

**PENYALAHGUNAAN PERIZINAN PENGGUNAAN GEDUNG  
SENAYAN CITY OLEH PT. MANGGALA GELORA  
PERKASA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMO2 28  
TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**TESIS**

**MUMTAZAH  
0806427455**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
JUNI 2010**

**PENYALAHGUNAAN PERIZINAN PENGGUNAAN GEDUNG  
SENAYAN CITY OLEH PT. MANGGALA GELORA  
PERKASA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMO2 28  
TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**MUMTAZAH  
0806427455**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
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 : Mumtazah**

**NPM : 0806427455**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 21 Juni 2010**



## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Mumtazah  
NPM : 0608427455  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Penyalahgunaan Perizinan Pembangunan  
Gedung Senayan City Menurut Undang-Undang  
Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan  
Gedung.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn ( )  
Penguji : Dr.Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H ( )  
Penguji : Supardjo Sujadi, S.H., M.H. ( )

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 21 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada ALLAH SWT yang telah menganugerahkan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan tesis ini. Penulisan ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Dalam Penulisan Tesis ini, penulis banyak sekali mendapat bantuan, bimbingan, serta dorongan dari **Bunda Hadidjah dan Ayahanda Ali**, selaku orangtua yang tak henti-hentinya memberi semangat juaan dalam menghadapi kehidupan, serta doa restunya. Serta berbagai pihak lainnya yang turut serta membantu dalam Penulisan ini.oleh karena itu dalam kesempatan ini perkenankan penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

- (1) Dr.Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Hukum Kenotariatan Universitas Indonesia dan penguji Tesis penulis dan telah banyak memberi masukan dan perbaikan dalam penulisan dan penelitian;
- (2) Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan Tesis ini;
- (3) Supardjo Sujadi, S.H., M.H. selaku penguji Tesis penulis dan telah banyak memberi masukan dan perbaikan dalam penulisan dan penelitian;
- (4) Pihak Penertiban Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
- (5) Keluarga Besar saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
- (6) Seluruh keluarga besar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia baik staff pengajar, staff administartif maupun Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia (IMMK FHUI) tahun 2009-2010.
- (7) Delik, Vita, Yasmine, Acit, Ita, Feby, Ea, Bang Ronal, Zaki, Heni, Patar, Joshua, Novi, Dion, Darwin, Irwan, Sammy, Mba Nova Rini serta teman-teman dalam Club Futsal angkatan 2008.
- (8) Serta seluruh sahabat di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, serta Arsie dan seluruh teman-teman Bear Family yang telah membantu dan mendukung saya dalam menyelesaikan Tesis ini; dan
- (9) Fiqri Djafar Islam Alwaini yang telah mendukung dengan segenap perhatian dan turut serta membantu dalam mengumpulkan data-data Tesis ini.

Akhir kata, saya berharap ALLAH SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 07 Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademi Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mumtazah  
NPM : 0806427455  
Program Studi: Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:  
Penyalahgunaan Perizinan Pembangunan Gedung Senayan City Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan 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: Depok

Pada Tanggal: 21 Juni 2010

Yang menyatakan

(Mumtazah)

## ABSTRAK

Nama : Mumtazah  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Penyalahgunaan Perizinan Pembangunan Gedung Senayan City Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Tesis ini tentang perubahan fungsi bangunan gedung Senayan City yang merubah fungsi hotel menjadi perkantoran. Mengenai perubahan fungsi gedung Senayan City dari menara Apartemen menjadi perkantoran, maka harus merubah Izin Mendirikan bangunan (IMB) karena fungsi bangunan gedung tercantum dalam IMB sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Hasil penelitian menyarankan bahwa pemerintah perlu bertindak tegas terhadap permasalahan yang timbul seputar peubahan fungsi bangunan gedung, sehingga para pemilik/pengelola gedung tidak bertindak secara leluasa melakukan perubahan fungsi tanpa melalui prosedur; Senayan City juga sebaiknya tidak merubah fungsi menara hotel menjadi apartemen dan kantor sebelum dikeluarkannya izin dari Dinas Pengawasan dan Penertiban

Kata Kunci:  
Bangunan, Perizinan Pembangunan, Perbahahan Fungsi Gedung

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN PENGESAHAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	4
1.3 Metode Penelitian.....	4
1.4 Sistematika Penulisan .....	5
<b>2. PENYALAHGUNAAN PERIZINAN PENGGUNAAN TANAH SENAYAN CITY MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG .....</b>	<b>8</b>
2.1 TEORI UMUM .....	8
2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut Hukum Tanah .....	8
2.1.2 Penataan Ruang .....	17
2.1.3 Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Swasta .....	26
2.1.4 Hukum Bangunan Gedung.....	42
2.2 PENYALAHGUNAAN GEDUNG SENAYAN CITY .....	57
2.2.1 Lokasi Gedung Senayan City .....	57
2.2.1 Gedung Senayan City .....	57
2.2.3. Posisi Kasus Penyalahgunaan Gedung Senayan City .....	57
2.2.4. IMB Senayan Tidak Bisa Diterbitkan .....	61
2.3 ANALISIS PENYALAHGUNAAN PERIZINAN PENGGUNAAN TANAH SENAYAN CITY MENURUT UNDANG-UNDANG NOMO2 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG .....	61
2.3.1Perubahan Fungsi Tanpa Izin Menara Hotel Menjadi Perkantoran Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.....	61
2.3.2 Sanksi Yang Dikenakan Kepada Senayan City Terhadap Perubahan Fungsi Yang Semula Menara Hotel Menjadi Perkantoran Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung .....	65
2.3.3.Penyelesaian Yang Harus Dilakukan Terhadap Pihak Ketiga Yang Menggunakan Bangunan Tersebut Sebagai Investor ...	74
<b>3. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>74</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN</b>	