



**IZIN PENDAHULUAN DALAM MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI WILAYAH DKI JAKARTA,  
ANALISIS KASUS BERDASARKAN PUTUSAN  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA  
NOMOR: 137/G/2010/PTUN-JKT**

**TESIS**

**SIWI ENDAH SARITRI**

**1006738582**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2012**

**IZIN PENDAHULUAN DALAM MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI WILAYAH DKI JAKARTA,  
ANALISIS KASUS BERDASARKAN PUTUSAN  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA  
NOMOR: 137/G/2010/PTUN-JKT**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**SIWI ENDAH SARITRI**

**1006738582**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : SIWI ENDAH SARITRI**  
**NPM : 1006738582**

**Tanda Tangan: .....**

**Tanggal : 22 Juni 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : SIWI ENDAH SARITRI  
NPM : 1006738582

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : IZIN PENDAHULUAN DALAM  
MENDIRIKAN BANGUNAN DI WILAYAH  
DKI JAKARTA, ANALISIS KASUS  
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN  
TATA USAHA NEGARA JAKARTA  
NOMOR: 137/G/2010/PTUN-JKT

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 : Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., M.LI.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juni 2012

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis yang berjudul “Izin Pendahuluan Dalam MEndirikan Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta, Analisis Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 137/G/2010/PTUN-JKT” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Ibu Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., MLI selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Wismar Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Kedua orangtua tercinta, Bapak Bambang Sabariman dan Ibu Tri Wahyu Widayati, adik perempuan tercinta Galuh Isninditari, sebagai sumber inspirasi dan yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa-doa yang makbul, serta semangat.
- (6) Suami tercinta Anugerah Sandi Putra dan anak-anak perempuan kecilku Resiya Anindita dan Farah Anindya, belahan jiwa sekaligus sumber

semangat dan kekuatan, terimakasih, sesungguhnya saya tidak bisa sampai disini tanpa pengertian dan doa-doa manis serta sungguh-sungguh dari kalian.

- (7) Teman-teman angkatan 2010 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (8) Cak Ari, sejawat MKN 2010, yang telah memberikan bantuan tanpa diminta, orang yang pertamakali memberikan pengayaan dalam hal kerangka dasar Penulisan ini.
- (9) Shanti Damayanti, sahabatku sejak SMA, terimakasih kesediaannya membantu menerjemahkan beberapa bagian peraturan berbahasa Belanda ke dalam Bahasa Indonesia,
- (10) Belinda Rosalina, sahabat sejak kuliah S1 FHUI, yang selalu jadi teman sharing emosional, teman suntuk dan bahagia.
- (11) Teman-teman Coerpat S1 FHUI 96 (Virda, Devi, Sheilla, Barryl), teman-teman berbagi kebahagiaan dan kegilaan, terutama selama waktu-waktu menegangkan di MKNUI 2010.
- (12) Teman-teman seperjuangan di MKNUI 2010, terutama Silvana, Lala, Destika, Nia, Azti, Patrick, Edwin dan Riva, yang senantiasa memberikan dukungan, bantuan dan saling menyemangati baik selama perkuliahan maupun di detik-detik terakhir sampai menjelang ujian tesis.
- (13) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Akhir kata, Saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 14 Juni 2012

Penulis

vi

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SIWI ENDAH SARITRI  
NPM : 1006738582  
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: “Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” 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 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 : .....  
Yang menyatakan



(SIWI ENDAH SARITRI)

## ABSTRAK

Nama : Siwi Endah Saritri, 2010  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Izin Pendahuluan Dalam Mendirikan Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta, Analisis Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 137/G/2010/PTUN-JKT

Tesis ini mengangkat dua pokok permasalahan yakni mengenai urgensi diberikannya IP dalam proses pemberian IMB dan bagaimana Pengadilan memandang kedudukan IP dalam kaitannya dengan kasus yang diangkat dalam penelitian ini. Untuk menjawab pokok-pokok permasalahan tersebut, maka penelitian diadakan dengan tujuan :(a) Memperoleh data tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), baik dari sisi teori dasar, sejarah sampai dengan kedudukan perizinan dalam sistem hukum di Indonesia, termasuk pula mengenai kaitan IMB dengan masalah pertanahan, Tata Ruang, serta peraturan-peraturan apa saja yang mengatur tentang izin mendirikan bangunan khususnya di DKI Jakarta;(b) Mendapatkan informasi tentang pendapat petugas yang berwenang yakni pegawai kantor Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) DKI Jakarta mengenai urgensi diadakannya IP sebelum diberikannya IMB; (c) Mengadakan analisis dari sisi hukum terhadap kasus dalam Penelitian ini dengan menghubungkannya dengan data-data dan informasi tersebut di atas. Metode penelitian yang digunakan adalah bertipe eksplanatoris dan preskriptif dan berbentuk yuridis normatif, sementara pengumpulan data didapatkan dengan cara wawancara langsung dan penelusuran kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat permasalahan dalam pemberian IP dalam proses IMB yang mana dalam kasus dalam Penelitian ini dicetuskan melalui dikeluarkannya putusan Tata Usaha Negara berupa pembekuan IP untuk membangun struktur secara keseluruhan; sehingga dapat disimpulkan bahwa Pembekuan IP merugikan Pemohon IMB yang dinyatakan dalam pembatalan atas Pembekuan IP oleh Pengadilan.

## ABSTRACT

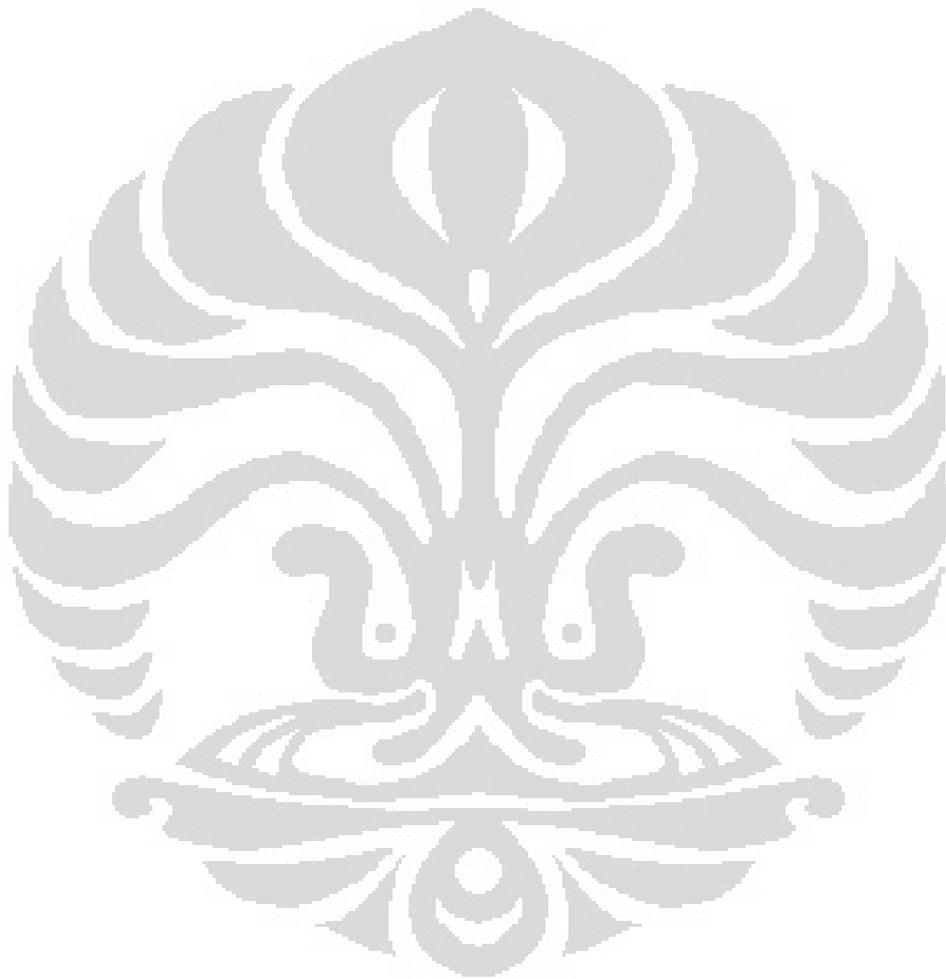
Nama : Siwi Endah Saritri, 2010  
Program Studi : Magister of Notary  
Judul Tesis : Preliminary Permit Upon Building Process In DKI Jakarta, Analizing The Case Of The State Administration Court In Jakarta Number: 137/G/2010/PTUN-JKT,

There are two main problems chosen to be solved in this research; the urgency for issuing Preliminary Permit and the position of the Preliminary Permit in accordance with the Court's opinion in the aforementioned case, in connection with Building Permit. In order to answer those main problems, this Research is therefore conducted with purposes hereafter: (a) To obtain datas on Buliding Permit, such as; the basic theory of permit, the history of permit up to the position of permit within Indonesian Legal System from the point of view of legal theory and State Admnistration Law, including matters on Building Permit in connection with land issues, city spatial plan, and any regulations which stipulates Building Permit in DKI Jakarta (b) To obtain informations from the officer of P2B of DKI Jakarta about the said main problems; (c) Conducting legal analisys upon the aforementioned case by connecting the datas dan the informations gathered as mentioned above. The method that being used for this research are using legal normative, explanatory and prescriptive type, and the datas are gathered byway of direct interviews and literature research. The outcome of this Research indicates that there are problems occur upon the issuance of IP within the process of granting Building Permit, which to this case was initiated by blocking the Preliminary Permit that had been given to build the structure in full, and it could be concluded that the blockage of Preliminary Permit had deprived the Building Permit Applicant for which upheld by an annulment of such by the Court.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
ABSTRAK (INDONESIA).....	viii
ABSTRACT (ENGLISH).....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
I.1.Latar Belakang Masalah .....	1
I.2.Pokok Permasalahan .....	4
I.3.Tujuan Penelitian .....	4
I.4.Kegunaan Penelitian .....	5
I.5.Metode Penelitian .....	6
I.6. Kerangka Konseptual.....	8
I.7.Sistematika Penulisan .....	12
<b>II. ANALISIS KASUS BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA NOMOR:137/G/2010/PTUN-JKT .....</b>	<b>14</b>
II.1.Definisi Izin .....	14
II.2. Fungsi Perizinan.....	15
II.3. Pentingnya Perizinan.....	18
II.4. Perizinan Dalam Sistem Hukum Di Indonesia.....	19
II.4.a. Izin Ditinjau Dari Ilmu Perundang-Undangan.....	20
II.4.b. Izin Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara .....	25
II.5. Landasan Hukum Perizinan Di Indonesia.....	30
II.6. Izin Mendirikan Bangunan.....	35
II.6.A. Perizinan Di Zaman Hindia Belanda.....	35
II.6. B. Sejarah IMB Di Wilayah DKI Jakarta.....	39
II.6.C. Kaitan IMB Dengan Hukum Pertanahan Indonesia .....	42
II.6.D. Kaitan IMB Dengan Pengaturan Tata Ruang.....	45
II.6. E. Peraturan-Peraturan IMB Di DKI Jakarta.....	49
II.6.F. Mekanisme Permohonan Izin Mendirikan Bangunan.....	52
II.6.G. Izin Pendahuluan.....	60
II.6 G.1. Dasar-Dasar Hukum IP .....	60
II.6.G.2. Urgensi Pengadaan IP .....	67
II.7. Pembahasan Kasus .....	68
II.7.a. Duduk Perkara / Ringkasan Kasus .....	68
II.7.b. Analisa Kasus .....	79
<b>III. PENUTUP .....</b>	<b>87</b>
III.1.Simpulan.....	87
III.2.Saran.....	88
DAFTAR REFERENSI.....	i- ii

LAMPIRAN 1. LAPORAN WAWANCARA  
LAMPIRAN 2. LAPORAN FOTOKOPI KASUS



# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1.LATAR BELAKANG**

Dalam proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan produk hukum bersifat definitif, terdapat fasilitas yang dapat diberikan terlebih dahulu yakni berupa Izin Pendahuluan (IP). Ditinjau dari sifat IP terhadap IMB bagi Pemohon Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), maka timbul suatu pertanyaan, tidakkah ada suatu pertentangan antara IP itu sendiri dalam kaitannya atas wewenang-wewenang yang dapat digunakan PIMB sebagai pemegang IP dengan kenyataan bahwa sebenarnya IP itu belum merupakan izin yang bersifat definitif ?

Izin dapat dikatakan sebagai suatu bentuk pengendalian. Pengendalian oleh Penguasa atas bentuk-bentuk usaha yang dilakukan oleh warga di wilayahnya. Dalam kaitannya dengan IMB, Pemerintah Daerah dapat disamakan sebagai Penguasa yang memegang kendali atas pengaturan mengenai dikeluarkannya izin untuk mendirikan bangunan di wilayah DKI Jakarta. Bahwa dengan diaturnya izin untuk mendirikan bangunan di wilayah DKI Jakarta maka diinginkan adanya ketertiban antara lain di bidang hukum, ekonomi, sosial dan lingkungan<sup>1</sup>.

Pengaturan mengenai perizinan dapat dikatakan sebagai upaya untuk menciptakan kepastian di bidang hukum terutama bagi dunia usaha. Dunia usaha dalam hal ini diwakili baik dari kalangan investor lokal maupun asing. Kemajuan iklim investasi di Indonesia akan menciptakan

---

<sup>1</sup> Safri Nugraha, *et al.*, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 124 -127

kemajuan di bidang perekonomian, yang berujung pada tercapainya cita-cita dari Undang-Undang Dasar 1945, sebagaimana tersebut dalam Pembukaan Alinea IV, yang salah satunya berbunyi : Memajukan Kesejahteraan Umum.

Sebagaimana dikatakan dalam tulisan Eko Prasajo, dkk; berdasarkan data Studi Bank Dunia 2004, bahwa:

“Beberapa faktor yang mendorong buruknya situasi iklim investasi anantara lain adalah akibat adanya proses perizinan yang panjang dan mahal. ..., maka biaya administrasi berinvestasi di Indonesia adalah yang paling mahal. Belum lagi permasalahan seperti rendahnya kepastian hukum, mis-manajemen pengelolaan administrasi publik, hingga masalah lemahnya sumberdaya manusia dan terbatasnya infrastruktur”.<sup>2</sup>

Kasus di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 137/G/2010 antara PT. Ariobimo Laguna Persada (P.T. ALP) sebagai Penggugat melawan Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta (Dinas P2B) Jakarta sebagai Tergugat adalah kasus yang sangat menarik dicermati. Kasus ini adalah contoh keterkaitan antara dunia usaha dengan kebijakan pemerintah yakni dalam perihal izin. Dimana PT.ALP sebagai pengusaha atau investor lokal sebelum mendapatkan IMB telah lebih dahulu mendapat ‘kemudahan’ untuk dapat mulai melaksanakan rencana usahanya memugar Taman Ria Senayan secara menyeluruh dalam bentuk IP Struktur Menyeluruh berdasarkan surat Gubernur Povinsi DKI Jakarta tanggal 8 Juni 2010, No. 39/IP-STR/VI/2010. Sebelum masuk pada pembahasan di bab berikut mengenai kasus, timbul perntanyaan, apakah dapat kita sebut IP ini sebagai

---

<sup>2</sup> Eko Prasajo, *et al.*, *Deregulasi & Debirokratisasi Perizinan Di Indonesia*, cet. 1, (Departemen Ilmu Administrasi Fisip UI, Desember 2007), hlm. 3

‘kemudahan’ atau malah sebagai ‘sandungan’ beserta alasan-alasannya, maka sebagai pandangan singkat dapat penulis terangkan sebagai berikut;

IP diterbitkan ketika proses permohonan IMB sedang berjalan, dengan kata lain IP diberikan pada PIMB ketika IMB sebagai izin definitif masih dalam proses verifikasi. Jika melihat jenis-jenis IP sesuai pengaturan pada Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 tahun 2000 Pasal 5 ayat 2, kesemuanya memperbolehkan pemohon IMB untuk dapat melaksanakan pekerjaan yang bersifat awal, bahkan sampai menyeluruh. Padahal verifikasi dalam pemberian izin apapun diperlukan untuk mencocokkan data, memperoleh kebenaran datanya, sampai dengan keyakinan penuh dari pemegang wewenang untuk pada akhirnya, memberikan izin pada pemohon, oleh karena semua data-data yang diperlukan telah diberikan dan kesemuanya tidak menyalahi hukum.

Dalam pengaturan mengenai IP ini pada Peraturan Daerah maupun Keputusan Gubernur DKI, tidak diberikan batasan yang jelas atas posisinya sebagai Izin yang belum definitif dan bagaimana implikasinya apabila ternyata ada masalah dalam data-data PIMB dalam proses verifikasi baik terhadap pemegang IP maupun terhadap pihak ketiga yang berkepentingan. Wewenang yang diberikan pemegang IP terlihat begitu besar sehingga kemungkinan dapat mengalami kerugian yang terlalu besar pula bila ternyata pemberian IMB-nya ditolak.

Proses verifikasi semestinya juga dapat menjadi salah satu cara untuk memberikan kesempatan pada pihak ke-tiga untuk mengetahui adanya pengajuan permohonan ini, dan bila ada, merupakan kesempatan untuk mengajukan keberatan. Hal ini dikarenakan IMB terkait erat dengan tanah yang menjadi landasan pendirian bangunan tersebut, dan pemilikan tanah dalam proses pengajuan IMB harus dibuktikan tidak dalam sengketa atau tanah dipastikan tidak diperuntukkan sebagai lahan berfungsi sebagai lahan penghijauan sebagaimana yang terjadi pada kasus ini.

Pada kasus ini, pihak Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta melalui Kepala Dinas Pengawas Dan Penertiban Bangunan (Dinas P2B) mengeluarkan keputusan untuk membekukan IP yang telah diberikan pada

penggugat melalui Surat Keputusan No. 84 Tahun 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 39/IP-STR/VI/2010; padahal IP yang dibekukan tersebut memberikan izin untuk melaksanakan pembangunan struktur secara menyeluruh, dan penggugat atas hal tersebut, telah melaksanakan kegiatan-kegiatan persiapan pembangunan yang nilainya cukup signifikan. Inilah salah satu hal yang akan disoroti dalam penulisan. Karena di dalam peraturan yang mengatur mengenai IMB dan IP tersebut tidak diatur lebih lanjut terhadap perihal semacam ini. Terutama mengenai bagaimana PIMB dapat mendapatkan perlindungan atas pembekuan atau pembatalan dari IP khususnya yang berjenis menyeluruh terhadap segala kerugian yang ditanggung PIMB.

## **1.2. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diungkapkan sebelumnya, dapat ditarik beberapa pokok permasalahan yang menarik untuk dianalisa dan dikaji di dalam usulan penelitian ini. Pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Apa urgensi diberikannya IP dalam proses pemberian IMB, baik ditinjau secara umum dari sisi peraturan perundang-undangan maupun secara khusus dari sudut pandang putusan kasus dalam penulisan ini?
2. Bagaimana Pengadilan memandang kedudukan IP pada kasus ini dalam kaitannya dengan IMB?

### **I.3. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan penelitian merupakan pernyataan-pernyataan tentang apa yang hendak dicapai dengan penelitian tersebut.<sup>3</sup> Dalam pada itu penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

- a. Memperoleh data tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), baik dari sisi teori dasar mengenai perizinan, sejarah perizinan dan landasan hukum perizinan di Indonesia, perizinan dalam sistem hukum di Indonesia yang ditinjau dari ilmu perundang-undangan dan ditinjau dari Hukum Administrasi Negara, sampai pada sejarah IMB, kaitannya dengan masalah pertanahan, kaitannya dengan Tata Ruang, serta peraturan-peraturan apa saja yang mengatur tentang izin mendirikan bangunan khususnya di DKI Jakarta;
- b. Mendapatkan informasi tentang pendapat petugas yang berwenang yakni pegawai kantor Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) DKI Jakarta mengenai urgensi diadakannya IP sebelum diberikannya IMB.
- c. Mengadakan analisis dari sisi hukum terhadap kasus dalam penulisan ini dengan menghubungkannya dengan data-data dan informasi tersebut di atas.

### **I.4. KEGUNAAN PENELITIAN**

Sudah selayaknya suatu penulisan memiliki kegunaan bagi pengembangan ilmu pengetahuan, maupun bagi praktek.<sup>4</sup> Dikaitkan dengan kasus yang akan dianalisa dalam penulisan ini, maka diharapkan penulisan ini dapat berguna untuk:

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 1986), Hlm. 119

<sup>4</sup>*Ibid.*, Hlm. 20

- a. Mengetahui apakah IP itu dapat dikategorikan sebagai bukan suatu bentuk putusan Tata Usaha Negara yang tidak memiliki dampak hukum karena sifatnya belum definitive atau sebaliknya.
- b. Mengetahui apakah keberadaan IP dalam mekanisme pemberian IMB menguntungkan atau malah merugikan penerimanya, dalam pada ini PT. ALP.
- c. Menambah khazanah referensi mengenai perihal IMB pada umumnya dan perihal IP pada khususnya bagi pelajaran dan praktek kenotariatan dalam kaitannya yang erat dengan perihal pertanahan sebagai salah satu subjek perkuliahan utama dalam ilmu kenotariatan.

## I.5. METODE PENELITIAN

Sebagaimana dikutip oleh Prof. Soejono Soekanto dalam bukunya, menurut Robert Bogdan dan Steven J. Taylor : 1975, yang dimaksud dengan Metodologi adalah:

*“ ... the process, principles, and procedures by which we approach problems and seek answers. In the social sciences the term applies to how one conducts research ”.*

Menurut Ibu Sri Mamudji, Metode Penelitian merupakan *blueprint* suatu penelitian, artinya segala gerak dan aktivitas penelitian tercermin di dalam Metode Penelitian.<sup>5</sup>

Dalam pada itu, ditinjau dari bentuknya, penelitian ini berbentuk penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian eksplanatoris dan preskriptif.

Penelitian yuridis normatif dilaksanakan dengan :<sup>6</sup>

- a. Menarik asas hukum, tujuannya adalah untuk dapat menafsirkan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>5</sup> Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penelusuran Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 21.

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 10

- b. Penelitian sistematik hukum, yakni dilakukan terhadap pengertian dasar sistematik hukum yang meliputi:
1. Subyek hukum, dalam kasus penulisan ini adalah PT ALK dan Dinas P2B;
  2. Hak dan kewajiban, secara umum PT ALK adalah pihak Pemohon IMB yang mendapatkan IP yang memiliki kewajiban antara lain mematuhi peraturan perundang-undangan tentang IMB dan berhak menggunakan IP tersebut sesuai peraturan, demikian juga Dinas P2B, wajib dan berhak menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
  3. Peristiwa hukum, yakni gugatan PT.ALK terhadap Dinas P2B;
  4. Hubungan hukum, adalah antara pemerintah daerah yang dalam hal ini diwakili oleh Dinas P2B dengan pengguna produk hukum yakni PT. ALK yang memiliki permasalahan dengan pelaksanaan IP yang diterimanya;
  5. Obyek hukum, adalah keputusan pengadilan PTUN sebagaimana telah disebutkan di atas.
- c. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan, dilaksanakan baik secara:
1. Vertikal: menganalisa peraturan perundang-undangan yang derajatnya berbeda yang mengatur bidang yang sama
  2. Horizontal: menganalisa peraturan perundang-undangan yang sederajat yang mengatur bidang yang sama.
- d. Sejarah hukum, dilaksanakan secara kronologis dan melihat hubungannya dengan gejala sosial yang ada.

Kemudian selain itu, sebagaimana disebutkan di atas penelitian dilaksanakan dengan menggunakan tipe eksplanatoris dan preskriptif. Maksud dari penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.<sup>7</sup> Penelitian preskriptif tujuannya memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal 4.

<sup>8</sup> *Ibid.*

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat, dalam hal ini langsung dari praktisi yaitu berupa wawancara dengan beberapa pihak yang terkait. Sumber data primer digunakan untuk dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang berhubungan dengan penulisan ini yang terdiri dari peraturan perundang-undangan mengenai Undang-Undang Gangguan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Hukum Tata Usaha Negara, Undang-Undang Tentang Penataan Ruang dan lain-lain.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini antara lain buku-buku hukum, tesis dan disertasi.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan ensiklopedia.

## 1.6. KERANGKA KONSEPSIONAL

Kerangka konseptual disusun berdasarkan atau diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu<sup>9</sup>, dalam hal ini diambil dari peraturan perundang-undangan yang digunakan untuk menganalisis kasus pada penulisan ini; sebagaimana diuraikan dibawah ini:<sup>10</sup>

- Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

---

<sup>9</sup>*Ibid.*, Hlm. 137.

<sup>10</sup> Menggunakan definisi dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Tata Ruang Wilayah 2030, Pasal 1 dan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, Pasal 5.

- Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
- Pemerintah Daerah adalah Penyelenggara urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan social budaya maupu kegiatan khusus.
- Izin Mendirikan Bangunan gedung selanjutnya disingkat IMB adalah Perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi gedung sesuai dengan persyaratan administrative dan teknis berlaku.
- Izin Pendahuluan  
 Dalam Keputusan Gubernur Nomor 76 Tahun 2000 tersebut, Izin Pendahuluan diatur dalam Pasal 5 yang menyebutkan sebagai berikut:
  - (1) Sebelum IMB diterbitkan, Dinas/Suku Dinas dapat menerbitkan Izin Pendahuluan
  - (2) Izin Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
    - a. Izin Pendahuluan Persiapan yaitu Izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan/bangun-bangunan dan untuk pemancangan pertama.
    - b. Izin Pendahuluan Pondasi yaitu izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi yang meliputi: penggalian tanah dalam

- pelaksanaan pondasi, dewatering dan pemancangan pondasi bangunan/bangun-bangunan yang diterbitkan atas permohonan;
- c. Izin Pendahuluan Menyeluruh yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan/bangun-bangunan sampai selesai.

Dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2000 tersebut di atas, Izin Pendahuluan diatur dalam Pasal 5 namun tidak termasuk/disebutkan dalam Ketentuan Umum-nya pada Pasal 1.

Kemudian baru dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 85 Tahun 2006, Izin Pendahuluan merupakan bagian dari Ketentuan Umum Pasal 1 butir 14, 15, 16, 17 dan 18, yang menyatakan:

“14. Izin Pendahuluan yang selanjutnya disingkat IP adalah Izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun sesuai tahapan kegiatan pelaksanaan pembangunan sambil menunggu terbitnya izin definitive.”

“15. Izin Pendahuluan Persiapan yang selanjutnya disingkat IP Persiapan adalah Izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan bangunan lama.”

“16. Izin Pendahuluan Menyeluruh yang selanjutnya disingkat IP Menyeluruh adalah izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan/ bangun-bangunan sampai selesai.”

“17. Izin Pendahuluan Pondasi yang selanjutnya disingkat IP adalah izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi dan/atau pemancangan pondasi bangunan/bangun-bangunan.”

“18. Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh yang selanjutnya disingkat IP Struktur Menyeluruh adalah izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan struktur bangunan / bangun-bangunan secara menyeluruh.”

- Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana detail kawasan.
- Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian serta disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
- Sertipikat Laik Fungsi yang selanjutnya disebut SLF adalah sertipikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan IMB, SLF, bukti Kepemilikan bangunan gedung dan/atau Persetujuan rencana teknis bongkar bangunan gedung.
- Penyelenggara bangunan gedung adalah perencana, pelaksana, pengawas, pemelihara, pengkaji teknis, pengelola dan pemilik bangunan gedung.
- Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung adalah surat keterangan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung yang telah selesai dibangun berdasarkan IMB dan telah memiliki SLF sesuai dengan persyaratan administrative dan teknis berlaku.
- Orang adalah perseorangan atau badan hukum.

- Pemilik bangunan gedung adalah orang, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung
- Pengelola bangunan gedung adalah seorang atau sekelompok orang ahli/badan yang bertugas mengelola penggunaan bangunan gedung agar dapat digunakan secara efektif dan efisien.
- Pengguna bangunan gedung adalah Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan Pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan ketentuan undang-undang bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum.
- Dinas adalah Dinas yang bertanggung jawab di bidang pengawasan dan penertiban bangunan gedung.
- Petugas adalah pegawai Dinas yang bertanggung jawab untuk melayani, menata, mengarahkan, mengawasi dan menertibkan kegiatan fisik dan administrasi pada tahap persiapan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan bangunan gedung.
- Ruang Terbuka Hijau (RTH), adalah area memanjang / jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

## **1.7. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan diperlukan agar didapat keteraturan dan kejelasan arah dalam pembahasan masalah yang dihadapi. Oleh karena itu, penulis membagi penelitian ini dalam 3 bab, yang uraian singkat mengenai isi setiap bab tersebut adalah sebagai berikut:

## - **BAB. 1 PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, kerangka konseptual, yang akan digunakan dan sistematika penulisan.

## - **BAB. 2 ANALISIS TENTANG IZIN PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis memberikan penjelasan mengenai tinjauan umum mengenai Perizinan mulai dari landasan hukum, fungsi, jenis-jenis, hingga posisi perizinan ditinjau dari tata hukum di Indonesia, kemudian mengerucut pada pokok bahasan mengenai IMB yang terdiri dari pengertian, sejarah, peraturan dan dasar hukum dan falsafah, fungsi, asas, jenis-jenis, sistem, timbul dan hapusnya izin, dan hukum mengenai izin termasuk hukum publik; sistem perizinan di Indonesia; tinjauan umum perizinan yang terdiri dari pengertian, subjek, objek, yang kesemuanya sebagai landasan bagi pembahasan kasus sebagaimana tersebut di atas pada sub bab terakhir dari bab ini.

## - **BAB. 3 PENUTUP**

Pada bab terakhir ini diuraikan tentang kesimpulan akhir yang menjadi jawaban dari pokok permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya disertai dengan saran-saran yang dianggap perlu dan berkaitan dengan hasil analisa permasalahan pada tesis ini serta diharapkan berguna di dalam praktik.

## BAB. II

### ANALISIS TENTANG IZIN PENDAHULUAN

Sebelum memasuki bahasan mengenai Izin Mendirikan Bangunan, maka bab ini terlebih dahulu akan memaparkan mengenai Izin / Perizinan secara umum serta mengidentifikasi posisi/ letak perizinan dalam tata hukum di Indonesia

#### II. 1. Definisi Izin

Jika ditinjau dari pendapat beberapa ahli hukum, maka AM Donner mengartikan Izin sebagai suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh badan pemerintahan dalam tugasnya sebagai demikian, sesuai dengan dan/atau berdasarkan peraturan yang berlaku umum dengan maksud untuk menetapkan dalam hal yang luar biasa hak dan kewajiban timbal balik dari peserta hukum yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Sedangkan Van der Pot dan Van Vollenhoven memberi batasan arti keputusan administrasi negara sebagai tindakan hukum yang bersifat sepihak dalam bidang pemerintahan, dilakukan oleh suatu badan pemerintah berdasarkan wewenangnya yang luar biasa.<sup>12</sup>

Sementara itu jika ditinjau dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, Izin artinya:

“ pernyataan mengabdikan (tidak melarang dsb); persetujuan membolehkan : ia tetap mendapat – untuk mendirikan perusahaan...”<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Prins W.F., *Pengantar Ilmu Hukum Administrasi Negara* (Jakarta : Pradnya Paramita, 1983), Hlm. 41

<sup>12</sup> *Ibid.* Hlm. 42

<sup>13</sup> Tim Penyusun kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet.3, (Jakarta: Perum Pernebitan dan Percetakan Balai Pustaka, 1990), Hlm.341.

## II.2. Fungsi Perizinan

Fungsi berarti terkait dengan kegunaan. Menurut Prof. Safri Nugraha, dkk, dalam bukunya *Hukum Administrasi Negara*, apabila disarikan, maka izin pada awalnya berfungsi sebagai:<sup>14</sup>

1. Pungutan
2. Dokumentasi dan Informasi
3. Ekonomi
4. Kepentingan Penguasa
5. Pengendalian
6. Hukum
7. Kepastian Usaha
8. Lain-Lain

Dikaitkan dengan IMB, maka dapat diuraikan sebagai berikut, bahwa Izin berfungsi sebagai:

1. Alat Menarik Pungutan / Pajak

Jika melihat pada Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, salah satu konsiderans dibentuknya peraturan daerah ini adalah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Karena dengan dikeluarkannya IMB, Pemerintah/Penguasa ingin menarik pajak atas izin tersebut.

Dalam bukunya, Prof. Safri Nugraha, dkk menyebutkan bahwa:

“Penguasa ingin mendapatkan pajak dan berbagai pungutan lainnya dari orang atau badan yang berusaha di wilayahnya. Pungutan yang dilakukan oleh penguasa dapat diberlakukan secara umum pada setiap kegiatan usaha atau pungutan diberlakukan menurut jenis kegiatan usaha.”<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Safri Nugraha, et.al., *Hukum Administrasi Negara*, Cet. 1, (Indonesia: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), Hlm. 124 - 127.

<sup>15</sup> Safri Nugraha, et.al., *Hukum Administrasi Negara*, Cet. 1, (Indonesia: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), Hlm. 124.

## 2. Alat Dokumentasi dan Informasi.

Dengan dikeluarkannya Izin maka Penguasa / Pemerintah ingin mendapatkan mencatat dan mengetahui orang atau badan yang melakukan kegiatan usaha di wilayahnya.<sup>16</sup>

Berkaitan dengan dikeluarkannya IMB di wilayah DKI Jakarta, Pemerintah DKI Jakarta tentunya akan memiliki kemudahan dalam menjalankan fungsi administrasi dan tata kelola kotanya. Karena di setiap kota ada yang dinamakan rencana kota / rencana tata ruang kota, yang mengatur pemanfaatan ruang-ruang / petak-petak tanah di dalam wilayah kota agar sesuai dengan peruntukkannya. Sesuai dengan Pasal 2 ayat 2 Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, bahwa diantara syarat-syarat yang harus di serahkan dalam pengajuan IMB adalah antara lain:

Butir 4. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur bagi yang disyaratkan.

Butir 5. Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas Tata Kota sebanyak minimal tujuh lembar

Butir 6. Peta Kutipan Rencana Kota dari Dinas / Suku Dinas untuk Bangunan rumah tinggal pada lokasi yang telah dikeluarkan IMB sebagai pengganti Keterangan dan Peta Rencana Kota

Dokumentasi yang dilakukan akan menjadi sumber data yang penting, yang juga berfungsi sebagai alat untuk penelusuran informasi bagi semua pihak baik instansi lain maupun segenap masyarakat ketika diperlukan.

## 3. Alat Pengendalian

Pengendalian dalam perihal perizinan dapat ditujukan kepada berbagai hal, misal terhadap harga, terhadap persaingan usaha, terhadap lingkungan (tata kota, pencemaran, dsb). Harga dikendalikan agar tidak terjadi penimbunan, atau usaha dikendalikan agar tidak terjadi persaingan yang

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, Hlm. 125.

tidak sehat yakni dengan adanya monopoli atau tidak terjadi penguasaan usaha oleh swasta terhadap usaha yang menyangkut hajat hidup orang banyak, atau pendirian bangunan diperkotaan dikendalikan agar tidak terjadi pembangunan yang tumpang tindih serta terjaganya kenyamanan lingkungan kota dari keruwetan akibat sengketa tanah dan bangunan serta kota tumbuh menjadi seperti yang direncanakan pemerintah demi kesejahteraan warganya.

#### 4. Hukum

Bahwa dalam suatu peraturan termasuk peraturan mengenai izin, Pemerintah akan mengatur hal-hal yang perlu dipatuhi oleh warga atau pemohon izin serta memberikan persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi agar seseorang bisa mendapatkan suatu Izin. Dan apabila aturan-aturan itu dilanggar, Pemerintah dapat mengenakan sanksi atau dalam hal IMB, Pemerintah Daerah dapat menolak permohonan IMB-nya atau membekukan bahkan sampai dengan mencabut IMB yang sudah diberikan.

#### 5. Kepastian Usaha

Izin dikatakan sebagai bentuk kepastian hukum dan kepastian usaha, bahwa :

“ Dengan kepastian usaha dan kepastian hukum tersebut, para pemegang izin akan merasa tenang dan pasti untuk menjalankan kegiatan usahanya, tanpa adanya keraguan sedikitpun akan adanya tindakan pemerintah yang merugikan dirinya dalam berbisnis.”<sup>17</sup>

#### 6. Kepentingan Penguasa dan Perekonomian

Sudah barang tentu Penguasa/Pemerintah memiliki kepentingan yang besar dalam pengaturan perizinan ini, selain juga memang sebagai pihak yang berwenang untuk membuat peraturan. Dengan dibuatnya

---

<sup>17</sup>*Ibid.*, 127

peraturan mengenai IMB misalnya, pemerintah berkepentingan untuk bisa memajukan perekonomian dan kesejahteraan wilayah yang dipimpinnya. Namun adapula kepentingan lain sebagaimana dimaksudkan Prof Safri Nugraha dalam bukunya:

“ Seringkali perizinan digunakan penguasa untuk kepentingan penguasa itu sendiri, misalnya dengan membatasi pemberian izin usaha tertentu dan penguasa hanya memberikan izin kepada orang-orang yang mempunyai kepentingan tertentu dengan penguasa tertentu, seperti kedekatan keluarga, rekan bisnis, dsb.”<sup>18</sup>

Hal tersebut tentunya merupakan bentuk penyimpangan, namun dalam kenyataannya selalu ada di dalam pemerintahan manapun dan di zaman kapanpun.

#### 7. Fungsi Lain-Lain

Perizinan juga memiliki fungsi dalam berbagai segi kehidupan bernegara, antara lain segi keamanan (*security*), segi kesejahteraan (*welfare*), segi kemasyarakatan (*community*), segi lingkungan (*environment*), dan lain sebagainya.<sup>19</sup>

Dalam IMB dapat dikatakan terkandung semua unsur tersebut. Bagi pemegangnya terkandung unsur *security* yakni adanya kepastian hukum, dan bagi masyarakat terdapat sebuah upaya menjamin kesejahteraan, kelestarian dan keamanan lingkungan hidup.

### II.3. Pentingnya Perizinan

Dalam kaitannya dengan fungsi perizinan maka perizinan menjadi penting sebagai salah satu jeruji roda perekonomian. Artinya perizinan adalah salah satu alat (*tool*) penopang yang penting dalam pelaksanaan pembangunan. Karena ia diperlukan untuk menambah pemasukan kas Negara/daerah, alat pengendalian dan

---

<sup>18</sup>*Ibid.*, 125 - 126

<sup>19</sup>*Ibid.*, Hlm. 127.

kepastian hukum alat identifikasi dan sumber data informasi. Penulis menggambarannya sebagai ‘jeruji roda’, karena bila ia tidak ada atau tidak difungsikan dengan benar, atau rusak, maka roda pemerintahan akan berjalan tersendat / sulit mencapai kemajuan. Hal ini dihubungkan dengan Studi Bank Dunia tahun 2004 yang telah dikutip pada Bab 1, bahwa apabila kita simpulkan dengan logika yang sebaliknya maka sistem perizinan yang baik (debirokratif dan murah) akan menyuburkan iklim investasi (asing maupun lokal) di suatu Negara.

Selain daripada itu, ditinjau dari sisi hukum acara, maka perizinan menjadi penting karena hanya perizinan tertulis yang dapat dijadikan dasar gugatan kepada pengadilan, baik melalui Pengadilan Umum atas dasar Pasal 1365 KUHPerdara maupun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>20</sup>

#### **II.4. Perizinan Dalam Sistem Hukum Di Indonesia**

Izin diberikan oleh pemerintah dengan memberikan syarat-syarat yang tegas dan juga diikuti oleh pemberian hak dan kewajiban kepada pemegang suatu izin.<sup>21</sup> Dengan kata lain, izin adalah sesuatu yang dikeluarkan oleh pemerintah yang berisi norma yang harus dipatuhi.

Sementara itu menurut Mr. W.F. Prins, Guru Besar pertama dalam Hukum Administrasi Negara di Universitas Indonesia; Izin adalah keputusan yang terbanyak diambil dalam tata Hukum Administrasi Negara karena sifatnya menguntungkan.<sup>22</sup>

Dalam menghubungkan izin sebagai norma hukum dengan izin sebagai suatu keputusan Admnistrasi Negara, maka penulis akan mulai membahasnya dari izin sebagai norma hukum dari sisi ilmu perundang-undangan yang kemudian dari sana akan dapat diketahui bahwa izin dikeluarkan oleh administrator Negara/ pemerintah dari sisi ilmu hukum Administrasi Negara.

---

<sup>20</sup>*Ibid.*, Hlm. 155.

<sup>21</sup>Maria Farida Indrati Soeprpto, S.H., M.H., *Ilmu Perundang-Undangan, Dasar-Dasar dan Pembentukannya*, Cet. 6, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 1998), Hlm. 129

<sup>22</sup>W.F. Prins, R. Kosim Adisapoetra, *Pengantar Ilmu Hukum Administrasi Negara*, Cet. 6, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), Hlm. 71.

#### II.4.a. Izin Ditinjau Dari Ilmu Perundang-Undangan

Maka terlebih dahulu kita harus tahu, apa itu Norma. Ibu Maria Farida Indrati Soeprapto S.H., M.H. dalam buku beliau mengenai Ilmu Perundang-Undangan menjelaskan bahwa, Norma adalah: <sup>23</sup>

“ Suatu ukuran yang harus dipatuhi oleh seseorang dalam hubungannya dengan sesamanya ataupun dengan lingkungannya.”

Di dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara terdapat berbagai macam norma antara lain norma moral, norma agama, norma adat dan norma hukum. Antara norma hukum dengan norma lainnya dapat dibedakan dengan beberapa ciri sebagai berikut:<sup>24</sup>

1. Norma hukum bersifat heteronom, dalam arti bahwa norma hukum itu datangnya dari luar diri kita sendiri. Sementara norma-norma lainnya bersifat otonom dalam arti norma itu datangnya dari dalam diri kita sendiri karena kehendak dan keyakinan kita sendiri, sehingga untuk menjalankannya tidak dapat dipaksakan dari luar.
2. Norma hukum itu dapat dilekati dengan sanksi pidana ataupun sanksi pemaksa secara fisik, sedangkan norma lainnya tidak dapat dilekati dengan sanksi pidana maupun sanksi pemaksa fisik.
3. Dalam norma hukum sanksi pidana atau sanksi pemaksa itu dilaksanakan oleh aparat, sedangkan terhadap pelanggaran norma-norma lain sanksi itu datangnya dari diri kita sendiri.

Selain itu Hans Kelsen mengatakan bahwa hukum termasuk dalam sistem norma yang dinamik (nomodynamics) karena hukum itu selalu dibentuk dan dihapus oleh lembaga-lembaga atau otoritas-otoritas yang berwenang membentuknya.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup>*Ibid.*, Hlm. 6

<sup>24</sup>*Ibid.*, Hlm. 11

<sup>25</sup>*Ibid.*, Hlm. 9.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka sudah jelas bahwa Izin adalah merupakan norma hukum. Karena Izin berciri-berciri sebagai berikut:

1. Berisi syarat-syarat tegas yang harus diikuti oleh pemohon izin, hal ini memenuhi definisi norma yang merupakan suatu ukuran yang harus dipatuhi dan berhubungan dengan orang lain dan lingkungan. Izin diadakan juga dalam hubungannya dengan salah satunya adalah kenyamanan orang lain dan lingkungan.
2. Berasal dari pemerintah, hal ini memenuhi ciri norma hukum yang bersifat heteronom dan nomodynamics.
3. Sanksi dalam norma hukum dinyatakan dengan kata 'dapat'. Sehingga tidak semua norma hukum dilkati oleh sanksi, termasuk dalam peraturan mengenai IMB seperti dalam penulisan ini.

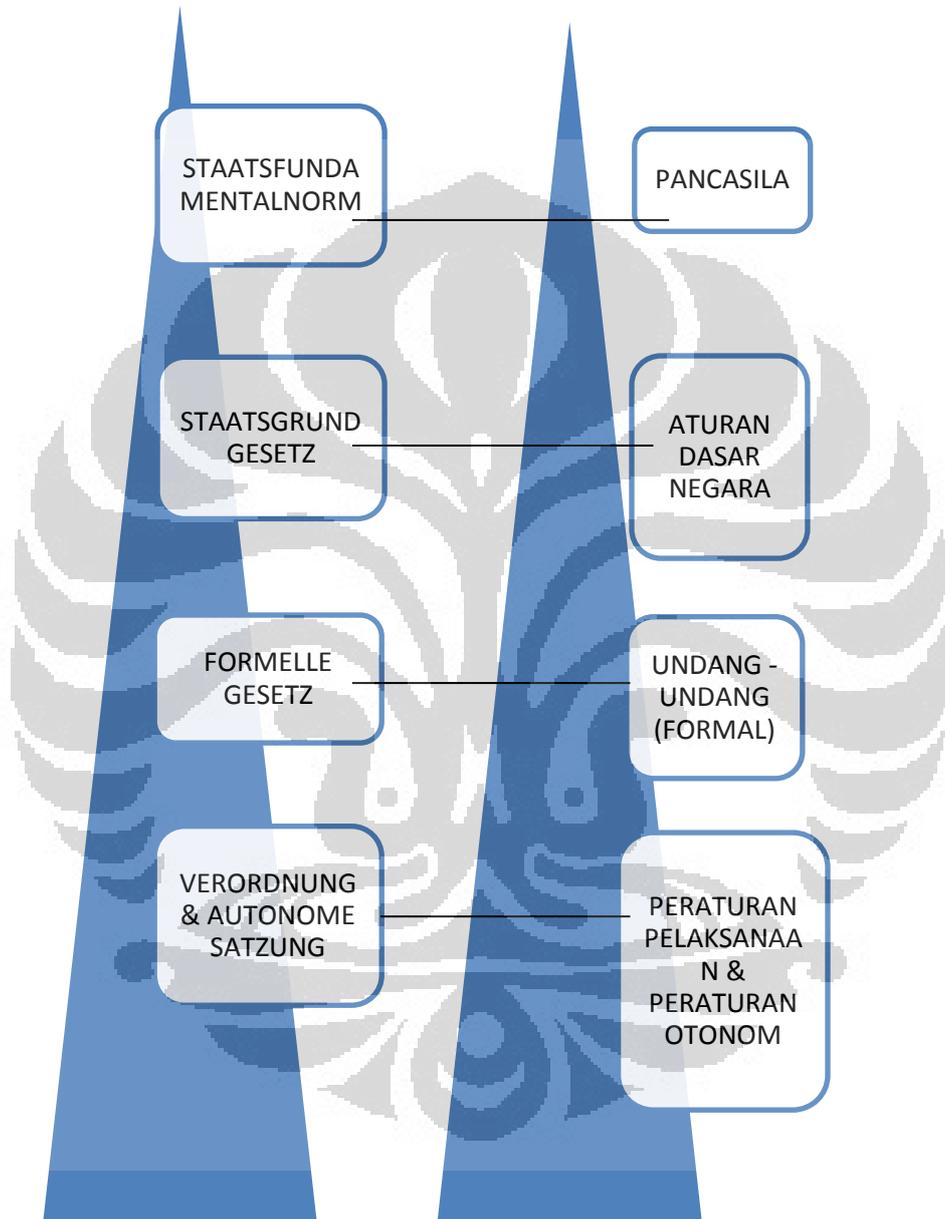
Selanjutnya, ditinjau dari Ilmu Perundang-Undangan, maka berdasarkan teori Jenjang Norma (Stufenboutheorie) dari Hans Kelsen, dan teori Jenjang Norma Hukum (die Theori von Stufenordnung der Rechtsnormen) dari Nawiasky, maka system norma hukum di Indonesia juga memiliki sistem yang berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang.<sup>26</sup> Maksud dari hal tersebut adalah dimana suatu norma itu selalu berlaku, besumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya, sampai pada suatu norma dasar Negara (staatsfundamentalnorm) Republik Indonesia yaitu Pancasila.

Apabila digambarkan dalam bentuk piramida maka gambaran dari lapisan atau jenjangnya adalah sebagai berikut:

---

<sup>26</sup>*Ibid.*, Hlm. 39.

## Nawiasky-Kelsen (Stufenbouwtheorie)



Berkaitan dengan hal tersebut Benyamin Akzin di dalam bukunya berjudul *Law, State And International Legal Order* mengemukakan bahwa pembentukan norma-norma hukum Publik itu berbeda dengan pembentukan norma-norma hukum Privat karena apabila kita lihat pada struktur norma (Norm Structure), maka hukum Publik itu berada di atas hukum Privat, sedangkan apabila dilihat dari struktur lembaga (institutional structure), maka Publik Authorities terletak di atas Population. Selanjutnya dilihat dari pembentukannya, norma-norma hukum Publik itu dibentuk oleh lembaga-lembaga Negara (penguasa Negara, wakil-wakil rakyat) atau disebut juga suprastruktur. Sedangkan norma-norma hukum Privat dibentuk oleh masyarakat bersangkutan dengan perjanjian-perjanjian atau transaksi-transaksi yang bersifat perdata, sehingga masyarakat dapat merasakan sendiri apakah norma-norma tersebut sesuai atau tidak dengan keinginan masyarakat.<sup>27</sup>

Berdasarkan penjelasan dan teori-teori tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Izin adalah norma hukum publik, karena berisi peraturan yang dikeluarkan oleh lembaga Negara yang berisi tentang pengaturan hak dan kewajiban pemegang izin.

Selanjutnya, melihat kembali pada Stufenboutheorie, maka Izin termasuk dalam kategori Peraturan Otonom (Autonome Satzung). Peraturan Otonom adalah peraturan yang bersumber dari kewenangan atribusi. Kewenangan atribusi adalah kewenangan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan (atributie van wetgwevingsbevoegdheid) ialah pemberian kewenangan membentuk peraturan perundang-undangan yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar atau undang-undang kepada suatu lembaga Negara/pemerintahan. Kewenangan tersebut melekat terus menerus dan dapat dilaksanakan atas prakarsa sendiri setiap waktu diperlukan, sesuai dengan batas-batas yang diberikan.<sup>28</sup> Dalam hal ini, pengaturan mengenai izin diberikan oleh undang-undang, misalnya: Undang-Undang Wajib Daftar Perusahaan (UU

---

<sup>27</sup> Maria Farida Indrati Soeprapto, S.H., M.H., *Ilmu Perundang-Perundangan, Dasar-Dasar Dan Pembentukannya*, Cet. 6, (Yogyakarta : Penerbit Kanisius, 1998), Hlm. 26.

<sup>28</sup> *Ibid.*, Hlm. 35.

No. 3 tahun 1982) kepada Kementerian Perdagangan dengan Keputusan Menteri Perdagangan No.1458/Kep/XII/84 tentang Surat Izin Usaha (SIUP).<sup>29</sup> Atau dalam kaitannya dengan IMB, maka atribusi diberikan berdasarkan Undang-Undang No.18 tahun1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang No.22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, Undang-Undang No.34 tahun 1999 tentang Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia, kepada Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta Nomor 76 tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan Dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Propinsi Daerah khusus Ibukota Jakarta.

Mengapa bukan termasuk pada kategori Peraturan Pelaksanaan (Verordnung)? Karena Verordnung bersumber dari kewenangan delegasi, yakni kewenangan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan (delegatie van wetgevingsbevoegdheid) ialah pelimpahan kewenangan baik yang dinyatakan tegas maupun tidak, yang sifatnya bukan ‘diberikan’ tapi ‘diwakilkan’, serta bersifat sementara yang artinya dapat dilaksanakan sepanjang pelimpahan tersebut masih ada.<sup>30</sup>

Perlu diketahui pula bahwa tidak semua Norma Hukum adalah merupakan Peraturan Perundang-Undangan. Norma Hukum Dasar (UUD 1945) tidak sama dengan peraturan perundang-undangan. Norma Hukum Dasar masih merupakan norma hukum tunggal, masih mengatur hal-hal umum yang merupakan pokok-pokok saja sehingga norma-norma dalam suatu Hukum Dasar belum dapat langsung berlaku mengikat umum. Agar Norma Hukum Dasar tersebut dapat berlaku sebagaimana mestinya, norma hukum itu harus dituangkan terlebih dahulu kedalam peraturan perundang-undangan dimana norma hukumnya bersifat umum dan mengikat seluruh warga Negara.<sup>31</sup> Sehingga dapat disimpulkan, syarat suatu peraturan

---

<sup>29</sup>Safri Nugraha, et.al.,*Hukum Administrasi Negara*, Cet. 1, (Indonesia: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), Hlm. 145.

<sup>30</sup>*Ibid.*, Hlm. 35

<sup>31</sup>Maria Farida Indrati Soeprapto, S.H., M.H., *Ilmu Perundang-Perundangan, Dasar-Dasar Dan Pembentukannya*, Cet. 6, (Yogyakarta : Penerbit Kanisius, 1998), Hlm. 46.

perundang-undangan adalah bersifat umum, abstrak, dan berlaku terus menerus.<sup>32</sup>

#### II.4.b. Izin Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara

Sebagaimana telah diuraikan pada sub-bab sebelumnya, disimpulkan bahwa Izin adalah norma hukum publik yang dikeluarkan oleh lembaga Negara yang bersifat otonom. Maka kesimpulan tersebut adalah sesuai dengan pernyataan W.F. Prins yang menyatakan Izin sebagai keputusan dari lembaga Administrasi Negara.

Apa itu Administrasi Negara? Prof. Dr. Mr. Prajudi Atmosudirjo dalam bukunya Hukum Administrasi Negara menerangkan bahwa; Administrasi Negara mempunyai arti yang luas, yaitu kombinasi daripada (a) “tata pemerintahan” (bestuur, government, administration, (b) “tata usaha negara”, (c) “administrasi Negara”, (d) “pembangunan” (ontwikeling) dan (e) “pengendalian lingkungan.”<sup>33</sup>

Selanjutnya dinyatakan pula bahwa ada tiga arti dari Administrasi Negara.<sup>34</sup>

- (1). Sebagai aparatur Negara, aparatur pemerintah, atau sebagai institusi politik (kenegaraan)
- (2). Administrasi Negara sebagai “fungsi” atau sebagai aktivitas melayani Pemerintah yakni sebagai kegiatan “Pemerintah operasional” dan;
- (3). Administrasi Negara sebagai proses teknis penyelenggaraan Undang-Undang.

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, Hlm. 52.

<sup>33</sup>Prof. Dr. Mr. S. Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Cet.10, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995), Hlm. 43.

<sup>34</sup>*Ibid.*

Hukum Administrasi Negara berarti Hukum yang menjadi pedoman atau jalan dalam menyelenggarakan undang-undang, atau dalam perumusan lain, Hukum Administrasi Negara adalah hukum mengenai struktur dan administrasi.<sup>35</sup>

Menurut Van Vollenhoven, tahun 1927, Hukum Administrasi Negara itu berciri:<sup>36</sup>

“...untuk sebagian hukum administrasi Negara merupakan pembatasan terhadap kebebasan Pemerintah, jadi merupakan jaminan bagi mereka, yang harus taat kepada Pemerintah, jadi merupakan jaminan bagi mereka, yang harus taat kepada Pemerintah, akan tetapi untuk sebagian besar hukum administrasi Negara mengandung arti pula, bahwa mereka yang harus taat kepada Pemerintah menjadi dibebani pelbagai kewajiban yang tegas bagaimana dan sampai di mana batasnya, dan berhubung dengan ini, berarti juga, bahwa wewenang Pemerintah menjadi luas dan tegas batasnya.”

Pendapat Van Vollenhoven tersebut di atas adalah termasuk sarjana hukum yang berpendirian bahwa Hukum Administrasi Negara berbeda dengan Hukum tata Negara. Vollenhoven membedakan antara hukum tentang distribusi kekuasaan-kekuasaan Negara dan hukum mengenai pelaksanaan atau penggunaan daripada kekuasaan-kekuasaan atau kewenangan-kewenangan tersebut. Seperti juga Professor Openheim yang membedakan hukum Negara dalam dua hal yakni dalam keadaan diam (Tata Negara) dan dalam keadaan bergerak (Administrasi Negara). Lalu Professor Logemann, memandang terhadap Hukum Negara sebagai hukum mengenai organisasi jabatan-jabatan Negara (*ambteorganisatie*) di dalam rangka pandangan mereka

---

<sup>35</sup>*ibid.*, Hlm. 45.

<sup>36</sup>W.F. Prins, Pengantar Ilmu Hukum Administrasi Negara, Cet. 6, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), Hlm. 1.

terhadap “Negara sebagai organisasi”, sedangkan Hukum Administrasi menjadi hukum mengenai hubungan-hubungan antara jabatan-jabatan tersebut satu dengan lainnya serta hubungan hukum antara jabatan-jabatan Negara itu dengan para warga masyarakat.<sup>37</sup>

Dalam melaksanakan kewenangannya, para Administrator Negara melakukan perbuatan-perbuatan hukum (*rechtshandelingen*) serta keputusan-keputusan (*beslissingen*) daripada Administrasi Negara, yang oleh Prof. Prajudi dibagi dalam empat kategori:<sup>38</sup>

- (1) Penetapan (*beschikking*),
- (2) Rencana (*plan*),
- (3) Norma jabatan (*concrete normgeving*), dan
- (4) Legislasi semu (*pseudo wetgeving*).

Izin sendiri adalah termasuk dalam jenis Penetapan. Penetapan (*beschikking*) dapat dirumuskan sebagai perbuatan hukum sepihak yang bersifat Administrasi Negara dilakukan oleh pejabat atau instansi penguasa (Negara) yang berwenang dan berwajib khusus untuk itu.<sup>39</sup>

Semua penetapan yang diambil oleh Administrasi Negara dimuat atau dituangkan dalam suatu keputusan, dan pada umumnya keputusan dilakukan secara tertulis dalam bentuk: SK (Surat Keputusan), surat biasa, surat edaran, ataupun berupa disposisi di bagian samping surat permohonan yang bersangkutan.

Penetapan digolongkan dalam dua bagian:<sup>40</sup>

1. Penetapan yang bersifat negative yang mana isinya adalah penolakan terhadap permohonan dari warga masyarakat. Penetapan negative berlaku hanya satu kali, artinya: begitu diterbitkan dan disampaikan kepada yang

---

<sup>37</sup>Prof. Dr. Mr. S. Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Cet.10, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995), Hlm. 46.

<sup>38</sup>*Ibid.*, Hlm. 94

<sup>39</sup>*Ibid.*, Hlm. 94

<sup>40</sup>*Ibid.*, Hlm. 96

bersangkutan begitu pula daya lakunya (validitasnya) berakhir, sehingga terbuka bagi warga masyarakat yang bersangkutan mengulangi permohonannya (melakukan permohonan baru dengan mengemukakan tambahan hal-hal, argumentasi, data dan sebagainya yang baru).

2. Penetapan yang bersifat positif yakni penetapan yang mengabulkan permohonan untuk seluruhnya atau sebagian saja. Penetapan positif dibagi menjadi beberapa jenis:

- a). Penetapan yang mencipta keadaan hukum (*rechtstoestand*) baru pada umumnya, misalnya: penetapan yang menyatakan suatu undang-undang berlaku bagi suatu wilayah yang tertentu oleh karena timbul suatu peristiwa atau kenalan yang telah diatur oleh suatu *standing law*, artinya: suatu undang-undang yang tidak selalu berlaku, hanya berlaku apabila suatu peristiwa timbul.
- b). Penetapan yang mencipta keadaan hukum baru hanya terhadap suatu obyek tertentu saja, misalnya: Penetapan Menteri Perhubungan yang menyatakan suatu pelabuhan tertentu berubah status dari pelabuhan nusantara menjadi pelabuhan samudra.
- c). Penetapan yang membentuk/mencipta atau membubarkan suatu badan hukum (*rechtspersoon*, legal person), misalnya: Penetapan Menteri Kehakiman menyetujui anggaran dasar Perseroan Terbatas yang menjadikan PT itu sebuah badan hukum
- d). Penetapan memberi beban (kewajiban, *obligasio*) kepada suatu badan atau perorangan, misalnya: Penetapan pejabat Administrasi Negara yang memerintahkan pembongkaran atas suatu bangunan oleh karena dibangun tanpa IMB.
- e). Penetapan Administrasi Negara yang memberikan keuntungan kepada suatu instansi, badan, perusahaan, atau perorangan. Penetapan yang memberikan keuntungan pada umumnya tidak jarang menimbulkan kehebohan karena pihak oleh pihak – pihak yang merasa dirugikan dianggap tidak ada atau melawan hukum.

Adapun penetapan-penetapan yang memberikan keuntungan adalah:<sup>41</sup>

- 1). Dispensasi : adalah suatu penetapan yang bersifat deklaratif, yang menyatakan, bahwa suatu ketentuan undang-undang memang tidak berlaku bagi kasus sebagaimana dijalankan oleh seorang pemohon. Warga yang mengajukan permintaan dispensasi harus mengajukan bukti alasan-alasan nyata dan sah, bahwa dia berhak untuk memperoleh dispensasi sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang.

Contohnya: “dibebaskan dari kewajiban untuk ... (membayar)... (melakukan)...”

- 2). Izin (Vergunning) : adalah penetapan yang merupakan dispensasi daripada suatu larangan oleh undang-undang. Pada umumnya pasal undang-undang bersangkutan “Dilarang tanpa izin ...(melakukan)...dst.” Selanjutnya larangan tersebut diikuti dengan perincian dan syarat-syarat criteria, dan sebagainya yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh dispensasi dari larangan tersebut, disertai dengan penetapan prosedur dan juklak (petunjuk pelaksanaan) kepada pejabat-pejabat Administrasi Negara yang bersangkutan.
- 3). Lisensi : adalah suatu pengertian khas Indonesia yang di negeri Belanda tidak ada. Istilah tersebut berasal dari istilah hukum administrasi Amerika Serikat “license” yang berarti dalam Bahasa Belanda “vergunning”. Di Indonesia dulu pada tahun limapuluhan diberikan pada tiap importer yang memerlukan lisensi dari Kantor Pusat Urusan Impor (KPU) yang bekerja sama dengan kantor urusan devisa. Jadi, lisensi adalah izin untuk melakukan sesuatu yang bersifat komersil serta mendatangkan keuntungan atau laba. Setelah rezim devisa dihapus, lisensi juga makin tidak dikenal penggunaannya.
- 4). Konsesi : adalah suatu penetapan Administrasi Negara yang secara yuridis sangat kompleks oleh karena merupakan seperangkat (set) dispensasi – dispensasi, izin-izin, lisensi-lisensi, disertai dengan pemberian semacam “wewenang pemerintahan” terbatas pada konsesionalis. Konsesi tidak mudah diberikan oleh karena mengandung bahaya penyelundupan, pengrusakan bumi, dan kekayaan alam Negara, dan kadang-kadang merugikan masyarakat setempat yang bersangkutan. Wewenang pemerintahan yang diberikan kepada konsesionalis, walaupun terbatas,

---

<sup>41</sup>ibid., Halm. 97 – 98.

dapat menimbulkan masalah-masalah politik atau sosial yang cukup rumit oleh karena perusahaan pemegang konsesi tersebut dapat memindah-mindahkan kampung, memmpengaruhi pemilihan kepala kampung, membuat jaringan jalan, listrik sendiri, membentuk barisan keamanan, mendirikan rumah sakit dan sekolah, sampai dengan mempunyai lapangan terbang tersendiri. Maka setiap perusahaan pemohon konsesi harus diteliti benar bonafiditasnya, tidak hanya dari sisi finansial, tapi lebih-lebih pada bonafiditas politik, moral dan susila.

Kembali pada perihal Izin, pada masa sekarang ini, izin yang terbanyak bukan dimaksudkan untuk menjadikan suatu peraturan umum jadi tidak berlaku buat suatu hal yang istimewa, melainkan berhubungan dengan adanya aturan yang berbunyi: “Dilarang untuk ..... tanpa izin”. Biasanya yang menjadi persoalan di dalam hal ini bukan perbuatan yang berbahaya bagi umum yang pada dasarnya harus dilarang melainkan bermacam-macam usaha yang pada hakikatnya tidak berbahaya, tapi berhubungan dengan satu dan lain sebab dianggap baik untuk diawasi oleh administrasi Negara.<sup>42</sup>

Dihubungkan dengan penggunaan tanah mendirikan bangunan di atasnya, sebagaimana dikutip oleh Prof. Arie S. Hutagalung S.H., M.L.I; maka menurut Donald G. Hagman dalam bukunya *Urban Planning and Land Development Control Law*, Izin berperan sebagai berikut:<sup>43</sup>

*“When a property owner wishes to use property in a manner that would be improper as presently zoned, there may be more than one way by which he can obtain permission. He might seek a legislature change through a textual or zone map amendment, he might proceed administratively and seek a variance or special permit, he might proceed judicially and seek a declaration that the land is zoned improperly or unscotitutionally, or he might seek to qualify the property for an exception or a non-conforming use.”*

Dari pernyataan Donald G. Hagman tersebut di atas, Prof. Arie S. Hutagalung menegaskan bahwa izin diperlukan apabila penggunaan tanah

---

<sup>42</sup>W.F. Prins, *Pengantar Ilmu Hukum Admnistrasi Negara*, Cet. 6, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), Hlm. 72.

<sup>43</sup>Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., Mli., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), Hlm. 109

bertentangan dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) / RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) dan ketentuan-ketentuan yang ada.<sup>44</sup>

## II.5.Landasan Hukum Perizinan Di Indonesia

Sebagai salah satu produk hukum pemerintah, maka landasan hukum yang paling dasar dari adanya perizinan di Indonesia harus dilihat pula dari landasan hukum dari Negara Republik Indonesia.

Landasan hukum Negara Republik Indonesia adalah Undang-Undang Dasar 1945 sebagai konstitusinya. Menurut Prof. Safri Nugraha, SH, LL.M, Ph.D (Alm) dkk, dalam bukunya berjudul Administrasi Negara; dasar konstitusi dari perizinan dapat ditemukan dalam:<sup>45</sup>

- a. Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, Alinea IV yang menyebutkan tujuan dari pembentukan Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu:<sup>46</sup>
  1. Melindungi segenap tumpah darah Indonesia;
  2. Memajukan kesejahteraan umum;
  3. Mencerdaskan kehidupan bangsa;
  4. Ikut serta dalam menjaga ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Yang kemudian masing-masing diuraikan kaitannya dengan perizinan sebagai berikut:<sup>47</sup>

- Kata “melindungi”, dapat disimpulkan bahwa untuk mencapai tujuan tersebut, perlu dibuat peraturan-peraturan yang bertujuan untuk melindungi tanah air Indonesia dari berbagai hal yang datang dari luar seperti produk-produk asing yang tidak sesuai dengan jiwa dan budaya

---

<sup>44</sup>*Ibid.*, Hlm. 110.

<sup>45</sup>Safri Nugraha, et.al., *Hukum Administrasi Negara*, Cet. 1, (Indonesia: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), Hlm. 139 -143

<sup>46</sup>*Ibid.*, Hlm. 140.

<sup>47</sup>*Ibid.*, Hlm. 140 - 141

bangsa Indonesia yang dapat mengganggu hasil karya bangsa Indonesia. Pengaturan untuk mencapai perlindungan terhadap karya bangsa tersebut dapat dilakukan antara lain melalui regulasi perizinan yang mengatur mengenai pemasukan produk-produk asing ke Indonesia.

Yang dimaksudkan dengan produk-produk asing yang dapat mengganggu hasil karya bangsa Indonesia di sini menurut penulis contohnya seperti produk batik dari China yang beberapa waktu yang lampau dikatakan membanjiri pasar Indonesia. Produk batik China itu selain dikatakan sangat mirip dengan corak batik Indonesia, harganya jauh lebih murah dibanding batik-batik yang dibuat oleh pengrajin batik lokal. Jika hal ini tidak dibendung oleh izin impor barang yang ketat, maka bisa mengancam kelangsungan usaha pengrajin batik asli Indonesia.<sup>48</sup>

- Kata “memajukan kesejahteraan umum”, dapat disimpulkan bahwa untuk mencapai tujuan memajukan kesejahteraan umum tersebut, perlu dibuat peraturan-peraturan yang bertujuan memajukan kesejahteraan seluruh bangsa dan Negara seperti pengaturan tentang larangan pemasukan obat-obatan berbahaya dan narkotika, kecuali untuk kepentingan kesehatan, ke dalam wilayah Republik Indonesia. Untuk pengaturan tentang hal tersebut dapat ditempuh antara lain dengan perizinan yang mengatur tentang larangan memasukkan obat berbahaya dan narkotika ke wilayah Indonesia.
- Kata “mencerdaskan kehidupan bangsa” dapat ditarik kesimpulan bahwa wajib dibuat peraturan-peraturan yang pada pokoknya bertujuan untuk mencerdaskan kehidupan bangsa, misalnya dengan pengaturan tata niaga buku-buku yang diperbolehkan dan dilarang masuk ke dalam wilayah Indonesia. Buku-buku yang diperbolehkan masuk adalah buku-buku yang mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia. Sedangkan buku-buku yang merusak atau tidak mencerdaskan dilarang masuk. Untuk pengaturan

---

<sup>48</sup>IK, Awas Batik China Mengancam, <http://www.surabayapagi.com/index.php?3b1ca0a43b79bdf>, diunduh Rabu 3/8/2011, 01:24.

tentang hal tersebut dapat dilakukan antara lain melalui perizinan tentang tata niaga perbukuan.

- Kata “Ikut mensejahterakan ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi, keadilan sosial”, dapat ditarik kesimpulan bahwa Negara Indonesia mau tidak mau harus terlibat dalam kehidupan dan perkembangan dunia, termasuk perkembangan perekonomiannya dan menjaga tata tertib kehidupan dunia, termasuk tata tertib kehidupan perekonomiannya. Dalam kehidupan perekonomian dunia tersebut, telah ditetapkan berbagai kesepakatan dan perjanjian internasional lainnya, yang mengatur tentang prosedur ekspor – impor dan tata niaga antar masing-masing Negara supaya berjalan tertib. Selanjutnya kepada pemerintah masing-masing diberikan hak untuk mengatur secara lebih terperinci. Pengaturan lebih terperinci tersebut antara lain melalui perizinan.

Seperti yang telah disinggung dalam Bab 1, hal tersebut diatas dengan investasi asing di Indonesia. Bahwa proses perizinan yang panjang dan mahal dapat mendorong buruknya iklim investasi di suatu Negara. Sebagaimana dilaporkan oleh International Finance Corporation (IFC), terkait masalah perizinan, Indonesia ditempatkan sebagai Negara paling tidak efisien dan mahal.<sup>49</sup> Oleh karenanya harus ada deregulasi dan debirokratisasi perizinan. Beberapa kunci sebagai prinsip dasar demi kesuksesan deregulasi dan debirokratisasi perizinan antara lain harus diselenggarakan dengan prinsip:<sup>50</sup>

- Kesederhanaan, prosedur tidak berbelit-belit
- Kejelasan, mencakup persyaratan teknis dan administratif dan pelayanan
- Kepastian waktu, pelayanan diselesaikan dalam kurun waktu yang terukur

---

<sup>49</sup>Eko Prasoj, *et al.*, *Deregulasi & Debirokratisasi Perizinan Di Indonesia*, cet. 1, (Departemen Ilmu Administrasi Fisip UI, Desember 2007), Hlm. 24.

<sup>50</sup>*Ibid.*, Hlm 27 – 28.

- Akurasi, produk pelayanan diterima dengan benar, tepat dan sah
  - Sarana dan prasarana yang memadai, termasuk teknologi komunikasi dan informatika
  - Kesidiplinan, kesopanan dan keramahan pelayanan
  - Kenyamanan lingkungan kerja, misal ruang tunggu yang nyaman, toilet bersih, parkir nyaman, dsb.
- b. Pasal 4 ayat 1 UUD 1945, menyebutkan bahwa Presiden memegang kekuasaan pemerintahan menurut Undang-Undang Dasar. Presiden bekerja dibantu oleh wakil presiden dan para menteri, serta didukung oleh seluruh aparat pemerintah, baik di pusat maupun daerah. Mereka semua sehari-hari disebut dengan Pemerintah. Pemerintah inilah yang dalam menjalankan pemerintahannya, menerbitkan berbagai kebijaksanaan, kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perizinan di wilayah Indonesia. Dengan demikian, perizinan di Indonesia secara tidak langsung mempunyai dasar konstitusional, yaitu pasal 4 ayat 1 UUD 1945.
- c. Batang Tubuh UUD 1945, pasal-pasal yang berkaitan yakni:
- Pasal 5 ayat 1 dan Pasal 20 ayat 1:  
“Presiden berhak mengajukan rancangan undang-undang kepada Dewan Perwakilan Rakyat”
  - Pasal 20 ayat 1:  
“Dewan Perwakilan Rakyat memegang kekuasaan membentuk undang-undang.”
- Kaitannya dengan perizinan adalah bahwa bila pada suatu saat dibentuk suatu undang-undang yang mengatur bidang tertentu, maka pada saat itu juga diatur bagaimana prosedur perizinan dalam bidang tersebut.
- Pasal 23 ayat 1. Pasal ini mengatur tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang ditetapkan tiap tahun oleh undang-undang. Salah satu keuntungan dari diadakannya perizinan adalah pungutan atau pajak yang didapat pemerintah baik pusat ataupun daerah dari penerbitan izin. Oleh karenanya perizinan dapat dikatakan sebagai salah satu sumber

pendapatan Negara yang dimaksudkan dalam Undang-Undang mengenai APBN.

## **II.6. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Sebelum sampai pada pembahasan mengenai tinjauan hukum terhadap IMB, Penulis terlebih dahulu akan mencoba mengeksplorasi mengenai sejarah dari perizinan sampai pada adanya IMB itu sendiri di Indonesia khususnya di wilayah DKI Jakarta. Dengan demikian sedikit banyak sejarah tersebut di bawah ini dapat memberikan gambaran bahwa kegunaan dan pentingnya serta teori-teori mengenai izin sebagaimana diuraikan pada sub-bab sebelumnya adalah suatu keniscayaan dalam prakteknya di Negara ini.

### **II.6.A. Perizinan Di Zaman Hindia Belanda**

Di Indonesia sendiri, perkembangan perihal perizinan dimulai dari pendudukan Hindia Belanda di masa penjajahan kolonial. Kedatangan pedagang-pedagang atau pengusaha-pengusaha dari negeri Belanda yang hendak mendirikan tempat usaha/pabrik di Indonesia menimbulkan adanya perhatian khusus atasnya dari Pemerintah Hindia Belanda, sehingga dibuatlah Resolusi tahun 1836, yang mana Pemerintah Hindia Belanda menaruh perhatian terhadap pembangunan pabrik-pabrik dan perusahaan-perusahaan (neringen) yang menggunakan tungku (fornuizen) yang dapat mengakibatkan:<sup>51</sup>

1. Bahaya
2. Kebakaran
3. Kerugian

---

<sup>51</sup> John Salindeho, *Undang-Undang Gangguan Dan Masalah Lingkungan*, Cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), Hlm.3

#### 4. Gangguan kesehatan

Oleh karena Resolusi 1836 sudah dianggap tidak sesuai dengan perkembangan zaman, maka Pemerintah Hindia Belanda membentuk Undang-Undang Gangguan (dulu disebut Hinder Ordonantie) yang dimuat dalam Staatsblad 1926 No.226.<sup>52</sup>

Pada hakekatnya, dengan mengambil kesimpulan dari isi Pasal 1 (1) UUG S. 1926-226, maka UUG adalah Pemberian Izin dengan Syarat tertentu, dan atau tidak memerlukan Izin Tempat Usaha karena berada di luar lokasi atau wilayah tertentu yang tidak membahayakan), tidak akan menimbulkan kerugian atau tidak akan mengakibatkan gangguan terhadap masyarakat sekitarnya.<sup>53</sup>

Keberadaan UUG dalam ranah industri dan atau perdagangan di Indonesia pada masa itu tidak lepas dari gejolak politik yang menerpa Indonesia. Kedatangan Jepang yang mengusir Penjajah Belanda sebagai penjajah baru, membawa perubahan tersendiri pada kondisi tanah air ketika perang usai; antara lain banyak pabrik yang musnah atau dokumen-dokumen perizinannya dimusnahkan karena perang. Yang kemudian disusul dengan pembentukan Negara Kesatuan Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1950, dimana bersamaan dengan itu berlaku bermacam-macam undang-undang yang mengatur mengenai Pemerintahan Daerah (pembentukan daerah-daerah otonomi) yang baru, atau diperbaharui atau bahkan dihapuskan. Oleh sebab itulah untuk menyikapi perubahan kondisi tersebut Pemerintah banyak mengeluarkan Instruksi-instruksi, edaran guna memberi tafsiran baru berdasarkan perubahan-perubahan dalam sekian banyak statuat itu, demi mengatasi kevakuman hukum, sampai pada tahun 1960-an.<sup>54</sup>

Jadi pada dasarnya dilihat dari sejarahnya, pengaturan mengenai izin di Indonesia pada awalnya hanya diperuntukkan pada bidang perindustrian atau dunia usaha. Dalam perkembangannya kemudian menurut data yang terdapat sampai di tahun 80-an saja,

---

<sup>52</sup> *ibid.*, Hlm. 5

<sup>53</sup> *ibid.*, Hlm.13

<sup>54</sup> John Salindeho, *Undang-Undang Gangguan Dan Masalah Lingkungan*, Cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), Hlm. 7 - 10

berkembang izin-izin lainnya yang mengiringinya, termasuk adanya surat keputusan dari kementerian terkait bahwa suatu permohonan usaha tidak memerlukan Surat Izin Tempat Usaha (namun memerlukan Surat Izin Usaha Perdagangan).

Hal tersebut sudah dimulai pada saat itu misalnya dengan mengeluarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) tanggal 19/05/1971 No.58/1971 dimana terdapat pembagian wewenang antara Departemen Dalam Negeri dengan Departemen Perdagangan. Pasal 2 SKB menyebutkan bahwa:<sup>55</sup>

1. SITU dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah
2. SIUP dikeluarkan oleh Instansi Perdagangan di Daerah masing-masing atas nama Menteri Perdagangan.

Selain dari itu terdapat peraturan – peraturan pemerintah lain yang bersifat pelimpahan wewenang seperti misalnya Peraturan Menteri Dalam Negeri yang mengatur mengenai perizinan yang menyangkut penanaman modal baik lokal maupun service yang ditangani tersendiri oleh Badan Penanaman Koordinasi Pasar Modal Daerah (BKPM), lalu peraturan Menteri Dalam Negeri yang mengatur mengenai Tata Cara Pengendalian Pencemaran Bagi Perusahaan-Perusahaan Yang Mengadakan Penanaman Modal,. Kemudian secara khusus mulai diatur tersendiri dengan Instruksi Menteri sebuah pelimpahan wewenang kepada Menteri Departemen Pariwisata, Pos Dan Telekomunikasi mengenai perizinan di dalam bidang pariwisata. Bahwa untuk mendorong kemajuan industri pariwisata nasional tiap Daerah dilimpahi wewenang untuk Menyederhanaan Perizinan dan Retribusi Di Bidang Usaha Pariwisata Khususnya Di Bidang Usaha Hotel, Restoran, Wisata-Tirta dan Objek Wisata sepanjang yang masih menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.<sup>56</sup>

Terlebih dari itu, seiring dengan berkembang pesatnya usaha di bidang perindustrian, baik kecil, menengah maupun industri yang lebih besar, begitu berjubelnya penduduk dalam kota-kota, begitu padatnya lalu lintas, begitu kompleksnya jalanan di ibu kota dan begitu pesatnya perkembangan-perkembangan pembangunan lain yang berhimpitan dengan kebutuhan keamanan dan kesejahteraan masyarakat maka untuk mendirikan suatu usaha tidak cukup

---

<sup>55</sup> *ibid.*, Hlm. 79

<sup>56</sup> *ibid.*, Hlm.81- 86

lagi hanya dengan satu macam izin, tapi berbagai macam. Dalam bukunya John Salindeho mencotohkan, di tahun 80-an saja, saat ditulisnya buku beliau, izin-izin yang diperlukan antara lain:<sup>57</sup>

1. Izin berdasarkan UUG
2. Izin Mendirikan Bangunan
3. Izin berdasarkan pasal 510 KUUHPidana menyangkut keamanan umum, dari Kepolisian Negara
4. Izin Usaha Industri dari Departemen Perindustrian
5. Izin dan atau rekomendasi lainnya bertalian dengan tempat parkir, kepadatan lalu lintas atau kemacetan lalu lintas, sempitnya jalan raya/umum, kondisi situasi dan suasana lingkungan/lokasi tempat usaha dsb
6. Izin Tempat Usaha dari Departemen Perindustrian atau kuasanya
7. Rekomendasi Amdal dari Komisi Amdal dari Daerah / Pusat

Di era tahun 2000-an seperti saat ini, tentulah sudah banyak perubahan/pembaharuan mengenai berbagai macam serta mekanisme perizinan yang ada di Indonesia. Semangat yang terus dihembuskan adalah semangat untuk semakin mempermudah pengurusan dengan adanya gerakan deregulasi dan debirokratisasi perizinan, salah satu contoh gerakan awal atas hal tersebut di Indonesia adalah yang dilaksanakan oleh Badan Koordinasi Pasar Modal di tahun 80-an, yakni dengan memberikan pelayanan satu atap. Contoh yang paling fenomenal belum lama ini adalah adanya sistem pelayanan Hukum yang terintegrasi di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia bernama Sistem Administrasi Badan Hukum yang disingkat SisMinBakum.

---

<sup>57</sup>*ibid.*, Hlm. 23

## II.6.B. Sejarah IMB Di Wilayah DKI Jakarta

Dalam menelisik latar belakang perundang-undangan sebelum berlakunya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka Penulis mencoba meninjaunya dari Peraturan Perundang-Undangan yang lama.<sup>58</sup>

Dari Peraturan Daerah tersebut di atas diketahui bahwa pengaturan mengenai bangunan di Jakarta pada awal mulanya di zaman Hindia Belanda adalah melalui *Bataviasche Bouwverordening* (BBV 1919-1941) yang kemudian digantikan dengan Peraturan Daerah Nomor 94 Tahun 1953, kemudian setelah ada Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 640/691/PUOD Tahun 1983 Tentang Tertib Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Bangunan, dikeluarkanlah Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Menengok kembali ke belakang, pengaturan mengenai bangunan atau perumahan di zaman Hindia Belanda, selain BBV 1919-1941 yang hanya berlaku di Batavia / Jakarta, terdapat peraturan lain yang berlaku untuk seluruh pulau Jawa yakni *Staatsvorming Ordonantie* Tahun 1948 Nomor 168. Sebagaimana dituliskan oleh Delik Hudalah dalam Desertasinya mengenai *Peri Urban Planning In Indonesia* adalah sebagai berikut:

*The history of Indonesia's modern planning sistem can be tracked back to the first quarter of the twentieth century, during the late Dutch colonial period. Through the enactment of the Nuisance Ordinance of 1926, the colonial government designed permit and zoning systems for regulating industrial installations in specific areas (Niessen, 1999). However, the first comprehensive planning regulatory framework was not created until the outbreak of the World War II. The regulatory framework was introduced in 1948 through the promulgation of *Stadsvorming Ordonantie* (SVO) or *Town Planning Ordinance**

---

<sup>58</sup> Drs. Marsono, *Undang-Undang Peraturan-Peraturan Di Bidang Perumahan Dan Pemukiman*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 1995, Hlm. 673 – 681.

*followed by its implementing regulation known as Stadsvormings Verordening (SVV) of 1949 (Dirdjosisworo, 1978). It was focused on improving urban housing conditions (Winarso, 2002b) and was designed for municipalities in the most densely populated island of Java, where problems of urbanisation were already evident at that time (Niessen, 1999). After the independence, this first integrated planning law continued to be enforced by the Indonesian government. In fact, in this period, it was not applied only in Java but in all regions in the country.*<sup>59</sup>

Jadi dengan kata lain, Stadsvorming Ordonantie itu adalah peraturan pertama yang mengatur secara komprehensif mengenai Tata Kota yang berfokus dalam memperbaiki perihal perumahan di Indonesia, yang mana sebelumnya terdapat peraturan Undang-Undang Gangguan atau Hinder Ordonantie yang hanya mengatur mengenai pendirian pabrik di lokasi tertentu atau lokasi khusus untuk industri.

Secara spesifik, izin mendirikan bangunan diatur dalam Stadsvormingordonantie Tahun 1948 Nomor 168. di dalam Article 7 tentang Bouwverordening ayat 1 menyatakan:

*“De raad stelt een bouwverordening vast houdende tenmiste de voorschriften, waaraan moet worden voldan bij aanleggen en bouwen, alsmede de eisen te stellen aan bestande aanlegwetken en bouwwerken, aan erven en aan binnen het stadsareaal gelegen terreinen.”*

Dalam terjemahan bebas article ini bermaksud mengatur bahwa urusan persyaratan pembangunan, konstruksi, pekerja bangunan dan lokasi bangunan ditetapkan oleh Dewan Kota.

---

<sup>59</sup>Delik Hudalah, “Peri Urban Planning In Indonesia” (Desertasi doctor di Universitas Groningen, Belanda, 2010) <http://irs.ub.rug.nl/ppn/325573514>, diunduh 7 Mei 2012, Hlm. 46.

Selain daripada itu, Article 8 dari peraturan Hindia Belanda ini telah mengatur mengenai izin yang berkaitan dengan bangunan. Article 8 mengatur sebagai berikut:

*“ ... De bouwverordening houdt tenminste de bepaling in, dat een billijk verband wordt in acht genomen tussen aard, omvang en kosten der handelingen, waarvoor vergunning is gevraagd en de te vorderen verbeteringen.”*

Dalam terjemahan bebas, bahwa berdasarkan article ini, dari sejak zaman Hindia Belanda telah diatur mengenai diperlukannya izin (vergunning) dalam kaitannya dengan pembuatan atau perbaikan bangunan dalam kota.

Sedangkan mengenai BVV 1919-1941, peraturan tersebut diberlakukan khusus di Batavia atau di Jakarta yang mengatur mengenai perihal pelaksanaan membangun di Jakarta pada zaman Belanda.

Maka berdasarkan sejarah pengaturan perihal pembangunan di Batavia/Jakarta tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa Tata Kota memang salah satu unsur penting dalam pembangunan sebuah kota terutama kota besar / ibukota seperti DKI Jakarta karena sebagai kota yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan budaya, pembangunan fisik kota perlu mendapat perhatian khusus.

Dalam perkembangan Ibukota DKI Jakarta di masa ini, Prof. Ari S. Hutagalung dalam bukunya menyatakan bahwa:<sup>60</sup>

“Kenyataan menunjukkan adanya peningkatan kebutuhan atas tanah dan terbatasnya tanah yang tersedia mengakibatkan timbulnya kendala-kendala dalam rangka melaksanakan kebijakan yang tertuang

---

<sup>60</sup>Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., Mli., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), Hlm. 107.

dalam RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) DKI Jakarta. Meningkatnya kebutuhan tanah tanpa suatu pengendalian yang mantap akan menimbulkan hambatan-hambatan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan fisik kota dalam rangka RUTR yang hendak dicapai oleh Pemda DKI Jakarta. Dengan demikian keberhasilan pencapaian target tersebut akan sangat didukung oleh mekanisme perencanaan penggunaan tanah berdasarkan kebijakan tanah perkotaan (urban land policy) di DKI Jakarta.”

### II.6.C. Kaitan IMB dengan Hukum Pertanahan Indonesia

Berkaitan dengan pernyataan mengenai Tata Kota tersebut di atas, maka kita lihat bahwa IMB memiliki keterkaitan yang erat dengan hukum pertanahan. Sebagaimana diuraikan dalam buku Hukum Tanah Nasional Prof. Boedi Harsono bahwa hukum pertanahan kita menggunakan azas Hukum Adat, yaitu azas pemisahan horizontal. Menurut azas ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tetapi biarpun demikian dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal:<sup>61</sup>

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras.
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah dan

---

<sup>61</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 12 (Penerbit Djambatan, 2008), Hlm. 263

3. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikandilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara analogi dapat diterapkan juga pada perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan berikut bangunan dan / atau tanaman yang ada di atasnya. Asal pemilik bangunan dan atau tanaman tersebut turut hadir di hadapan PPAT dan memindahkan haknya kepada penerima hak, maka tidak perlu pemindahan hak atas bangunan dan atau tanaman tersebut dilakukan secara terpisah dengan akta tersendiri.<sup>62</sup>

Dalam kasus pada penulisan ini, sengketa yang terjadi adalah IMB yang berada di atas tanah yang dikuasai Sekretariat Negara Republik Indonesia. Dalam hukum pertanahan telah diatur secara tersirat dalam UUPA pada bagian Penjelasan Umum bahwa : “... Negara dapat memberikan tanah yang demikian (maksudnya tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan – badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat ).<sup>63</sup> Berdasarkan hal tersebut maka tanah yang dikuasai oleh Sekretariat Negara RI tersebut adalah tanah yang dikuasai dalam bentuk hak pengelolaan karena Sekretariat Negara RI termasuk dalam kategori Badan Penguasa setara Menteri Negara.

Hak Pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, tetapi merupakan gempilan Hak Menguasai dari Negara, dan hak tersebut diberikan pada Badan Penguasa dengan tujuan utama bahwa tanah tersebut disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Pemberian bagian-

---

<sup>62</sup> *ibid.*

<sup>63</sup> *ibid.*, Hlm. 276.

bagian tanah Hak Pengelolaan pada pihak-pihak lain tersebut dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Sebagaimana halnya dengan tanah negara, selama dibebani hak-hak tersebut Hak Pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung sampai dengan masa pemakaian HGB atau HP-nya selesai yang kemudian kembali dikuasai sepenuhnya oleh pemegang Hak Pengelolaan tersebut.<sup>64</sup>

Dalam kaitannya dengan kasus pada penulisan ini, salah satu prosedur yang harus dilalui dalam rangka mendapatkan IMB sebagai izin definitif, terdapat fase verifikasi. Pada tahap inilah dilaksanakan pengecekan mengenai status tanah tersebut. Maka menjadi penting untuk mengetahui bahwa tanah dalam sengketa ini adalah tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Sekretariat Negara RI, yang mana untuk dapat mengajukan IMB, ada persyaratan khusus yang harus dilalui PIMB untuk dapat membuktikan bahwa ia pihak yang berhak mengelola tanah tersebut, antara lain sebagaimana yang dijelaskan di atas yakni harus diberikan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional atas usul Pemegang Hak Pengelolaan (yakni dengan adanya Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT)).

Dikatakan SIPPT tersebut adalah salah satu upaya pengendalian penggunaan tanah, yang dalam kasus ini dilaksanakan oleh Pemda DKI Jakarta. Landasan hukum Pengendalian Penggunaan tanah oleh pemegang hak atas tanah tertuang dalam Landasan Hukum Penatagunaan Tanah (Pasal 2 jo. Pasal 14 UU PA) dan Perencanaan Tata Ruang (saat ini UU No.27 Tahun 2007 jo. Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012).<sup>65</sup>

Sebagaimana diuraikan dalam buku Marihot Pahala mengenai Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia, bahwa:

---

<sup>64</sup> Ibid., Hlm. 277

<sup>65</sup> Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., Mli., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), Hlm. 108.

“ Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan unuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.”<sup>66</sup>

#### **II.6.D. Kaitan IMB dengan Pengaturan Tata Ruang**

Tata Ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang dan saat ini secara khusus Tata Ruang untuk wilayah DKI Jakarta diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.

Dalam peraturan-peraturan tersebut, pengertian Tata Ruang sendiri adalah struktur ruang dan pola ruang, yang dipisahkan dengan pengertian Penataan Ruang yakni suatu system proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Pengendalian didefinisikan sebagai upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Sementara itu Tertib Tata Ruang sendiri tidak diberikan definisinya secara eksplisit namun dapatlah kiranya disamakan maksudnya dengan Penyelenggaraan Tata Ruang yang didefinisikan sebagai kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang.

Dalam Pasal 35 UU Nomor 26 Tahun 2007, diatur mengenai Pengendalian Pemanfaatan Ruang, yang mana dilakukan melalui penetapan

---

<sup>66</sup> Marihot Pahala Siahaan, S.E., M.T., *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, ed.1, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), Hlm. 8

peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif, serta pengenaan sanksi.

Dalam pada itu, dalam Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Peraturan Tata Ruang Wilayah 2030 Pasal 199 ditetapkan bahwa dalam pemanfaatan ruang setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Kemudian pada Pasal 200 menetapkan bahwa:

- (1) Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk :
  - a. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standard pelayanan minimal bidang penataan ruang;
  - b. Mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
  - c. Melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.
- (2) Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang.

Dihubungkan dengan Pasal 200 ayat (2) di atas mengenai kawasan/zona berdasarkan tata ruang, Pasal 6 Perda Nomor 1/2012 mengenai Kebijakan Penataan Ruang dalam ayat 5 mengatur bahwa:

- a. Pelaksanaan konversi kawasan suaka alam, kawasan pelestarian alam, kawasan lindung, sumber daya air, dan pengembangan RTH untuk keseimbangan ekologi Jakarta;
- b. Pengembangan RTH untuk mencapai 30% (tiga puluh persen), dari luas daratan Provinsi DKI Jakarta terdiri dari RTH Publik dan RTH Privat yang didedikasikan sebagai RTH bersifat publik seluas 20% (dua puluh persen), dan RTH Privat seluas 10 % (sepuluh persen) sebagai upaya peningkatan kualitas kehidupan kota;

- c. Penurunan emisi gas rumah kaca sebagai upaya mengantisipasi pemanasan global dan perubahan iklim; dan
- d. Penetapan dan pemeliharaan kawasan yang memiliki nilai strategis yang berpengaruh terhadap aspek lingkungan

Kemudian ditetapkan pula mengenai Kawasan Khusus yakni dalam Pasal 111, dimana ayat 4 menetapkan beberapa kawasan khusus untuk Provinsi DKI Jakarta yang meliputi:

- a. Kawasan Medan Merdeka
- b. Kawasan Tanjung Priok
- c. Kawasan Gelora Bung Karno/Senayan
- d. Kawasan ASEAN
- e. Kawasan Pertahanan dan Keamanan : Kawasan Mabes TNI Cilangkap, Halim Perdana Kusumah, Marinir Cilandak, Kopassus Cijantung, Kementerian Pertahanan Keamanan, dan Kawasan Instalasi Militer lainnya

Selanjutnya pada Bab IX PerDa, pengaturan Rencana Tata Ruang dibagi dalam Wilayah Kota Administrasi dan Kabupaten Administrasi, yakni:

- Kota Administrasi Jakarta Pusat (Bagian Kedua Bab IX)
- Kota Administrasi Jakarta Utara (Bagian Ketiga Bab IX)
- Kota Administrasi Jakarta Barat (Bagian Keempat Bab IX)
- Kota Administrasi Jakarta Selatan (Bagian Kelima Bab IX)
- Kota Administrasi Jakarta Timur (Bagian Keenam Bab IX)
- Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu (Bagian Ketujuh Bab IX)

Dalam kaitannya dengan objek sengketa dalam kasus pada Penelitian ini, pada Perda Nomor 1 Tahun 2012, Bagian Kedua mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, Paragraf 2 mengenai Pola Ruang Wilayah, Pasal 117 ayat 1 dinyatakan bahwa terdapat Rencana

pengembangan kawasan terbuka hijau budi daya yang salah satunya adalah : pengembangan taman kota dan taman lingkungan.

Pada Pasal 117 ayat 3 dinyatakan Rencana pengembangan taman kota sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilaksanakan di kawasan:

- a. Pelestarian taman kota di kawasan Taman Monumen Nasional, Taman Lapangan Banteng, Kompleks Istana Merdeka, Taman Suropati, Taman Menteng dan Kompleks MPR/ DPR;
- b. Pengembangan taman kota dan taman lingkungan serta taman rumah/taman bangunan di kompleks olah raga Senayan dan stadion Kuningan serta lahan hijau pemakaman;
- c. Pelestarian dan meningkatkan kuantitas dan kualitas RTH;
- d. Pengamanan kawasan terbuka hijau dengan tidak mengubah fungsi dan peruntukan RTH Publik;
- e. Penanaman pohon pelindung di halaman rumah, ruas jalan, dan pinggir sungai;
- f. Pengembangan jalur hijau di kawasan Gambir dan Tanah Abang;
- g. Pengembangan jalur hijau jalan, tepian sungai dan kanal, jalur rel kereta api, jalur hijau pengamanan rel kereta api atau jaringan transmisi tenaga listrik;
- h. Pengembangan taman lingkungan dan jalur hijau sebagai sarana resapan air, pengendali polusi udara, sarana sosial warga, dan estetika kota di kawasan pemukiman Kecamatan Tanah Abang, Cempaka Putih, Johar Baru, dan Kemayoran;
- i. Pelestarian Taman lingkungan di kawasan permukiman melalui program perbaikan dan peremajaan lingkungan dengan melibatkan masyarakat;
- j. Penanaman dan pemeliharaan tanaman benji di koridor yang menjadi habitat burung di kawasan Bandar Kemayoran, Lapangan Banteng, Taman Monumen Nasional, Kompleks Olah Raga Senayan, tepi dan median Jalan Sudirman serta jalan MH. Thamrin,

- k. Pembangunan dan pemeliharaan taman lingkungan di kawasan pemukiman Cempaka Putih, Menteng, Johar Baru, Kemayoran dan Tanah Abang sebagai resapan air, estetika kota, dan sarana sosial.

Disamping itu pada Pasal 229 diatur bahwa:

- (1) Hak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian terhadap perubahan peruntukan sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang diselenggarakan dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (1), tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Pada kedua pasal tersebut diatas, dapatlah kita melihat bahwa telah dikeluarkan Perda yang merencanakan secara spesifik Tata Ruang untuk Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang apabila ditilik kedalam Pasal-pasal dimaksud, wilayah Kecamatan Tanah Abang yang melingkupi daerah Senayan termasuk juga Kompleks DPR/MPR, sebagai wilayah dari lokasi objek sengketa dalam Penelitian ini, disebut-sebut sebagai wilayah yang termasuk dalam rencana untuk Pengembangan Taman Kota.

#### **I. 6.E. Peraturan-Peraturan Mengenai IMB Khusus Bagi Wilayah DKI Jakarta.**

- Peraturan Awal:

Sebagaimana telah diulas di sub-bab sebelumnya, jika diurutkan dari sejak pertama maka peraturan Stadsvormingordonantie Tahun 1948 Nomor 168 sebagaimana tersebut di atas sampai dengan tahun 1991 masih menjadi sumber berlakunya Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang didalam Pasal 2 huruf a mengatur:

“ Gubernur Kepala Daerah berwenang menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Kemudian Pasal 2 huruf e mengatur:

“ Gubernur Kepala Daerah berwenang mengatur lebih lanjut hal-hal khusus dalam suatu perencanaan dan atau pelaksanaan pembangunan suatu lingkungan.”

Pengaturan terhadap perihal tersebut di atas dikukuhkan kembali dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, yang pada Pasal 27 mengatur bahwa:

Ayat (1).“Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, menyelenggarakan penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I.”

Ayat (2).“ Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pelaksanaan penataan ruang dilakukan Gubernur Kepala Daerah...”.

Maka berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan di atas, untuk permasalahan perencanaan dan atau pelaksanaan pembangunan suatu lingkungan termasuk juga penataan ruang serta penerbitan izin yang berkaitan dengan hal-hal tersebut, Undang-Undang melimpahkan wewenangnya dalam suatu peraturan pelaksanaan tingkat bawahnya secara atributif, kepada pemerintahan Daerah Tingkat I atau Gubernur Kepala Daerah.

- Peraturan Baru:

Peraturan-peraturan terkait dengan IMB yang digunakan dalam analisis kasus dalam penulisan ini adalah:

o Peraturan Daerah:

1). Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang mana kasus dalam Penulisan ini masih mengacu pada Perda ini, namun Perda ini saat ini telah digantikan<sup>67</sup> dengan;

2). Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung, yang mana pada Pasal 285 poin (a) dan (b) mengenai Ketentuan Peralihan ditetapkan bahwa:

(a). permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan lama.

(b). IMB yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi izin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan lama.

Maka pembahasan / analisis kasus ini akan tetap mengacu, namun tidak terbatas pada pada perturan lama.

o Keputusan Gubernur:

1). Keputusan Gubernur Kepala Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1598 Tahun 1992 mengenai Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan izin Perpanjangan Penggunaan Bangunan di DKI Jakarta

---

<sup>67</sup>Indonesia, *Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung, Perda No.7 Tahun 2010*, Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 7, Ps. 286.

Keputusan Gubernur tersebut kemudian dicabut secara parsial oleh Keputusan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta Nomor 554 Tahun 1999 , yang mana pada akhirnya Keputusan Gubernur Nomor 1598 Tahun 1992 tersebut dicabut dan digantikan seluruhnya oleh:

2). Keputusan Gubernur Daerah DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 Tentang tata Cara Memperoleh Izin Bangunan Izin Penggunaan Bangunan Dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Propinsi Daerah Di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

o Peraturan Gubernur Daerah:

Terakhir, telah terbit Peraturan Gubernur Daerah DKI Jakarta Nomor 85 Tahun 2006 Tentang Pelayanan Penerbitan Bangunan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mencabut dan menggantikan Peraturan Gubernur Nomo 76 Tahun 2000 serta menghapus Keputusan Gubernur Nomor 554 Tahun 1999.

## **II.6.F. Mekanisme Permohonan Izin Mendirikan Bangunan**

Pada saat sekarang peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal Izin Mendirikan Bangunan yang terbaru adalah Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 85 Tahun 2006 Tentang Pelayanan Penerbitan Perizinan Bangunan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Peraturan ini menggantikan secara parsial Peraturan Gubernur yang sebelumnya yakni Keputusan Gubenur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 Tentang tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan

Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota, yakni hanya sepanjang menyangkut jangka waktu penyelesaian perizinan bangunan dan izin khusus/keterangan membangun.

Pasal 2 Bab II mengenai Penerbitan Perizinan Bangunan, Bagian Kesatu mengenai Jenis Perizinan Bangunan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 85 Tahun 2006 mengatur bahwa:

“Bidang perizinan bangunan meliputi:

- a. IMB
- b. IPB
- c. KMB
- d. Izin Khusus”

Kemudian Pasal 3 mengenai Izin Mendirikan Bangunan mengatur bahwa:

- “(1) Untuk melakukan kegiatan membangun terlebih dahulu harus memperoleh IMB
- (2) IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) diterbitkan berdasarkan PIMB-PB yang disampaikan melalui Seksi Dinas Kecamatan atau Suku Dinas.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Seksi Dinas Kecamatan atau Suku Dinas atau Dinas.
- (4) Terhadap IMB yang diterbitkan oleh Suku Dinas tidak diterbitkan IP, kecuali untuk bangunan tertentu antara lain Bangunan Stasiun Pengisian Bahan Bakar
- (5) Terhadap IMB yang diterbitkan oleh Dinas, Suku Dinas dan Dinas dapat menerbitkan berdasarkan hasil penelitian teknis dan Dinas.

Mengenai tertib administrasi secara detil mengenai pengajuan permohonan IMB atau yang disebut sebagai PIMB, masih menggunakan aturan yang ada pada Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota

Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, yakni Pada Bab II mengenai IMB, Bagian Pertama tentang Persyaratan dan Cara Pengajuan Permohonan IMB-PB, Pasal 2:

“(1) Setiap kegiatan membangun bangunan/bangun-bangunan harus memiliki IMB

“(2) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Gubernur dalam hal ini Kepala Dinas melalui Suku Dinas/Seksi Kecamatan dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

a. Untuk Bangunan Rumah Tinggal:

- (1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- (2) Fotokopi surat-surat tanah (1set), dapat berupa salah satu dari surat sebagai berikut:
  - a) Sertipikat tanah
  - b) Surat keputusan pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut
  - c) Surat kavling dan Pemerintah Daerah c.q. Walikota atau instansi lain yang ditunjuk Gubernur.
  - d) Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau Kantor Pertanahan setempat.
  - e) Surat Keputusan Walikota untuk penampungan sementara
  - f) Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah;
  - g) Surat pernyataan dari instansi Pemerintah atau pemimpin proyek Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk Bangunan Pemerintah;

- h) Hasil Sidang Panitia A yang dikeluarkan kantor Pertanahan disertai Surat Pernyataan Pemilik bahwa tanah dikuasai dan tidak sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat;
- i) Surat Kohir Verponding Indonesia, disertai pernyataan bahwa Pemilik sudah menempati, menguasai tanah Verponding tersebut selama 10 tahun atau lebih, baik sebagian atau seluruhnya dan tidak sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat;
- (3) Untuk surat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a. angka 2 a) sampai dengan 2 g) pasal ini harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa;
- (4) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, bagi yang disyaratkan;
- (5) Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal tujuh lembar;
- (6) Gambar rancangan Arsitektur Bangunan minimal tujuh set
- (7) Fotokopi surat izin bekerja sebagai penanggung jawab rancangan arsitektur, kecuali untuk bangunan Wisma Kecil dan Wisma Sedang di daerah bukan Real Estat dan bukan daerah pemugaran (1 lembar);
- (8) Gambar rancangan arsitektur bangunan harus dilengkapi hasil penilaian/penelitian dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK), untuk bangunan rumah tinggal di daerah pemugaran golongan A dan B;
- (9) Perhitungan dan gambar struktur bangunan untuk bangunan rumah tinggal dengan bentangan lebih besar dari enam meter serta fotokopi surat izin bekerja Perencanaan Struktur (1 lembar);
- B) Untuk bangunan Bukan Rumah Tinggal :
- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (1 lembar)

2) Fotokopi surat-surat tanah (1 set), dapat berupa salah satu dari surat sebagai berikut;

- a) Sertipikat tanah
  - b) Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh Pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut.
  - c) Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau kantor Pertanahan setempat.
  - d) Surat keputusan Walikota/madya untuk penampungan sementara
  - e) Surat persetujuan / penunjukan Gubernur untuk bangunan bersifat sementara, bangunan di atas prasarana, bangunan di atas air atau bangunan khusus;
  - f) Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah
  - g) Surat pernyataan dari instansi Pemerintah dan Peminpin Proyek / Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk Bangunan Pemerintah.
- 3) Untuk surat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b. angka 2 pasal ini, harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari pemohon;
- 4) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, bagi yang disyaratkan
- 5) Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal tujuh lembar;
- 6) Peta Kutipan Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas untk bangunan yang telah memiliki IMB dan digunakan untuk kegiatan perbaikan/perubahan dan atau penambahan sebagai pengganti

Keterangan dan Peta Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b. angka 5) pasal ini sebanyak minimal tujuh set;

- 7) Gambar rancangan arsitektur bangunan minimal tujuh set dan fotokopi surat izin bekerja Perancang Arsitektur (1 lembar);
- 8) Gambar rancangan arsitektur bangunan harus dilengkapi hasil penilaian/penelitian dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK), bagi yang disyaratkan;
- 9) Perhitungan, gambar struktur bangunan dan laporan hasil penyelidikan tanah sebanyak minimal tiga set serta fotokopi surat izin bekerja Perencanaan Struktur, bagi yang disyaratkan (1 lembar);
- 10) Perhitungan, gambar instalasi dan perlengkapannya minimal tiga set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Instalasi dan Perlengkapannya, bagi yang disyaratkan (1 lembar);
- 11) Untuk bangunan tempat ibadah, selain emmenuhi kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf nb angka 1) sampai dengan 10) pasal ini harus dilengkapi juga dengan surat persetujuan Gubernur.

C) Untuk Bangunan-bangunan:

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (1 lembar)
- 2) Fotokopi surat-surat tanah (1 set), dapat berupa salah satu dari surat sebagai berikut:
  - a) Sertipikat tanah
  - b) Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut.
  - c) Surat kavling dari Pemerintah Daerah c.q. Walikotamadya atau instansi lainyang ditunjuk Gubernur.
  - d) Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau Kantor Pertanahan setempat.

- e) Surat Keputusan Walikotamadya untuk penampungan sementara.
  - f) Surat Persetujuan/Penunjukan Gubernur untuk bangunan bersifat sementara di atas taman, prasarana atau di atas air.
  - g) Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah
  - h) Surat Pernyataan dari Instansi Pemerintah atau Pemimpin Proyek Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk tanah milik Pemerintah;
- 3) Untuk surat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c. angka 2 pasal ini harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari Pemohon serta untk kegiatan pemagaran, pernyataan tersebut harus diketahui lurah;
  - 4) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, bagi yang disyaratkan;
  - 5) Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal empat lembar;
  - 6) Gambar rancangan Arsitektur minimal empat set dan fotokopi surat izin bekerja Perencana Arsitektur (1 lembar)
  - 7) Perhitungan, gambar rencana struktur dan laporan hasil penyelidikan tanah sebanyak minimal tiga set fotokopi surat izin bekerja Perencana Struktur, bagi yang disyaratkan (1 lembar);
  - 8) Perhitungan, gambar instalansi dan perlengkapannya sebanyak minimal tiga set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Instalasi dan Perlengkapannya bagi yang disyaratkan (1 lembar);
  - 9) Fotokopi IMB bangunan (1 set) bagi yang disyaratkan, untuk bangun-bangunan yang didirikan baik di halaman, di atas bangunan atau menempel pada bangunan.

Pasal 3 mengatur:

“ Permohonan IMB untuk bangunan tambahan dan atau perubahan dari bangunan lama yang telah memiliki IMB, persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dapat menggunakan dokumen izin yang lama.”

Sementara itu Pasal 4 Bagian Kedua tentang Penyelesaian IMB sesuai dengan Pasal Ketentuan Penutup dari Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 85 Tahun 2006, Pasal 26 ayat 3 yang menyatakan bahwa Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 sepanjang menyangkut jangka waktu penyelesaian perizinan bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Oleh karena itu yang berlaku mengenai jangka waktu adalah Pasal 11 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 85 Tahun 2006, Pasal 11, yakni:

“(1) Waktu penyelesaian penerbitan IMB bangunan rumah tinggal oleh Seksi Dinas Kecamatan di Kabupaten Kepulauan Seribu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.”

“(2) Waktu penyelesaian penerbitan IMB oleh Suku Dinas adalah sebagai berikut:

- a. Untuk bangunan rumah tinggal paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, dan
- b. untuk bangunan bukan rumah tinggal dan bangunan paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

“(3) Waktu penyelesaian IMB oleh Dinas adalah sebagai berikut:

- a. Untuk bangunan bukan rumah tinggal dan bangunan yang berlokasi di Wilayah kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja.

- b. Untuk bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian sampai dengan 8 (delapan) lantai paling lama 25 (dua puluh lima) hari kerja.
- c. Untuk bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai paling lama 40 (empat puluh) hari kerja, dan
- d. Untuk bangun-bangunan paling lama 25 (dua puluh lima) hari kerja.

“(4). Waktu penyelesaian penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat(2) dan ayat (3) berlaku terhitung sejak retribusi dibayar oleh pemohon.

“(5). Waktu penyelesaian penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku apabila berdasarkan hasil penelitian teknis masih memerlukan perbaikan/penyempurnaan.

Selanjutnya dalam bab berikut adalah mengenai Izin Pendahuluan (IP) yang merupakan unsur baru dari proses permohonan IMB yang sebelum tahun 2000 tidak pernah ada.

## **II.6.G. Izin Pendahuluan (IP)**

### **II.6.G.1. Dasar-Dasar Hukum IP**

Izin Pendahuluan baru diperkenalkan sejak tahun 2000 melalui Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan Izin Penggunaan Bangunan Dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pada peraturan-peraturan pendahulunya seperti Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991, Bangunan Dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, belum dimasukkan pengaturan Izin Pendahuluan dalam mekanisme perolehan IMB.

Dalam Keputusan Gubernur Nomor 76 Tahun 2000 tersebut, Izin Pendahuluan diatur dalam Pasal 5 yang menyebutkan sebagai berikut:

- (1) Sebelum IMB diterbitkan, Dinas/Suku Dinas dapat menerbitkan Izin Pendahuluan
- (2) Izin Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. Izin Pendahuluan Persiapan yaitu Izin izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan/bangun-bangunan dan untuk pemancangan pertama.
  - b. Izin Pendahuluan Pondasi yaitu izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi yang meliputi: penggalian tanah dalam pelaksanaan pondasi, dewatering dan pemancangan pondasi bangunan/bangun-bangunan yang diterbitkan atas permohonan;
  - c. Izin Pendahuluan Menyeluruh yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan/bangun-bangunan sampai selesai.

Dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2000 tersebut, Izin Pendahuluan diatur dalam Pasal 5 namun tidak termasuk/disebutkan dalam Ketentuan Umum-nya pada Pasal 1.

Kemudian baru dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 85 Tahun 2006, Izin Pendahuluan merupakan bagian dari Ketentuan Umum Pasal 1 butir 14, 15, 16, 17 dan 18, yang menyatakan:

“14. Izin Pendahuluan yang selanjutnya disingkat IP adalah Izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun sesuai tahapan kegiatan pelaksanaan pembangunan sambil menunggu terbitnya izin definitive.”

“15. Izin Pendahuluan Persiapan yang selanjutnya disingkat IP Persiapan adalah Izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan bangunan lama.”

“16. Izin Pendahuluan Menyeluruh yang selanjutnya disingkat IP Menyeluruh adalah izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan/ bangun-bangunan sampai selesai.”

“17. Izin Pendahuluan Pondasi yang selanjutnya disingkat IP adalah izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi dan/atau pemancangan pondasi bangunan/bangun-bangunan.”

“18. Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh yang selanjutnya disingkat IP Struktur Menyeluruh adalah izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan struktur bangunan/bangun-bangunan secara menyeluruh.”

Menurut keterangan seorang Petugas Dinas Pengawasan Pengawasan Pembangunan Kota (Petugas Dinas) dari divisi Perizinan, Izin Pendahuluan ‘diadakan’ karena terdapat ‘kebutuhan’ atas hal tersebut dalam prakteknya di lapangan.” Pada kesempatan terpisah, dijelaskan pula oleh Dinas dari divisi teknis, yang dimaksud dengan kebutuhan di lapangan adalah; kondisi pembangunan secara teknis yang berlangsung terus menerus tanpa boleh mendapatkan penundaan dari sisi persyaratan administratif, misalnya pembuatan pondasi dan seterusnya serta pembayaran para pekerja yang tidak bisa ditunda hanya karena proses izinnya belum selesai. Karena secara umum, perolehan tiap-tiap surat-surat persetujuan untuk keperluan pembangunan suatu gedung, misalnya menunggu keputusan AMDAL atau keputusan IMB itu sendiri, dapat memakan waktu satu minggu sampai dengan hampir satu bulan.

Dalam Pasal 5 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 85 Tahun 2006, IP diatur lebih lanjut namun sedikit berbeda, yakni:

(1) IP yang diterbitkan oleh Suku Dinas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) berupa:

- a. IP Persiapan
- b. IP Menyeluruh
- c. IP Pondasi, dan / atau
- d. IP Struktur Menyeluruh.

(2) IP Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperuntukkan bagi:

- a. Bangunan bukan rumah tinggal; dan / atau
- b. Bangun-bangunan dengan struktur lebih dari 72 m (tujuh puluh dua meter).

(3) Kriteria bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah sebagai berikut:

- a. luas lantai bangunan lebih dari 1500 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi);
- b. Ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai
- c. Struktur konvensional dengan bentang lebih dari 8 m (delapan meter);
- d. Struktur bangunan tipikal dengan atap rangka baja untuk penggunaan bangunan gudang, pabrik, workshop dan sejenisnya dengan bentang dari 20 m (dua puluh meter); dan
- e. bangunan dengan struktur khusus

(4). IP Menyeluruh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diperuntukkan bagi:

- a. Bangunan bukan rumah tinggal dengan luas lebih dari 1500m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi);
- b. Bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai; dan/atau
- c. Bangun-bangunan berdasarkan penilaian teknis dan Dinas.

(5). IP Pondasi dan IP Struktur Menyeluruh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d diperuntukkan bagi bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian sampai dengan 8 (delapan) lantai berdasarkan penilaian teknis dan Dinas.

Kemudian Pasal 6 mengatur lebih lanjut mengenai IP yang diterbitkan oleh Dinas,

Yakni sebagai berikut:

(1). IP yang diterbitkan oleh Dinas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat

(5) berupa:

- a. IP Persiapan
- b. IP Menyeluruh
- c. IP Pondasi; dan/atau
- d. IP Struktur Menyeluruh

pada ayat (5) adalah sebagai berikut:

- a. bangunan bukan rumah tinggal dengan luas lebih dari 1500 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi);
- b. bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai;

IP Pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukkan bagi:

- a. bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian sampai dengan 8 (delapan) lantai berdasarkan penilaian teknis dari Dinas yang berlokasi di Wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu;
- b. bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai; dan/atau
- c. bangunan bukan rumah tinggal dengan sistem struktur khusus.

IP Struktur Menyeluruh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukkan bagi:

- a. bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian sampai dengan 8 (delapan) lantai berdasarkan penilaian dari Dinas yang berlokasi di Wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu;

- b. bangunan bukan rumah tinggal dengan ketinggian bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai;
- c. bangunan bukan rumah tinggal dengan sistem struktur khusus; dan/atau
- d. bangunan-bangunan menara telekomunikasi khusus yang berdiri di atas dengan tinggi struktur lebih dari 72 m (tujuh puluh dua meter).

Perlu diketahui bahwa perbedaan antara Dinas dengan Suku Dinas dan Seksi Dinas sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 85 Tahun 2006 Pasal 5 ayat (2) bahwa IP Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperuntukan bagi bangunan bukan rumah tinggal dan bangunan-bangunan yang berlokasi di wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu.

Kemudian Pasal 5 ayat (3): Kriteria bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:

- a. luas lantai bangunan lebih dari 1500 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi)
- b. ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai
- c. struktur konvensional dengan bentang lebih dari 8 m (delapan meter)
- d. struktur bangunan tipikal dengan atap rangka baja untuk penggunaan bangunan gudang, pabrik, workshop dan sejenisnya dengan bentang lebih dari 20 m (dua puluh meter); dan/atau
- e. bangunan dengan struktur khusus;

Selanjutnya Pasal 5 ayat 4 mengatur:

- “(1) Kriteria bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:
- a. bangun-bangunan dengan struktur khusus; dan/atau
  - b. bangun-bangun menara telekomunikasi khusus yang berdiri di atas dengan tinggi struktur lebih dari 72 m (tujuh puluh dua meter)

IP menyeluruh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diperuntukkan bagi bangunan bukan rumah tinggal dan bangun-bangunan berdasarkan

penilaian teknis dan Dinas yang berlokasi di wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu.

Kriterian bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana dimaksud oleh Pasal 5 ayat (5) ada di pasal 6 adalah;

- Dinas adalah Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pasal 1 (2))
- Suku Dinas adalah Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pasal 1(4)) .
- Seksi Dinas adalah Seksi Dinas Pelayanan Penataan Bangunan Kecamatan atau Seksi Dinas Penataan dan Pengawan Bangunan Kecamatan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pasal 1(5))

Selanjutnya dalam pengaturan IP yang baru pada Peraturan Gubernur tersebut diatur pula mengenai jangka waktu penerbitan IP, yakni pada Pasal 7 sebagai berikut:

“(1) Waktu penyelesaian IP yang diterbitkan oleh Suku Dinas adalah sebagai berikut:

- a. IP Persiapan paling lama 8 (delapan) hari kerja;
- b. IP Menyeluruh paling lama 8 (delapan) hari kerja;
- c. IP Pondasi paling lama 8 (delapan) hari kerja;
- d. IP Struktur Menyeluruh paling lama 8 (delapan) hari kerja;

“(2) Waktu penyelesaian IP yang diterbitkan oleh Dinas adalah sebagai berikut:

- a. IP Persiapan, IP Menyeluruh, IP Pondasi dan IP Struktur Menyeluruh untuk bangunan dan/atau bangun-bangunan yang berlokasi di Wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu paling lama 14 (empat belas) hari kerja;
- b. IP Pondasi paling lama 24 (dua puluh empat) hari kerja;
- c. IP Struktur Menyeluruh paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;

- “(3) Waktu penyelesaian penerbitan IP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berlaku terhitung sejak retribusi dibayar oleh Pemohon.
- (3) Waktu penyelesaian penerbitan IP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak berlaku apabila hasil penelitian teknis masih memerlukan purnaikan dan/atau penyempurnaan.

### **II.6.G.2.Urgensi Pengadaan IP**

Ditinjau dari kondisi teknis di lapangan, Peraturan Gubernur Nomor 85 Tahun 2006 tersebut tidak mengatur lebih jelas mengenai kondisi apa saja yang perlu dipenuhi sebelum suatu jenis IP dikeluarkan, walaupun hal tersebut sebelumnya telah secara tidak langsung dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (2) Keputusan Gubernur Nomor 76 Tahun 2000 mengenai apa yang dapat dibangun melalui tiap jenis IP yang dikeluarkan, namun selain terdapat modifikasi jenis IP pada Pasal 5 dan Pasal 6 peraturan Nomor 85 Tahun 2006 dibandingkan dengan yang ada di Pasal 5 Keputusan Gubernur Nomor 76 Tahun 2000, tetap saja belum ada suatu batasan formal dengan penyebutan yang jelas di dalam peraturan-peraturan tersebut mengenai syarat minimum yang harus dipenuhi untuk bisa mendapatkan IP dari Pondasi sampai dengan Struktur Menyeluruh.

Menurut keterangan Petugas Dinas Pengawasan Pembangunan Kota dari divisi teknis dalam tiap-tiap jenis IP memiliki kondisi minimum yang harus telah dipenuhi sebelum IP tertentu dikeluarkan untuk pembangunan bangunan tersebut, misalnya untuk IP Pondasi, kondisi bangunan yang sudah harus terpenuhi adalah minimal struktur bangunan bawah telah selesai perencanaannya. Sementara untuk IP Struktur Menyeluruh, kondisi bangunan yang sudah harus terpenuhi adalah; struktur bangunan bagian bawah sudah OK, struktur bangunan bagian atas sudah OK, evaluasi loading test (pengujian tiang pondasi) juga sudah OK.

Lebih lanjut, pemberian IP Struktur Menyeluruh selain dari sisi kondisi teknis di atas, menurut Petugas Dinas dari divisi perizinan, biasanya secara administratif hanya tinggal menunggu pemberesan perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga yang terlibat dalam pembangunan, atau tinggal menunggu keluarnya Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) dari instansi yang berwenang. Berkaitan dengan AMDAL tersebut, ditegaskan, bahwa pada prinsipnya instansi yang berwenang tersebut sudah menyetujui dalam rapat, jadi tinggal menunggu surat resminya saja, karena pada umumnya hal tersebut harus menunggu sekitar satu atau dua minggu, padahal pembangunan harus segera dilanjutkan. Karena itulah IP Struktur Menyeluruh sudah dapat dikeluarkan.

## **II.7. PEMBAHASAN KASUS**

Pada bab ini, penulisan akan sampai pada kasus sebagai pokok pembahasannya. Dimulai dengan duduk perkara yang disajikan dalam bentuk ringkasan putusan kasus dimaksud, yang dilanjutkan dengan analisa atas kasus tersebut hingga tercapai suatu hipotesa.

### **II.7.a. Duduk Perkara / Ringkasan Kasus**

Subjek Perkara adalah:

Penggugat : PT. Ario Bimo Laguna Perkasa; melawan

Tergugat : Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Propinsi DKI Jakarta.

Objek Perkara:

Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, berupa:

Surat Keputusan No. 84 Tahun 2010 tanggal Juli 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 39/IP-STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq. BPGBK qq. PT. Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat.

Duduk Perkara:

Dasar alasan Penggugat mengajukan Gugatan adalah:

Bahwa Penggugat merupakan badan hukum yang didirikan sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor. 61 tanggal 17 Februari 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chufnan Hamal, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. G2-6061 HT.01.01 Th.95 tertanggal 16 Mei 1995, Berdasarkan Anggaran Dasar Penggugat adalah suatu Perseroan yang mempunyai maksud dan tujuan menjalankan usaha di bidang-bidang, antara lain: pembangunan, real estate, rekreasi, pusat hiburan dan taman bermain (Play ground), berdasarkan perjanjian terdahulu antara Penggugat dengan BPGBK (Badan Pengelola Gelora Bung Karno CQ MENSESNEG sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL) No. 2/Gelora An. SETNEG CQ BPGBK dengan luas 279 Ha terikat Perjanjian Kerjasama selama 35 tahun sampai dengan tahun 2027.

Dengan urutan perjanjian sebagai berikut:

- Keputusan Sekretaris Negara RI selaku Ketua Badan Pengelola Gelora Bung Karno tentang Pencabutan Keputusan Menteri/Sekretaris

Negara RI selaku Ketua Badan Pengelola Senayan Nomor 1/K/BP/1992 tentang Izin Pemanfaatan Sebagian Tanah di Komplek Senayan Jakarta kepada Yayasan Karya Bakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan Untuk Proyek Play Ground Taman Ria Senayan;

- Akta No. 35 tanggal 19 April 1995 tentang Perjanjian Pembangunan Pengelolaan/Pengusahaan Dan Pengalihan Hak Atas Proyek Play Ground Dan Restoran Di Taman Ria Senayan;
- Akta No.2 Tanggal 5 Mei 1997 tentang Addendum Atas Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan / Pengusahaan Dan Pengalihan Hak Atas Proyek Play Ground Dan Restoran Di Taman Ria Senayan;
- Kesepakatan Bersama tanggal 18 November 1999 antara Yayasan Karya Rukun Ibu Ampera Pembangunan dengan PT. Ariobimo Laguna Perkasa;
- Perjanjian Tentang Perubahan Terhadap Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan / Pengusahaan Dan Pengalihan Hak Atas Proyek Play Ground dan Restoran Taman Ria Senayan tanggal 11 Juni 2008 yakni untuk jangka waktu 35 tahun atau sampai dengan tanggal 16 Juli 2027;
- Surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 24 Agustus 2009, Nomor 1588/-1.711.534 tentang Pemberian Pembaruan SIPPT kepada PT. Ariobimo Laguna Perkasa;
- Surat Keputusan Dinas P2B DKI Jakarta Nomor 01/IP/PERSIAPAN/II/2010 tanggal 5 Pebruari 2010 tentang Izin Pendahuluan Tahap Pekerjaan Persiapan;
- Tanggal 23 Pebruari 2010 dibuatkan Berita Acara Kerangka Acuan AMDAL untuk Penggugat;
- Surat Pelaksanaan Asuransi ACA tanggal 10 Maret 2010 dengan Nomor Bond : RP. 58.552.315.000,-
- Keputusan Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 39/IP-STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n.

Sekneg RI cq. PT. Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, KEL. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat

Dalil Penggugat:

a. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan yang menyalahi;

- Asas Proporsionalitas karena didasarkan pada keberatan DPR (berdasarkan hasil rapat Komisi II), yang mana menurut Penggugat DPR tidak memiliki kapasitas untuk melakukan hal tersebut, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Peraturan Daerah DKI Jakarta No.7 tahun 1991 jo. Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 38 tahun 2002 tentang Gedung, alasan dari dapat dibekukannya suatu Izin adalah karena adanya:

- Pengaduan tertulis dari pihak ketiga/masyarakat kepada Pemerintah/Pemerintah Daerah

Sementara itu definisi masyarakat menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 adalah: perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang gedung, termasuk masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung; dan pembangunan Taman Ria Senayan tidak mengganggu dan/atau berbahaya bagi pengguna masyarakat dan lingkungannya;

Selain itu Penggugat berpendapat, sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (1) Perda DKI Nomor 7 Tahun 1991, yang berwenang membekukan izin berada pada Gubernur, bukan pada Tergugat – Obyek Sengketa dalam perkara ini diterbitkan oleh Kepala Dinas P2B Jakarta; selain itu Penggugat juga berpendapat

bahwa menurut Pasal 10 ayat (2) Perda DKI Nomor 7 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa pemegang izin (Penggugat) harus diberi kesempatan untuk menjelaskan terlebih dahulu sebelum Keputusan Pembekuan (Obyek Sengketa) diterbitkan oleh Tergugat sebelum Penggugat memberikan penjelasan;

- Asas Keterbukaan karena Surat Keputusan tersebut diterbitkan tanpa ada terlebih dahulu pemberitahuan secara formal kepada Pihak Penggugat tentang adanya keberatan dari DPR;
- Azas Profesionalitas karena dalam Surat Keputusan No 84 Tahun 2010 tanggal \_ Juli 2010 Tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 36/IP-STR/VI/2010 tanggal 23 Juni tentang Izin Pendahuluan Struktur menyeluruh s.n Sekneg RI cq BPGBK qq PT Ariobimo laguna Perkasa; selain tidak mencantumkan tanggal pada surat juga salah dalam penyebutan tanggal dari Izin Pendahuluan yakni seharusnya bukan 23 Juni 2010 tapi 8 Juni 2010.

b. Bahwa surat keputusan Tergugat merugikan Penggugat karena:

- Penggugat telah mengeluarkan dana yang cukup besar untuk mulai melaksanakan pekerjaan yang izinnya dibekukan, yaitu menempatkan jaminan pelaksanaan di Asuransi ACA sebagaimana tersebut diatas sebesar RP. 58.552.315.000 (lima puluh delapan milyar lima ratus lima puluh dua juta tiga ratus lima belas ribu rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar 6% dari dana tersebut setiap bulannya karena dana tersebut tidak dapat dimanfaatkan Penggugat.
- Berdasarkan hal tersebut di atas maka sesuai Pasal 53 Undang-Undang Peradilan TUN yang berbunyi:
  - (1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang

yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti dan/atau direhabilitasi.

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

(a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik,”

- Bahwa Penggugat sebagai investor dalam negeri yang seharusnya dilindungi oleh pemerintah, dan guna mencegah eskalasi kerugian yang diderita oleh Penggugat, yang juga mengakibatkan hilangnya kesempatan kerja bagi ratusan tenaga kerja yang dipekerjakan oleh Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (2), ayat (3), dan 4 UU Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“(2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

(3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketa.

(4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):

Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan; Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.”

c. Maka Penggugat mengajukan :

- permohonan penundaan atas Surat Keputusan Tergugat Nomr 84 Tahun 2010 sebagaimana tersebut di atas;
- Meminta Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat tanggal \_ Juli 2010 No. 84 Tahun 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 39/IP-STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq. BPGBK qq PT Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut suratnya tanggal Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tersebut di atas.
- Mewajibkan Tergugat untuk membayar semua biaya perkara.

Dalil Tergugat:

- a. Menyatakan bahwa dalil Penggugat adalah keliru, karena menurut Tergugat Surat Keputusan Tergugat tanggal \_ Juli 2010 No. 84 Tahun 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 39/IP-STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq. BPGBK qq PT Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat seharusnya bukan termasuk menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara, dengan argumentasi:
- bahwa Keputusan Pembekuan sifatnya belum definitif sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata Usaha Negara;
  - bahwa langkah pembekuan surat Izin Pendahuluan tersebut ditempuh karena untuk menghindari adanya tuntutan hukum mengingat dokumen yang tercantum dalam konsiderans keputusan tersebut belum dicabut,

sehingga apabila nantinya dokumen tersebut telah dicabut maka baru dapat diambil langkah pencabutan;

- bahwa langkah tersebut di atas menggambarkan langkah pembekuan yang diambil Tergugat belum bersifat final, karena apabila Penggugat tidak memenuhinya atau melanggarnya akan diambil langkah pencabutan dan langkah pencabutan tersebut bersifat final dan dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor Tahun 1986 tentang Peradilan TUN.
- bahwa Tergugat adalah yang memiliki wewenang dalam menerbitkan Surat Keputusan Pembekuan atas IP tersebut di atas; yang mana hal tersebut sesuai dengan Pasal 83 Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 Jo. Pasal 4 Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2009 yang menyebutkan susunan organisasi Dinas Pengawasan dan Penerbitan Bangunan terdiri dari :

a. Kepala Dinas; b. Sekertaris, c. Bidang Pengawasan Pembangunan;

selanjutnya dalam ketentuan Pasal 23 ayat (2) huruf g disebutkan antara lain bahwa bidang perizinan mempunyai fungsi penerbitan IMB, SLF, termasuk balik nama dan pemecahan izin serta pembekuan, pembatalan dan pencabutan izin sesuai lingkup tugas dinas;

- Bahwa dengan demikian secara materiil Surat Keputusan Tergugat tersebut di atas sudah tepat dan benar.
- Bahwa secara prosedural Tergugat juga telah menempuh langkah-langkah yang benar, karena penerbitan Surat Keputusan Pembekuan atas IP tersebut diambil atas adanya permintaan tegas dari DPR RI agar pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengembalikan lahan bekas Taman Ria Senayan menjadi Kawasan Hijau terbuka dan sebagaimana tercantum dalam asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 sebelum diterbitkan pembekuan Izin Tergugat telah memanggil Penggugat

dengan memberikan penjelasan lengkap, sehingga keliru dan tidak tepat apabila Tergugat dinyatakan dalam menerbitkan surat in litis obyek telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik

- Bahwa dengan demikian Tergugat tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik maupun ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 1991 tentang bangunan di Wilayah DKI Jakarta.
- Oleh karena itu Tergugat memohon pada hakim untuk memberikan putusan agar :
  - Menolak permohonan penundaan atas pelaksanaan surat Keputusan Tergugat tersebut di atas, serta menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menerima dalil Tergugat seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Pertimbangan Majelis Hakim:

- Atas perihal dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Surat Keputusan Tergugat belum merupakan keputusan yang bersifat final atau definitive sehingga belum dapat dikategorikan sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpendapat:

Suatu Keputusan Tata Usaha Negara bersifat final atau definitive bila memenuhi unsur-unsur secara akumulatif sebagai berikut:

1. Menimbulkan akibat hukum :

dalam penerapannya pada objek sengketa dalam perkara ini, terbukti bahwa Objek Sengketa telah menimbulkan akibat hukum pada Penggugat yakni kerugian bagi Penggugat sebagai investor, baik kerugian moril berupa perasaan kecewa dan was-was serta prihatin dengan nasib karyawan, dan sebagainya. Maupun kerugian materil berupa sejumlah dana yang telah dikeluarkan untuk menyelesaikan

fondasi, membayar kompensasi awal pada Negara melalui Sekneg Cq BPGBK, membayar retribusi Pengawasan Pembangunan kepada PEMDA DKI dan terancam gagalnya memperoleh keuntungan yang diharapkan dalam jangka waktu pendek maupun jangka waktu panjang sesuai Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Sekretaris Negara cq Badan Pengelola Bung Karno (BPGBK);

2. Tidak memerlukan persetujuan instansi atasan maupun instansi lain:

Hal ini juga terbukti dipenuhi oleh Objek Sengketa, karena Objek Sengketa tidak memerlukan persetujuan instansi manapun lagi, karena langsung dapat diterapkan atau diberlakukan oleh Penggugat;

3. Menimbulkan hak atau kewajiban:

juga terbukti dipenuhi oleh Objek Sengketa, karena Surat Keputusan Tergugat dimaksud dengan tegas mewajibkan kepada Penggugat untuk menghentikan seluruh aktivitas/kegiatan pembangunan di lapangan maupun proses permohonan IMB;

Oleh karena alasan-alasan tersebut di atas Majelis Hakim menyatakan bahwa Objek Sengketa yakni Surat Keputusan Tergugat tersebut telah memenuhi semua unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang final atau definitif.

- Atas perihal dalil Penggugat bahwa Objek Sengketa telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dan PERDA terkait sebagai katalisatornya, Majelis Hakim berpendapat bahwa:

1. Di dalam Objek Sengketa terbukti Tergugat telah salah menuliskan tanggal Surat Izin yang dibekukan, mestinya tanggal 8 Juni 2010, namun dalam Objek Sengketa Tergugat mencantumkan tanggal 2 Juni 2010, dan kekeliruan tersebut berulang sampai dengan 4 kali, yakni pada judul Objek Sengketa, pada dictum ke satu baris ke tiga, pada dictum ke dua baris ketiga dan pada dictum keempat baris ketiga.
2. Selain itu pada Objek Sengketa yang dikirimkan pada Penggugat, tidak terdapat tanggal surat atau dikosongkan, hanya pada Objek Sengketa yang

ditembuskan kepada Biro Hukum yang ada tanggalnya yakni 28 Juli 2010, tulisan tanggal tersebut ditulis dengan tulisan tangan; berdasarkan point 1 dan 2 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melanggar asas kecermatan sebagai bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

3. Terbitnya Objek Sengketa adalah bukti sikap Tergugat yang tidak konsisten dalam memberikan izin pada Penggugat, karena sebelumnya Tergugat telah menerbitkan berbagai izin pendahuluan pada Penggugat yang seharusnya berlanjut pada izin AMDAL dan IMB, namun yang terjadi adalah sebaliknya yang mana Tergugat malah membekukan Izin Pendahuluan tersebut;
4. Ketidak konsistenan Tergugat tersebut telah menimbulkan ketidak pastian hukum iklim berusaha bagi Penggugat sebagai investor dalam negeri, padahal Penggugat sudah merintis dengan mengelola kawasan tersebut sejak dulu selama 15 tahun lebih atau sejak 19 April 1995, dengan demikian terbukti pula Tergugat melanggar asas kepastian hukum sebagai bagian dari Asas-sas Umum Pemerintahan Yang Baik;
5. Pada Konsideran Objek Sengketa Tergugat tidak mencantumkan pendapat tertulis dari MENSESNEG RI CQ. BPGBK sebagai pemilik berbagai izin yang dikeluarkan Tergugat QQ. Penggugat, karena sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL) sesuai Sertipikat HPL No.1/Gelora An. SETNEG CQ. BPGBK dan HPL No.2/Gelora An. SETNEG Cq. BPGBK dengan luas 279 Ha, apalagi antara MENSESNEG CQ. BPGBK dengan Penggugat telah terikat perjanjian kerjasama 35 tahun sampai dengan 2027, maka tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa tanpa rekomendasi SEKNEG dapat berimplikasi serius pada MENSESNEG CQ BPGBK karena yang bersangkutan dapat dituntut membayar sejumlah ganti rugi yang notabene merugikan pemasukan untuk kas Negara, atau setidaknya tidaknya membatalkan pemasukan untuk kas Negara berupa Royalty/kompensasi yang setiap tahunnya bisa mencapai 2 Milyar;

Semua hal dan fakta terkait tersebut membuktikan tindakan Tergugat yang tidak mempertimbangkan asas kecermatan formal sebagai bagian Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan tidak sesuai dengan maksud ketentuan Pasal 10 ayat (2) PERDA Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang mana mewajibkan Tergugat untuk mendengarkan keterangan pihak terkait terlebih dahulu; bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat mengandung cacat yuridis sehingga cukup alasan untuk membatalkannya;

- Maka gugatan Penggugat dikabulkan, dengan pertimbangan; Permohonan Penggugat untuk menunda berlakunya Objek Sengketa tidak relevan untuk dipertimbangkan karena sesuai dengan Konsideran Menimbang huruf b obyek sengketa yang menyatakan antara lain bahwa Objek Sengketa yang menyatakan antara lain bahwa Objek Sengketa terbit atas permintaan DPR RI yang menginginkan perubahan peruntukan lahan tersebut dari Karya Usaha Taman (KUT) menjadi ruang Terbuka Hijau (RTH) yang menyangkut kepentingan umum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (4) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya melarang dikabulkannya penundaan berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara bila berkaitan dengan Kepentingan Umum, namun karena Objek Sengketa tidak relevan untuk ditunda maka perihal penundaan berlakunya Objek Sengketa tersebut tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan perkara ini.

## **II.7.b. ANALISIS KASUS**

Dari sub-bab di atas ternyata bahwa, Majelis Hakim berpendapat; terdapat cacat yuridis pada Pembekuan Surat Keputusan Tergugat.

Dalam wawancara penulis ketika menyinggung hal tersebut pada Petugas Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta dari divisi Perizinan, terdapat permasalahan mengenai integrasi sistem pendataan dalam keperluan verifikasi surat-surat yang diperlukan dalam permohonan IMB. Apabila melihat kembali pada Keputusan Gubernur Nomor 76 Tahun 2000, Pasal 2, ada beberapa beberapa instansi pemerintah yang terlibat dalam proses permohonan IMB:

- Badan Pertanahan Nasional / kantor Pertanahan yang mana dalam keperluan ini mengeluarkan surat-surat seperti: sertipikat tanah, fatwa tanah, pernyataan tanah tidak sengketa, peta bukti untuk rekomendasi pembebasan tanah;
- Dinas Tata Kota yang mana dalam keperluan ini mengeluarkan surat-surat seperti: Peta Rencana Tata Kota atau Kutipan Peta Rencana Tata Kota;
- Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK) yang dalam hal ini memberikan penilaian atas gambar rancangan arsitektur bangunan;
- Instansi Pemerintah yang berwenang yang dalam hal ini apabila diperlukan, memberikan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, dan atau Surat Pernyataan Pembebasan Tanah;
- Walikotaamadya, yang dalam hal ini memberikan Surat Keputusan Penampungan Sementara.

Dengan tidak adanya sistem yang terintegrasi dengan instansi-instansi tersebut di atas, kebenaran data atau surat-surat yang dikeluarkan untuk keperluan permohonan IMB yang diterima petugas dinas tersebut menurut keterangan Petugas Dinas dari divisi Perizinan tidak lagi diverifikasi, hanya jika petugas bersangkutan merasa curiga ada ketidak beresan baru dilakukan 'cross check'. Sehingga menurutnya, tanggung jawab mengenai penyajian data yang benar adalah ditangan pemohon dan pihak yang berwenang mengeluarkan data tersebut.

Maka jika dihubungkan dengan kasus pada penulisan ini, Petugas Dinas menyatakan, Pemohon juga memiliki tanggung jawab atas kebenaran

surat-surat yang diserahkan pada petugas dinas apalagi resiko pemalsuan itu selalu ada, misalnya pemalsuan Peta Rencana Tata Kota.

Dalam Kasus pada penulisan ini, IP yang dikeluarkan adalah sudah sampai pada Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh. Yang mana seharusnya dalam tahap ini semua surat-surat yang disyaratkan dalam pengajuan permohonan haruslah sudah lengkap, tinggal menunggu misalnya surat resmi mengenai Analisis Dampak Lingkungan misalnya, dan menurut Petugas Dinas pula, hal tersebut harusnya bukan merupakan penghalang bagi dikeluarkannya IP Menyeluruh, karena sebenarnya tinggal menunggu 'surat'nya saja, jadi biasanya keputusannya sudah dirapatkan oleh dinas terkait dan sudah disetujui.

Jika sudah sampai pada tahap itu, tentunya dapat disimpulkan sementara bahwa Pemohon IMB atau dalam hal ini Penggugat sebenarnya sudah tinggal menunggu waktu saja untuk mendapatkan sertipikat IMB yang definitif, dan kemungkinan untuk IMB-nya ditolak secara teori adalah 0,99 %.

Namun pada kenyataannya, IP tersebut dibekukan dengan adanya permintaan secara Khusus dari DPR yang menghendaki tanah tersebut menjadi Kawasan Hijau Terpadu. Apabila dirunut dari awal, kerjasama antara PT.ARIOBIMO dengan pemilik Hak Pengelolaan tanah Objek Sengketa sudah berlangsung sejak tahun 1995 – 1997 yang dibuktikan dengan adanya :

- Keputusan Sekretaris Negara RI selaku Ketua Badan Pengelola Gelora Bung Karno tentang Pencabutan Keputusan Menteri/Sekretaris Negara RI selaku Ketua Badan Pengelola Senayan Nomor 1/K/BP/1992 tentang Izin Pemanfaatan Sebagian Tanah di Komplek Senayan Jakarta kepada Yayasan Karya Bakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan Untuk Proyek Play Ground Taman Ria Senayan;
- Akta No. 35 tanggal 19 April 1995 tentang Perjanjian Pembangunan Pengelolaan/Pengusahaan Dan Pengalihan Hak

Atas Proyek Play Ground Dan Restoran Di Taman Ria Senayan;

- Perjanjian Tentang Perubahan Terhadap Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan / Pengusahaan Dan Pengalihan Hak Atas Proyek Play Ground dan Restoran Taman Ria Senayan tanggal 11 Juni 2008 yakni untuk jangka waktu 35 tahun atau sampai dengan tanggal 16 Juli 2027.

Keberatan DPR Komisi II tersebut kiranya dapat dihubungkan dengan Perda Nomor 1/2012 sebagaimana telah dibahas pada Bab sebelumnya, yang mana terdapat pengaturan Tata Ruang terbaru dalam wilayah DKI Jakarta yang menempatkan Gelora Bung Karno/Senayan sebagai wilayah khusus (Pasal 111), dan disebut-sebut sebagai bagian dari kawasan pengembangan taman kota pada Pasal 117.

Lepas dari apakah wilayah dimaksud, dari sejak dahulu yakni sejak pertama kali perjanjian kerjasama antara pihak pengelola Gelora Bung Karno dengan PT. ALK dilangsungkan telah menjadi RTH atau belum, pasal mengenai apabila terdapat adanya Perubahan Tata Ruang dan kemungkinan penggantian kerugian yakni pasal 229 PerDa No.1/2012 seyogyanya dapat menjadi jalan keluar.

Pd amar pertimbangan Majelis Hakim juga disebutkan bahwa:

1. Terbitnya Objek Sengketa adalah bukti sikap Tergugat yang tidak konsisten dalam memberikan izin pada Penggugat, karena sebelumnya Tergugat telah menerbitkan berbagai izin pendahuluan pada Penggugat yang seharusnya berlanjut pada izin AMDAL dan IMB, namun yang terjadi adalah sebaliknya yang mana Tergugat malah membekukan Izin Pendahuluan tersebut;

2. Ketidak konsistenan Tergugat tersebut telah menimbulkan ketidak pastian hukum iklim berusaha bagi Penggugat sebagai investor dalam negeri, padahal Penggugat sudah merintis dengan mengelola kawasan tersebut sejak dulu selama 15 tahun lebih atau sejak 19 April 1995, dengan demikian terbukti pula Tergugat melanggar asas kepastian hukum sebagai bagian dari Asas-sas Umum Pemerintahan Yang Baik

Selain itu pada amar pertimbangannya Majelis Hakim juga menyinggung tentang perihal ganti rugi tersebut yakni dengan mengatakan:

“Pada Konsideran Objek Sengketa Tergugat tidak mencantumkan pendapat tertulis dari MENSESNEG RI CQ. BPGBK sebagai pemilik berbagai izin yang dikeluarkan Tergugat QQ. Penggugat, karena sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL) sesuai Sertipikat HPL No.1/Gelora An. SETNEG CQ.BPGBK dan HPL No.2/Gelora An. SETNEG Cq. BPGBK dengan luas 279 Ha, apalagi antara MENSESNEG CQ. BPGBK dengan Penggugat telah terikat perjanjian kerjasama 35 tahun sampai dengan 2027, maka tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa tanpa rekomendasi SEKNEG dapat berimplikasi serius pada MENSESNEG CQ BPGBK karena yang bersangkutan dapat dituntut membayar sejumlah ganti rugi yang notabene merugikan pemasukan untuk kas Negara, atau setidaknya membatalkan pemasukan untuk kas Negara berupa Royalty/kompensasi yang setiap tahunnya bisa mencapai 2 Milyar”

Amar pertimbangan ini mengindikasikan bahwa yang dirugikan sebenarnya tidak hanya Penggugat tapi pihak Pemerintah terkait yang terhenti menerima pemasukan kas Negara berupa royalty/kompensasi yang lumayan besar.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapatlah Penulis menjawab pokok permasalahan 1 (pertama) dalam Bab I penulisan ini yang berbunyi: apa urgensi diberikannya IP dalam proses pemberian IMB, baik ditinjau secara umum dari sisi peraturan perundang-undangan maupun secara khusus dari sudut pandang putusan kasus dalam penulisan ini?

- Sebagaimana telah diuraikan dalam bab sebelumnya dari hasil wawancara dengan petugas P2B, urgensi utama diadakannya IP adalah kondisi pembangunan gedung dilapangan yang tidak dapat menunggu terlalu lama dalam hal keluarnya sertipikat IMB, karena dalam proses pembangunan unsur-unsur perputaran uang, investasi dan kelangsungan kerja karyawan dari sisi upah terikat waktu yang terus berjalan.
- Ditinjau dari kasus ini, urgensi diberikannya IP sewajarnya adalah sama dengan apa yang disebutkan di atas, karena PT.ALK adalah investor dalam negeri dengan kepentingan ekonomi seperti dimaksud.

Kemudian dikaitkan dengan pertanyaan ke-dua dalam Pokok Permasalahan penulisan ini yakni; bagaimana Pengadilan memandang kedudukan IP pada kasus ini dalam kaitannya dengan IMB?

Menurut hemat penulis, melalui preseden putusan kasus ini, perlu diperhatikan bahwa pemberian IP yang kemudian dibekukan ini telah disoroti Majelis Hakim sebagai keputusan Tata Usaha Negara yang selain menimbulkan kerugian juga menimbulkan ketidak pastian hukum karena dianggap tidak konsisten. Karena Majelis Hakim berpendapat bahwa IP seharusnya berlanjut dengan diberikannya izin AMDAL lalu kemudian

IMB. Sehingga Tergugat dianggap melanggar azas Kepastian Hukum dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik.

Lebih daripada itu permasalahannya, IP dengan sifatnya yang istimewa, dimana keberadaannya masih membutuhkan IMB, yang secara materiil terlihat belum berkekuatan hukum namun secara formil fungsinya tidak berbeda dengan IMB, di dalam peraturan perundang-undangan belum jelas bagaimana memperlakukan pembekuan atau pembatalannya.

Secara logis jika dirunut adalah sebagai berikut:

- Pihak yang belum mempunyai IMB belum boleh membangun, sampai semua persyaratannya dipenuhi, sehingga apabila terdapat pembekuan atau pembatalan dengan alasan cacat administrative atau sengketa tertentu, tidak ada pihak yang dirugikan sebagaimana yang terjadi pada Penggugat dalam Kasus ini.
- Pihak yang sudah memiliki IP boleh membangun sesuai dengan jenis IPnya padahal ia belum memiliki IMB, dan sudah tentu dengan telah berjalannya pembangunan dapatlah kita melihat dari satu sisi, sebenarnya IMB yang dinanti itu hanya tinggal formalitas belaka?

Jadi dapatkah kita menganggap IP malah lebih 'berdaya' ketimbang IMB itu sendiri ketika dikeluarkan?

Dalam peraturan-peraturan yang telah disebutkan sebelumnya dalam perihal IMB di DKI Jakarta, perihal pembatalan IP secara khusus belum diatur. Yang diatur adalah pembatalan permohonan<sup>68</sup> dan pembekuan dan / atau pembatalan IMB<sup>69</sup>.

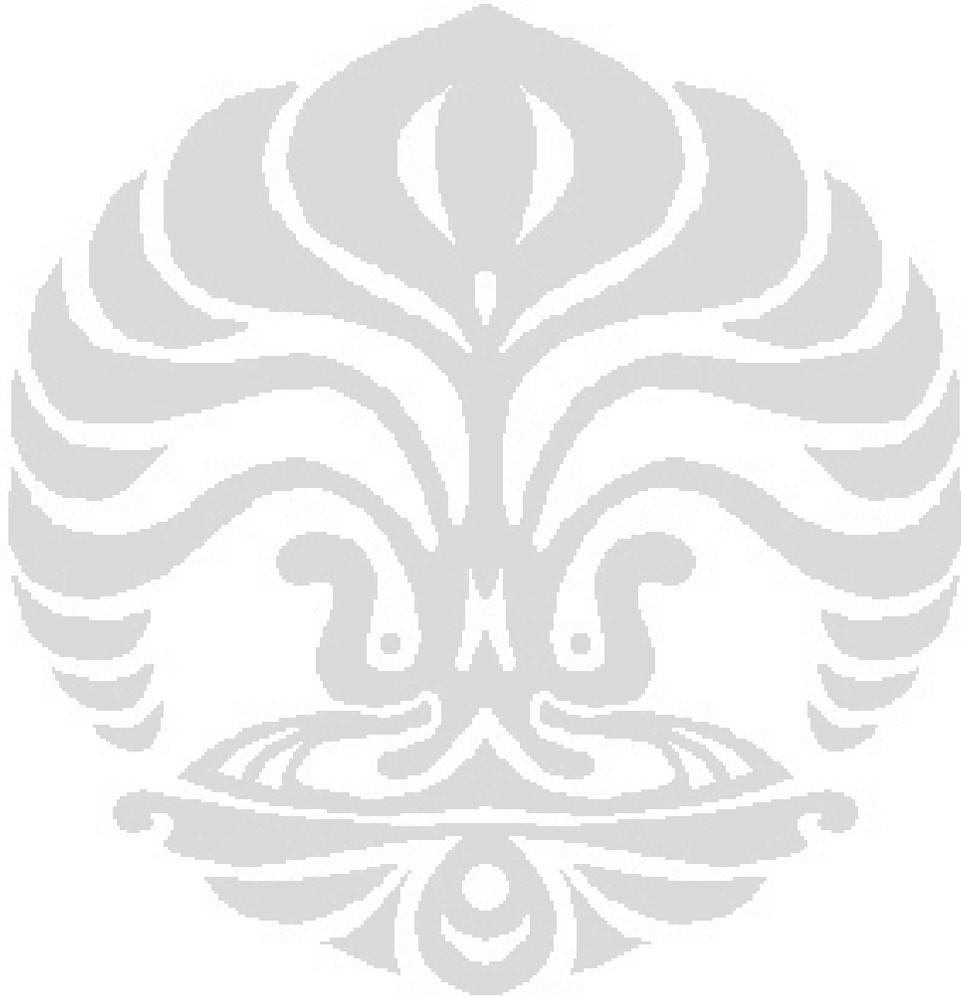
Jika IP akan disamakan dengan IMB secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, maka Pasal 10 adalah paling tepat untuk memenuhinya. Karena mengapa dibedakan jikalau akibat hukumnya adalah sama ketika dikenakan suatu pembekuan atau pembatalan?

---

<sup>68</sup>Indonesia, *Peraturan Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Khusus DKI Jakarta*, Lembaga Daerah DKI Jakarta No. 23, ps. 8 – 9.

<sup>69</sup>*Ibid.*, ps. 10

Sementara jika terdapat opsi: Bagaimana jika IP ditiadakan saja? Hal tersebut mungkin akan mempermudah dan mengurangi risiko besar mengenai penggantian kerugian, namun ia akan terbentur pada kondisi lapangan yang membutuhkan adanya IP sebagaimana telah dijabarkan pada sub-bab sebelumnya.



## BAB. III. PENUTUP

### III.1.SIMPULAN

Berdasarkan semua perihal yang telah dijabarkan dan dibahas pada bab terdahulu, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

- IP yang diberikan pada PIMB sebelum mendapatkan IMB sebagai izin definitif, diadakan dalam urgensi menyangkut kepentingan dari sisi keadaan pembangunan di lapangan, terutama dari sisi perekonomian dan keuangan. Yang dimaksud dengan kepentingan dari sisi perekonomian dan keuangan adalah, dalam investasi pembangunan suatu kawasan yang besar, pihak-pihak yang terlibat sangat banyak dan kritikal dalam hal kerangka waktu penggunaan budget investasi, termasuk penggunaan budget dalam menggaji pekerja. Waktu menunggu diberikannya IMB yang masih agak lama dapat menimbulkan pemborosan/kerugian karena semakin cepat pembangunan dilaksanakan, maka semakin hemat dalam hal biaya atau pengeluaran. Sehingga PIMB sebagai pihak yang memerlukan izin untuk membangun dapat secara sah melaksanakan pembangunan dalam waktu yang lebih cepat sembari menunggu keluarnya IMB sebagai izin definitif..
- Ditinjau dari Putusan Pengadilan atas kasus dalam penulisan ini, maka pembekuan IP dipandang Majelis Hakim sebagai tindakan yang melanggar kepastian hukum dan asas pemerintahan yang baik, karena pemberian IP seharusnya berlanjut pada penerbitan AMDAL dan IMB, sementara dengan pembekuannya selain berdampak psikologis juga berdampak kerugian bagi PIMB dan tidak menutup kemungkinan dapat berdampak kerugian penerimaan negara. Namun, jika melihat putusan Hakim di bagian terakhir, putusan mengenai pembekuan IP tersebut kiranya hanya dimaksudkan sebatas pada ketidakadilan bagi pemegang IP atau kerugian yang dideritanya). Dalam pada itu, Majelis Hakim dalam putusannya tersebut tidak menampik adanya Keberatan DPR terhadap pembangunan kawasan Taman Ria Senayan, karena sebenarnya keberatan tersebut adalah beralasan sebab dalam PerDa No.1 tahun 2012 telah ditetapkan bahwa kawasan Gelora Bung Karno adalah kawasan Terbuka Hijau untuk kawasan Walikotamadya Jakarta Pusat. Sehingga dinyatakan

perihal tersebut tidak diputuskan dalam keputusannya mengenai pembekuan IP ini.

### III.2. SARAN

Berdasarkan isi dari kesimpulan tersebut di atas maka dapatlah Penulis memberikan beberapa saran yakni:

- Perlu ditinjau kembali mengenai pengaturan IP dalam proses pemberian IMB tersebut, terutama dalam hal pengaturan secara lebih detail mengenai persyaratan teknis minimum pemberian IP. Berdasarkan hasil penelitian ini, pada kenyataannya keberadaan IP secara fakta dapat disamakan seperti kedudukan IMB sebagai izin definitif, sehingga timbul pertanyaan apakah perlu diadakan IP atau tidak? Namun peniadaan IP juga tidaklah bijak karena dalam proses lapangan IP sangat diperlukan.
- Perlu juga dipertimbangkan mengenai pengaturan lebih lanjut mengenai persyaratan diadakannya ganti rugi apabila suatu IP yang telah diberikan dibekukan atau dibatalkan. Hal ini dikaitkan pada kenyataan bahwa pembatalan IP pasti berdampak pada kerugian finansial dari sisi PIMB bahkan dalam kasus ini berdampak pada kerugian dalam pemasukan negara.
- Perlu diselenggarakan suatu sistem yang terintegrasi antar lembaga terkait dalam pengurusan IMB ini. Hal ini akan bermanfaat tidak hanya dari sisi percepatan proses, tapi juga penghindaran dari risiko pemalsuan data.

## DAFTAR REFERENSI

### BUKU

- Atmosudirjo, S. Prajudi, Prof. Dr., *Hukum Administrasi Negara*, Cet.10, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1994.
- Farida Indrati Soeprapto, Maria S.H., M.H., *Ilmu Perundang-Undangan, Dasar-Dasar dan Pembentukannya*, Cet. 6, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 1998.
- Hutagalung, Arie S. Prof., S.H., M.LI, *Tebaran Pemikiran, Seputar Masalah Hukum Tanah*, Cet 1, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Harsono, Boedi, Prof., *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 12 (Penerbit Djambatan, 2008)
- Hudalah, Delik, "Peri Urban Planning In Indonesia." Desertasi Doktor di Universitas Groningen, Belanda, 2010, <http://irs.ub.rug.nl/ppn/325573514>, diunduh 7 Mei 2012.
- IK, Awas Batik China Mengancam, <http://www.surabayapagi.com/index.php?3b1ca0a43b79bdf>, diunduh Rabu 3/8/2011, 01:24.
- Marsono, Drs., *Undang-Undang Peraturan-Peraturan Di Bidang Perumahan Dan Pemukiman*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 1995.
- Nugraha, Safri, et al., *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Prasojo, Eko, et al., *Deregulasi & Debirokratisasi Perizinan Di Indonesia*, cet. 1, Departemen Ilmu Administrasi Fisip UI, Desember 2007.
- Pahala Siahaan, Marihot, S.E., M.T., *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, ed.1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Salindeho, John, *Undang-Undang Gangguan Dan Masalah Lingkungan*, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- W.F., Prins. *Pengantar Ilmu Hukum Administrasi Negara* (Jakarta : Pradnya Paramita, 1983)
- Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet.3, Jakarta: Perum Penerbitan dan Percetakan Balai Pustaka, 1990.

## **UNDANG-UNDANG**

Indonesia, *Undang-Undang Gangguan (Hinder Ordonantie) Staatsblad 1926 Nomor 226 yang telah diubah terakhirdengan Staatsblad 1940 Nomor 450*

\_\_\_\_\_, *Staadsvorming Ordonantie Nomor 168 Tahun 1948.*

\_\_\_\_\_, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.*

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Hukum Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, LN..*

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Tentang Penataan Ruang Nomor 24 Tahun 1992, LN 1992/115; TLN NO. 3501*

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, TLN No. 82*

## **PERATURAN DAERAH**

Indonesia, *Peraturan Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Khusus DKI Jakarta, Lembaga Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun 1992*

\_\_\_\_\_, *Peraturan Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung, Lembaga Daerah Disahkan oleh Menteri Dalam Negeri Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2010*

\_\_\_\_\_, *Peraturan Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, Lembaga Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2012*

## **PERATURAN GUBERNUR**

Indonesia, *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan Dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, Lembaran Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 22.*

\_\_\_\_\_, *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Pelayanan Penerbitan Periznan Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 85 Tahun 2006, Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2006 Nomor 88*



**P U T U S A N**

Nomor : 137/G/2010/PTUN-JKT

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara :

-----

**PT. ARIOBIMO LAGUNA PERKASA.** Badan Hukum Indonesia, beralamat di Jalan Gerbang Pemuda No. 3, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat 10270, diwakili oleh Efrijanto Salim, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Presiden Direktur, beralamat Jalan Doktor Nurdin II Gang I/10, RT 005 RW 007, Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Randolph Latumahina, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Direktur, beralamat Buncit Indah R/3, RT 006 RW 004, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dan Nio Yantony, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Direktur, beralamat Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 12, RT 001 RW 004, Kelurahan Petojo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan Nomor : 137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juan Felix Tampubolon, SH., MH., Budi Widarto, SH., Daniel P. Silalahi, SH., Anggi Elimar Siagian, SH., Bara Juang Tampubolon, SH., MBA., dan Maruli Ario Tampubolon, SH., MBA. Pekerjaan Advokat, semuanya warganegara Indonesia

dari...

dari Kantor Hukum " *Juan Felix Tampubolon & Partners* ", beralamat di Jalan Tulodong Atas Nomor 88, Jakarta 12190. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2010. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n

## **KEPALA DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN PROVINSI**

**DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Taman Jati Baru No. 1, Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada NOERWENDA, SH., MADE SUARJAYA, SH., YAYAN YUHANAH, SH., MH., BUDI HARTONO, SH., RADIAH, SH., DENNY HARNOKO, SH. Kesemuanya Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : Nomor 3017/-1.758.1, tanggal 29 September 2010. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 137/PEN-DIS/2010/PTUN-JKT tanggal 22 September 2010 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 137/PEN/2010/PTUN.JKT tanggal 22 September 2010 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ; -----

Telah...  
Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 137/PEN-HS/2010/PTUN-JKT, tertanggal 23 September 2010 tentang Penetapan Hari Sidang ; -----

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan ; ----

Telah membaca dan memeriksa bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang berperkara di persidangan ; -----

Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ; -----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Halaman 3 dari 40 halaman Putusan Nomor : 137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Agustus 2010 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 September 2010 di bawah Register perkara Nomor : 137/G/2010/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 21 Oktober 2010, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

## OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, berupa :

Surat Keputusan No. 84 Tahun 2010 tanggal Juli 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat ;

Duduk...

## DUDUK PERKARA

Adapun dasar dan alasan PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* adalah sebagai berikut :

Bahwa Penggugat merupakan badan hukum yang didirikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 61 tanggal 17 Februari 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chufnan Hamal, SH., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. G2-6061 HT.01.01 Th.95 tertanggal 16 Mei 1995 ; -----

Bahwa berdasarkan Anggaran Dasar Penggugat, Penggugat adalah suatu perseroan yang mempunyai maksud dan tujuan menjalankan usaha di bidang-bidang, antara lain :

Pembangunan ;  
Real Estate ;  
Rekreasi ;  
Pusat Hiburan ;  
Taman Bermain (Play Ground).

Bahwa berdasarkan perjanjian terdahulu di antara Sekretariat Negara, Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, Yayasan Karya Bhakti Ria Pembangunan dan Penggugat, Penggugat adalah Pelaksana dari penggunaan dan pengelolaan atas bidang tanah seluas 111.600 m<sup>2</sup> (seratus sebelas ribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto/Jl. Gerbang Pemuda, Kelurahan Senayan, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat ; -----

Bahwa dengan surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 1 Mei 1996, No. 1139/- 1.711.5 tanah tersebut di atas telah diperkenankan untuk

digunakan...

Halaman 5 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan guna kepentingan pemugaran sarana  
rekreasi Taman Ria Remaja Senayan ;

Bahwa dengan surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal  
11 Juli 2003, No. 1822/- 1.1711.5 atas penggunaan  
tanah termaksud telah diberikan penyempurnaan Surat  
Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) ; -----

Bahwa dengan surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta, tanggal  
24 Agustus 2009, No. 1588/- 1.711.534 kepada Penggugat  
telah diberikan Pembaruan Surat Ijin Penunjukan  
Penggunaan Tanah (SIPPT) ; -----

Bahwa dengan surat tanggal 31 Desember 2009, No.  
4007/178551, Tergugat telah memberikan kepada Penggugat  
*"Persetujuan teknis arsitektur gambar rencana bangunan  
sebagai persyaratan PIMB"* ; -----

Bahwa dengan surat tanggal 5 Februari 2010, No. 01/IP  
PERSIAPAN/II/2010, Tergugat telah memberikan kepada  
Penggugat Ijin Pendahuluan Tahap Pekerjaan Persiapan ;  
-----

Bahwa dengan surat tanggal 8 Juni 2010, No. 39/IP-  
STR/VI/2010, Tergugat telah memberikan kepada Penggugat  
Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh ;  
-----  
-----

Bahwa dengan surat tanggal 14 Juni 2010, No. 17/KA-  
1.774.151, Komisi Penilai Amdal Propinsi DKI Jakarta  
telah memberikan kepada Penggugat pengesahan KA-AMDAL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Renovasi Taman Ria dan Fasilitasnya ; -----

Bahwa atas dasar ijin- ijin tersebut diatas, Penggugat telah mulai melaksanakan pekerjaan pembangunan dan renovasi di atas tanah termaksud ;

-----  
-----

12. Bahwa...

Bahwa, akan tetapi, pada tanggal 27 Juli 2010, Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan yang isinya membekukan Surat Keputusan Kepala Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta (Tergugat) No. 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010, yaitu **Surat Keputusan No. 84 Tahun 2010 tanggal Juli 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK qq PT.Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat ("Obyek Sengketa")**, sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan pekerjaan berdasarkan ijin- ijin yang telah diberikan kepada Penggugat dalam penggunaan tanah termaksud ;

-----  
-----

Bahwa Obyek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagai yang dimaksud dalam UU tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5 Tahun 1986 jis UU No. 9 Tahun

Halaman 7 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN- JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

2004 dan UU No. 51 Tahun 2009), karena merupakan Putusan yang bersifat :

Konkrit, yaitu tidak abstrak, wujudnya jelas (Obyek Sengketa) ;

Individual, yaitu bukan ditujukan untuk umum ;

Final, yaitu sudah definitif dan tidak memerlukan persetujuan instansi lain ;

Bahwa Obyek Sengketa merupakan Keputusan TUN yang bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijke Bestuur*) yaitu :

1) Asas...

Asas Kepastian Hukum ;

a. Bahwa Penggugat telah memenuhi syarat- syarat administratif dan syarat- syarat teknis pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam :

Bab IV Pasal 35 dan Pasal 40 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 ;

Bagian Kedua Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yaitu tentang Persyaratan Administratif Bangunan Gedung ;

Bab III Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta ;

Bahwa karena Penggugat telah memenuhi syarat- syarat administratif dan syarat- syarat teknis pembangunan bangunan gedung tersebut, maka Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Surat No. 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 8  
Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur  
Menyeluruh ; -----

Bahwa berdasarkan Surat No. 39/IP- STR/VI/2010  
tanggal 8 Juni 2010, Penggugat memulai pekerjaan  
pembangunan dan renovasi di atas tanah Taman Ria  
dengan tetap mematuhi ketentuan dalam Bagian  
Ketujuh Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7 Tahun  
1991 ; ---

Namun demikian, Obyek Sengketa telah membekukan  
Surat Keputusan Tergugat Nomor 39/IP- STR/VI/2010  
pada tanggal 23 Juni 2010 ;

-----  
-----  
Asas Tertib Penyelenggaraan Negara :

- a. Bahwa dasar alasan Obyek Sengketa tidak  
memenuhi ketentuan Pasal 10 Peraturan Daerah DKI  
Jakarta No. 7 Tahun 1991 jo Pasal 96 Peraturan  
Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, yang dapat dilihat  
dari :

i. Tidak...

Tidak tercantum dalam Obyek Sengketa, adanya  
pengaduan tertulis dari pihak ketiga /  
masyarakat kepada Pemerintah/ Pemerintah  
Daerah ;

-----  
-----  
Halaman 9 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada Izin pendahuluan SWIT dan Sauri, harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Definisi pihak ketiga/masyarakat menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di

bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung ; -----

Pembangunan Taman Ria Senayan tidak mengganggu / berpotensi mengganggu dan/atau berbahaya/berpotensi berbahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya ; ---

Asas Keterbukaan ;

- a. Bahwa kemudian Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa dengan alasan karena adanya keberatan dari Dewan Perwakilan Rakyat atas pembangunan Taman Ria Senayan, dimana keberatan tersebut disampaikan dalam rapat Komisi II di gedung DPR ; -----

Setelah rapat tersebut, Tergugat langsung membekukan Surat Keputusan Tergugat Nomor 39/IP-STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tanpa ada terlebih dahulu pemberitahuan secara formal kepada pihak Penggugat tentang adanya keberatan dari DPR ; -----

10



Asas Proporsionalitas

- a. Bahwa putusan Tergugat yang tertuang di dalam Objek Sengketa tidak di putus dengan pertimbangan yang Proporsional. Karena Pihak yang keberatan (DPR) yang tidak memenuhi persyaratan formal seperti yang telah di jelaskan di dalam poin 2 (dua) di atas ; -----

Namun demikian, keberatannya malah di kabulkan tanpa mempertimbangkan Penggugat yang sudah memenuhi syarat- syarat Teknis dan Administratif dalam membangun bangunan gedung ; -----

Asas Profesionalitas

Bahwa Tergugat tidak mencantumkan Objek Sengketa, hanya bulan dan tahun saja yang dicantumkan ; -----

Bahwa Tergugat salah mencantumkan tanggal surat yang dibekukan. Seperti yang dapat dilihat di bawah ini :

Bahwa Objek Sengketa mencantumkan demikian :

" Surat Keputusan No. 84 Tahun 2010 tanggal Juli 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal **23 Juni 2010** tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK qq PT

Halaman 11 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN- JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat'

Padahal Surat yang dimaksud ialah Surat Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 08 Juni 2010 ;

Bahwa selain Objek Sengketa merupakan keputusan TUN yang bertentangan dengan Pasal 10 Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta, yang berbunyi :

“ (1) Gubernur...

“ (1) Gubernur Kepala Daerah dapat membekukan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang telah diterbitkan, apabila kemudian ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.

(2) Keputusan pembekuan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.”

Karena :

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) Perda DKI No. 7 Tahun 1991 itu menyatakan bahwa wewenang untuk membekukan ijin berada pada Gubernur, bukan pada Tergugat.- Obyek Sengketa dalam perkara ini diterbitkan oleh Kepala Dinas P2B Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat) ; -----

Ketentuan Pasal 10 ayat (2) Perda DKI No. 7 Tahun

1991 menyatakan bahwa pemegang izin (Penggugat)

harus diberi kesempatan untuk menjelaskan terlebih

dahulu sebelum Keputusan Pembekuan (Obyek Sengketa)

diterbitkan.- Di dalam perkara ini Obyek Sengketa

sudah diterbitkan oleh Tergugat sebelum Penggugat

memberikan penjelasan ;

-----

--

Bahwa surat Tergugat di atas merugikan kepentingan

Penggugat sebagai berikut :

Penggugat telah mengeluarkan dana yang cukup besar

untuk mulai melaksanakan pekerjaan yang ijinnya

dibekukan, yaitu menempatkan jaminan pelaksanaan di

Asuransi ACA pada tanggal 10 Maret 2010 sebesar Rp.

58.552.315.000,- (Lima puluh delapan milyar lima

ratus lima puluh dua juta tiga ratus lima belas

ribu rupiah), dimana oleh karena adanya Obyek

Sengketa maka Penggugat

mengalami...

mengalami kerugian sebesar 6% dari dana tersebut

setiap bulannya karena dana tersebut tidak dapat

dimanfaatkan oleh Penggugat ; ----

Penggugat telah mengeluarkan dana yang cukup besar

untuk mempersiapkan alat-alat dan membeli bahan-

bahan yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan

yang ijinnya dibekukan ; -----

Halaman 13 dari 40 halaman Putusan Nomor :

137/G/2010/PTUN-JKT

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada izin pendayagunaan SWM dan Sauri FU/302

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Penggugat kehilangan harapan untuk memperoleh keuntungan, karena pekerjaan yang sudah dimulainya tidak dapat dilanjutkan ; ---

Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 53 UU tentang Peradilan TUN, yang berbunyi :

*“(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti dan/atau direhabilitasi.*

*(2) Alasan- alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :*

*Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku ;*

*Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas- asas umum pemerintahan yang baik. “*

Maka Penggugat berhak mengajukan gugatan guna menuntut agar surat Tergugat No. 84 Tahun 2010 tersebut di atas dibatalkan ; -----

Bahwa karena Penggugat adalah investor dalam negeri yang seharusnya dilindungi oleh pemerintah, dan guna mencegah eskalasi kerugian yang diderita oleh Penggugat, yang juga mengakibatkan hilangnya kesempatan

kerja...



kerja bagi ratusan tenaga kerja yang dipekerjakan oleh Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (2), (3), dan 4 UU Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*“(2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.*

*(3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya.*

*(4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) :*

*Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan ; Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.’*

Maka Penggugat berhak untuk mengajukan permohonan penundaan atas Surat Keputusan Tergugat No. 84 Tahun 2010 ; -----

Berdasarkan hal - hal sebagaimana diuraikan di atas, bersama ini perkenankanlah Penggugat mengajukan permohonan agar Yth Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang  
Halaman 15 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam...

## Dalam Penundaan :

Menerima permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat

; -----

Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan isi suratnya tanggal Juli 2010 No. 84 Tahun 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, selama proses perkara ini berlangsung sampai saat perkara ini memperoleh Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

-----  
-----

## Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

-----

Menyatakan batal atau tidak sah surat Keputusan Tergugat tanggal Juli 2010 No. 84 Tahun 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Jakarta Nomor 39/IP-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin  
Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK  
qq PT Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang  
Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat ;

Mewajibkan Tergugat untuk mencabut suratnya tanggal Juli  
2010 No. 84 Tahun 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan  
Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi  
Daerah Khusus Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23  
Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh  
a.n Sekneg RI cq BPGBK qq PT Ariobimo Laguna  
Perkasa

Berlokasi...

Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec.  
Tanah Abang, Jakarta Pusat ;

Mewajibkan Tergugat untuk membayar semua biaya perkara ;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut,  
Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 04  
November 2010, yang menyampaikan hal- hal sebagai  
berikut : -----

Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat  
adalah permohonan pembatalan surat Keputusan Tergugat

Halaman 17 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tentang  
pembekuan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan  
dan penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23  
Juni 2010 tentang Ijin pendahuluan Struktur  
Menyeluruh a.n Sekneg RI Cq BPGBK cq PT Ariobimo  
Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda  
Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta  
Pusat ; -----

Bahwa permohonan pembatalan Keputusan Tergugat tanggal  
28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 in litis obyek  
gugatan didasarkan pada dalil Penggugat sebagai  
berikut :

Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum  
Pemerintahan Yang Baik yaitu asas kepastian  
hukum, asas tertib penyelenggaraan Negara, asas  
keterbukaan, asas proporsionalitas, asas  
profesionalitas ;  
-----

Keputusan Tergugat bertentangan dengan ketentuan  
pasal 10 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991  
tentang Bangunan di Wilayah DKI Jakarta ;  
-----  
----

3. Bahwa...

Bahwa atas dalil Penggugat a quo, Tergugat menolak  
dengan tegas karena tidak berdasarkan hukum dan  
merupakan dalil yang keliru serta tidak tepat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan uraian berikut ini ;

## DALAM EKSEPSI

Bahwa keliru dan tidak tepat dalil Penggugat yang menyatakan surat Tergugat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tentang pembekuan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Ijin Pendahuluan Srtuktur Menyeluruh a.n Sekneg RI Cq BPGBK cq PT Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pasal 1 angka 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Bahwa sangat jelas dan gamblang serta terang benderang obyek sengketa a quo, adalah keputusan yang diterbitkan Tergugat mengenai pembekuan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Ijin Pendahuluan Srtuktur Menyeluruh a.n Sekneg RI Cq BPGBK cq PT Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat yang sebelumnya diterbitkan  
Halaman 19 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada izin pendahuluan Srtuktur Menyeluruh a.n Sekneg RI Cq BPGBK cq PT Ariobimo Laguna Perkasa, harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat ;-

Bahwa secara hukum kata pembekuan mengandung arti belum bersifat final karena pembekuan masih dapat ditindaklanjuti dengan pencabutan

Ijin...

ijin, apabila tidak dipenuhinya syarat- syarat yang tercantum dalam izin;- -

Bahwa belum adanya sifat final dalam keputusan Tergugat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 in litis obyek sengketa dipertegas lagi dalam konsideran menimbang huruf d yang menyatakan sebagai berikut:

*Bahwa disposisi Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 27 Juli 2010 atas surat Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Nomor 2387/1.3785.1 tanggal 27 Juli 2010 hal laporan mengenai kegiatan*

*pembangunan bangunan sarana rekreasi, wisata belanja dan fasilitas nya di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan*

*Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat sebagai*

*hasil rapat koordinasi pada tanggal 26 Juni 2010*

*sebagaimana tersebut pada huruf c di atas,*

*menginstruksikan surat izin pendahuluan Struktur*

*Menyeluruh Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 8 Juni*

*2010 a.n Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna*

*Perkasa untuk*

*dibekukan ;-----*

-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila dicermati lebih lanjut dalam surat Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Nomor 2387/1.3785.1 tanggal 27 Juli 2010 yang menjadi salah satu dasar pertimbangan pembekuan pada intinya menyatakan :

*Bahwa langkah pembekuan surat izin pendahuluan Struktur Menyeluruh Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 8 Juni 2010 a.n Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna Perkasa ditempuh karena untuk menghindari adanya tuntutan hukum mengingat dokumen yang tercantum dalam konsideran keputusan tersebut belum dicabut, sehingga apabila nantinya dokumen tersebut telah dicabut maka baru dapat diambil langkah pencabutan...  
pencabutan izin sehingga dengan demikian langkah pembekuan ini adalah belum bersifat final ;*

Bahwa pembekuan surat izin pendahuluan Struktur Menyeluruh Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 8 Juni 2010 a.n Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna Perkasa sebagaimana dituangkan dalam Keputusan Tergugat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tanggal 28 Juli 2010 in litis obyek sengketa belum *bersifat final* juga diperkuat dengan adanya Diktum Memutuskan bagian KEEMPAT yang menyatakan sebagai berikut :

*Apabila terdapat penyimpangan dan atau tidak*

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN- JKT

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada izin pendahuluan SW-Endah Sari, F.H.U. 2012, harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipatuhinya ketentuan dalam keputusan ini berakibat dicabutnya izin pendahuluan Struktur Menyeluruh Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 yang telah diterbitkan dengan tindak lanjut penolakan atas permohonan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 13/P/PIMB/2010 tanggal 27 Januari 2010.

Bahwa diktum diatas, secara jelas dan terang menggambarkan langkah pembekuan yang diambil Tergugat belum bersifat final, karena apabila Penggugat tidak memenuhinya atau melanggarnya akan diambil langkah pencabutan dan langkah pencabutan tersebut disebut bersifat final dan dapat menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan TUN ;

Bahwa hal ini sesuai dengan penjelasan R. WIYONO, SH dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara hal 23 yang menyatakan bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, dan dalam buku tersebut juga dijelaskan pendapat dari

KADAR...

KADAR SLAMET dengan menyatakan bahwa definitif adalah sudah tidak dapat diubah lagi, artinya dengan diterbitkannya KTUN tersebut sudah menimbulkan akibat hukum yang tidak dapat ditawar-tawar lagi ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian dalil Penggugat dalam perkara a quo keliru dan tidak tepat dan seharusnya yang dapat menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah apabila Tergugat kemudian mengeluarkan pencabutan terhadap surat izin pendahuluan Struktur Menyeluruh Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 8 Juni 2010 a.n Sekneg RI cq BPGBK cq PT. Ariobimo Laguna Perkasa dan bukan pembekuan sebagaimana gugatan a quo ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat dengan memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (neit Onvankelijk Verklaard) ;

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;

Bahwa keliru dan tidak tepat dalil Penggugat yang menyatakan penerbitan surat Keputusan Tergugat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tentang pembekuan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n Sekneg RI cq BPGBK cq PT. Ariobimo Laguna Perkasa  
Halaman 23 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN- JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora  
Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat telah  
melanggar Asas-

asas...

Asas Umum Pemerintahan Yang Baik maupun ketentuan  
Pasal 10 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang  
Bangunan di Wilayah DKI Jakarta ;

Bahwa keliru dan tidak tepat apabila Penggugat hanya  
mencermati dari ketentuan Pasal 10 Peraturan  
Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan di  
Wilayah DKI Jakarta karena dalam Keputusan Tergugat  
tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010  
in litis obyek gugatan  
khususnya dalam diktum mengingat ada beberapa  
peraturan perundang- undangan maupun Peraturan Daerah  
Provinsi DKI Jakarta serta peraturan Gubernur yang  
menjadi dasar hukum keputusan a quo ; -----

Bahwa pelaksanaan tugas-tugas Tergugat dalam bidang  
Pengawasan dan Penertiban Bangunan di wilayah DKI  
Jakarta disamping mengacu kepada ketentuan Peraturan  
Daerah Nomor 7 Tahun 1991, tetapi juga berdasarkan  
ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor  
10 tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah dan  
Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 123  
tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas  
Pengawasan dan Penertiban Bangunan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam ketentuan Pasal 81 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2008 menyebutkan "Dinas Pengawasan dan Penertiban bangunan merupakan unsur pelaksana otonomi daerah di bidang pengawasan dan Penertiban Bangunan" ;

Bahwa dalam ketentuan Pasal 83 Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 Jo. Pasal 4 Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2009 disebutkan susunan organisasi Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan terdiri dari :  
a. Kepala Dinas ; b. Sekretariat ; c. Bidang Pengawasan

Pembangunan...  
Pembangunan; d. Bidang Pengawasan Kelaikan; e. Bidang Perizinan; f. Bidang Penertiban ;

Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 23 ayat (2) huruf g disebutkan antara lain menyebutkan bahwa bidang perijinan mempunyai fungsi penerbitan IMB, SLF termasuk balik nama dan pemecahan izin serta pembekuan, pembatalan dan pencabutan izin sesuai lingkup tugas dinas;

Bahwa dengan demikian sesungguhnya Tergugat yang

Halaman 25 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

menjabat sebagai

Kepala Dinas mempunyai kewenangan untuk memimpin dan mengkoordinasikan tugas dan fungsi Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan secara serta merta mempunyai kewenangan pula untuk melaksanakan salah satu fungsi dalam struktur organisasi dinas bidang perijinan khususnya dalam fungsi untuk pembekuan perijinan sesuai ketentuan Pasal 4 Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2009 ;

-----  
Bahwa hal ini diperkuat dengan fakta bahwa surat yang dibekukan yaitu surat izin pendahuluan Struktur Menyeluruh Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 8 Juni 2010 a.n Sekneg RI cq BPGBK cq PT Ariobimo Laguna Perkasa adalah ditandatangani oleh Tergugat sendiri dan bukan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta ;

-----  
Bahwa dengan demikian Tergugat mempunyai kewenangan untuk menerbitkan surat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tentang pembekuan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Ijin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n Sekneg RI cq BPGBK cq PT Ariobimo Laguna Perkasa di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat ;



11. Bahwa...

Bahwa demikian pula secara materiil surat Tergugat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tentang pembekuan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang izin pendahuluan struktur menyeluruh a.n Sekneg RI cq BPGBK cq PT Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat sudah tepat dan benar karena diterbitkan berdasarkan adanya keberatan dari DPR RI yang secara resmi dituangkan dalam surat Ketua DPR RI tanggal 29 Juli 2009 Nomor PW.01/5767/ DPR.RI/VII/2010 tentang kawasan bekas Taman Ria Senayan untuk dijadikan Kawasan Hijau Terbuka dan Laporan Singkat Rapat Dengar Pendapat Panja Aset- Aset Negara Komisi II DPR RI dengan Sekneg RI, BPN Pusat, Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno dan Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran tanggal 29 September 2010 ;

Bahwa dari fakta tersebut di atas, DPR RI secara jelas dan tegas meminta agar pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengembalikan lahan bekas Taman Ria Senayan menjadi Kawasan Hijau terbuka dan hal tersebut diwujudkan melalui pembekuan perijinan menunggu

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN- JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

pembatalan data- data dokumen yang menjadi dasar diterbitkannya perijinan bangunan khususnya surat keputusan Tergugat Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang izin pendahuluan struktur menyeluruh a.n Sekneg RI cq BPGBK qq PT Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat ;

-----  
-----

13. Bahwa...

Bahwa dengan demikian secara materiil penerbitan keputusan Tergugat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tentang pembekuan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang izin pendahuluan struktur menyeluruh a.n Sekneg RI cq BPGBK qq PT Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat sudah tepat dan benar ;

-----  
-----

Bahwa secara prosedural Tergugat telah menempuh langkah- langkah sebagaimana tercantum Asas- Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 karena sebelum diterbitkan pembekuan izin Tergugat telah

28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanggil Penggugat dengan memberikan penjelasan yang lengkap, sehingga keliru dan tidak tepat apabila Tergugat dinyatakan dalam menerbitkan surat in litis obyek sengketa telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Bahwa dengan uraian tersebut diatas secara formal, materiil dan kewenangan Keputusan Tergugat tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan ketentuan Pasal 10 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 sehingga secara hukum beralasan untuk tetap dipertahankan ;

Bahwa mengingat tidak terdapat pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik maupun ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang bangunan di Wilayah DKI Jakarta maka permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum dan kiranya dapat ditolak dan dikesampingkan ;

Berdasarkan...

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM PENUNDAAN**

Halaman 29 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Menolak permohonan penundaan atas pelaksanaan surat Keputusan Tergugat tanggal 28 Juli 2010 Nomor 84 Tahun 2010 tentang *pembekuan* Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Ijin Pendahuluan Struktural Menyeluruh a.n Sekneg RI cq BPGBK cq PT Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda Kelurahan Gelora Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat ;

## DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat ;

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard) ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 11 November 2010, dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 18 November 2010, yang untuk mempersingkat uraian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan dalam perkara ini;

-----

Menimbang...

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali yang tidak ada aslinya, serta diberi tanda P-1 s/d P-10, (Bukti P-4 dicabut) sebagai berikut :

Bukti P-1 : Surat Keputusan Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 84 Tahun 2010 tanggal Juli 2010 tentang Pembekuan Surat Keputusan Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq PT. Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat ; (Fotocopy sesuai dengan Asli) ;

-----  
-----

Bukti P-2 : Surat Keputusan Dinas Pengawasan dan  
Halaman 31 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta Nomor : 39/IP- STR/VI/2010  
tanggal 08 Juni 2010 tentang Izin Pendahuluan  
Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq PT.  
Ariobimo Laguna Perkasa Berlokasi di Jalan  
Gerbang Pemuda, Kel. Gelora, Kec. Tanah  
Abang, Jakarta Pusat ; ( Fotocopy sesuai  
dengan Asli) ;

Bukti P-3 : Surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 24 Agustus  
2009, No. 1588/- 1.711.534 tentang Pemberian  
Pembaruan SIPPT kepada PT. Ariobimo Laguna  
Perkasa ; (Fotocopy sesuai dengan Asli) ;

4.Bukti P-5...

Bukti P-5 : Surat Keputusan Dinas P2B DKI Jakarta No.  
01/IP PERSIAPAN/II/2010 tanggal 5 Februari  
2010 tentang Izin Pendahuluan Tahap Pekerjaan  
Persiapan ; (Fotocopy sesuai dengan Asli) ;

Bukti P-6 : Jaminan Pelaksanaan di Asuransi ACA tanggal  
10 Maret 2010 dengan No. Bond : 29-91-10-  
240059 dengan Nilai Bond : Rp.  
58.552.315.000,00,- ; (Fotocopy dari fotocopy)  
;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-7 : Perjanjian Tentang Perubahan Terhadap Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan/Pengusahaan Dan Pengalihan Hak Atas Proyek Play Ground dan Restoran Taman Ria Senayan tanggal 11 Juni 2008 ; (Fotocopy sesuai dengan Asli) ;

-----  
-----

Bukti P-8 : Kesepakatan Bersama tanggal 18 November 1999 antara Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan dengan PT. Ariobimo Laguna Perkasa ; (Fotocopy dari fotocopy ) ;

-----

Bukti P-9 : Akta No. 35 tanggal 19 April 1995 tentang Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan/Pengusahaan Dan Pengalihan Hak Atas Proyek Play Ground Dan Restoran Di Taman Ria Senayan ; (Fotocopy sesuai dengan Asli) ;

-----

Bukti P-10 : Akta No. 2 tanggal 5 Mei 1997 tentang Addendum Atas Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan/Pengusahaan Dan Pengalihan Hak Atas Proyek Play Ground Dan Restoran Di Taman Ria Senayan ; (Fotocopy sesuai dengan Asli) ;

-----

Halaman 33 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



Menimbang...

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali yang tidak ada aslinya, serta diberi tanda T-1 s/d T-15 , adalah sebagai berikut : -----

Bukti T - 1 : Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 84 Tahun 2010 tanggal 28 Juli 2010 ; (Fotocopy sesuai dengan asli) ; -----

Bukti T - 2 : Surat Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta No. 39/IP- STR/VI/2010 tanggal 8 Juni 2010 kepada PT. Ariobimo Laguna Perkasa tentang Ijin Pendahuluan Struktur Menyeluruh.; (Fotocopy sesuai dengan asli) ; -----

Bukti T - 3 : Berita Acara Pemeriksaan tanggal 28 Juli 2010. (Fotoocopy sesuai dengan asli) ; -----

Bukti T - 4 : Surat Ketua DPR RI Nomor PW. 01/5767/DPR.RI/VII/2010 tanggal 29 Juli 2010 perihal Kawasan Bekas Taman Ria Senayan untuk dijadikan Kawasan Hijau Terbuka. (Fotocopy dari fotocopy) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T – 5 : Kliping Koran tanggal 27 Juli 2010 Harian  
Bisnis Indonesia hal 6 yang berjudul DPR  
resmi tolak Pembangunan Taman Ria.  
(Fotocopy sesuai dengan asli) ;

Bukti T – 6 : Kliping Harian Rakyat Merdeka tanggal 27  
Juli 2010 hal 12 yang berjudul DPR sepakati  
Bekas Taman Ria jadi Kawasan Hijau.  
(Fotocopy dari fotocopy) ;

7. Bukti T-7...

Bukti T – 7 : Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta  
Nomor : 123 Tahun 2009 tentang Organisasi  
dan Tata Kerja Dinas Pengawasan dan  
Penertiban Bangunan (Fotocopy sesuai dengan  
asli) ;

Bukti T – 8 : Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008  
tentang Organisasi Perangkat Daerah.  
(Sesuai dengan asli) ;

Bukti T – 9 : Perjanjian tentang Perubahan Terhadap  
Perjanjian Pembangunan,  
Pengelolaan/Pengusahaan dan Pengalihan  
Hak Atas Proyek Play Ground dan Restoran  
Halaman 35 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada izin pendayagunaan S.W.A. No. 301/2012/PTUN/2012, harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taman Ria Remaja Senayan tanggal 11

Juli 2008 antara Pengugat

dengan Badan Pengelola Olahraga Bung Karno.

(Fotocopy dari Fotocopy) ;

Bukti T - 10 : Kliping Koran Harian Republika tanggal  
22 Juli 2010 yang berjudul DKI Keluarkan  
IMB Sementara. (Fotocoy dari Fotocopy) ;

Bukti T - 11 : Kliping Koran Warta Kota tanggal 22  
Juli 2010 yang berjudul Taman Ria Tak Boleh  
Jadi Mall. (Fotocopy dari Fotocopy) ;

Bukti T - 12 : Kliping Koran Harian Tempo tanggal 22  
Juli 2010 yang berjudul Pemerintah Stop  
Proyek Mal Taman Ria. (Fotocopy dari  
Fotocopy) ;

Bukti T - 13 : Kliping Koran tanggal 22 Juli 2010  
harian Media Indonesia yang berjudul Setneg  
Tidak Bisa Batalan Penyewaan Taman Ria.  
(Fotocopy dari Fotocopy) ;

14. Bukti T-14...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T – 14 : Kliping Koran tanggal 22 Juli 2010  
Harian Bisnis Indonesia yang berjudul  
Setneg Stop Proyek Mal di Taman Ria  
Senayan. (Fotocopy dari Fotocopy) ;

-----  
Bukti T – 15 : Keputusan Sekretaris Negara RI selaku  
Ketua Badan Pengelola Gelora Bung Karno  
tentang Pencabutan Keputusan  
Menteri/Sekretaris Negara RI selaku Ketua  
Badan Pengelola Senayan Nomor 1/K/BP-  
Senayan/1992  
tentang Ijin Pemanfaatan Sebagian Tanah di  
Komplek Senayan Jakarta kepada Yayasan  
Karya Bakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan  
Untuk Proyek Play Ground Taman Ria Senayan.  
(Fotocopy dari Fotocopy) ;

-----  
Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat tidak  
mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk  
itu ; -----

Menimbang bahwa, Pihak Penggugat dan Tergugat,  
masing-masing telah mengirimkan Kesimpulannya tertanggal  
23 Desember 2010 yang diterima oleh Majelis Hakim diluar  
persidangan, dan untuk mempersingkat uraian putusan,  
maka tidak dicantumkan dalam putusan ini ;

-----  
Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi  
dipersidangan menunjuk pada berita acara persidangan di  
Halaman 37 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan ;

Tentang...

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama terhadap apa yang menjadi maksud/tujuan dan alasan gugatan Penggugat, eksepsi/jawaban Tergugat, Replik- Duplik dan surat- surat bukti serta kesimpulan para pihak, adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa perkara ini adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 84 Tahun 2010 Tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP-STR/VI/2010 Tanggal 23 Juni 2010 Tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel Gelora Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, Tanggal 28





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

pokoknya mendalilkan bahwa Objek Sengketa belum final karena kata pembekuan mengandung arti belum bersifat final sebab masih dapat ditindaklanjuti dengan pencabutan izin yang bersifat final ;

-----  
Menimbang, bahwa penjelasan resmi pasal 1 butir 3 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 menentukan dengan tegas bahwa bersifat final artinya sudah defenitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum ;

-----  
Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan. Umpamanya keputusan pengangkatan seorang pegawai negeri memerlukan persetujuan dari Badan Administrasi Kepegawaian Negara (sekarang BKN) ;

-----  
Menimbang, bahwa dari penjelasan resmi tersebut suatu Keputusan Tata Usaha Negara dikatakan final atau definitif bila memenuhi unsur- unsur secara akumulatif sebagai berikut :

Menimbulkan akibat hukum ;

Tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain ;

Menimbulkan hak atau kewajiban ;

Menimbang, bahwa bila unsur pertama : Menimbulkan akibat hukum tersebut diterapkan kepada Objek Sengketa dalam perkara ini, terbukti bahwa Objek Sengketa aquo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menimbulkan akibat hukum pada Penggugat karena

Objek...

Objek Sengketa telah menimbulkan berbagai kerugian bagi Penggugat sebagai investor, baik kerugian moril berupa perasaan kecewa dan was-was serta prihatin dengan nasib karyawan, dan sebagainya. Maupun kerugian materil berupa sejumlah dana yang telah dikeluarkan untuk menyelesaikan fondasi, membayar kompensasi awal pada Negara melalui Sekneg Cq BPGBK (Bukti P-7 = Bukti T-9), membayar retribusi Pengawasan Pembangunan kepada PEMDA DKI (Bukti P-5) dan terancam gagalnya memperoleh keuntungan yang diharapkan dalam jangka waktu pendek maupun jangka waktu panjang sesuai

Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Sekretaris Negara cq Badan Pengelola Gelora Bung Karno (BPGBK) (Bukti P-7 = Bukti T-9) ; -----

Menimbang, bahwa unsur kedua : Tidak memerlukan persetujuan instansi atasan maupun instansi lain, juga terbukti dipenuhi oleh Objek Sengketa aquo, karena Objek Sengketa tidak memerlukan persetujuan instansi manapun lagi, karena langsung dapat diterapkan atau diberlakukan kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa unsur yang ketiga : Menimbulkan hak atau kewajiban, juga terbukti terpenuhi oleh Objek Sengketa, karena Diktum Ketiga Objek Sengketa (Bukti P-1 =Bukti T-1) dengan tegas mewajibkan kepada Penggugat untuk

Halaman 41 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghentikan seluruh aktivitas/kegiatan pembangunan di lapangan maupun proses permohonan IMB ;

Menimbang, bahwa dari berbagai pertimbangan tersebut diatas terbukti bahwa Objek Sengketa aquo secara kumulatif telah memenuhi semua unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang final atau definitif, dengan demikian dalil eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum, sehingga Eksepsi Tergugat tersebut harus ditolak ;

Menimbang...

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat tersebut ditolak, maka secara formil gugatan Penggugat dapat dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa Tata Usaha Negara yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa diantara para pihak atau yang merupakan pokok perkara dalam sengketa ini adalah : Apakah penerbitan Objek Sengketa tersebut telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh aturan hukum baik peraturan perundang-undangan maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga tidak mengandung cacat yuridis atau sebaliknya ?

-----  
-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan permasalahan pokok tersebut Majelis Hakim dapat melakukan pengujian (toetsing) menggunakan ketentuan hukum baik berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sesuai maksud ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

-----  
-----

Menimbang, bahwa untuk menguji Objek Sengketa tersebut dapat dari segi kewenangan Tergugat, prosedur resmi proses menerbitannya maupun dari segi substansinya ;

-----  
-----

Menimbang...

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu melakukan pengujian Objek Sengketa dalam hal format substansinya menggunakan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan PERDA terkait sebagai katalisatornya ;

-----

Halaman 43 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Menimbang, bahwa dalam Objek Sengketa (Bukti P-1 = Bukti T-1) terbukti Tergugat telah salah menuliskan tanggal Surat Izin yang dibekukan (Bukti P-2 = Bukti T-2), mestinya tanggal yang benar adalah tanggal **8 Juni 2010**, namun dalam Objek Sengketa Tergugat mencantumkan tanggal **23 Juni 2010**, kekeliruan itu berulang sampai 4 (empat) kali, yakni : pada judul Objek Sengketa (Tentang ...dst) baris ketiga, pada diktum kesatu baris ketiga, pada diktum kedua baris ketiga dan pada diktum keempat baris ketiga, pada hal pada konsideran menimbang huruf a baris ketiga Tergugat sudah menuliskan tanggal tersebut secara benar yakni tanggal 8 Juni 2010 ; -----

Menimbang, bahwa dari fakta yuridis tersebut telah terbukti Tergugat melanggar asas kecermatan sebagai bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -----

Menimbang, bahwa disamping itu fakta lain bukti ketidakcermatan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa adalah, pada Objek Sengketa yang dikirimkan pada Penggugat tidak ada tanggalnya atau dikosongkan (Bukti P-1 hanya ditulis: **Juli 2010**), hanya pada Objek Sengketa yang ditembuskan kepada Biro Hukum (Bukti T-1) yang ada tanggalnya yakni **28 Juli 2010**, tulisan tanggal tersebut dengan menggunakan tulisan tangan ; -----

Menimbang, bahwa disisi lain dengan terbitnya Objek Sengketa terbukti pula sikap Tergugat yang tidak konsisten dalam memberikan izin pada Penggugat, karena sebelumnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah menerbitkan berbagai izin pendahuluan pada Penggugat yang mestinya berlanjut pada Izin AMDAL dan

IMB...

IMB, namun Tergugat memilih sebaliknya dengan menerbitkan

Objek

Sengketa:

Menimbang, bahwa berbagai izin pendahuluan yang telah dimiliki Penggugat adalah antara lain :

Bahwa pada tanggal 11 Juni 2008 Penggugat menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dengan BPGBK atas nama SEKNEG tentang Perubahan terhadap Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan/Pengusahaan dan Pengalihan Hak atas Proyek Play Ground dan restoran Taman Ria Remaja Senayan, untuk jangka waktu 35 tahun atau sampai tanggal 16 Juli 2027 (Bukti P-7 = Bukti T-9) ;

Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2009 Gubernur DKI Jakarta menerbitkan Pembaruan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atas nama Penggugat (Bukti P-3) ;

Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2009 Penggugat memperoleh Surat Keterangan Rencana Kota dari Dinas Tata Ruang (Bukti T-3) ;

Halaman 45 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Bahwa pada tanggal 5 Februari 2010 Tergugat juga menerbitkan Izin Pendahuluan Tahap Pekerjaan Persiapan atas nama Penggugat dan kepada Penggugat diwajibkan antara lain membayar sejumlah retribusi (Bukti P-5) ;

Bahwa pada tanggal 23 Februari 2010 Penggugat dibuatkannya Berita Acara Kerangka Acuan AMDAL (Bukti T-3) ;

Bahwa pada Tanggal 8 Juni 2010 Tergugat menerbitkan Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh untuk Penggugat (Bukti P-2 =

Bukti T-2...

Bukti T-2) yang kemudian dibekukan oleh Tergugat dengan Objek Sengketa ;

Menimbang, bahwa ketidakkonsistenan Tergugat tersebut telah menimbulkan ketidakpastian hukum iklim berusaha bagi Penggugat sebagai investor dalam negeri, padahal Penggugat sudah merintis dengan mengelola kawasan tersebut sejak dulu selama 15 tahun lebih atau sejak 19 April 1995 (Bukti P-8), dengan demikian terbukti pula Tergugat melanggar asas kepastian hukum sebagai bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam konsideran Objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa (Bukti P-1 = Bukti T-1) Tergugat tidak mencantumkan pendapat tertulis dari MENSESNEG RI CQ BPGBK sebagai pemilik berbagai Izin yang dikeluarkan Tergugat QQ Penggugat, karena sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) sesuai Sertifikat HPL No. 1/Gelora An. SETNEG CQ BPGBK dan HPL No. 2/Gelora AN. SETNEG Cq BPGBK dengan luas 279 Ha (Bukti P-7 = Bukti T-9), apalagi antara MENSESNEG CQ BPGBK dengan Penggugat telah terikat perjanjian kerjasama dalam jangka waktu 35 tahun sampai tahun 2027, tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa tanpa rekomendasi SEKNEG dapat berimplikasi serius pada MENSESNEG CQ BPGBK karena yang bersangkutan dapat dituntut membayar sejumlah ganti rugi yang notabene merugikan keuangan Negara, atau setidaknya tidaknya membatalkan pemasukan untuk kas Negara berupa royalty/kompensasi yang setiap tahunnya bisa mencapai Rp. 2 Milyar ;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang tidak mempertimbangkan semua hal dan fakta yang terkait tersebut terbukti pula melanggar asas Kecermatan Formal sebagai bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan tidak sesuai dengan maksud ketentuan pasal 10 ayat (2) PERDA.

No. 7...

No 7 Tahun 1991 Tentang bangunan di Wilayah DKI. Jo. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 yang

Halaman 47 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

mewajibkan Tergugat antara lain mendengarkan keterangan pihak terkait, terbukti Tergugat sebelum menerbitkan Objek sengketa hanya mendengarkan keterangan Penggugat yang dibuatkan berita acaranya (Bukti T-3) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat mengandung cacat yuridis sehingga cukup alasan hukum untuk membatalkannya ;

Menimbang, bahwa karena cukup alasan hukum untuk membatalkan Objek Sengketa a quo maka pengujian lainnya seperti dari segi kewenangan Tergugat dan prosedur formil penerbitan Objek Sengketa dan substansi lainnya tidak diperlukan lagi ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut Majelis Hakim sampai pada kesimpulan bahwa dalil- dalil bantahan Tergugat tidak terbukti, sebaliknya dalil- dalil gugatan Penggugat terbukti secara sah dan meyakinkan seperti dimaksud ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang - Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa walaupun telah cukup alasan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat, namun Permohonan Penggugat untuk menunda berlakunya objek sengketa tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relevan untuk dipertimbangkan karena sesuai dengan  
konsideran Menimbang huruf b obyek sengketa yang  
menyatakan antara lain bahwa Objek Sengketa terbit atas  
permintaan DPR RI yang menginginkan perubahan peruntukan  
lahan tersebut dari Karya Usaha Taman (KUT) menjadi ruang  
Terbuka Hijau (RTH) yang menyangkut kepentingan umum ;

-----  
-----

Menimbang...

Menimbang, bahwa sesuai dengan maksud ketentuan pasal  
67 ayat (4) huruf b Undang - Undang No. 5 Tahun 1986  
tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya  
melarang dikabulkan penundaan berlakunya Keputusan Tata  
Usaha Negara bila berkaitan dengan kepentingan umum ;

-----

Menimbang, bahwa karena Objek Sengketa dalam perkara  
ini tidak relevan untuk ditunda (skorsing) maka perihal  
penundaan berlakunya Objek Sengketa tersebut tidak perlu  
dicantumkan dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa karena telah cukup alasan untuk  
mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, maka dalil- dalil  
dan bukti- bukti lainnya yang tidak disebut secara tegas  
dalam putusan ini, dianggap tidak relevan dan  
dikesampingkan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi,  
namun diperintahkan tetap dilampirkan dalam berkas perkara  
ini ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan kewenangan hakim Tata  
Usaha Negara yang bersifat aktif (dominus litis) dan

Halaman 49 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN- JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

batas kewenangan yang hanya mempertimbangkan dari segi hukum (rechtsmatigeheids) dan aturan (Wetmatigeheids), tidak mempertimbangkan dari segi tujuan (doelmatigeheids)

;

-----  
-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan, maka Tergugat harus dibebankan membayar biaya perkara yang jumlahnya seperti disebutkan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat, pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah ditambah dan diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang - Undang No. 51 Tahun 2009 serta Peraturan Daerah yang berkaitan dengan bangunan dan gedung dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

MENGADILI...

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

-----  
---

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

-----

2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Dinas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 84 Tahun 2010 Tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 Tanggal 23 Juni 2010 Tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel Gelora Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, Tanggal 28 Juli 2010 ;

3. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 84 Tahun 2010 Tentang Pembekuan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39/IP- STR/VI/2010 Tanggal 23 Juni 2010 Tentang Izin Pendahuluan Struktur Menyeluruh a.n. Sekneg RI cq BPGBK qq PT. Ariobimo Laguna Perkasa berlokasi di Jalan Gerbang Pemuda, Kel Gelora Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, Tanggal 28 Juli 2010 ; -----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 214.000,- ( Dua ratus empat belas ribu rupiah) ; -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : RABU tanggal 12 Januari 2011 oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha

Halaman 51 dari 40 halaman Putusan Nomor :  
137/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Negara...

Negara Jakarta terdiri dari H. MUSTAMAR, SH., MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, bersama-sama dengan BERTHA SITOANG, SH., dan JUMANTO, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 18 JANUARI 2011 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh MARUBA SILALAH, SH sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan tanpa dihadiri Penggugat maupun Kuasa Hukum Penggugat ;

-----

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**H. MUSTAMAR, SH., MH.**

**BERTHA SITOANG, SH.**

**JUMANTO, SH.**

**PANITERA PENGGANTI**



SILALAH, S.H.

Rincian...

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
2. A T K .....		
Rp.		50.000,-
3. Panggilan .....	Rp.	120.000,-
4. Materai .....	Rp.	6.000,-
5. Redaksi .....	Rp.	5.000,-
6. Leges .....	Rp.	3.000,-
		-----+
Jumlah	Rp.	214.000,-

(Dua ratus empat belas ribu rupiah)

## LAPORAN WAWANCARA

Wawancara dengan Para Petugas Pengawasan Pembangunan Kota Pemerintah Daerah Ibukota Jakarta.

(\*Nama-nama narasumber ada pada Penulis karena diminta oleh yang bersangkutan untuk tidak disebutkan dalam penulisan penelitian ini).

### Daftar Pertanyaan:

1. Apa persyaratan minimum dikeluarkannya IP?
2. Apa urgensi dikeluarkannya IP?
3. Pandangan Narasumber mengenai pembekuan IP?
4. Apa saran narasumber untuk menanggulangi permasalahan IP?

### Jawaban:

#### I. Narasumber 1, dari Divisi Teknis Bangunan:

##### *Pertanyaan 1:*

Dari sisi teknis tahap perencanaan bangunan dilapangan ada tiga tahap:

- Arsitektur
- Struktur
- Instalasi

Struktur dibagi tiga :

- Struktur atas
- Struktur bawah
- Struktur laoding test

Persyaratan dikeluarkan IP Struktur adalah:

- Struktur bawah dinyatakan ok
- Struktur atas dinyatakan ok
- Diadakan evaluasi loading test (pengujian tiang pondasi)

IP Pondasi dikeluarkan apabila syarat minimumnya sudah dipenuhi yakni paling tidak struktur bawah telah selesai perencanaannya.

*Pertanyaan ke 2:*

IP dikeluarkan karena ada kebutuhan di lapangan yang memiliki perputaran cepat contohnya bangunan pembangunannya terskedul karena terkait budget pembayaran pekerja, jika tertunda karena memnunggu keluarnya IMB yang memakan waktu, akan berkaibat kerugian bagi investor, maka diadakanlah IP untuk menyelesaikan permasalahan itu.

*Pertanyaan ke 3:*

Narasumber menolak menjawab perihal tersebut

*Pertanyaan ke 4:*

Narasumber mempersilahkan Penulis untuk menemui petugas dari Divisi Administrasi.

## **II. Narasumber 2, dari Divisi Administrasi**

*Pertanyaan 1 :*

- IP Konstruksi dikeluarkan : kalau struktur bawahnya disetujui, bahwa ada penilaian secara teknis bahwa struktur bangunan telah layak mendukung bangunan yang ada di bawahnya.
- Sebelum IMB keluar, persyaratan administrasi : dasar menilai teknis. – sesuai peraturan perundang-undangan – termasuk

ketentuan dalam aturan Tata Ruang – terutama mengenai blok plan.

- Pesyaratan administrasi sebelum dikeluarkannya IP dengan IMB sama, hanya bedanya IP dapat dianalogikan sama dengan/ = IMB bertahap.

IP dikeluarkan untuk pondasi dari sisi administrasi paling tidak rekomendasi dari PPAK, PPKB. Biasanya ada yg ditunggu penuntasannya seperti perjanjian kerjasama atau pengesahan dokumen AMDAL dari BPLHD.

*Pertanyaan ke 2:*

Tidak ditanyakan lagi pada Narasumber 2.

*Pertanyaan ke 3:*

Jika ada pembekuan atau pembatalan, biasanya akan ada review apakah ada persyaratan-persyaratan yang dahulu telah diserahkan PIMB atau pemegang IP sudah semuanya benar (kebenarannya diuji), dan menurut narasumber PIMB juga memiliki tanggung jawab dalam menjamin kebenaran dokumen-dokumen permohonan yang diserahkan. Dan ada kemungkinan terjadi ‘kesalahan’ / pemalsuan data dari instansi lain dalam proses verifikasi dokumen. Dokumen dari instansi lain tidak dicek kebenarannya lagi oleh P2B dengan asumsi sudah dianggap sah dikeluarkan dari departemen tersebut.

*Pertanyaan 4:*

Narasumber memberikan contoh mengenai system data yang terintegrasi di Malaysia untuk pengurusan tanah dan bangunan, yang mana sangat memudahkan dan mempercepat pekerjaan, termasuk juga mendukung keamanan data dari pemalsuan.

Namun menurutnya, belum tersedia dana yang cukup bagi Pemda DKI untuk bisa menyelenggarakan hal serupa.