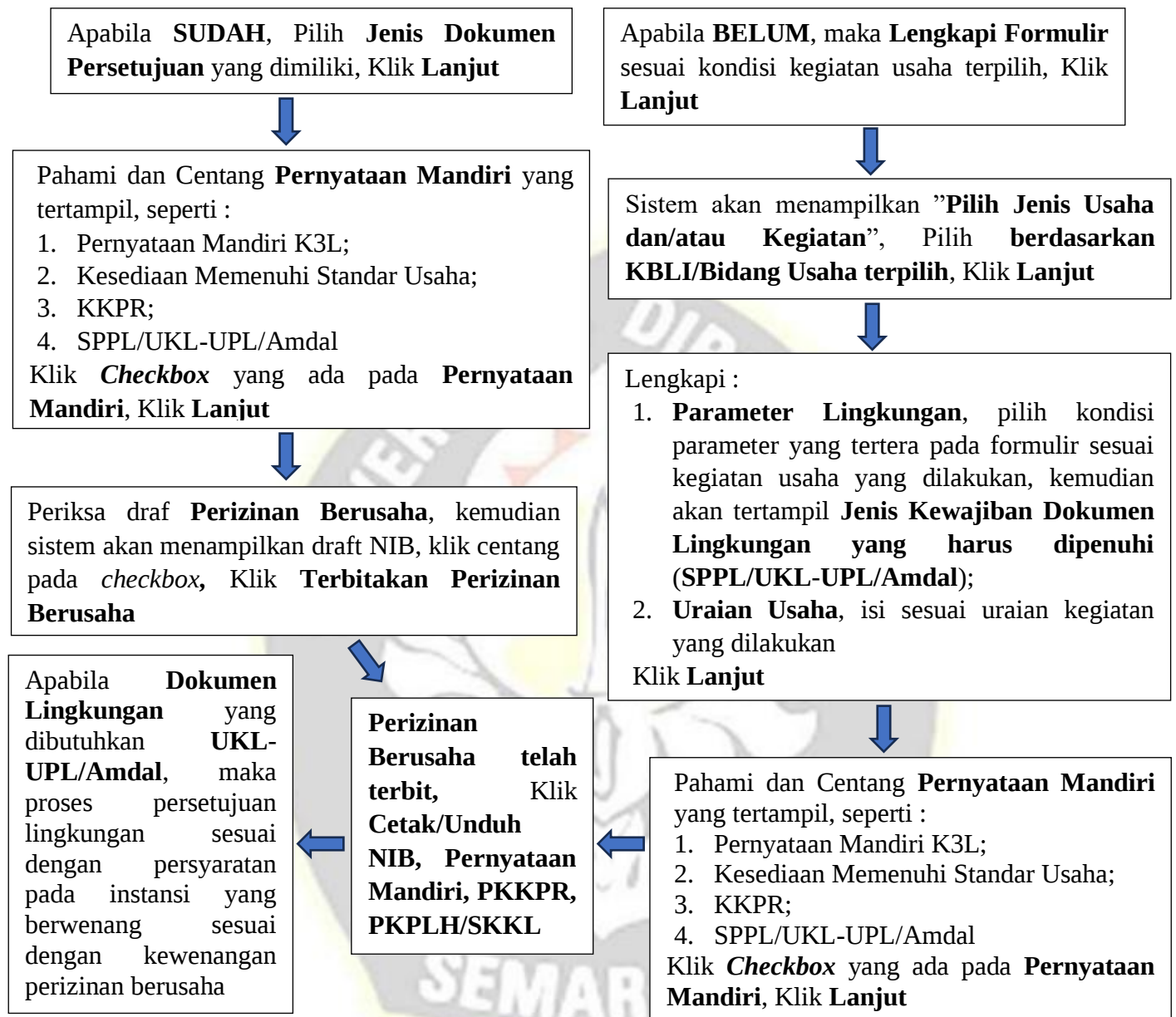


Gambar 6. Skema Permohonan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

2.7.3. Persetujuan Lingkungan

Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan wajib memiliki persetujuan lingkungan. Permohonan dapat dilakukan melalui website *oss.go.id*, melalui langkah sebagai berikut :

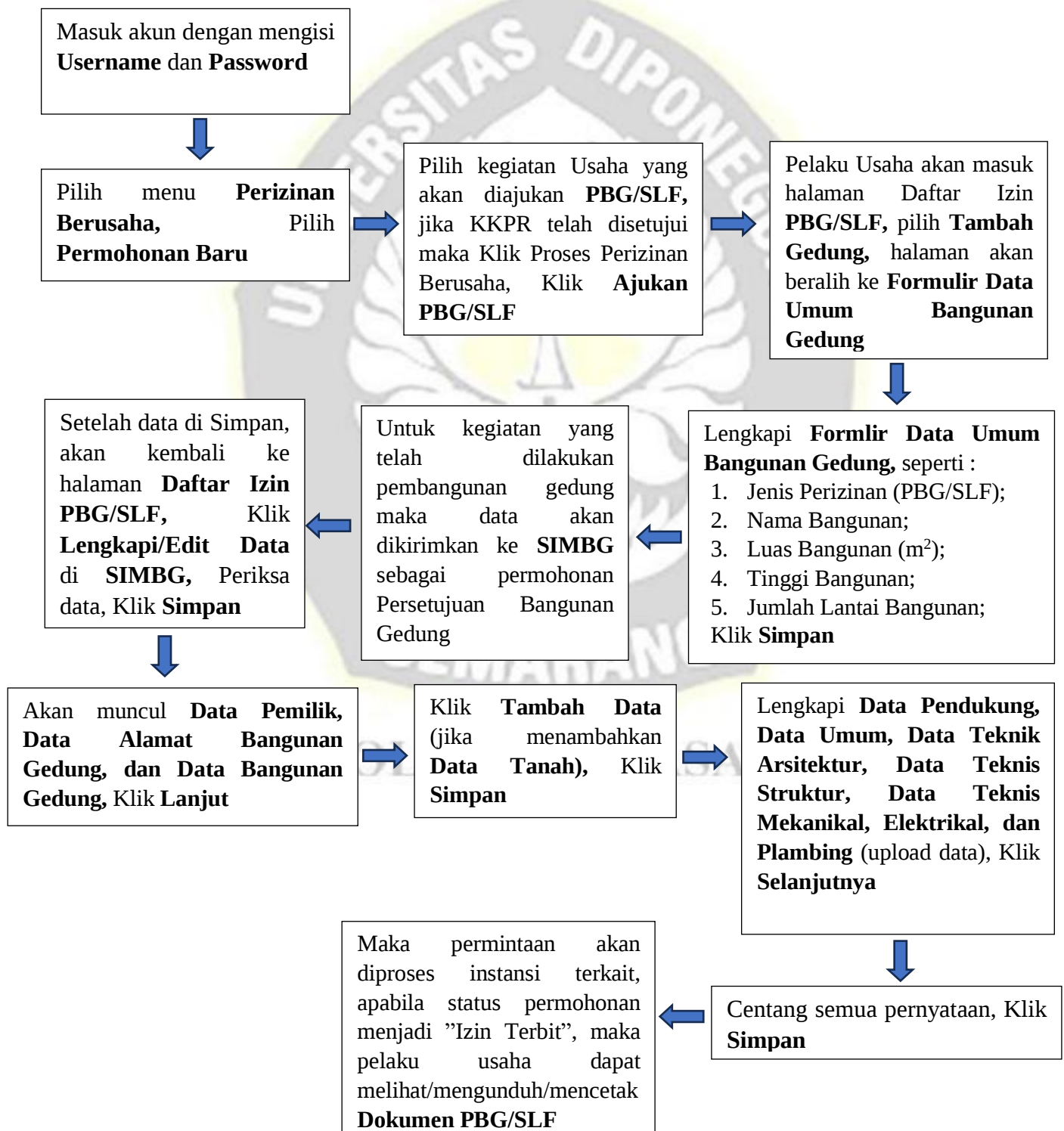




Gambar 7. Skema Permohonan Persetujuan Lingkungan

2.7.4. Bangunan Gedung

Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan yang membutuhkan pembangunan gedung dapat mengajukan permohonan perizinan terkait Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dilakukan melalui website *oss.go.id* dan tindak lanjut permohonan melalui website *simbg.pu.go.id*, melalui langkah sebagai berikut :



Gambar 8. Skema Permohonan Bangunan Gedung

2.8. Mekanisme Pelaporan dan Aduan Lingkungan Hidup

Mekanisme Pelaporan berdasarkan Pasal 68 huruf a Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan berkewajiban memberikan informasi terkait perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup secara benar, akurat, terbuka, dan tepat waktu secara rutin setiap 6 (enam) bulan. Dapat dilakukan oleh pelaku usaha melalui website *simple.menlhk.go.id*, melalui langkah sebagai berikut :

1. Daftar Akun melalui website *simple.menlhk.go.id*. Isi kolom yang telah disediakan serta **Upload Formulir Registrasi**

**Formulir Registrasi
Kop Surat Perusahaan**

Nomor : <tempat, tanggal/bln/thn>

Hal : Permohonan Registrasi Sistem Pelaporan
Elektronik Perizinan Bidang Lingkungan Hidup (SIMPEL)

Kepada Yth.
Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan
up. Direktur Jenderal Pengendalian Pencemaran dan Kerusakan Lingkungan

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama :

Jabatan :

Nama Perusahaan :

Alamat Perusahaan :

Telp/Fax :

Lokasi Kegiatan :

Jenis Industri :

Email perusahaan :

Bertindak selaku penanggungjawab perusahaan, bersama ini kami mengajukan permohonan registrasi SIMPEL.

Data pelaksana yang akan mengisi pelaporan adalah:

Nama :

Jabatan :

Nomor Handphone :

Email :

Demikian disampaikan atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.

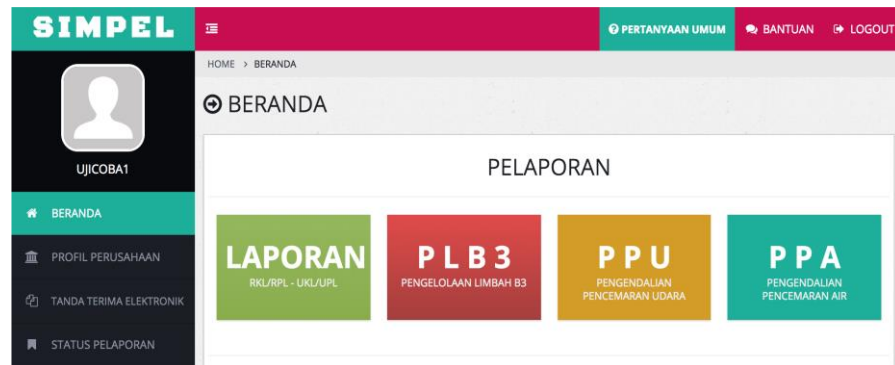
PT. dan cap perusahaan

Bermaterai Rp. 6000

<nama pemohon>

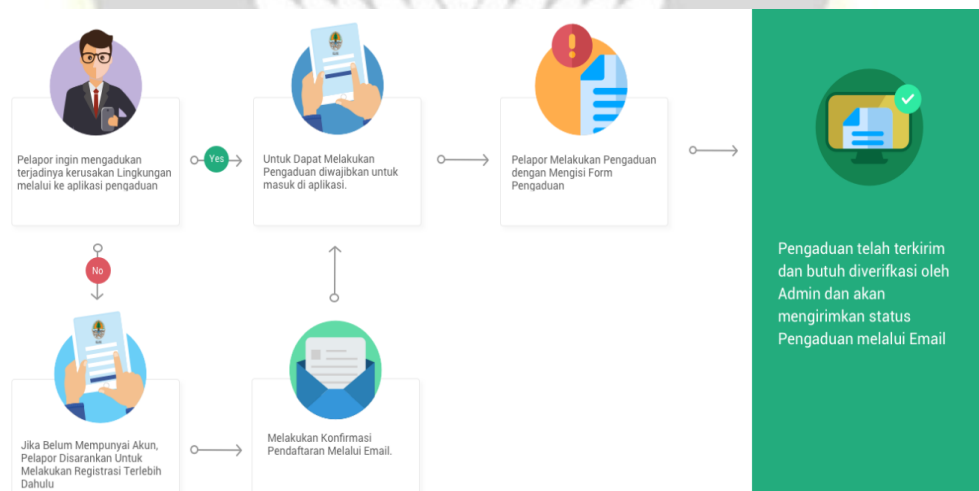
Gambar 9. Contoh Format Formulir Registrasi

2. Apabila telah berhasil akan muncul halaman awal, silahkan pilih **Pelaporan** yang akan dilakukan, dan ikuti kolom pengisian yang ada



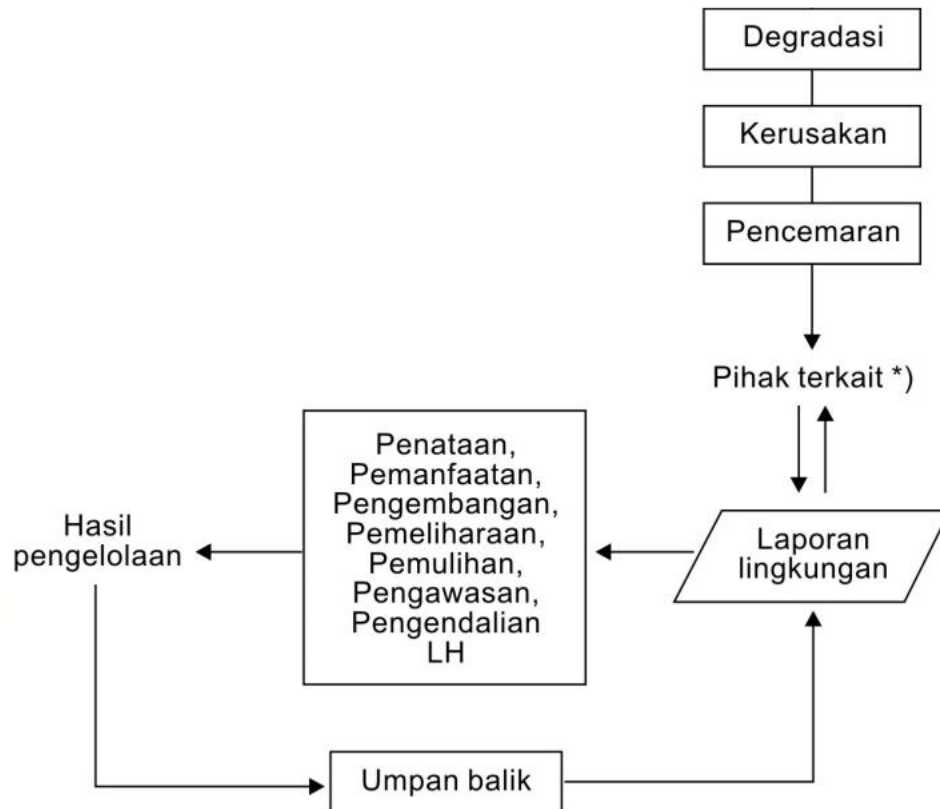
Gambar 10. Halaman Awal Setelah Masuk

Sedangkan aduan lingkungan hidup dapat dilakukan masyarakat sesuai Pasal 70 Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup karena masyarakat berperan aktif dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup dengan melakukan pengawasan sosial, pemberian saran, pendapat, usul, keberatan, pengaduan, dan/atau penyampaian informasi dan/atau laporan apabila terdapat dugaan pencemaran dan/atau perusakan lingkungan hidup. Aduan dapat dilakukan melalui website *pengaduan.menlhk.go.id*, melalui langkah sebagai berikut :



Gambar 11. Skema Aduan Pencemaran/Perusakan Lingkungan melalui Aplikasi Pengaduan KLHK

Dan/atau berdasarkan skema aduan langsung ke Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, sebagai berikut :



Gambar 12. Skema Aduan Pencemaran/Perusakan Lingkungan

2.9. Review Penelitian Terdahulu

Pada penelitian perlu dilakukan studi pustaka dengan melakukan *review* hasil penelitian terdahulu baik berupa kajian literatur maupun studi empiris. Fungsi *review* adalah untuk memahami proposisi dari berbagai hasil penelitian terdahulu yang berguna sebagai inspirasi dan informasi mengenai apa yang belum ada/atau perlu diperbaiki atau dikembangkan. Hasil *review* dari berbagai penelitian terdahulu, sebagai berikut :

Tabel 3. Literatur Review

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
1.	Farisul Hanif. 2014, “Pengaruh Urban Sprawl Terhadap Perubahan Bentuk Kota Semarang Ditinjau dari Perubahan Kondisi Fisik Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang”	Menganalisis pengaruh urban sprawl terhadap perubahan Kota Semarang ditinjau dari perubahan kondisi fisik di Kelurahan Meteseh.	Kuantitatif Deskriptif	Adanya fenomenan urban sprawl di Kota Semarang terhadap Kelurahan Meteseh berdampak pada meningkatnya pembangunan hunian baru dan peningkatan kawasan komersial, serta perubahan alih fungsi lahan.
2.	Rampi Melati. 2011, ”Pengaruh Konversi Lahan Terhadap Harga Jual Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di	Menganalisis pengeruh konversi lahan terhadap harga jual rumah untuk masyarakat berpenghasilan	Kuantitatif Deduktif	a. Mengetahui prosentase perubahan penggunaan lahan/ konversi lahan dari penggunaan lahan pertanian menjadi non pertanian;

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
	<i>Kecamatan Tembalang</i>	rendah berdasarkan pada perubahan harga lahan sehingga dapat diketahui keterjangkauan terhadap pemenuhan kebutuhan rumah		b. Mengetahui pengaruh konversi lahan terhadap harga lahan; c. Mengetahui faktor mempengaruhi harga jual rumah; d. Mengetahui skema keterjangkauan masyarakat terhadap harga jual rumah.
3.	M Randi Pratama. 2019, <i>“Adaptasi Masyarakat Perumahan Dinar Indah Kota Semarang Terhadap Bencana Banjir”</i>	Mengetahui bentuk adaptasi masyarakat Perumahan Dinar Indah terhadap bencana banjir dan mengetahui factor yang membentuk adaptasi masyarakat terhadap bencana banjir	Observasi Kualitatif	Masyarakat melakukan adaptasi: a. Adaptasi aktif : dengan pembuatan tanggul, modifikasi rumah dan ronda oleh masyarakat; b. Adaptasi pasif : pemasangan cctv, menyiapkan alat keselamatan dan menyimpan barang berharga; c. Adaptasi sosial : aksi kebersihan dan gotong royong masyarakat ketika terjadi banjir;

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
				d. Adaptasi ekonomi : menyiapkan tabungan dan menyimpan barang berharga.
4.	Tiasa Adimagistra dan Bitta Pigawati. 2016, <i>“Evaluasi Penyediaan Sarana dan Prasarana di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang”</i>	Melakukan evaluasi penyediaan sarana dan prasarana berdasarkan SNI dan persepsi pengguna di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang	Deskriptif Kuantitatif Komparatif	Hasil identifikasi yaitu 61% sarana dan prasarana yang sudah tersedia dengan 70% kondisi baik. Berdasarkan perbandingan dengan SNI 32% memenuhi standar. Hasil pengguna 80% kondisi sarana dan prasarana sudah baik. Hasil perbandingan kondisi eksisting dengan persepsi pengguna yaitu 84% baik, 8% buruk, 8% sedang.
5.	Dea Desita Siswanti. 2013, <i>“Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang”</i>	Menganalisa Program Gerakan Nasional Pemangunan Sejuta Rumah (GN-PSRI) yang dilaksanakan pemerintah untuk menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)	Proposive Sampling	Sasaran kepemilikan RSH subsidi di klaster Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri di Kelurahan Meteseh Semarang dikategorikan kurang tepat sasaran dikarenakan hampir 30% pemilik RSH subsidi tidak termasuk kelompok sasaran subsidi. Dari temuan 30% pemilik RSH yang tidak

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
				termasuk kelompok sasaran subsidi, 6% RSH subsidi yang dimiliki oleh swasta tidak dihuni dikarenakan dijadikan barang investasi. Permasalahan ini muncul karena aturan kebijakan pemerintah yang tidak diterapkan dengan benar oleh developer, sehingga memungkinkan sasaran kepemilikan yang kurang tepat sasaran. Perlunya pengendalian antisipatif dan pengendalian terhadap kondisi penghunian yang tidak tepat untuk melengkapi dan memudahkan penyediaan RSH subsidi.

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
6.	Paramitha Kusuma Astuti dan Asnawi. 2014, <i>“Perencanaan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik”</i>	Membuat perencanaan desain perumahan sesuai dengan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik	Deskriptif Kuantitatif	Hasil kegiatan perencanaan ini adalah adanya pembangunan rumah sederhana dengan teknologi Risha yang cepat dan murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang non-bankable sehingga mereka dapat memenuhi kebutuhan rumahnya yang diawali dengan mengetahui karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah, menghitung kebutuhan ruang pembangunan perumahan, memilih lokasi pembangunan perumahan, dan menganalisis perencanaan pembangunan perumahan.

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
7.	Ignatius Pradipa Probondaru. 2017, “ <i>Politik Hukum Hunian Berimbang Dalam Penyelenggaraan Perumahan Untuk Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan</i> ”	1. Menggambarkan pengaturan hunian berimbang sebagai politik hukum pemerintah untuk mewujudkan keadilan dan kesejahteraan; 2. Mendeskripsikan pelaksanaan politik hukum hunian berimbang di Indonesia hingga kini;	Normatif Kualitatif	Kebijakan umum pembangunan Perumahan diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan. Selanjutnya pembangunan Perumahan diharapkan memberikan ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan. Selain itu kebijakan pembangunan Perumahan diarahkan untuk mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
		3. Menjelaskan model pengaturan hunian berimbang untuk mewujudkan keadilan dan kesejahteraan		pemerintah mengeluarkan konsep hunian berimbang sebagai salah satu cara menyediakan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hunian berimbang adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. fokus hunian erimbang adalah tercapainya target yang dapat dilakukan melalui subsidi silang, dengan harapan masyarakat mampu dapat membantu masyarakat yang kurang mampu. Adapun yang diharapkan dapat menjembatani terlaksananya hal tersebut adalah para pengusaha pembangunan perumahan, aparat pemerintah di daerah, dan bank pemberi kredit pemilikan rumah.

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
8.	Siti Nurdianti, Endang Erawan, M.Z.Arifin. 2019, <i>“Studi Tentang Pengawasan Penataan Dokumen Perizinan Lingkungan Hidup Oleh Dinas Lingkungan Hidup di Kota Samarinda”</i>	1. Mengetahui pengawasan penataan dokumen perizinan lingkungan hidup oleh Dinas Lingkungan Hidup di Kota Samarinda; 2. Faktor pendukung dan faktor penghambat pengawasan penataan dokumen perizinan lingkungan hidup oleh Dinas Lingkungan Hidup di Kota Samarinda	Observasi, Wawancara, Dokumentasi, Analisis data dengan model interaktif	Pengawasan Penataan Dokumen Perizinan Lingkungan Hidup oleh Dinas Lingkungan Hidup di Kota Samarinda telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan dan ketentuan yang berlaku dengan pelaksanaan jadwal kunjungan yang disusun secara internal. Dari segi pengawasan terhadap kegiatan usaha yang memiliki izin lingkungan pengawasan tindak lanjut rekomendasi hasil evaluasi terhadap penerima izin lingkungan dan izin perlindungan dan pengelolaan lingkungan sudah berjalan cukup baik,

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
				dilihat dari setiap perusahaan dan/atau kegiatan usaha sudah berusaha semaksimal mungkin menjalankan upaya pengelolaan dan perlindungan lingkungan hidup tetapi masih terdapat kekurangan-kekurangan dalam pelaksanaannya karena kondisi banyaknya regulasi-regulasi baru dan kewajiban parameter lingkungan baru sehingga mengakibatkan kepatuhan masih sangat kurang
9.	Dr. Muhammad Ilham Hermawan, SH, MH, dan Febri Meutia S.H., M.Kn. 2021, <i>“Evaluasi (Review) Pelaksanaan Peraturan Perundang-Undangan Perumahan dan Kawasan Permukiman”</i>	1. Untuk menganalisis substansi yang menjadi permasalahan hukum terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan perumahan dan kawasan	Normatif	Masih diperlukannya harmonisasi antara Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah khususnya tentang kewenangan Penyediaan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
		permukiman, khususnya terhadap: - Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman - Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.		Rendah (MBR). Mengingat secara filosofis bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak setiap orang, negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan pemerintah perlu lebih berperan menyediakan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, maka pemerintah pusat, pemerintah daerah baik Provinsi, Kabupaten dan Kota memiliki kewenangan untuk menyediakan Penyediaan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Permasalahan penataan kewenangan ini dapat disesuaikan melalui Pasal Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Pasal 402 A.

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
		c. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. d. Permen Menteri Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. e. Permen Permen Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.		Mengingat Pasal 402A mengatur bahwa Pembagian urusan antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi serta Daerah Kabupaten Kota sebagaimana tercantum pada Lampiran Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah harus dibaca dan dimaknai sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang- Undang tentang Cipta Kerja. Masih diperlukannya perbaikan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 agar dapat diimplementasikan lebih baik. Hal ini karena ada perbedaan jenis dan waktu perizinan dan

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
		2. Untuk merumuskan penataan regulasi yang dilakukan terhadap permasalahan hukum terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan perumahan dan kawasan permukiman.		non perizinan antara PP Nomor 64/2016 dengan Permendagri 55/2017. Perbaikan ini juga sejalan dengan UU Cipta Kerja, mengingat Pasal 50 UU Cipta Kerja merubah Pasal 33 UU 1/11 yakni Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah, membuka peluang perbaikan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui Peraturan Pemerintah atas pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta.

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
10.	Al Sentot Sudarwanto dan Dona Budi Kharisma. 2020, <i>"Omnibus Law dan Izin Lingkungan Dalam Konteks Pembangunan Berkelanjutan"</i>	Menganalisis Omnibus Law bertujuan menyederhanakan izin usaha dalam tujuan pembangunan berkelanjutan	Analisis Korelasi Yuridis Kualitatif	Pembenahan pemerintah melalui omnibus law dengan melakukan penyederhanaan izin usaha dan izin lingkungan dengan tujuan pembangunan berkelanjutan
11.	Wiwik Yulianti. 2018, <i>"Efektivitas Peraturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Terhadap Pemenuhan Standar RTH Privat Kawasan Perumahan (Studi Kasus : Kecamatan Kota Kendal, Kaliwungu dan Weleri (Kabupaten Kendal)"</i>	Untuk mengevaluasi efektivitas peraturan IMB dalam pemenuhan standar RTH privat kawasan perumahan di Kabupaten Kendal	Kuantitatif dan Kualitatif	Berdasarkan 3 (tiga) kecamatan studi yaitu Kecamatan Kota Kendal, Kaliwungu, dan Weleri seluruhnya memiliki nilai rendah dengan rata-rata nilai efektivitas sebesar 32,39%, akan tetapi ketiga kecamatan studi memenuhi standar RTH privat kawasan perumahan sesuai peraturan IMB (luas RTH kawasan perumahan minimal 10% dari luas kawasan perumahan).



No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
				Keberadaan RTH privat kawasan perumahan dalam studi kasus dapat mendukung terwujudnya kota hijau dimana keberadaan RTH privat tersebut memberikan kontribusi positif di lingkungan warga Perumahan, diantaranya: - Perumahan memiliki nilai estetika tinggi; - Lingkungan perumahan disekitar RTH privat terasa lebih sejuk; - RTH privat berfungsi sebagai sempadan sungai; - RTH privat berfungsi sebagai area resapan air; - RTH privat berfungsi sebagai area interaksi dan rekreasi warga; dan

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
				f. Memberikan nilai ekonomi bagi warga masyarakat.
12.	Yosi Bruina Waspodo dan Muhammar Khamdevi. 2019, <i>“Review Penerapan Konsep Kota Hijau pada Perumahan Klaster, Studi Kasus : Klaster Menteng Village dan Klaster Grand Amarillo di Gading Serpong”</i>	Menganalisis penerapan konsep hijau di cluster hunian di daerah Gading Serpong	Kualitatif Deskriptif	Penerapan penggunaan indicator P2KH (Panduan Penyelenggara Kota Hijau) diantaranya Perencanaan dan Perancangan Kota yang Ramah Lingkungan (<i>Green Planning and Design</i>), Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (<i>Green Open Space</i>), Konsumsi Energi yang Efisien (<i>Green Energy</i>), Pengelolaan Air yang Efektif (<i>Green Water</i>), Pengelolaan Sampah Ramah Lingkungan (<i>Green Waste</i>), Bangunan Hijau (<i>Green Building</i>), Penerapan Sistem Transportasi yang Berkelanjutan (<i>Green</i>

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
				<i>Transportation</i>), Peningkatan Peran Masyarakat sebagai Komunitas Hijau (<i>Green Community</i>). Hasil akhir ditemumkan salah satu kluster hamper memenuhi kriteria yang ditentukan namun kluster lainnya belum memenuhi kriteria
13.	Nina Herlina dan Ukilah Supriyanti. 2021, “ <i>Amdal Sebagai Instrumen Pengendalian Dampak Lingkungan Dalam Pembangunan Berkelanjutan dan Berwawasan Lingkungan</i> ”	Mengkaji perubahan lingkungan yang mungkin terjadi melalui pelaksanaan studi AMDAL	Kualitatif	Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup diperlukan proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan dengan wajib memiliki AMDAL

No	Peneliti, Tahun, Judul	Fokus Studi	Pendekatan dan Metode	Hasil Penelitian
				sebagai instrumen hukum untuk melindungi lingkungan dari berbagai kegiatan khususnya yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap kelangsungan lingkungan hidup.
14.	Frans Mitranto. 2020, “ <i>Tanggungjawab Pihak Pengembang Perumahan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dengan Konsumen di Kota Pekanbaru</i> ”	Menganalisis tanggungjawab pihak pengembang perumahan berdasarkan perjanjian jual beli dengan konsumen di Pekanbaru	Deskriptif Analisis	Tanggungjawab pihak pengembang perumahan berdasarkan perjanjian jual beli dengan konsumen belum berjalan sebagaimana mestinya karena pengembang tidak bertanggungjawab melaksanakan berdasarkan Pasal 134 UU Nomor 1 Tahun 2022 dan apabila para konsumen perumahan dapat melakukan gugatan kepada pelaku usaha (pengembang perumahan) untuk ganti rugi atas tidak dilaksanakannya aturan tersebut.