

**PEMBANGUNAN HOTEL DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA**

**JAKARTA YANG MELANGGAR TATA RUANG**

**(Analisis Yuridis Kasus Penyegehan Hotel Amos Cozy)**

**TESIS**

**Irvan Manikoe, SH  
0706177601**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2010**

**HOTEL DEVELOPMENT IN JAKARTA CAPITAL REGION**

**WHO VIOLATE SPATIAL PROCEDURES**

**(Judicial Analysis Sealing Case of Hotel Amos Cozy)**

**THESIS**

**Proposed As One Of The Recruitments To Obtain  
A Degree Master Notary (M.Kn)**

**Irvan Manikoe, SH.**

**0706177601**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Irvan Manikoe, SH**

**NPM : 0706177601**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 23 Juni 2010**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Irvan Manikoe, SH.  
NPM : 0706177601  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis :

**PEMBANGUNAN HOTEL DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
YANG MELANGGAR TATA RUANG  
(Analisis Yuridis Kasus Penyevelan Hotel Amos Cozy)**

**Telah berhasil di pertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suparjo Sujadi, S.H., M.H.  
Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H., M.H.  
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 23 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan bimbingannya sehingga Tesis yang berjudul “Pembangunan Hotel Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Yang Melanggar Tata Ruang (Analisis Yuridis Kasus Penyevelan Hotel Amos Cozy)” dapat berjalan dengan lancar dan selesai sesuai dengan rencana.

Tesis ini ditulis untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), Fakultas Hukum, Universitas Indonesia. Tesis ini disusun berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan penulis.

Penyusunan Tesis ini tidak lepas dari bimbingan, petunjuk, dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Suparjo Sujadi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing tesis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Petugas sekretariat program Magister Kenotariatan, yang telah banyak memberikan saran dan masukan dalam bidang akademis.
4. Bapak Syarudin, pegawai Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta yang telah memberikan data pelanggaran hukum tata ruang beserta lampirannya.
5. Ibu Sri, pegawai Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta yang telah memberikan masukan dan sarannya.

6. (Alm.) Papi dan Mami tercinta, Todeh, Toto dan Ruben yang mendukung, serta Rani yang pengertian yang senantiasa mendoakan dan memberikan bantuan serta dukungannya baik moril maupun spiritual.
7. Rinto, Dennis, Stevanus, Hanny, Milly, Edwin, Stefi, Yade, Tessa, dan teman-teman angkatan 2007 yang sudah memberi semangat dan membantu kesulitan-kesulitan yang dihadapi Penulis.
8. Teman-teman dan sahabat-sahabat yang senasib dan seperjuangan atas suka dan duka bersama dalam menjalani kesibukan menyusun tesis.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat kekurangan. Oleh karena itu, Penulis mohon maaf atas kekurangan tersebut baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Penulis berharap semoga Tesis ini bisa bermanfaat.

Depok, Juni 2010

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Irvan Manikoe, SH  
NPM : 0706177601  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PEMBANGUNAN HOTEL DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
YANG MELANGGAR TATA RUANG  
(Analisis Yuridis Kasus Penyevelan Hotel Amos Cozy)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada Tanggal : 23 Juni 2010

Yang Menyatakan

(.....)

## ABSTRAK

Nama : Irvan Manikoe, SH.  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pembangunan Hotel Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Yang Melanggar Tata Ruang (Analisis Yuridis Kasus Penyegelelan Hotel Amos Cozy)

Tesis ini membahas pembangunan hotel di Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang melanggar tata ruang dan tidak sesuai dengan Undang-Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Analisis Yuridis Kasus Penyegelelan Hotel Amos Cozy). Rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah: bagaimana tindakan Pemerintah terhadap pembangunan yang melanggar Tata Ruang dan bagaimana perlindungan hak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah terhadap pembangunan hotel di DKI Jakarta yang merugikan lingkungan sekitar permukiman masyarakat tersebut. Tindakan Pemerintah terhadap pembangunan yang melanggar Tata Ruang terbagi menjadi 3 bagian yaitu berupa sanksi administratif, sanksi perdata dan bahkan sanksi pidana, tergantung dari jenis pelanggarannya. Dalam penataan ruang setiap orang berhak untuk 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 izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang dan mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Kata kunci:

Penataan Ruang, Rencana Tata Ruang

## ABSTRACT

Name : Irvan Manikoe, SH.  
Study Program : Public Notary  
Tittle : Hotel Development In Jakarta Capital Region Who  
Violate Spatial Procedures (Judicial Analysis  
Sealing Case of Hotel Amos Cozy)

This thesis explores the construction of the hotel in Jakarta Special Capital Region that do not violate the spatial and in accordance with Law No. 26 Year 2007 concerning Spatial Planning (Analysis of Judicial Case sealing Hotel Amos Cozy). The formulation of problems in this research are: how to actions that violate the Government towards the development of space planning and how to protect people's rights as holders of land rights against the construction of hotels in Jakarta that harm the environment surrounding residential community. Government action against the construction of a violation of Spatial divided into three parts, namely in the form of administrative sanctions, civil penalties and even criminal sanctions, depending on the type of infraction. In the arrangement of space each person is entitled to know the master plan, enjoy the added value of space as a result of spatial planning, obtaining proper reimbursement for losses arising from the implementation of development activities in accordance with spatial planning, appealed to authorities against inappropriate development with spatial planning in its territory, make demands cancellation of license and termination of development that do not conform to the spatial planning authorities and filed a claim for damages to the government and / or licensee if the development activities that are inconsistent with the resulting loss of spatial plans.

Keywords:

Spatial Planning

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Metode Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	8
II. PEMBANGUNAN HOTEL DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA YANG MELANGGAR TATA RUANG (Analisis Yuridis Kasus Penyevelan Hotel Amos Cozy)	10
A. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	11
1. Hak Bangsa Indonesia.....	15
2. Hak Menguasai Negara.....	17
3. Hak-hak Perorangan Atas Tanah.....	21
B. Dasar Hukum Penataan Ruang.....	24
1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.....	28
a. Asas dan Tujuan Penataan Ruang.....	34
b. Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.....	39
c. Ketentuan Pidana.....	41

C. Dasar Hukum Ijin Mendirikan Bangunan.....	46
Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta	
Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam	
Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.....	47
D. Pembangunan Hotel Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta	
yang Melanggar Tata Ruang	
(Analisis Yuridis Kasus Penyegehan Hotel Amos Cozy).....	52
1. Tindakan Pemerintah terhadap pembangunan Hotel Amos Cozy	
yang melanggar Tata Ruang.....	55
2. Perlindungan hak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah	
terhadap pembangunan di DKI Jakarta yang merugikan lingkungan	
sekitar permukiman masyarakat.....	57
III. PENUTUP	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62
DAFTAR REFERENSI.....	63
LAMPIRAN.....	64

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Terdapat hubungan yang sangat erat antara masyarakat terhadap ruang sebagai wadah kegiatan. Kota sebagai tempat terpusatnya kegiatan masyarakat, akan senantiasa berkembang baik kuantitas maupun kualitasnya, sesuai perkembangan kuantitas dan kualitas masyarakat. Hal tersebut merupakan indikator dinamika serta kondisi pembangunan masyarakat kota tersebut beserta wilayah di sekitarnya. Disadari bahwa berbagai macam usaha pembangunan di kota telah dilaksanakan di Indonesia selama ini. Namun secara umum diketahui pula bahwa di balik hasil pembangunan fisik kota yang menunjang kesejahteraan masyarakat, tidak sedikit pula dampak pembangunan yang dirasa merugikan kehidupan (fisik dan psikhis) masyarakat. Berkurangnya lahan pertanian subur di sepanjang jalur transportasi, banjir-banjir lokal karena tersumbatnya saluran drainase oleh sampah, galian-galian pipa dan kabel yang tidak kunjung selesai dan lain-lain yang semua itu sebagai akibat pembangunan yang dilaksanakan tidak secara terpadu antara satu sektor dengan sektor lainnya. Di samping itu izin pembangunan yang direkomendasikan Pemerintah Daerah sering tidak terpadu

dengan peraturan daerah yang telah ditetapkan. Seperti daerah hijau (sebagai penyangga) diijinkan untuk daerah permukiman.<sup>1</sup>

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 4 ayat 1 dan 2 menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>2</sup>

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka dapat dikaitkan dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, dimana makna dikuasai oleh Negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu;

---

<sup>1</sup> Opini dalam Harian RADAR BANYUMAS, Jum'at 12 April 2001 sebagai bahan diskusi dalam Temu Alumni MPKD UGM Yogyakarta, 10 - 11 September 2004.

<sup>2</sup> G. Kartasapoetra, Masalah Pertanahan di Indonesia, (Jakarta: Bina Aksara, 1986), hal. 1

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa diatas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan diatas tersebut bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam Pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya, juga bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Selanjutnya dalam Pasal 18 UUPA dinyatakan pula bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Jadi pencabutan hak atas tanah itu dimungkinkan akan tetapi dengan syarat-syarat, yaitu harus disertai dengan ganti rugi yang layak atau penunjukkan tanah Negara

sebagai gantinya yang sepadan, ditinjau dari nilai, manfaat dan kemampuan tanahnya.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) disebutkan bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:<sup>4</sup>

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dengan adanya UUPR maka dapat di ketahui bahwa tanggung jawab dalam menciptakan tata ruang yang berkualitas bergantung pada kewenangan Pemerintah dan kesadaran masyarakat.

Dari kedua peraturan diatas tersebut, maka dapat dikaitkan dengan adanya pembangunan hotel di Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta yang sebenarnya masih banyak orang maupun badan hukum yang dalam membangun tidak sesuai dengan UUPR. Sebagai penjelasan kasus yang terjadi di Jakarta maka penulis

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 2.

<sup>4</sup> Undang-undang Penataan Ruang No. 26/2007, Pasal 3.

hendak menjelaskan kasus penyegelan yang dilakukan Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) terhadap pembangunan Hotel Amos Cozy. Kemudian penulis juga hendak memaparkan bahwa dengan adanya UUPR tersebut diharapkan agar tetap dapat memperhatikan UUPA, jadi pembangunan hotel di DKI Jakarta dapat berjalan dengan harmonis tanpa ada tumpang tindih antara peraturan yang satu dengan yang lain. Atas dasar masalah tersebut penulis hendak meneliti lebih jauh dan menuangkannya dalam bentuk Tesis dengan judul: **“PEMBANGUNAN HOTEL DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA YANG MELANGGAR TATA RUANG (Analisis Yuridis Kasus Penyegelan Hotel Amos Cozy)”**.

## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan yang menjadi ruang lingkup bahasan dalam penulisan Tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana tindakan Pemerintah terhadap pembangunan yang melanggar Tata Ruang dalam kasus penyegelan hotel Amos Cozy?
2. Bagaimana perlindungan hak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah terhadap pembangunan di DKI Jakarta yang merugikan lingkungan sekitar permukiman masyarakat tersebut?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Penulisan Tesis ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pengertian tentang:

1. Sanksi dari Pemerintah kepada orang maupun badan hukum yang telah mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang khususnya dalam penyegelan hotel Amos Cozy.
2. Hak masyarakat terhadap pembangunan yang merugikan lingkungan sekitar permukiman masyarakat tersebut.

### **D. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam mengumpulkan bahan-bahan serta data-data dalam penulisan Tesis ini adalah bersifat normatif dan empiris, dengan pengertian selain penelitian yang bertitik tolak pada buku, peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang berhubungan dengan judul Tesis ini, penulis juga mengadakan penelitian lapangan. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data bagi penyusunan Tesis secara terperinci adalah sebagai berikut :

1. Metode Penelitian Kepustakaan (Normatif Research)

Penelitian kepusatkaan ini dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan-bahan yang dapat melengkapi materi dari Tesis ini dan dalam Metode Penelitian kepusatkaan ini, penulis akan mempergunakan :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, seperti peraturan dasar, peraturan

perundang-undangan, bahan hukum yang tidak tertulis yang tentunya berhubungan dengan tema penulisan tesis ini;

- b. Bahan hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, misalnya buku-buku mengenai tanah, hasil-hasil penelitian, artikel-artikel mengenai pertanahan, hasil seminar mengenai perusahaan serta tesis;
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memeberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, diantaranya kamus, ensklopedi, dan sebagainya.

## 2. Metode Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian lapangan ini dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan data-data yang dapat melengkapi materi penulisan Tesis ini dengan cara melakukan *interview*/wawancara (tatap muka) dengan masyarakat.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah penelitian diagnostik, yaitu penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan keterangan mengenai sebab timbulnya suatu gejala.

Alat pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen bertujuan untuk mencari data sekunder, antara lain berupa bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier. Wawancara dilakukan dengan pihak Pemerintah yang memberikan izin mendirikan bangunan, yang dilakukan secara

tidak terstruktur, artinya penulis tidak membuat daftar pertanyaan dan penjelasan nara sumber diberikan sesuai kemampuan (pengetahuan intelektual) yang dimiliki. Tipe wawancara yang disebut *free flowing interview*. Hasil wawancara ini digunakan sebagai bahan pendukung sumber data sekunder. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yang bertujuan untuk memahami atau mengerti sesuatu yang menjadi bahan penelitian. Bentuk yang digunakan adalah evaluasi Analitis, dengan mengevaluasi dan menganalisa bahan penelitian yang digunakan dalam penulisan Tesis ini.

#### **E. SISTEMATIKA PENULISAN**

Untuk memberikan gambaran secara umum mengenai materi dalam tesis ini dan guna mempermudah pengkajian dan pemahaman hasil penulisan yang dilakukan, maka secara garis besar penulisan Tesis ini dilakukan dengan sistematika sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

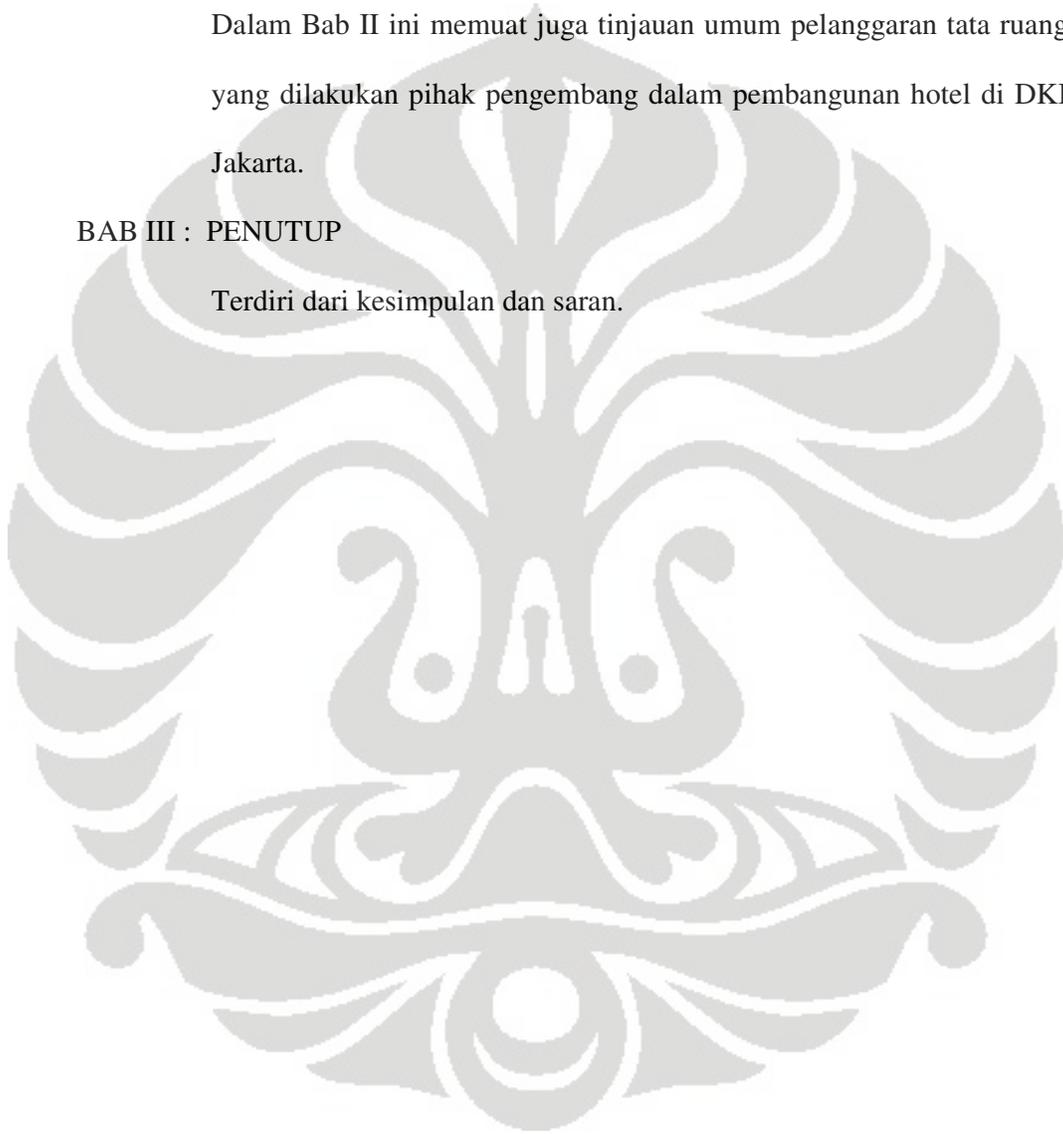
Terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penulisan. Metode penelitian, dan diakhiri dengan Sistematika Penulisan.

**BAB II : PEMBANGUNAN HOTEL DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA YANG MELANGGAR TATA RUANG (Analisis Yuridis  
Kasus Penyegehan Hotel Amos Cozy)**

Dalam Bab II ini memuat juga tinjauan umum pelanggaran tata ruang yang dilakukan pihak pengembang dalam pembangunan hotel di DKI Jakarta.

**BAB III : PENUTUP**

Terdiri dari kesimpulan dan saran.



**BAB II**

**PEMBANGUNAN HOTEL DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**YANG MELANGGAR TATA RUANG**

**(Analisis Yuridis Kasus Penyevelan Hotel Amos Cozy)**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai oleh Negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak baik yang telah dikuasai atau dimiliki oleh orang seorang, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat dan atau badan hukum maupun yang belum diatur dalam hubungan hukum berdasarkan peraturan perundangan-undangan. Berbagai bentuk hubungan hukum dengan tanah yang berwujud hak-hak atas tanah memberikan wewenang untuk menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan tujuan haknya berdasarkan persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharannya.

Tanah adalah unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Penataan ruang wilayah, mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam kerangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Sehubungan dengan itu dan atas perintah Pasal 16 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang,

maka dalam rangka pemanfaatan ruang perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

#### **A. Hak Penguasaan Atas Tanah**

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah diatur berbagai jenis hak penguasaan atas tanah yang terdapat dalam Hukum Tanah Nasional. UUPA telah menggariskan prinsip dasar tentang bagaimana seharusnya penguasaan dan pemanfaatan tanah yang ada di Indonesia, yaitu:

1. Pasal 1 ayat 2 UUPA berbunyi “Seluruh bumi, air dan luar angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam Wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa.....”.
2. Dengan demikian selain memiliki nilai fisik, tanah juga memiliki nilai kerohanian. Sebagai titipan Tuhan, perolehan dan penguasaannya harus dirasakan adil bagi semua pihak sehingga tidak boleh merugikan kepentingan orang lain dalam arti luas. Penguasaan tanah untuk diri sendiri haruslah diletakkan dalam rangka kesesuaian kebersamaan dengan pihak lain. Hak yang dimiliki seseorang selalu dikaitkan dengan kewajibannya.
3. Tanah di wilayah Indonesia merupakan kepunyaan bersama seluruh bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 2 dan 3 UUPA) hanya saja kewenangan untuk mengaturnya diserahkan kepada Negara. Tegasnya Negara mengatur

peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan luar angkasa (Pasal 2 UUPA).

4. Pengakuan terhadap Hak Ulayat dilakukan sepanjang menurut kenyataannya masih ada, serta sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persetujuan bangsa dan tidak bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi (Pasal 3 UUPA).
5. Dalam Pasal 9 ayat 2 dinyatakan bahwa “Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik untuk diri sendiri maupun keluarganya”. Bahkan dalam Penjelasan UUPA bagian II angka 6 ditambahkan “...dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya ... .. ketentuan-ketentuan itulah yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas-batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan”.<sup>5</sup>

Hak penguasaan atas tanah berdasarkan tata susunan menurut hierarkinya sebagaimana disebutkan dibawah ini:

---

<sup>5</sup> Tim Pengajar Land Reform dan Tata Guna Tanah, *Land Reform dan Tata Guna Tanah* (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001), hal. 86.

- a. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA)
- b. Hak Menguasai Negara (Pasal 2 UUPA)
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat tertentu (Pasal 3 UUPA).
- d. Hak-hak Perorangan (Individual) atas tanah, terdiri dari:
  1. Hak-hak atas tanah
    - (a) Primer: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
    - (b) Sekunder: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai dan Hak Menumpang.
  2. Hak Atas Tanah Wakaf (Pasal 49 UUPA jo PP No. 28 Tahun 1997)
  3. Hak-hak Jaminan Atas Tanah disebut Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 25, 33, 39, 51 jo 57 UUPA dan lebih khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Ada Diatasnya.
  4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, selalu terkait dengan memakai tanah hak bersama dimana rumah susun tersebut didirikan.

Hak perorangan atas tanah merupakan hubungan hukum antara orang atau badan dengan bidang tanah tertentu yang memberi wewenang untuk berbuat

sesuatu atas tanahnya yang bersumber langsung atau tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Pada hakekatnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat “sesuatu” mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan lainnya.

Setiap jenis hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai/menggunakan tanah yang dihaki. Perbedaannya pada Hak Milik, kewenangan memakai tanahnya tanpa batas waktu, karena sifatnya turun temurun (secara mutlak). Sedang pada Hak Guna Usaha, jangka waktu memakai tanahnya dibatasi.

Pada Hak Tanggungan memberi kewenangan kepada kreditur untuk berbuat sesuatu atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Kreditur tidak menguasai tanah tersebut secara fisik maupun memakai tanahnya melainkan hanya dapat menjual atau melelang objek Hak Tanggungan. Jika ternyata debiturnya ingkar janji maka hasil penjualan objek Hak Tanggungan digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, pemiliknya berwenang memakai tanah hak bersama dimana rumah susun dibangun.<sup>6</sup>

## 1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, diatur dalam Pasal 1 ayat 1 sampai ayat 3 UUPA yang bunyinya sebagai berikut:

- a. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
- b. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- c. Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak penguasaan atas tanah yang lain secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya. Hak Bangsa Indonesia mengandung 2 unsur yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah

---

<sup>6</sup> Sunaryo Basuki, *Diktat Hukum Agraria* (Jakarta: Magister Kenotariatan FHUI, 2002/2003), hal. 9-14.

bersama yang dipunyainya. Hak Bangsa Indonesia atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka Hak Bangsa Indonesia ada Hak Milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara.

Subyek hak Bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia. Hak Bangsa Indonesia meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Hak Bangsa Indonesia merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum II UUPA bahwa *“Selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut”*. Maka juga tidak mungkin tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional tersebut dialihkan kepada pihak lain.<sup>7</sup>

## **2. Hak Menguasai Negara**

Hak menguasai Negara tidak memberi wewenang untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakan seperti pada hak atas tanah. Kewenangan

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.Rev., cet.9. (Jakarta: Djambatan, 2003), Hal. 269-270.

Negara semata bersifat publik, yaitu untuk mengatur semua tanah di wilayah Republik Indonesia seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA.

Instansi Pemerintah, Departemen, Pemerintah Daerah atau BUMN (sebagai bagian dari Negara) jika memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, berkedudukan sebagai subjek hak atas tanah maka bidang tanah yang diperlukan akan diberikan oleh Negara selaku Badan Penguasa. Bagi instansi Pemerintah, Departemen, Pemerintah Daerah, untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dapat diberi Tanah Negara dan dikuasai dengan Hak Pakai dengan jangka waktu tak terbatas selama diperlukan. Jika bidang tanah tersebut dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak ketiga maka dapat diberikan dan dikuasai dengan Hak Pengelolaan. Selanjutnya hak penguasaan atas tanah tersebut diatur dalam Hukum Tanah. Sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret dan dapat disusun dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas.

Negara adalah “Organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia” demikian dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 1 UUPA. Ini berarti bahwa Bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan Bangsa Indonesia antara lain meningkatkan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk melaksanakan tujuan tersebut Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia agar dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia atas nama Bangsa Indonesia, melalui peraturan perundang-undangan yaitu

UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hubungan hukum itu disebut Hak Menguasai Negara, hak ini tidak memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata kewenangan publik sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Dasar hukumnya adalah Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 1 ayat 1 UUPA untuk mengatur tanah dan unsur-unsur sumber daya lainnya yang merupakan kekayaan nasional. Berdasarkan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, Negara Republik Indonesia diberikan kewenangan untuk mengatur persediaan, perencanaan, penguasaan dan penggunaan tanah serta pemeliharaan tanah atas seluruh tanah di wilayah Indonesia dengan tujuan agar dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kewenangan tersebut dilaksanakan oleh Negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atau berkedudukan sebagai Badan Penguasa. Penguasaan Negara atas tanah diseluruh wilayah Indonesia bersumber pula pada Hak Bangsa Indonesia yang meliputi kewenangan Negara dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA, yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama. Khusus tugas kewenangan ini telah dibuat Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bagian-bagian tanah bersama.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Hak menguasai negara dilaksanakan lebih lanjut oleh Pemerintah Pusat, dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka.BPN) dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor wilayah BPN di propinsi serta Kepala Kantor Pertanahan di kabupaten atau kota.

Pelaksanaan hak menguasai dari negara dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka *medebewind* atau sekarang disebut “*tugas pembantuan*” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat 4 UUPA. Kewenangan yang pelaksanaannya dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah khusus yang ditetapkan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA huruf a yaitu wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan dan penggunaan, persediaan tanah di daerah yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUPA yang meliputi perencanaan tanah pertanian dan tanah non pertanian sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Berdasarkan Pasal 14 UUPA dan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pemerintah Daerah diberi wewenang mengatur peruntukkan, penggunaan dan persediaan serta pemeliharaan tanah. Penataan ruang meliputi proses perencanaan tata ruang yang menghasilkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Wilayah propinsi dan wilayah kabupaten/kota

berupa Rencana Umum Tata Ruang dan Rencana Rinci Tata Ruang. Secara umum disebut *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)* yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah.<sup>8</sup>

Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut dibuat untuk memenuhi segala kebutuhan rakyat Indonesia yang primer, meliputi:

- a. penyediaan tanah perumahan (wisma)
- b. penyediaan tanah untuk kegiatan usaha (karya) baik di kota maupun di desa baik yang dipergunakan Pemerintah maupun swasta
- c. penyediaan tanah untuk sarana perhubungan, pembuatan jalan dan lain-lainnya (marga)
- d. penyediaan tanah untuk sarana rekreasi dan lain-lainnya (suka)
- e. penyediaan tanah untuk pertanahan keagamaan, pendidikan, kesenian, kebudayaan, ilmu pengetahuan dan lain-lainnya (penyempurna)

Dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah tersebut perlu diatur peruntukkan tanah yang tersedia di Kabupaten/Kota, sesuai dengan fungsi tanahnya di kota dan desa oleh Pemerintah Daerah dalam suatu Rencana Tata Ruang Wilayah agar segala keperluan tanah oleh warga setempat maupun Pemerintah dapat terpenuhi. Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut sekaligus menjadi pedoman bagi setiap pemegang hak dalam memakai tanahnya sesuai dengan keperluannya.

---

<sup>8</sup> **Op.Cit** Hal. 9-14.

Dengan demikian Rencana Tata Ruang Wilayah mengatur peruntukkan tanah untuk kepentingan bersama seluruh warga di daerah yang bersangkutan (unsur kebersamaan) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”.<sup>9</sup>

### **3. Hak-hak Perorangan Atas Tanah**

Semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang berupa tanah hak maupun tanah negara, pada prinsipnya secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa Indonesia. Negara berdasarkan hak menguasai negara diberi mandat untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan baik tanah hak maupun tanah negara serta dapat pula memberikan tanah negara tersebut kepada pihak lain dengan suatu hak atas tanah.

Dalam rangka penggunaan tanahnya, setiap pemegang hak atas tanah tidak boleh hanya mengindahkan kepentingan pribadinya tetapi juga wajib memperhatikan kepentingan bersama dan fungsi sosial tanah yang bersangkutan. Salah satu hak perorangan atas tanah tersebut adalah hak atas tanah.

Hak atas tanah mengandung pengertian hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan

---

<sup>9</sup> **Ibid.**, hal. 4-5.

hukum. Hak atas tanah apapun jenisnya memberi wewenang untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada dasarnya tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan yaitu:

- a. Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak) atau peternakan;
- b. Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, gedung bangunan bertingkat, hotel, proyek, pariwisata, pabrik, pelabuhan dan lain-lain.

Hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah yang primer dan hak atas tanah yang sekunder. Masing-masing hak dapat dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi maupun kegiatan usaha. Mengingat pentingnya hak atas tanah yang primer sebagai dasar untuk dapat dibebani hak atas tanah yang sekunder, maka penulis menjabarkan lebih lanjut mengenai hak atas tanah yang primer yang terdiri dari:

#### 1. Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak Milik bukan hanya berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang

bersangkutan. Hak Milik diperuntukkan khusus bagi Warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal.

2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak yang memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan diatas tanah kepunyaan pihak lain (tanah negara atau tanah hak milik). HGB dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

3. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang dikuasai negara untuk usaha pertanian yaitu perkebunan, perikanan dan peternakan selama jangka waktu tertentu. HGU dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

4. Hak Pakai (HP)

Hak Pakai adalah hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah diatas tanah hak yang telah dimiliki oleh orang lain. HP dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing dan badan hukum asing.

## **B. Dasar Hukum Penataan Ruang**

Ruang mengandung pengertian sebagai “wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya”. Ruang itu terbatas dan jumlahnya relatif tetap. Sedangkan aktivitas manusia dan pesatnya perkembangan penduduk memerlukan ketersediaan ruang untuk beraktivitas senantiasa berkembang setiap hari. Hal ini mengakibatkan kebutuhan akan ruang semakin tinggi.

Ruang merupakan sumber daya alam yang harus dikelola bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam konteks ini ruang harus dilindungi dan dikelola secara terkoordinasi, terpadu, dan berkelanjutan.

Dilihat dari sudut pandang penataan ruang, salah satu tujuan pembangunan yang hendak dicapai adalah mewujudkan ruang kehidupan yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Ruang kehidupan yang nyaman mengandung pengertian adanya kesempatan yang luas bagi masyarakat untuk mengartikulasikan nilai-nilai sosial budaya dan fungsinya sebagai manusia. Produktif mengandung pengertian bahwa proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat sekaligus meningkatkan daya saing. Sementara berkelanjutan

mengandung pengertian dimana kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, tidak hanya untuk kepentingan generasi saat ini, namun juga generasi yang akan datang. Keseluruhan tujuan ini diarahkan untuk mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera; mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.

Mengingat penataan ruang menyangkut kepentingan banyak pihak yang tidak terbatas pada lingkungan pemerintahan saja, proses penyusunan rencana tata ruang pun harus dilaksanakan dengan pendekatan partisipatif melalui pelibatan aktif seluruh pemangku kepentingan. Hal ini dimaksudkan agar rencana tata ruang yang dihasilkan dapat berfungsi sebagai produk kesepakatan antar-pemangku kepentingan sehingga dapat diimplementasikan secara efektif. Dalam proses ini, peran masyarakat tidak dapat diabaikan, mengingat masyarakat merupakan obyek dan subyek utama dalam penyelenggaraan penataan ruang. Keterlibatan masyarakat dalam perencanaan tata ruang telah diatur secara tegas dalam UUPR dan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 Tentang Pelaksanaan Hal dan Kewajiban Serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang.

Selanjutnya perlu digarisbawahi bahwa pembangunan di suatu wilayah tidak dapat dilepaskan dari wilayah lainnya, mengingat adanya hubungan saling mempengaruhi antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Oleh karenanya

perencanaan tata ruang tidak dapat dilaksanakan hanya dengan memperhatikan kepentingan internal (*inward looking*), tetapi juga harus memperhatikan pengaruh wilayah lain serta dampak terhadap wilayah lain.

Dari berbagai uraian di atas dapat disimpulkan bahwa rencana tata ruang merupakan instrumen bagi perwujudan keterpaduan pembangunan, baik keterpaduan antar-tingkat pemerintahan maupun antar-pemangku kepentingan.

Dari berbagai uraian di atas dapat disimpulkan pokok-pokok pikiran sebagai berikut:

1. Tujuan dari pelaksanaan pembangunan dari sudut pandang penataan ruang adalah untuk mewujudkan ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Pencapaian tujuan ini dipandang masing-masing menghadapi kendala sehubungan dengan masih adanya berbagai permasalahan penataan ruang seperti alih fungsi lahan secara tidak terkendali, peningkatan frekuensi dan cakupan bencana banjir dan longsor, kemacetan lalu lintas, dan penurunan kualitas lingkungan hidup terutama di kawasan perkotaan.
2. Pendekatan penataan ruang diyakini dapat mewujudkan keinginan akan ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan melalui tahapan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
3. Rencana tata ruang merupakan landasan bagi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang berisi arahan struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang, yang disusun dengan pendekatan partisipatif dengan

memperhatikan keterkaitan antara wilayah perencanaan dengan wilayah yang lebih luas dalam satu kesatuan ekosistem.

4. Pemanfaatan ruang berdasarkan rencana tata ruang merupakan upaya mewujudkan arahan struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang yang termuat dalam rencana tata ruang yang dilaksanakan secara terkoordinasi dan tersinkronisasi antar pemangku kepentingan dalam rangka mewujudkan sinergi dalam mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang.
5. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk menjamin agar pemanfaatan ruang yang berkembang tetap sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemantauan dan evaluasi, dan penertiban.
6. Visi keberlanjutan lingkungan hidup (environmental sustainability) merupakan bagian yang inheren dalam setiap tahapan penataan ruang, termasuk dalam perencanaan tata ruang. Pendekatan bio-region, perhatian terhadap daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta upaya untuk mempertahankan keberadaan kawasan lindung telah menjadi bagian yang tak terpisahkan dari proses perencanaan tata ruang di setiap tingkatan (nasional, provinsi, dan kabupaten/kota).
7. Di samping diperlukan penguatan substansi perencanaan agar lebih mempunyai visi lingkungan, revitalisasi rencana tata ruang juga perlu didukung upaya peningkatan kesadaran pemangku kepentingan terhadap

pentingnya aspek keberlanjutan lingkungan hidup dalam penataan ruang, peningkatan kerjasama antar-daerah, pengembangan perangkat insentif-disinsentif, serta pengaturan sanksi dan penegakan hukum terhadap pelanggaran rencana tata ruang.

### **1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang**

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini, pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, dirasakan ada penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah menuntut perubahan pengaturan dalam undang-undang tersebut. Beberapa perkembangan tersebut antara lain:

- a. Situasi nasional dan internasional yang menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik.
- b. Pelaksanaan kebijakan otonomi daerah yang memberikan wewenang yang semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sehingga pelaksanaan kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antar daerah serta tidak menimbulkan kesenjangan antar daerah.

- c. Kesadaran dan pemahaman masyarakat yang semakin tinggi terhadap penataan ruang yang memerlukan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang agar sesuai dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat.

Untuk menyesuaikan perkembangan tersebut dan untuk mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, perlu dibentuk Undang-Undang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Atas dasar tersebut, dibentuklah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang diundangkan pada tanggal 26 April 2007 tertulis dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagai landasan hukum komprehensif penyelenggaraan penataan ruang secara nasional untuk mewujudkan ruang nusantara yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, mengamanatkan agar dibentuk peraturan pelaksanaan sebagai landasan operasional dalam mengimplementasikan ketentuan-ketentuan Undang-Undang tersebut. Peraturan pelaksanaan dimaksud terdiri atas 18 (delapan belas) substansi mengenai aspek-aspek dalam penyelenggaraan penataan ruang yang perlu diatur dengan peraturan pemerintah. Untuk mewujudkan harmonisasi dan keterpaduan pengaturan penyelenggaraan penataan ruang, perlu disusun peraturan

pemerintah tentang penyelenggaraan penataan ruang yang memadukan berbagai substansi yang belum diatur secara tegas dalam Undang-Undang tersebut dan diamanatkan untuk diatur lebih lanjut sebagai landasan hukum bagi praktik penyelenggaraan penataan ruang. Perlunya pengaturan mengenai penyelenggaraan penataan ruang didasarkan pada pertimbangan antara lain<sup>10</sup>:

Pertama, ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menghadapi tantangan dan permasalahan terutama karena:

- a. terletak pada kawasan cepat berkembang (*pacific ocean rim* dan *Indian ocean rim*) yang menuntut perlunya mendorong daya saing perekonomian;
- b. terletak pada kawasan pertemuan 3 (tiga) lempeng tektonik yang mengakibatkan rawan bencana geologi sehingga menuntut prioritas pertimbangan aspek mitigasi bencana;
- c. meningkatnya intensitas kegiatan pemanfaatan ruang terkait eksploitasi sumber daya alam yang mengancam kelestarian lingkungan termasuk pemanasan global; dan
- d. makin menurunnya kualitas permukiman, meningkatnya alih fungsi lahan yang tidak terkendali, dan tingginya kesenjangan antar dan di dalam wilayah.

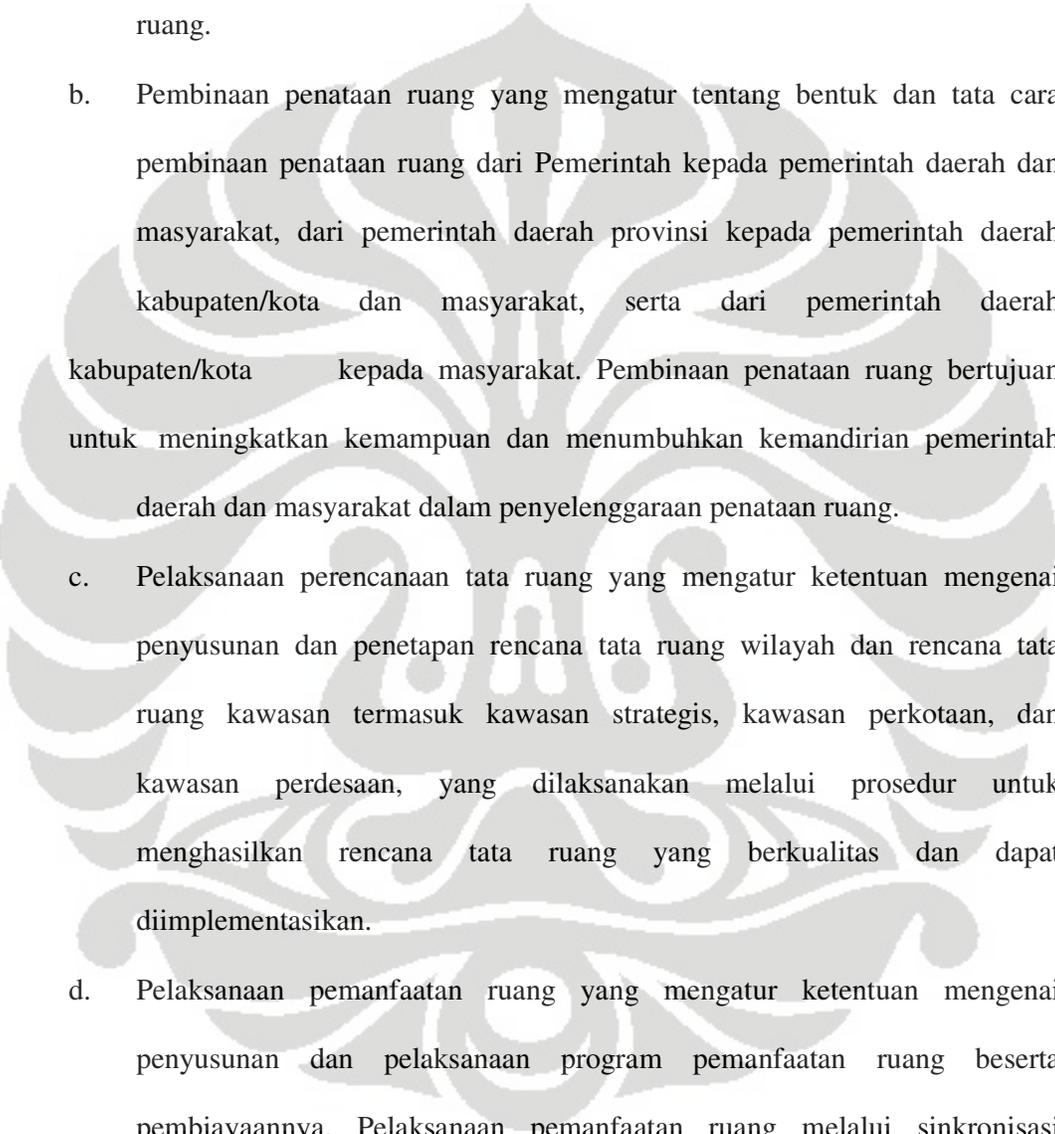
Kedua, penyelenggaraan penataan ruang masih menghadapi berbagai kendala, antara lain pengaturan penataan ruang yang masih belum lengkap, pelaksanaan pembinaan penataan ruang yang masih belum efektif, pelaksanaan penataan ruang yang masih belum optimal, dan pengawasan penataan ruang yang masih lemah.

---

<sup>10</sup> *Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010.*

Untuk itu diperlukan pengaturan mengenai penyelenggaraan penataan ruang yang lebih lengkap dan rinci serta dapat dijadikan acuan dalam mengatasi berbagai tantangan dan permasalahan yang dihadapi secara terpadu, serasi, selaras, seimbang, efisien, dan efektif.

Ketiga, berkembangnya pemikiran dan kesadaran di tengah masyarakat untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang yang lebih menyentuh hal-hal yang terkait langsung dengan permasalahan kehidupan masyarakat, terutama dengan meningkatnya bencana banjir dan longsor, kemacetan lalu lintas, bertambahnya perumahan kumuh, berkurangnya ruang publik dan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan, kurang memadainya kapasitas kawasan metropolitan terhadap tekanan jumlah penduduk, serta kurang seimbang pembangunan kawasan perkotaan dan perdesaan. Hal tersebut menuntut adanya pengaturan yang lebih tegas dan jelas mengenai aspek-aspek penyelenggaraan penataan ruang yang terkait langsung dengan kehidupan masyarakat. Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai pengaturan penataan ruang, pembinaan penataan ruang, pelaksanaan perencanaan tata ruang, pelaksanaan pemanfaatan ruang, pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang, dan pengawasan penataan ruang, di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk mewujudkan pengaturan mengenai penyelenggaraan penataan ruang yang lebih komprehensif dan dapat diterapkan secara efektif, Peraturan Pemerintah ini memuat pengaturan penyelenggaraan penataan ruang wilayah dan kawasan, yang mencakup:

- 
- a. Pengaturan penataan ruang yang meliputi ketentuan tentang peraturan yang harus ditetapkan pada masing-masing tingkatan pemerintahan untuk memberikan landasan hukum yang kuat bagi penyelenggaraan penataan ruang.
  - b. Pembinaan penataan ruang yang mengatur tentang bentuk dan tata cara pembinaan penataan ruang dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dan masyarakat, dari pemerintah daerah provinsi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota dan masyarakat, serta dari pemerintah daerah kabupaten/kota kepada masyarakat. Pembinaan penataan ruang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan dan menumbuhkan kemandirian pemerintah daerah dan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang.
  - c. Pelaksanaan perencanaan tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan penetapan rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan termasuk kawasan strategis, kawasan perkotaan, dan kawasan perdesaan, yang dilaksanakan melalui prosedur untuk menghasilkan rencana tata ruang yang berkualitas dan dapat diimplementasikan.
  - d. Pelaksanaan pemanfaatan ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Pelaksanaan pemanfaatan ruang melalui sinkronisasi program yang dituangkan ke dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana pembangunan

tahunan sesuai dengan sistem perencanaan pembangunan nasional, serta pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

- e. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan tertib tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai peraturan zonasi yang merupakan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang, perizinan yang merupakan syarat untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi, yang keseluruhannya merupakan perangkat untuk mendorong terwujudnya rencana tata ruang sekaligus untuk mencegah terjadinya pelanggaran penataan ruang.
- f. Pengawasan penataan ruang yang meliputi pemantauan, evaluasi, dan pelaporan merupakan upaya untuk menjaga kesesuaian penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat.

Di samping materi pengaturan sebagaimana tersebut di atas, sesuai amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juga perlu disusun peraturan pelaksanaan mengenai bentuk dan tata cara peran masyarakat, tingkat ketelitian peta rencana tata ruang, serta penatagunaan tanah, penatagunaan udara, penatagunaan laut, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya, yang akan diatur dalam peraturan pemerintah tersendiri<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

## **a. Asas dan Tujuan Penataan Ruang**

Penataan Ruang diselenggarakan berdasarkan atas:

### 1) Keterpaduan

Penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah dan masyarakat.

### 2) Keserasian, keselarasan dan keseimbangan

Penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

### 3) Keberlanjutan

Penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

### 4) Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan

Penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

### 5) Keterbukaan

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

6) Kebersamaan dan kemitraan

Penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

7) Perlindungan kepentingan umum

Penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

8) Kepastian hukum dan keadilan

Penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

9) Akuntabilitas

Penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan baik prosesnya, pembiayaannya maupun hasilnya.

Adapun yang menjadi tujuan penataan ruang ditegaskan dalam Pasal 3 UUPR yaitu bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan

berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan<sup>12</sup>:

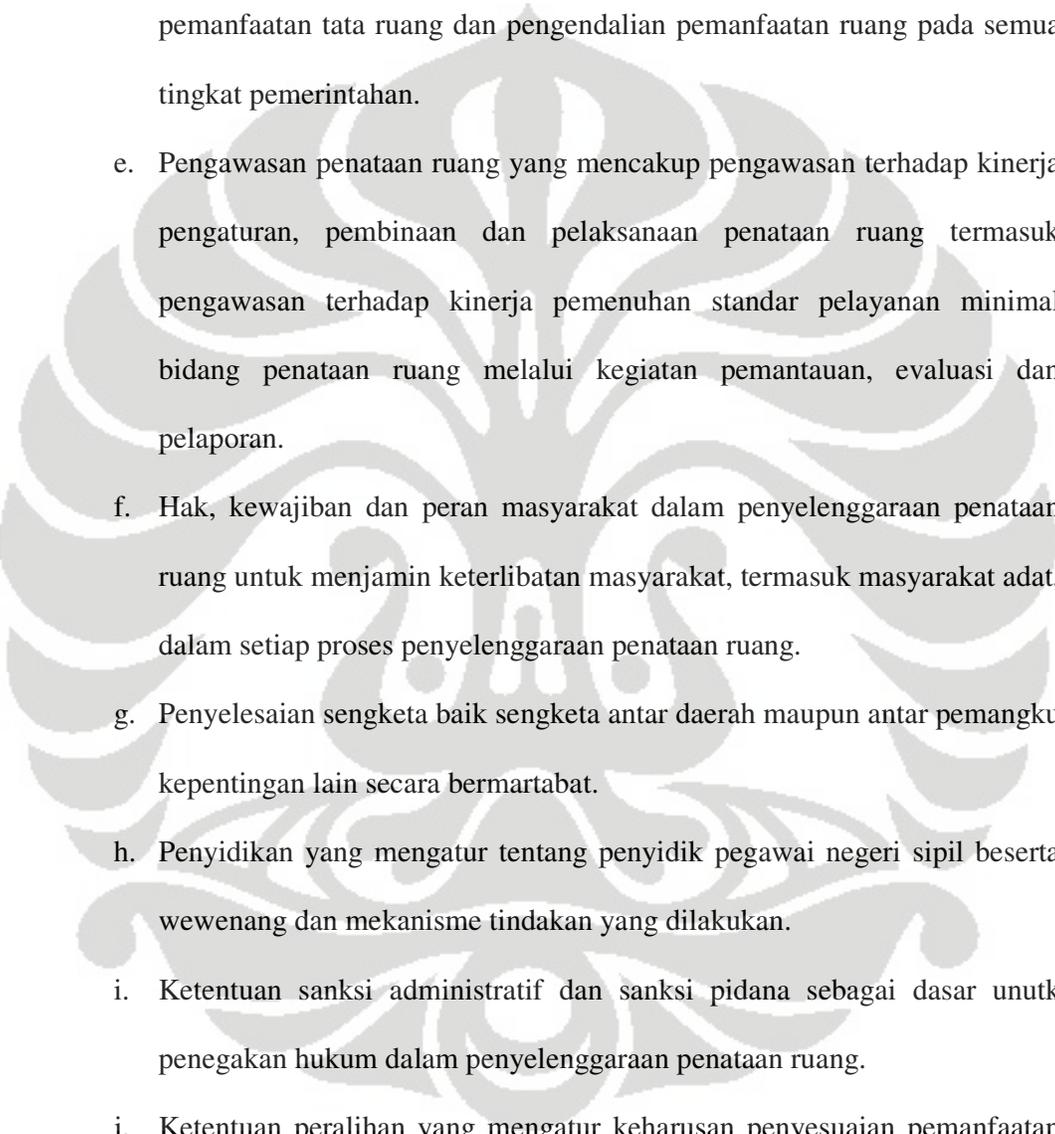
- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan penataan ruang yaitu mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 antara lain memuat ketentuan sebagai berikut:

- a. Pembagian wewenang antara pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk memberikan kejelasan tugas dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.
- b. Pengaturan penataan ruang yang dilakukan melalui penetapan peraturan perundang-undangan termasuk pedoman bidang penataan ruang sebagai acuan penyelenggaraan penataan ruang.

---

<sup>12</sup> Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA – UUPR – UUPRH*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada: 2008). Hal 135.

- 
- c. Pembinaan penataan ruang melalui berbagai kegiatan untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang.
  - d. Pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang pada semua tingkat pemerintahan.
  - e. Pengawasan penataan ruang yang mencakup pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan dan pelaksanaan penataan ruang termasuk pengawasan terhadap kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang melalui kegiatan pemantauan, evaluasi dan pelaporan.
  - f. Hak, kewajiban dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat, termasuk masyarakat adat, dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang.
  - g. Penyelesaian sengketa baik sengketa antar daerah maupun antar pemangku kepentingan lain secara bermartabat.
  - h. Penyidikan yang mengatur tentang penyidik pegawai negeri sipil beserta wewenang dan mekanisme tindakan yang dilakukan.
  - i. Ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagai dasar untuk penegakan hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang.
  - j. Ketentuan peralihan yang mengatur keharusan penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang baru dengan masa transisi selama 3 tahun untuk penyesuaian.

Pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang sebagai dasar pemanfaatan ruang pada setiap wilayah.<sup>13</sup> Penyelenggaraan penataan ruang oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam melaksanakan tugas itu, Negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah. Pengaturan penataan ruang dilakukan melalui penetapan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang termasuk pedoman bidang penataan ruang.

Perencanaan atau *planning* mempunyai beberapa definisi yang tidak jauh berbeda dan saling melengkapi, beberapa rumusan tentang perencanaan dalam arti luas yakni proses mempersiapkan secara sistematis kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu atau penentuan tujuan yang akan dicapai atau dilakukan bagaimana, bilamana dan oleh siapa. Dari definisi tersebut terlihat bahwa perencanaan adalah proses penyusunan sebuah rencana atau proses yang akan menghasilkan sebuah rencana. Dalam hal ini disimpulkan bahwa perencanaan adalah proses dan hasilnya adalah berupa rencana atau plan. Sedangkan menurut Undang-Undang Penataan Ruang, tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Penataan ruang merupakan upaya agar ruang dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kesejahteraan masyarakat kini dan mendatang. Secara spesifik penataan ruang dapat diartikan sebagai upaya untuk mewujudkan tata ruang yang terencana dengan memperhatikan keadaan lingkungan alam,

---

<sup>13</sup> *Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.*

buatan, interaksi antar lingkungan, tahapan dan pengelolaan pembangunan serta pembinaan kemampuan kelembagaan dan sumber daya alam yang ada.<sup>14</sup>

Selanjutnya Pasal 1 Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 640/KPTS/1986 menjelaskan yang dimaksud dengan perencanaan tata ruang kota adalah kegiatan penyusunan dan peninjauan kembali rencana-rencana tata ruang kota. Perencanaan tata ruang mengandung arti penataan segala sesuatu yang berada didalam ruang sebagai wadah penyelenggara kehidupan.<sup>15</sup>

#### **b. Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang**

Sesuai Pasal 60 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, dalam penataan ruang setiap orang berhak untuk:

1. Mengetahui rencana tata ruang
2. Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang
3. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang
4. Mengajukan keberatan kepada pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya

---

<sup>14</sup> Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Volume 9 Nomor 1, Januari 1998: hal. 19.

<sup>15</sup> Hasni, Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 256.

5. Mengajukan tuntutan pembatalan ijin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat yang berwenang
6. Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada Pemerintah dan/atau pemegang ijin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian

Sesuai Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib menaati:

- 1) Rencana tata ruang yang telah ditetapkan
- 2) Memanfaatkan ruang sesuai dengan ijin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang
- 3) Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan ijin pemanfaatan ruang
- 4) Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum

Bagi setiap orang yang melanggar kewajiban tersebut dikenai sanksi administrasi.

Sanksi administratif tersebut dapat berupa:

- a) Peringatan tertulis
- b) Penghentian sementara kegiatan
- c) Penghentian sementara pelayanan umum
- d) Penutupan lokasi

- e) Pencabutan ijin
- f) Pembatalan ijin
- g) Pembongkaran bangunan
- h) Pemulihan fungsi ruang
- i) Denda administratif

### **c. Ketentuan Pidana**

Setiap orang yang tidak menaati Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dianggap sebagai pelaku tindak pidana yang dapat dipidana penjara serta denda tergantung tindak pidana yang dilakukan. Berikut adalah sanksi pidananya:

Pasal 69 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

1. Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, di pidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
2. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat 1 mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah)
3. Jika tindak pidana sebagaimana di maksud pada ayat 1 mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15

(lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)

#### Pasal 70 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

1. Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai ijin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
2. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat 1 mengakibatkan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)
3. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat 1 mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan benda, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah)
4. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat 1 mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)

#### Pasal 71 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

“Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan ijin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c, dipidana

dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).”

Pasal 72 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

“Setiap orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf d, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).”

Bagi pejabat yang berwenang pun dikenakan sanksi pidana sebagaimana tercantum dalam Pasal 73 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu:

1. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan ijin tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 7, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
2. Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya

Bagi pelaku tindak pidana yang dilakukan oleh suatu korporasi dikenai sanksi pidana, tercantum pada Pasal 74 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 yaitu:

1. Dalam hal tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71 dan pasal 72 dilakukan oleh suatu korporasi selain pidana penjara

dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71 dan Pasal 72

2. Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
  - a. Pencabutan ijin usaha dan/atau
  - b. Pencabutan status badan hukum

Selain sanksi pidana, pelaku tindak pidana tersebut pun dapat dituntut secara perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu:

1. Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71 dan Pasal 72, dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana
2. Tuntutan ganti kerugian secara perdata sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilaksanakan sesuai hukum acara pidana.<sup>16</sup>

Ketentuan pidana dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 sangat jelas dan tegas sehingga diharapkan dengan pemberian sanksi bagi para pelaku pidana dapat memberikan dampak positif bagi perencanaan tata ruang yang telah ditetapkan serta tercapainya tujuan penataan ruang secara nasional.

---

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sangat luas, terbentang dari Sabang hingga Merauke. Masing-masing wilayah provinsi di Indonesia memiliki bentang alam yang berbeda-beda sehingga diperlukan rencana tata ruang yang berbeda pula. Pemanfaatan ruang yang tepat dapat menjadikan provinsi tersebut memiliki ruang wilayah yang serasi, selaras dan seimbang sesuai dengan tujuan penataan ruang.

Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan pusat kegiatan perekonomian memiliki peran penting sebagai barometer pemanfaatan ruang. Wilayah provinsi DKI Jakarta yang terletak pada Teluk Jakarta menjadikan provinsi ini rentan banjir sehingga diperlukan rencana tata ruang yang tepat guna mengantisipasi hal tersebut.

Rencana tata ruang wilayah DKI Jakarta juga memiliki peran penting untuk mengantisipasi pertumbuhan pusat-pusat kegiatan perekonomian maupun pemukiman penduduk yang semakin lama meningkat pesat, oleh karena itu diperlukan rencana tata ruang yang tepat. Dengan dibentuknya Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka diharapkan dapat meminimalisir bencana-bencana seperti banjir, kebakaran, dan lain sebagainya yang seringkali diakibatkan oleh adanya pembangunan yang tidak sesuai dengan peraturan, dan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang

Penataan Ruang diharapkan dapat menjadi payung hukum bagi rencana tata ruang provinsi DKI Jakarta. Oleh karena itu perlu dilakukan penyesuaian antara peraturan yang satu dengan peraturan yang lain agar selaras dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat provinsi DKI Jakarta yang semakin mengalami kompleksitas permasalahan pemanfaatan tata ruang di wilayah provinsi DKI Jakarta.

### **C. Dasar Hukum Ijin Mendirikan Bangunan**

Provinsi DKI Jakarta sebagai salah satu pusat perekonomian yang memiliki perputaran uang sangat cepat menjadikan DKI Jakarta sebagai kota harapan bagi seluruh rakyat Indonesia untuk memperoleh penghidupan. Hal ini menyebabkan banyak orang yang menginginkan untuk memiliki rumah tinggal di Ibukota Indonesia ini. Namun lahan yang tersedia tidak bertambah sehingga diperlukan pengorbanan dan upaya yang lebih kuat untuk memperoleh rumah tinggal di DKI Jakarta. Perilaku Masyarakat DKI Jakarta maupun pendatang untuk memperoleh sebidang tanah untuk dibangun sangat beragam bentuknya. Setelah lahan dimilikinya, mereka pun membangunnya tanpa memperhatikan aspek-aspek kepentingan umum. Akibatnya pemanfaatan ruang yang tidak teratur dan tidak tertata pun tak terelakkan.

Untuk mengatasi ketidakteraturan pemanfaatan ruang tersebut, pemerintah provinsi DKI Jakarta membuat ketentuan untuk mendirikan bangunan di wilayah DKI Jakarta. Ketentuan tersebut adalah Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota

Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ketentuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) melengkapi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta untuk tercapainya pemanfaatan yang teratur dan tertata secara serasi, selaras dan seimbang. Kompleksnya permasalahan pemanfaatan ruang tidak cukup diselesaikan hanya dengan peraturan tersebut. ketentuan IMB mampu mengarahkan laju pertumbuhan dan perkembangan perkotaan sehingga terjadi pola pemanfaatan ruang yang dinamis.

**Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991  
Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta**

Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau biasa disebut peraturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), mengatur mengenai pelaksanaan pedoman pembangunan di wilayah DKI Jakarta yang diharapkan dapat lebih meningkatkan upaya pengawasan dan pengendalian demi terciptanya tertib bangunan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Peraturan Daerah ini diharapkan dapat menjadi sarana dan pedoman membangun yang langsung, jelas dan resmi, baik bagi masyarakat pembangunan dan pemakai maupun bagi aparat terkait dalam mekanisme pembangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. sehingga dapat tercipta iklim pembangunan yang memberikan perlindungan

hukum bagi masyarakat dalam mencapai dan melaksanakan cita-cita dan peran sertanya di bidang pembangunan. Iklim pembangunan yang sehat sebagaimana tersebut di atas sangat diperlukan dalam upaya mencapai tertib bangunan untuk menciptakan kota yang tertib, teratur, terarah dan indah<sup>17</sup>.

Sesuai dengan skalanya, tertib bangunan adalah merupakan unsur dan atau bagian dari tertib lingkungan dimana bangunan merupakan unsur terpenting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan tersebut. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam tertib bangunan terdapat aspek tertib lingkungan dan tertib perkotaan. Disamping aspek tertib bangunan, Peraturan Daerah ini diharapkan pula menjadi alat kendali bagi laju pertumbuhan fisik kota, pencegahan terhadap bahaya kerusakan dan pencemaran lingkungan, pengurangan nilai-nilai estetika, kenyamanan dan keamanan bangunan, sehingga berbagai investasi fisik dapat mencapai nilai manfaat sebesar-besarnya, terlindung dari berbagai rasa kurang aman serta terhindar dari berbagai ancaman bahaya. Karenanya dalam mekanisme pembangunan menuju tertib bangunan, sangat diperlukan adanya kriteria dan tata cara pengawasan dan pengendalian yang aplikatif dan aspiratif dalam arti baik bagi para pelaku pembangunan maupun aparat pengawas bersama-sama dapat memahami dan menggunakan Daerah ini secara berdaya guna dan berhasil guna<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> *Penjelasan Umum Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.*

<sup>18</sup> *Ibid.*

Berdasarkan maksud dan tujuan di atas maka Peraturan Daerah ini disusun dengan mengacu kepada empat aspek, yaitu aspek hukum, aspek teknis, aspek politis dan aspek sosial ekonomi, dengan harapan agar semua aspirasi dan prakarsa membangun masyarakat beserta segala permasalahannya dapat dipecahkan, disalurkan serta dilaksanakan dengan aman, tertib, benar dan bermanfaat.

Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah DKI Jakarta harus memiliki ijin dari Gubernur Kepala Daerah. Ijin inilah yang biasa disebut Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Permohonan IMB ditujukan kepada Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B). dikeluarkannya IMB tidaklah mudah karena harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebelumnya. Syarat yang harus dilampirkan pada permohonan IMB sebagai berikut:

1. Mengisi formulir Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB)
2. Identitas diri pemohon (KTP) sesuai bukti kepemilikan tanah
3. Copy surat bukti kepemilikan tanah yang dilegalisir (sertipikat, akta jual beli, girik, surat kapling)
4. Copy PBB terakhir
5. Gambar bangunan yang ingin dibangun yang ditandatangani oleh arsitek pemegang Surat Ijin Bekerja Perencana (SIBP) sebanyak 7 rangkap

6. Advis planning dan Block Plan dari Dinas Tata Kota setempat sebanyak 7 rangkap

Gambar bangunan tersebut harus memenuhi ketentuan Garis Sempadan jalan (GSJ) yaitu garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota, sesuai yang ditentukan. Selain itu juga harus memenuhi ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) yaitu garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota, sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ketentuan selanjutnya bangunan tersebut juga harus memenuhi peruntukannya dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) serta Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Pasal 48 Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpepetakan dan apabila perpepetakan tidak dipenuhi atau tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan mempertimbangkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 49 Peraturan Daerah Daerah

Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan luas minimum perpetakan, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Salah satu pekarangan-pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan dengan lebar minimal 3 meter. Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 51 Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

GSB ditetapkan dalam rencana kota. Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakkan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan.

Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada pola ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota. Gubernur Kepala daerah demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.

#### **D. Pembangunan Hotel Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang Melanggar Tata Ruang (Analisis Yuridis Kasus Penyegehan Hotel Amos Cozy)<sup>19</sup>**

Kasus penyegehan terhadap Hotel Amos Cozy yang terletak di Kawasan Melawai Jalan Melawai VIII, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang dilakukan oleh Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) Jakarta Selatan diawali dari adanya laporan dari masyarakat yang tinggal di sekitar hotel tersebut. Warga setempat menilai bahwa pembangunan Hotel Amos Cozy tersebut telah melebihi batas yang ditentukan. Pasalnya sebelum bangunan hotel tersebut dibangun, dibagian belakang bangunan Hotel Amos Cozy tersebut terdapat brandgang selebar 2 meter yang digunakan untuk akses mobil pemadam kebakaran, namun oleh pihak pengembang bangunan tersebut tetap didirikan sehingga brandgang sebagai akses mobil pemadam kebakaran tersebut tertutup. Dari 80 meter luas bangunan setinggi enam lantai, bangunan yang melanggar lebarnya mencapai 2 (dua) meter dan masyarakat yang tinggal di sekitar hotel tersebut menilai bahwa dengan adanya pembangunan hotel tersebut yang menutup brandgang dibagian belakangnya dapat membahayakan warga sekitar yang tinggal dibelakang hotel tersebut karena selain berfungsi juga sebagai antisipasi jika terjadi kebakaran. Dengan adanya pembangunan didalam brandgang tersebut, maka pihak hotel telah melanggar jarak bebas belakang dimana seharusnya pada bagian belakang bangunan terdapat jarak bebas dan tidak boleh dibangun. Dari hasil wawancara penulis dengan petugas Dinas P2B, maka pembangunan Hotel

---

<sup>19</sup> Hasil wawancara penulis dengan Petugas Dinas P2B.

Amos Cozy ini telah melakukan 2 (dua) pelanggaran dalam konteks tata ruang, yang pertama adalah bangunan tersebut telah melampaui Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang adalah perbandingan jumlah luas lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota<sup>20</sup>. Berdasarkan masalah tersebut diatas, maka Hotel Amos cozy telah melanggar Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pelanggaran KDB tersebut disebabkan karena dalam proses pembangunan hotel tersebut, pihak pengembang tidak memperhatikan faktor keselamatan dan kesejahteraan warga yang tinggal di sekitar hotel tersebut, karena bagian belakang hotel yang seharusnya terdapat akses jalan bagi mobil pemadam kebakaran (brandgang) tertutup karena pembangunan hotel tersebut telah melampaui batas yang ditentukan oleh Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta khususnya pada bagian ketentuan jarak bebas belakang bangunan dan keselamatan lingkungan dari bahaya kebakaran. Lahan brandgang adalah milik pemerintah dan sebenarnya boleh dimiliki oleh masyarakat, tetapi tidak boleh dibangun atas kepentingan sendiri.

Perbandingan antara Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) diatur dalam Pasal 86 ayat 1 Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah

---

<sup>20</sup> Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pasal 1 huruf q.

Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang menyebutkan bahwa Perhitungan KDB dan KLB ditentukan sebagai berikut:

- a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar,
- b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100%,
- c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihanya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- e. luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100%;
- f. teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras, tidak diperhitungkan;
- g. dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai di atas tanah;
- h. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB asal tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB;

- i. lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150% dari KLB yang ditetapkan; ramp dan tangga terbuka dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan.

Pelanggaran kedua yang dilakukan oleh pihak pengembang hotel Amos Cozy adalah adanya pendahuluan pekerjaan pembangunan sebelum diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh Dinas P2B DKI Jakarta.

### **1. Tindakan Pemerintah terhadap pembangunan Hotel Amos Cozy yang melanggar Tata Ruang**

Kasus penyegelan Hotel Amos Cozy terpaksa dilakukan oleh petugas dari Dinas P2B karena pembangunan hotel tersebut disinyalir telah melanggar penataan ruang. Menurut petugas Dinas P2B, bangunan hotel lantai tujuh tersebut telah melanggar batas KDB yang telah ditentukan. Pelanggaran batas KDB tersebut menyebabkan tertutupnya *brandgang* di bagian belakang hotel tersebut, dimana hal tersebut memberikan dampak yang cukup berbahaya bagi warga sekitar yang tinggal di belakang hotel, karena *brandgang* adalah akses jalan bagi pemadam kebakaran. Hal itu tentu dapat membahayakan warga sekitar apabila suatu saat terjadi kebakaran di sekitar wilayah tersebut, dan oleh karena itu sebagai sanksi atas pelanggaran batas KDB yang dilakukan hotel Amos Cozy, maka petugas Dinas P2B melakukan penyegelan.

Dalam kasus penyegelan tersebut diatas, dapat dilihat bahwa hotel Amos Cozy melanggar ketentuan Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, khususnya Pasal 86 mengenai penghitungan KDB dan KLB. Berdasarkan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1068 Tahun 1997 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Hotel Amos Cozy akan mendapat tindakan penyidikan, sanksi dan penertiban karena telah melanggar Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Tindakan Penertiban yang akan dikenakan terhadap setiap kegiatan membangun dan atau pelanggaran menggunakan dan atau kelayakan bangunan tanpa izin dapat berupa:<sup>21</sup>

- a. Surat Pemberitahuan, dimaksud agar pelaku pembangunan melaksanakan isi surat pemberitahuan;
- b. Surat Peringatan, dimaksudkan agar pembangunan mengikuti petunjuk di dalam surat peringatan;
- c. SP4 (Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan), dimaksudkan agar kegiatan pembangunan segera dihentikan;
- d. Segel, dimaksudkan agar seluruh aktifitas/kegiatan pembangunan pada lokasi pembangunan yang melanggar segera dihentikan/ditutup;

---

<sup>21</sup> Pasal 11, Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1068 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

- e. Surat Perintah Bongkar; dimaksud agar pemilik bangunan segera melaksanakan pembongkaran sendiri atas bagianbagian bangunan yang melanggar;
- f. Bongkar Paksa adalah pembongkaran secara paksa oleh Petugas Pemda apabila pemilik bangunan tidak membongkar sendiri bagian-bagian bangunan yang melanggar.

## **2. Perlindungan hak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah terhadap pembangunan di DKI Jakarta yang merugikan lingkungan sekitar permukiman masyarakat**

Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan perlindungan dari adanya pembangunan hotel Amos Cozy. Dalam kasus penyegelan hotel Amos Cozy tersebut, warga yang tinggal di belakang hotel tersebut juga memiliki hak untuk tinggal dengan aman, nyaman dan bebas dari segala polusi. Pembangunan hotel Amos Cozy tersebut telah merugikan kepentingan umum dari masyarakat sekitarnya, yaitu dengan tertutupnya *brandgang* yang terdapat pada bagian belakang hotel meyebabkan jalur untuk pemadam kebakaran tertutup. Hal yang dapat dilakukan masyarakat bila terdapat pelanggaran dari pembangunan disekitarnya adalah dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang, dalam hal ini Dinas Tata Kota DKI Jakarta.

Kasus ini merupakan salah satu contoh dari tindakan pelanggaran tata ruang yang membawa dampak kerugian bagi kepentingan umum dan banyaknya

kebakaran yang terjadi akhir-akhir ini di DKI Jakarta merupakan akibat dari minimnya keberadaan *brandgang* yang sesuai dengan peraturan.

Hak-hak masyarakat yang diatur dalam UUPR perlu mendapat perhatian dari pemerintah dan para perencana dalam menyusun dan mengimplementasikan rencana tata ruang. Hak-hak masyarakat tersebut adalah;

- a. hak untuk mengetahui rencana tata ruang
- b. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat dari penataan ruang;
- c. menerima penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. mengajukan keberatan kepada pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat yang berwenang;  
dan
- f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Dengan adanya hak-hak tersebut di atas, pemerintah dan perencana tata ruang dituntut untuk menyusun sebuah rencana tata ruang yang berkualitas, yang penerapannya tidak menimbulkan kerugian masyarakat. Bila tidak, pemerintah akan menghadapi banyak tuntutan dari masyarakat yang mengalami kerugian

akibat pelaksanaan pembangunan, meski pelaksanaan pembangunan tersebut telah sesuai dengan rencana tata ruang.

Penegasan kewajiban dan larangan serta ketentuan sanksi

UUPR secara tegas mengatur kewajiban masyarakat sebagai berikut:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Selain itu UUPR juga melarang pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang untuk menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan tersebut di atas memiliki konsekuensi berupa ancaman pidana penjara dan denda di samping sanksi administratif. Tantangan dalam penerapan ketentuan tersebut di atas adalah dalam penegakan hukum, mengingat selama ini masyarakat telah "terbiasa" dengan kasus pelanggaran rencana tata ruang tanpa konsekuensi sanksi apa pun. Di sisi lain, para pejabat yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang cenderung untuk "menahan diri" dalam menerbitkan izin yang dapat berdampak pada penurunan investasi. Untuk itu diperlukan upaya penyadaran seluruh pemangku

kepentingan mengenai pentingnya penegakan hukum terhadap pelanggaran rencana tata ruang dalam rangka mewujudkan ruang kehidupan yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut di atas, penataan ruang yang mencakup tahapan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu pendekatan yang diyakini dapat mewujudkan keinginan akan ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Melalui pendekatan penataan ruang, ruang kehidupan direncanakan menurut kaidah-kaidah yang menjamin tingkat produktivitas yang optimal dengan tetap memperhatikan aspek keberlanjutan agar memberikan kenyamanan bagi masyarakat penghuninya. Selanjutnya rencana tersebut menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembangunan yang diikuti dengan upaya pengendalian agar pemanfaatan ruang yang berkembang tetap sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Tindakan Pemerintah terhadap pembangunan hotel Amos Cozy yang melanggar ketentuan tata ruang dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu penyidikan, pemberian sanksi dan penertiban.

Penyidikan dilakukan apabila terdapat indikasi pelanggaran tata ruang yang dapat membawa dampak merugikan bagi lingkungan dan masyarakat.

Pemberian sanksi dapat berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana, tergantung dari pelanggaran yang dilakukan. Sanksi administratif akan diberikan jika tidak melaksanakan kewajiban yang tertera dalam Pasal 61 UUPR, sedangkan sanksi pidana akan diberikan jika melanggar ketentuan Pasal 69 sampai dengan Pasal 74 UUPR. Tindakan penertiban akan dikenakan terhadap setiap kegiatan yang melanggar pembangunan yang tidak memiliki izin.

Pemberian sanksi serta penertiban kepada bangunan yang melanggar ketentuan penataan ruang dituangkan dalam Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam

Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perda tersebut telah memaparkan secara jelas mengenai kegiatan yang harus dilakukan pihak pengembang dalam membangun.

2. Perlindungan hak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah terhadap pembangunan di DKI Jakarta diimplementasikan dalam bentuk undang-undang dan peraturan. UUPR dalam hal ini dapat membendung permasalahan tata ruang yang terjadi di Indonesia, khususnya di DKI Jakarta. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan perlindungan dari adanya pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan penataan ruang.

## **B. Saran**

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (UUPR) diharapkan dapat menjadi payung hukum bagi peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan serta mendukung Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta. Segala bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh orang maupun badan hukum harus dapat ditindak tegas melalui prosedur yang tepat. Lahirnya UUPR yang baru diharapkan juga dapat memberikan perlindungan bagi kepentingan umum yang menyangkut kehidupan masyarakat luas.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku

Basuki Sunaryo, *Diktat Hukum Agraria*. Jakarta: Magister Kenotariatan FHUI, 2002/2003.

G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara, 1986.

Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.9. Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, 2003.

Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

Kallo, Erwin. *Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti di Indonesia*. Yogyakarta: Ombak, 2003

Muljadi, Kartini; Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2004.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1984.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Tim Pengajar Land Reform dan Tata Guna Tanah, *Land Reform dan Tata Guna Tanah*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Indonesia. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

**C. Internet**

[www.dp2b.go.id](http://www.dp2b.go.id)

[www.bapedajakarta.go.id](http://www.bapedajakarta.go.id)

[www.penataanruang.net](http://www.penataanruang.net)





# LAMPIRAN

