

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI DAERAH DEKAT OBJEK VITAL NASIONAL DITINJAU DARI HUKUM PENATAAN RUANG

Arbi Nurcahyanto, Moh. Saleh

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author:
Arbi Nurcahyanto

Abstract.

Pertamina's oil storage site is a National Vital Object because of its dangerous location and is required to be sterile from residential areas. Poor coordination between spatial planning managers and local governments has resulted in the accumulation of residential areas near the depot. Based on this background, the author examines the licensing requirements for constructing buildings and the responsibilities of officials in issuing permits to construct buildings that do not comply with spatial planning. This type of research is Normative Legal Research. Building Approval, hereinafter abbreviated as PBG, is a permit given to building owners to build new, change, expand, reduce and/or maintain buildings in accordance with building technical standards. Registration is carried out by the Applicant or Owner via SIMBG. The Applicant or Owner submits information regarding the Applicant's data or the Building Owner's data; and technical plan documents. As for the technical plan document itself, it consists of several documents, namely the Architectural Plan Document, Utility Plan Document, Structure Plan Document and. Building Engineering Specifications Document. Discretion is free authority, discretion is attached to position. As something that is attached to the position, the use of discretion is basically in the context of carrying out the authority of the position and public service. In other words, when a government official uses discretion, he is acting for and on behalf of his position. Government officials who use discretion, as long as the action is carried out within the formal sphere of authority or carried out in the context of carrying out the authority of the position, all consequences that arise will be the responsibility of the office.

Keywords: Licensing, Spatial Planning Law

PENDAHULUAN

Sebagai Negara yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, melekatnya fungsi memajukan kesejahteraan umum dalam welfare state (Negara kesejahteraan) menimbulkan beberapa konsekuensi terhadap penyelenggaraan pemerintahan yaitu pemerintah harus berperan aktif mencampuri bidang kehidupan sosial ekonomi masyarakat.¹

¹ Julista Mustamu, "Diskresi dan Tanggung Jawab Administrasi Pemerintahan", Jurnal Sasi, Vol. 17, No. 2, April-Juni 2011, hlm. 1

Implementasi pelayanan publik (*public service*), pemerintah sebagai pelaksana aktivitas pelayanan publik setiap harinya, harus melakukan aktivitas pelayanan publik berdasarkan hukum tertulis sebagaimana asas legalitas yang dianut. Selaras dengan L.J.A. Damen yang menyatakan bahwa dalam suatu negara hukum, keterlibatan pemerintah dalam kehidupan warga negara itu harus didasarkan pada asas legalitas (*legaliteitsbeginsel*), yang dianggap sebagai dasar terpenting negara hukum.² Akan tetapi, kelemahan asas legalitas yang lebih bermakna pada hukum tertulis menyimpan banyak persoalan, sebagaimana layaknya di negara Indonesia. Phipus M. Hadjon menyatakan ide *rechstaat* cenderung ke arah positivisme hukum yang membawa konsekuensi bahwa hukum harus dibentuk secara sadar oleh badan pembentuk perundang-undangan.³

Tempat penampungan BBM Pertamina merupakan Objek Vital Nasional karena lokasinya yang berbahaya dan diharuskan steril dari pemukiman warga. Koordinasi yang kurang baik dengan pengelola tata ruang dengan pemerintah daerah menyebabkan makin bertumpuknya pemukiman warga yang mendekati depo. Musibah kebakaran di terminal BBM Pertamina Plumpang ini, maka sudah saatnya Pemerintah dan juga PT. Pertamina (Persero) mengkaji dan menata ulang sedemikian rupa keberadaan perumahan warga yang ada di dekat terminal BBM tersebut.

Pada dasarnya terminal BBM Plumpang telah jauh lebih dulu berdiri dan dibangun sebelum adanya rumah-rumah yang dibangun warga di sekitar depo. Pembangunan dan keberadaan depo BBM tersebut sudah pasti memenuhi syarat dan ketentuan internasional, terkait pembangunan depo BBM sehingga tidak tepat jika ada pihak yang menilainya sebagai sebuah kelalaian. Kebakaran yang terjadi di Depo BBM Pertamina Plumpang, Jakarta Utara adalah sebuah musibah yang terjadi di luar kemampuan dan perkiraan manusia.

Di Plumpang, warga perlahan tinggal di sekitar depo secara ilegal. Awalnya, tak ada masalah dengan pemukiman di sana. Namun belakangan, makin ramai warga yang berdatangan dan menjadikan kawasan tersebut sebagai tempat pemukiman. Bahkan, warga setempat justru menyalahkan keberadaan depo yang dinilai tidak cocok dibangun di sana. Ini menjadi suatu keanehan, sebab depo sudah ada sebelum warga berdatangan dan membangun hunian tempat tinggal.

Mengutip CNN Indonesia, warga di sana secara hukum pada mulanya dinyatakan ilegal. Mereka tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Setelah bertahun-tahun, mereka baru mendapatkan legitimasi pencatatan sipil dari negara usai Joko Widodo menjadi Gubernur DKI Jakarta. Berdasarkan arsip

² Ridwan, 2014, *Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 4.

³ Ibid hlm. 5

Detik (6 November 2012), tepat pada 2012 saat Jokowi menjadi Gubernur DKI Jakarta, warga setempat diberikan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Namun, setelah Jokowi digantikan oleh Basuki Tjahaja Purnama (Ahok), polemik di kawasan tersebut muncul kembali. Sebagaimana diwartakan Detik, pada 2016 Ahok pernah mewanti-wanti agar penduduk Tanah Merah segera pindah. Alasannya karena mereka tinggal di kawasan yang seharusnya menjadi zona aman Depo Plumpang.

Namun wacana ini sirna setelah terjadi pergantian pimpinan Gubernur. Pemprov DKI menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk membantu pengurusan layanan umum bagi warga yang sudah tercatat kependudukannya berdasar KTP yang diterbitkan era Gubernur Jokowi. IMB tersebut adalah IMB kawasan yang mencakup enam RW di tiga kelurahan. Usai kasus kebakaran depo BBM, lahan antara depo dan warga mencapai babak akhir. Pemerintah melalui Menteri BUMN akhirnya resmi menyatakan akan memindahkan depo yang telah berdiri hampir 50 tahun itu ke tempat lain, yakni tanah milik Pelindo, di daerah Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.⁴

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis meneliti terkait persyaratan perizinan dalam mendirikan bangunan dan tanggungjawab pejabat dalam menerbitkan izin mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji hukum dengan norma dengan kata lain penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian dengan pendekatan masalah perundang-undangan (*Statute Approach*). Bahan sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Persyaratan Perizinan dalam Mendirikan Bangunan

Konsep dasar perijinan adalah untuk mengendalikan setiap kegiatan atau perilaku individu atau kolektivitas yang sifatnya preventif adalah melalui ijin, yang memiliki kesamaan seperti dispensasi, ijin dan konsesi. Dalam literatur hukum administrasi Belanda dan Indonesia ditemukan berbagai penyebutan peristilahan perizinan. Dalam literatur hukum administrasi Belanda, ditemukan penyebutan berbagai peristilahan yang maksudnya menunjuk pada peristilahan

⁴ <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230314200705-4-421686/bos-pertamina-cerita-sejarah-depo-plumpang-serbuan-warga#:~:text=Seperti%20diketahui%2C%20Depo%20BBM%20tersebut,itu%20masih%20didominasi%20rawa%2Drawa.>

perijinan, antara lain: ijin (*vergunning*), persetujuan (*toestemming*), kebebasan (*oktheffing*), pembebasan (*vrijstelling*), pembatasan dan kewajiban (*verlog*), kelonggaran/keringanan (*dispensatie*), pemberian kuasa, persetujuan (*goedkeuring*) dan konsensi.

Dalam perkembangannya, secara yuridis pengertian ijin dan perijinan tertuang dalam Pasal 1 angka 8 dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Dalam Pasal 1 angka 8 ditegaskan bahwa ijin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkan seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu. Kemudian pasal 1 angka 9 menegaskan bahwa perijinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk ijin maupun tanda daftar usaha. Dengan demikian disimpulkan bahwa perijinan merupakan suatu upaya mengatur kegiatan- kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan pada kepentingan umum.

Mekanisme perijinan, yaitu melalui penerapan prosedur ketat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk menyelenggarakan suatu pemanfaatan lahan Perijinan tidak lahir dengan sendirinya secara serta merta, namun mestinya ditopang oleh “wewenang” yang telah diberikan kepada pejabat publik (pemerintah sebagai pelaksana undang-undang/ *chief executive*). Pada akhirnya pemberian ijin oleh pemerintah kepada orang/ individu dan badan hukum dilaksanakan melalui surat keputusan atau ketetapan yang selanjutnya menjadi ranah hukum administrasi negara.

Secara garis besar hukum perijinan adalah hukum yang mengatur hubungan masyarakat dengan negara dalam hal adanya masyarakat yang memohon ijin. Ijin merupakan perbuatan Hukum Administrasi Negara bersegi satu yang diaplikasikan dalam peraturan berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ketentuan perundang-undangan. Pengertian secara umum ijin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah pada keadaan tertentu yang dapat menyimpang dari beberapa ketentuan larangan perundang-undangan.

Perijinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha atau kegiatan tertentu, baik dalam bentuk ijin maupun tanda daftar usaha. Ijin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Selain itu ijin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan atau pembebasan dari suatu larangan. Adapun pengertian perijinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perijinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan ijin untuk

melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau Tindakan.

Perizinan pendirian bangunan dulu dikenal dengan sebutan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Namun sejak disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perizinan pendirian bangunan telah berubah namanya menjadi PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). 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 tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi Bangunan Gedung dan klasifikasi Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung meliputi a. fungsi hunian, b. fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya dan fungsi khusus.

Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang dikeluarkan oleh pemerintah kepada pemilik bangunan atau perwakilannya. Hal ini bertujuan untuk memulai pembangunan, merawat, merenovasi, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai perencanaan dari pemilik gedung yang bersangkutan.

Persetujuan Bangunan Gedung ini kemudian dapat diterbitkan bila rencana teknis yang diajukan pemilik gedung memenuhi standar teknis yang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Tujuannya untuk mengetahui apakah rencana teknis tersebut memenuhi standar teknis atau tidak. Karenanya diperlukan juga sebuah proses konsultasi yang biasanya melibatkan tenaga ahli yang memang mampu dan ahli terkait bangunan gedung.

Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan Pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan Pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung, pembekuan PBG, pencabutan PBG, pembekuan SLF Bangunan Gedung, pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau perintah Pembongkaran Bangunan Gedung

Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 izinnnya dinyatakan masih tetap berlaku. Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari

Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebelum Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF.

PBG berfungsi untuk memastikan apakah pembangunan bangunan gedung berstatus legal, Memastikan penyelenggaraan bangunan gedung, apakah sudah memenuhi standar yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi penggunaanya, Mendata keberadaan rencana bangunan gedung.

Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau Pemerintah Pusat untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi. PBG dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung. PBG harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi. PBG meliputi proses konsultasi perencanaan dan penerbitan. Dokumen rencana teknis diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan. Proses konsultasi perencanaan meliputi pendaftaran, pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis dan pernyataan Pemenuhan Standar Teknis. Konsultasi perencanaan diselenggarakan tanpa dipungut biaya.

Pendaftaran dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG. Pemohon atau Pemilik menyampaikan informasi data Pemohon atau Pemilik, data Bangunan Gedung dan dokumen rencana teknis. Adapun untuk dokumen rencana teknis sendiri terdiri dari beberapa dokumen, yaitu Dokumen Rencana Arsitektur, Dokumen Rencana Utilitas, Dokumen Rencana Struktur dan. Dokumen Spesifikasi Teknik Bangunan.

Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, informasi ditambahkan dokumen rencana pertelaan. Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi. Dalam hal BGFK, Menteri menugaskan Sekretariat pusat untuk memeriksa kelengkapan informasi. Setelah informasi dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.

Proses pendataan Bangunan Gedung dilakukan pada tahap:

- a. perencanaan teknis, meliputi saat permohonan PBG dan permohonan pembaruan PBG;
- b. pelaksanaan konstruksi, yaitu selama proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF dan SBKKG sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan;

- c. pemanfaatan, yaitu pada saat permohonan perpanjangan SLF, pembaruan SBKBBG, atau pada Bangunan Gedung terbangun;
- d. Pelestarian, yaitu pada saat Bangunan Gedung dinyatakan sebagai cagar budaya; dan
- e. Pembongkaran Bangunan Gedung.

Kelengkapan dokumen Bangunan Gedung yang akan didaftarkan oleh Pemilik atau Pengguna meliputi data umum, data teknis Bangunan Gedung dan data status Bangunan Gedung.

Data umum paling sedikit memuat nama Bangunan Gedung, alamat lokasi Bangunan Gedung, data kepemilikan, data tanah, fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, jumlah lantai Bangunan Gedung, luas lantai dasar Bangunan Gedung, total luas lantai Bangunan Gedung, ketinggian Bangunan Gedung, luas basemen, jumlah lantai basemen dan posisi Bangunan Gedung.

Data status Bangunan Gedung paling sedikit memuat dokumen PBG dan SLF. Dokumen dilengkapi dengan data pendukung. Data teknis Bangunan Gedung paling sedikit memuat gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*).

Jika syarat dokumennya sudah terpenuhi, maka cara mengurus Persetujuan Bangunan Gedung bisa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Pertama, mendaftarkan diri terlebih dahulu sebagai pemohon di laman simbg.
 - 1) Buka laman <http://simbg.pu.go.id> di browser Anda.
 - 2) Kemudian di beranda akan ada opsi untuk Anda pilih yakni “Daftar” dan “Masuk”, klik opsi “Daftar”.
 - 3) Berikutnya akan ditampilkan terkait form pendaftaran. dan Anda perlu isi data yang diminta seperti: “Daftar Sebagai”, “Alamat Email”, “Kata Sandi”, dan “Kode Keamanan”, kemudian klik centang pada bagian ketentuan dan syarat yang berlaku dan klik “Kirim” setelahnya.
 - 4) Lalu bukalah tautan “Verifikasi” pada email Anda dan Anda akan dibawa ke laman SIMBG lagi untuk melengkapi Data Diri Pemohon.
 - 5) Selanjutnya Klik “Simpan”, maka proses pendaftaran diri Anda sebagai pemohon berhasil.
- b. Jika sudah terdaftar, berikut cara mengurus PBG:
 - 1) Di halaman Beranda laman SIMBG klik menu “Tambah”, ini bertujuan untuk menambahkan pendaftaran permohonan PBG/SLF/SBKBBG/RTB dan Pendataan Bangunan Gedung.
 - 2) Kemudian setelahnya ditampilkan jenis permohonan perizinan, lalu klik “Persetujuan Bangunan Gedung”
 - 3) Lalu klik “Jenis Permohonan” untuk memilih jenis permohonan.
 - 4) Setelahnya klik “Fungsi Bangunan” sesuai dengan PBG yang dimaksudkan.
 - 5) Berikutnya klik “Jenis Bangunan” sesuai dengan PBG dimaksudkan.

- 6) Jika sudah lengkapi Data Bangunan pemohon sesuai dengan PBG yang dimaksudkan, kemudian klik “Simpan”.
- 7) Kemudian pemohon akan diarahkan ke laman form Permohonan Konsultasi. Pemohon dapat memperbarui data diri di laman ini. Klik “Simpan” untuk menyimpan data terbaru, dan klik “Selanjutnya”.
- 8) Kemudian pada form Data Tanah, klik “Tambah Data” untuk menginput data tanah bangunan. Setelah data terisi lengkap, klik “Simpan”.
- 9) Berikutnya pemohon akan diminta untuk mengunggah file-file yang dibutuhkan seperti Data Teknis Tanah, Data Umum, Data Teknis Arsitektur dan Struktur, dan Data Teknis MEP.
- 10) Setelahnya pada form Pernyataan pilih Centang pilihan konfirmasi kebenaran data. kemudian “Ceklis Jika Setuju” dan klik “Simpan”.
- 11) Data dan unggahan dokumen pemohon tersebut telah tersimpan di SIMBG dan tunggu verifikasi dari TPA/TPT yang ditugaskan, maksimum 28 hari sejak pemohon melakukan pengajuan izin.
- 12) Proses Pengajuan PBG tersebut sudah selesai dan Anda bisa mengecek “Status Permohonan” di Halaman Beranda Pemohon.

Adapun untuk perbedaan dari IMB dan PBG diantaranya sebagai berikut:

Pertama, perbedaan pada bentuk kegunaannya dan terkait permohonan izin sebelum mendirikan bangunan. IMB sendiri berbentuk izin yang harus diperoleh pemilik bangunan sebelum atau saat mendirikan bangunan, sehingga teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin. Untuk PBG, ada aturan perizinan yang mengatur bagaimana bangunan harus didirikan. Sehingga, pemilik bangunan tidak diharuskan untuk mengajukan izin sebelum mendirikan bangunan tersebut.

Kedua, perbedaannya yaitu pada hal-hal yang harus dilaporkan. Diantaranya syarat yang diberikan, dan sanksi. Biasanya IMB mengharuskan pemilik bangunan untuk melaporkan fungsi bangunannya, sedangkan Persetujuan Bangunan Gedung harus melaporkan fungsi bangunannya serta menyesuaikan pendirian bangunan dengan tata ruang yang ada. IMB juga mengharuskan syarat bagi pemilik bangunan seperti pengakuan status hak atas tanah, izin pemanfaatan, status kepemilikan bangunan, hingga izin mendirikan bangunan. Berbeda dengan PBG yang mensyaratkan perlunya perencanaan dan perancangan bangunan sesuai tata bangunan, keandalan, dan desain prototipe saja.

Berikutnya, IMB tidak tidak memberlakukan sanksi jika pemilik bangunan tidak melaporkan perubahan fungsi bangunan. Sebaliknya, dalam PBG, ada sanksi yang berlaku.

Tanggungjawab Pejabat yang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang tidak sesuai dengan Tata Ruang

Tujuan Penataan Ruang terdapat dalam pasal 3 Undang – Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang yaitu Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

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

Perencanaan atau planning merupakan suatu proses, sedangkan hasilnya berupa rencana (*plan*), dapat dipandang sebagai suatu bagian dari suatu kegiatan yang lebih sekedar reflex yang berdasarkan perasaan semata. tetapi yang penting perencanaan merupakan suatu komponen yang penting dalam setiap keputusan sosial, setiap unit keluarga, kelompok, masyarakat, maupun pemerintah terlibat perencanaan pada saat membuat keputusan atau kebijakan – kebijakan.⁵

Berdasarkan pasal 4 Undang – Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan Klasifikasi penataan ruang di klasifikasi berdasarkan sistem fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan:

- a. Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- b. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- c. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah provinsi wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- d. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan kawasan pedesaan
- e. Penataan berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan kawasan strategis provinsi dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten atau kota

Didasarkan pada pasal 7 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menyatakan sebagai berikut. Negara menyanggarakan penataan ruang untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada

⁵ Ir. H. Juniarso Ridwan, M.Si., M.H., Achmad Sodik, S.H., M.H, 2016, Hukum Tata Ruang, Nuasa, Bandung, hlm 24

pemerintah dan pemerintah daerah dan dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Wewenang pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional meliputi:

- a. Perencanaan tata ruang wilayah nasional.
- b. Pemanfaatan ruang wilayah nasional.
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.

Wewenang pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional meliputi:

- a. Penataan kawasan strategis nasional.
- b. Perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional.
- c. Pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.
- d. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional. Pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional dapat dilaksanakan pemerintah daerah melalui dekonsentrasi dan/atau tugas pembantu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah dalam pasal 1 angka 1 yang disebut dengan penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Penatagunaan tanah bertujuan untuk:

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

Berdasarkan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap:

- a. Bidang - bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar.
- b. Tanah Negara.
- c. Tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Penyelenggaraan penatagunaan tanah dilakukan terhadap tanah – tanah sebagai berikut sebagai dimaksud dalam pasal 6 sehubungan dengan pasal 21 tersebut maka mengenai kegiatan penatagunaan tanah ditentukan dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah 16 Tahun 2004, yang menentukan bahwa dalam rangka menyelenggarakan penatagunaan tanah dilaksanakan kegiatan yang meliputi:

- a. Pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- b. Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan.
- c. Penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- d. Kegiatan penatagunaan tanah disajikan dalam peta dengan skala lebih besar dari pada skala peta Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia. Alih fungsi adalah berpindah fungsi. Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Selain untuk memenuhi industri alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya lebih besar.

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan secara terus menerus merubah struktur kepemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Selain untuk untuk memenuhi industri alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya lebih besar.⁶

Upaya Pengendalian Alih Fungsi Tanah berdasarkan pasal 35 dan pasal 36 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.

Dalam kurun waktu 10 tahun sejak dilaksanakannya Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta 1999 - 2010 yang ditetapkan Peraturan Daerah No.6

⁶ Adi Sasono dan Ali Sofyan Husein, 1995, Ekonomi Politik Penguasaan Tanah, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm 13

Tahun 1999, tentang Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta, telah terjadi berbagai perkembangan eksternal maupun internal yang sangat berpengaruh terhadap dinamika perkembangan Jakarta.

Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia - sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia - memiliki kedudukan, peran serta fungsi yang sangat luas dalam konteks internasional, nasional, regional dan lokal. Di samping itu, Jakarta sendiri sebagai suatu daerah dan sebagai suatu kota metropolis harus mampu menyelenggarakan pembangunan guna dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya sekaligus dapat menjadi cerminan citra budaya bangsa Indonesia.

Sebagai konsekuensi dari kedudukan ini maka disadari bahwa kota Jakarta secara menerus mengalami perkembangan yang sangat dinamis dalam bidang sosial, ekonomi dan politik. Perkembangan ini telah berpengaruh pula kepada sistem dan struktur perekonomian, sosial dan politik yang berakibat kepada perubahan fisik kotanya. Dari perkembangan ini telah muncul nilai-nilai baru serta kebutuhan akan perubahan sistem dan struktur dari yang sebelumnya.

Terkait tanggungjawab pejabat dalam Menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang tidak sesuai dengan Tata Ruang. Definisi dari jabatan di dalam KBBI adalah pekerjaan (tugas) dalam pemerintahan atau organisasi.⁷ Jabatan adalah suatu lembaga dengan lingkup pekerjaan sendiri yang dibentuk untuk waktu lama dan kepadanya diberikan tugas dan wewenang.⁸ Berdasarkan Hukum Tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Hak dan Kewajiban berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian pejabat). Karena kewenangan itu melekat pada jabatan, sementara tanggung jawab dalam bidang publik itu terkait dengan kewenangan, maka beban tanggung jawab itu pada dasarnya juga melekat pada jabatan.⁹

Tanggung jawab jabatan ini berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Menurut F.R. Bothlingk, baik wakil maupun yang diwakili adalah pelaku, namun tidak berarti bahwa keduanya mempunyai tanggung jawab. Berkenaan dengan perbuatan hukum, jawabannya jelas. Perbuatan hukum adalah pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili. Wakil tidak

⁷ “Jabatan”, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), n.d., <https://kbbi.web.id/jabatan>, diakses pada 14 Maret 2020

⁸ Ridwan HR, *Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 197

⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi*, Op. cit, hlm. 77.

menyatakan kehendaknya sendiri, karena itu meletakkan tanggung jawab kepadanya tidak pada tempatnya.

Dalam perkembangannya terjadi perdebatan sengit di antara pakar Hukum Administrasi Negara tatkala ketika peraturan kebijakan pemerintah bisa diujikan oleh pengadilan. Secara historis bermula dari tindakan yang dilakukan Napoleon Bonaparte, sebagaimana dikemukakan Djokosutono berikut ini:¹⁰

“Seperti kita ketahui, biasanya scheiding van machten maksudnya ialah melindungi yudikatif dari campur tangan eksekutif. Oleh Napoleon hal ini dibalik. Bukan pemerintah jangan turut campur urusan pengadilan tetapi pengadilan jangan turut campur urusan pemerintah. Ini berhubungan dengan pengalamannya sendiri. Tetapi kepada warga negara perseorangan diberi perlindungan. Mereka yang merasa diperlakukan sewenang-wenang, dapat memajukan keberatan mereka. Bukan kepada pengadilan, tetapi kepada Conseil d’Etat.”

Terlepas dari bisa tidaknya peraturan kebijakan diuji oleh pengadilan. Dalam hal ini penulis membedakan tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi secara teoritis sebagai berikut:

- 1) Tanggung jawab jabatan masuk dalam lingkup hukum Administrasi, di karenakan adanya kesalahan yang mengarah pada pelaksanaan administrasi atau prosedural (formil)
- 2) Tanggung jawab pribadi masuk dalam lingkup hukum pidana di karenakan berhubungan dengan adanya perbuatan tercela pejabat dalam bentuk perbuatan penyalahgunaan wewenang atau pejabat menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain yang menyimpang dari tujuan yang telah diberikan kepada wewenang itu mengarah pada maladministrasi

Lebih lanjut menurut Tatiek Sri Djamianti mengatakan bahwa dalam konteks Hukum Administrasi, lingkup maladministrasi tidak semata-mata terjadi karena perilaku menyimpang. Namun dalam pengertian yang luas dapat terjadi karena ide yang tidak benar atau tidak bagus ataupun tidak bagus pertimbangan tidak rasional. Hal ini terkait dengan kemampuan atau kecakapan pejabat dalam menilai rasionalitas tindakan pemerintahan ataupun membuat keputusan. Beberapa contoh tentang hal tersebut misalnya:

- 1) gagal dalam mengambil pertimbangan-pertimbangan yang relevan;
- 2) gagal dalam menjalankan peraturan-peraturan hukum yang ada;
- 3) gagal dalam meletakkan atau menguji prosedur pemerintahan yang ada; dan
- 4) gagal membuat suatu aturan hukum yang baik atau suatu kebijakan yang baik.¹¹

¹⁰ Djokosutono, 1982, Kuliah Hukum Tata Negara, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 85.

¹¹ Philipus M. Hadjon, 2011, Hukum Administrasi dan Good Governance, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 43.

Pada pihak lain, menurut Tatiek Sri Djatmiati mengatakan bahwa dalam konteks tindak pidana korupsi *abuse of power* (penyalahgunaan wewenang) atau *unreasonableness* (sewenang-wenang), keduanya merupakan parameter yang utama ada tidaknya penyimpangan. Dalam penggunaan wewenang pemerintahan tentunya di samping asas-asas hukum administrasi yang lain. Dalam hal terdapat unsur maladministrasi dan tentu unsur perbuatan melawan hukum, dan perbuatan itu menjadi tanggung jawab pribadi pejabat yang melakukannya.¹²

Berdasarkan pemaparaan di atas terlihat jelas perbedaan tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi, dilihat dari parameternya yaitu bertentangan dengan asas hukum, peraturan perundang-undangan, perbuatan melawan hukum dan AAUPB. Hal senada dikemukakan Ridwan HR bahwa diskresi dan peraturan kebijakan itu dianggap tidak sah atau menyimpang jika bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas hukum (*rechtsbeginsel*), ada unsur penyalahgunaan wewenang dan unsur sewenang-wenang atau melanggar asas rasionalitas, melanggar hak asasi manusia, bertentangan dengan asas-asas umum pemerintah yang baik dan /atau prinsip penyelenggaraan pemerintahan yang baik (*Goed Bestuur*), dan terdapat unsur maladministrasi. Sudah barang tentu untuk menguji keabsahan diskresi dan peraturan kebijakan adalah melalui lembaga peradilan.¹³

KESIMPULAN

Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang dikeluarkan oleh pemerintah kepada pemilik bangunan atau perwakilannya. Hal ini bertujuan untuk memulai pembangunan, merawat, merenovasi, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai perencanaan dari pemilik gedung yang bersangkutan. Pendaftaran dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG. Pemohon atau Pemilik menyampaikan informasi data Pemohon atau Pemilik data Bangunan Gedung; dan dokumen rencana teknis. Adapun untuk dokumen rencana teknis sendiri terdiri dari beberapa dokumen, yaitu Dokumen Rencana Arsitektur, Dokumen Rencana Utilitas, Dokumen Rencana Struktur dan. Dokumen Spesifikasi Teknik Bangunan.

Diskresi merupakan wewenang bebas, diskresi melekat pada jabatan. Sebagai sesuatu yang melekat pada jabatan, penggunaan diskresi itu pada

¹² Ibid.

¹³ Ridwan HR, Loc. cit.

dasarnya adalah dalam rangka melaksanakan kewenangan jabatan dan public service. Dengan kata lain ketika pejabat pemerintah menggunakan diskresi, ia bertindak untuk dan atas nama jabatan (ambtshalve). Pejabat pemerintah yang menggunakan diskresi, selama tindakan itu dilakukan dalam lingkungan formil wewenangnya (zolang hij tenminste binnen formele kring van zijn bevoegdheid heft gehanded) atau dilakukan dalam rangka melaksanakan kewenangan jabatan, semua konsekuensi yang timbul akan jadi tanggung jawab jabatan.

SARAN

Pemerintah Pusat dan Daerah seharusnya terus mengawasi dan memantau terkait penataan ruang, khususnya di area dekat Objek Vital Nasional seperti Tanki Pertamina, sehingga berdampak baik ke masyarakat dan pelaku bisnis.

REFERENSI

- Julista Mustamu, “Diskresi dan Tanggung Jawab Administrasi Pemerintahan”, Jurnal Sasi, Vol. 17, No. 2, April-Juni 2011, hlm. 1
- Ridwan, 2014, Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 4.
- Juniarso Ridwan, Achmad Sodik, 2016, Hukum Tata Ruang, Nuasa, Bandung, hlm 24
- Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Perizinan, (Yuridika, Surabaya: 1993). Hal. 2.
- Ir. H. Juniarso Ridwan, M.Si., M.H., Achmad Sodik, S.H., M.H, 2016, Hukum Tata Ruang, Nuasa, Bandung, hlm 24.
- Adi Sasono dan Ali Sofyan Husein, 1995, Ekonomi Politik Penguasaan Tanah, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm 13.
- “Jabatan”, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), n.d., <https://kbbi.web.id/jabatan>, diakses pada 14 Maret 2020.
- Ridwan HR, Hukum Administrasi, Op. cit, hlm. 77.
- Philipus M. Hadjon, 2011, Hukum Administrasi dan Good Governance, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Djokosutono, 1982, Kuliah Hukum Tata Negara, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 85.
- <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230314200705-4-421686/bos-pertamina-cerita-sejarah-depo-plumpang-serbuan-warga#:~:text=Seperti%20diketahui%2C%20Depo%20BBM%20tersebut,itu%20masih%20didominasi%20rawa%2Drawa> diakses pada tanggal 30 Oktober 2023.

<https://www.fortuneidn.com/news/eko-wahyudi/awal-mula-depo-pertamina-plumpang-bersinggungan-dengan-pemukiman?page=all> diakses pada tanggal 31 Oktober 2023.

<https://www.peruri.co.id/tentang-kami/obyek-vital> diakses pada tanggal 1 November 2023.