

**KEPASTIAN HUKUM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI
ATAS TANAH SENGKETA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO 124K/TUN/2013)**

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Islam
Program Studi Hukum Tata Negara



Oleh:

**AYU YUZA FIKRIYA
NIM: S20183114**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI AHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
DESEMBER 2023**

**KEPASTIAN HUKUM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI
ATAS TANAH SENGKETA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO 124K/TUN/2013)**

SKRIPSI

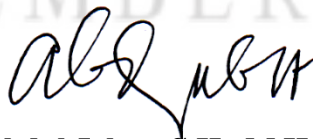
diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Islam
Program Studi Hukum Tata Negara

Oleh:

Ayu Yuza Fikriya
NIM: S20183114

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ

Disetujui Pembimbing



Abdul Jabar, S.H., M.H
NIP. 197109242014111001

**KEPASTIAN HUKUM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI
ATAS TANAH SENGKETA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO 124K/TUN/2013)**


SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
Persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Islam
Program Studi Hukum Tata Negara

Hari : Rabu
Tanggal : 27 Desember 2023

Tim Penguji

Ketua


Sholikul Hadi, S.H., M.H.
NIP. 19750701 200901 1 009

Sekretaris


Ahmad Faris Wijdan, S.H., M.H.
NIP. 198811242023211014

Anggota:

1. Dr. Martoyo, S.H.I., M.H.
2. Abdul Jabar, S.H., M.H.




Menyetujui,
Dekan Fakultas Syariah




Dr. Widani Hefni, S.H.I., M.A.
NIP. 199111072018011004

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ءَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا ءَن تَكُونَ بِحِرَّةٍ عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا ءَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ءَالَءَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S An-Nisa Ayat 29).**



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

* Al Khobir, *Alqur'an Transliterasi Terjemahan Perkata*, (Jakarta: Nur Ilmu, 2018), 254.

PERSEMBAHAN

Puja dan puji syukur pada Allah SWT atas rahmat, karunia-Nya dan suport, restu orang-orang terdekat, tahap pengerjaan skripsi merupakan salah satu ketentuan saat menamatkan program terpelajar, bisa terlewat. Atas terlewatnya skripsi ini, peneliti mengetahui banyak kelemahan dalam diri peneliti. Semasa jalan pengerjaan skripsi ini pasti banyak orang-orang terdekat yang ikut serta mensuport, mengarahkan, dan merestui. Dan melalui ucapan terima kasih yang banyak, peneliti mendedikasikan skripsi ini pada:

1. Kedua Orang Tua tercinta. Bapak saya Muhammad Ikhsan Alwi dan ibu saya Niswatus Sholikhah yang senantiasa berjuang demi tercapainya cita-cita dan pendidikan saya hingga detik ini, serta selalu mendo'akan anak-anaknya disetiap waktu dengan penuh cinta dan kasih sayang. Saya sangat bersyukur dengan kehadiran orang tua yang menjadi penyemangat saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Suami saya Nanang Sutrisno yang senantiasa menjadi *support system* terbaik bagi saya dan senantiasa mendukung saya dalam segala hal apapun yang saya lakukan.

KATA PENGANTAR

Segenap puji syukur bagi Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan karunia-Nya. Akhirnya penelitian yang bertajuk **“Kepastian Hukum Izin Mendirikan Bangunan Di Atas Tanah Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung No 124k/Tun/2013)”** bisa rampung dengan baik. Shalawat serta salam mudah-mudahan selamanya tersalurkan kepada Baginda Nabi kita Muhammad SAW. Pembahasan yang dibahas pada penelitian akan menjadi tulisan yang peneliti harapkan yaitu bisa mempersembahkan peranan keilmuan bagi para pembaca. Supaya dikemudian hari dapat diteliti dan ditelaah lebih dalam dan jelas lagi terkait problematika kepastian hukum izin mendirikan bangunan di atas tanah sengketa. Atas selesainya penelitian ini, ikhtiar yang keras selama proses pengerjaan skripsi ini tidak dapat ditolak. Namun dengan suport dari banyak pihak pengerjaan penelitian ini bisa berfaedah. Pada kesempatan kali ini peneliti ingin memberikan ucapan terimakasih pada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM selaku rektor UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang sudah menerima peneliti sebagai mahasiswa UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, S.H.I., M.A selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memimpin penyelenggaraan pendidikan dan meningkatkan pengembangan pendidikan di lingkungan Fakultas Syariah.
3. Wakil Dekan I Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yakni Ibu Dr. Busriyanti, M.Ag., yang telah membantu penyelenggaraan

pendidikan dan meningkatkan pengembangan pendidikan di lingkungan Fakultas Syariah.

4. Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yakni Bapak Dr. Martoyo, S.H.I., M.H., yang telah membantu penyelenggaraan pendidikan dan meningkatkan pengembangan pendidikan di lingkungan Fakultas Syariah.
5. Wakil Dekan III Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yakni Bapak Dr. Ahmadio, M.E.I. yang telah membantu penyelenggaraan pendidikan dan meningkatkan pengembangan pendidikan di lingkungan Fakultas Syariah.
6. Bapak Sholikul Hadi, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Tata Negara UIN KHAS Jember yang sudah memberi motivasi supaya peneliti bisa memahami topik yang sedang diteliti.
7. Bapak Abdul Jabbar, S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing skripsi, atas semua masukan, arahan, saran, dan bimbingan yang diberikan selama penulisan skripsi berlangsung hingga dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.
8. Seluruh civitas akademik, khususnya dosen Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menjadi bagian dari dialektika saya dalam berproses.

Peneliti dalam tulisan ini memiliki kesadaran secara penuh bahwa tidak ada kesempurnaan yang dapat diperbuat oleh manusia, salah satunya dalam hal penulisan skripsi ini, masih terdapat beberapa kekurangan yang peneliti harapkan

mendapatkan saran dan masukan yang konstruktif, sehingga dapat terlahir sebuah tulisan yang sempurna dan memiliki hasil yang bermanfaat kepada peneliti dan orang lain.

Jember, 25 Oktober 2023

Penulis



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

ABSTRAK

Ayu Yuza Fikriya, 2022. “Kepastian Hukum Izin Mendirikan Bangunan di Atas Tanah Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung No 124K/TUN/2013)”

Kata Kunci: Izin Mendirikan Bangunan, Tanah Sengketa, Putusan Mahkamah Agung.

Kewenangan penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) merupakan kewenangan yang dilimpahkan kepada pemerintah daerah. Dalam hal ini, pemerintah daerah sebelum menerbitkan SIMB haruslah berpedoman pada aturan atau prosedur yang termaktub dalam peraturan perundang-undangan, sehingga penerbitan SIMB tersebut dapat memuat unsur kepastian dan keadilan hukum yang kedepannya diharapkan tidak terjadi suatu sengketa atas KTUN yang telah diterbitkan. Seperti Putusan Kasasi No. 124 K/TUN/2013 yang didalamnya berisikan sengketa TUN berupa adanya penerbitan SIMB yang tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik.

Rumusan masalah penelitian ini adalah 1) Bagaimana prosedur menerbitkan Izin Menerbitkan Bangunan Berdasarkan Kewenangan Pejabat Administrasi Negara?, 2) Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam perkara Kasasi nomor 124K/ TUN/2013?. Tujuan penelitian ini adalah 1) Untuk mendeskripsikan prosedur menerbitkan Izin Menerbitkan Bangunan Berdasarkan Kewenangan Pejabat Administrasi Negara; 2) Untuk mendeskripsikan pertimbangan hukum hakim dalam perkara Kasasi nomor 124K/ TUN/2013.

Metode penelitian yang digunakan adalah merujuk pada problematika yang diangkat, maka peneliti menggunakan jenis penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif dengan dua pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Penelitian ini juga didasarkan pada elaborasi literatur bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil penelitian ini yaitu: 1. Pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan berdasarkan kewenangan pejabat administrasi negara secara yuridis berpedoman pada dua Peraturan Perundang-undangan berupa UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung dan UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang. Dua pengaturan tersebut memiliki derivasi berupa PP No. 36/2005 dan Permendagri No. 32/2010 sebagai aturan pelaksanaannya. Keempat peraturan tersebut secara substansi tidak memiliki perbedaan pengaturan yang signifikan. Akan tetapi perbedaan pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan sendiri tampak pada aturan Perda di masing-masing daerah. Meskipun terdapat perbedaan dalam pengaturannya, secara substansi Perda tentang izin mendirikan bangunan tidaklah menyalahi aturan pokok dari peraturan perundang-undangan tentang izin mendirikan bangunan itu sendiri. 2. Pertimbangan hukum hakim dalam perkara Kasasi nomor 124K/ TUN/2013 tidaklah didasarkan pada fakta hukum yang secara komprehensif termuat dalam amar putusan tingkat pertama dan banding. Dalam hal ini, amar putusan majelis hakim kasasi terkait dengan kekeliruan *judex facti* dalam menerapkan hukum secara normatif mengandung ketidakpastian dikarenakan adanya pertimbangan hukum yang tidak diuraikan secara menyeluruh.

DAFTAR ISI

	Hal
Halaman Judul.....	i
Persetujuan Pembimbing.....	ii
Pengesahan Tim Penguji.....	iii
Motto.....	iv
Persembahan.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Abstrak.....	viii
Daftar Isi.....	ix
Bab I Pendahuluan.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Definisi Istilah.....	10
F. Sistematika Pembahasan.....	11
Bab II Kajian Kepustakaan.....	13
A. Penelitian Terdahulu.....	13
B. Kajian Teori.....	18
1. Teori Kepastian Hukum.....	19
2. Teori Kewenangan dalam Memberikan Izin.....	21
Bab III Metode Penelitian.....	50

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	50
B. Sumber Bahan Hukum	52
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	53
D. Analisis Bahan Hukum	55
E. Keabsahan Bahan Hukum.....	56
F. Tahap-Tahap Penelitian	56
Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis	59
A. Kasus Posisi.....	59
B. Hasil Pembahasan dan Analisis	62
1. Pengaturan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Kewenangan Pejabat Administrasi Negara.....	62
2. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 124k/ Tun/2013 Berdasarkan Prinsip Kepastian Hukum...	83
Bab V Penutup	96
A. Kesimpulan.....	96
B. Saran.....	97
Daftar Pustaka.....	99
Lampiran	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

S. Marbun menguraikan bahwa “pemerintah memiliki kewajiban untuk meningkatkan seluruh kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah harus secara aktif terlibat dalam berbagai aspek kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, dengan tujuan untuk memberikan pelayanan publik yang bertujuan mencapai kesejahteraan umum (*bestuurszorg*)”.¹ Izin merupakan bentuk ekspresi yang melampaui elemen-elemen tersebut. Ketika izin berfungsi sebagai alat kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, maka izin bertujuan untuk menjaga agar hukum tetap berlaku dalam pelaksanaan aktivitas atau usaha yang dijalankan oleh individu atau entitas hukum di dalam masyarakat.² Peran izin sebagai bagian dari upaya pelayanan publik tak terlepas dari tujuan negara Indonesia, yaitu mencapai kesejahteraan nasional.

Indonesia merupakan negara berkembang yang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dan akan terus berlanjut pada tahun-tahun mendatang. Pertumbuhan yang terjadi di Indonesia Pembangunan nasional bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia

¹ S. Marbun, *Pemikiran Hukum Administrasi Negeri* (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Press, 2004), 73.

² Adrian Sutedi, *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta : Kurnia, 2010), 190

yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan.³

Konstitusi telah memberikan gambaran terkait dengan pembangunan yang berorientasi pada tumbuhnya kesejahteraan dan keadilan. Oleh karena itu, pembangunan sendiri secara yuridis harus diatur berdasarkan Undang-Undang yang memiliki kekuatan hukum agar dalam proses pembangunan tersebut dapat terwujud nawacita yang dikehendaki oleh konstitusi. Dalam hal ini kemudian diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pasal 7 ayat 1 UU No. 28/2002 menjelaskan bahwa:

”Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”.⁴

Pasal ini secara logis memberikan gambaran bahwa pengaturan tentang izin mendirikan bangunan haruslah berpedoman pada adanya ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam hal ini dimaksudkan agar, setiap pembangunan memiliki batasan dan alat pengendali yang secara prosedural telah terukur dengan peraturan perundang-undangan yang memiliki aspek legalitas yang *rigid*.

Aspek yang harus diperhatikan dari mendirikan bangunan selain dari terpenuhinya syarat administratif dan teknis adalah adanya kejelasan terhadap status tanah yang akan didirikan bangunan di atasnya, sebagaimana

³ Sutedi, *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan*, 190

⁴ Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 7 ayat 1.

diatur dalam Pasal 11 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu sebagai berikut:

”Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain”.⁵

Hukum di bidang perizinan adalah satu dari bagian hukum publik, lebih lagi pada bagian administrasi negara. Ini berarti izin berada di bawah wewenang pejabat yang menjalankan fungsi pemerintahan, atau izin tersebut diberikan oleh pejabat yang bertindak atas nama negara.⁶ Kualitas layanan publik adalah faktor penting dalam usaha mencapai tujuan bangsa dan negara Indonesia.⁷ Namun pada kenyataannya, perizinan di masyarakat masih sering menjadi subyek litigasi di pengadilan tata usaha negara. Misalnya kasus pada Putusan Nomor 124 K/TUN/2013 di Medan.

Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 Kota Medan tentang Pajak Izin Mendirikan Bangunan, pada Pasal 13 huruf (b), permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat ditunda setelah pemberitahuan diumumkan secara terbuka, tertulis, atau lisan, mengenai status sengketa tanah atau adanya proses hukum terkait tanah tersebut.⁸ Selain itu, berdasarkan peraturan daerah Kota Medan Nomor 648/1441/21,06/2011 dan Nomor

⁵ Setneg RI, Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 11 Ayat 1.

⁶ Sutedi, *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan*, 192.

⁷ Mufliz Ali, *Materi Pokok Ilmu Administrasi Negara* (Jakarta : Arunika,1998), 177

⁸ Setneg RI, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 mengenai Retribusi Mendirikan Bangunan.

648/1363 K diterbitkan, pelapor sebelumnya sudah menginformasikan kondisi tanah tersebut kepada Dinas Tata Lahan dan Zonasi Konstruksi Kota Medan.⁹

Penggugat mengirimkan dokumen yang meminta Kepala Dinas Perencanaan dan Pengembangan Pertanahan Kota Medan untuk tidak menerbitkan izin mendirikan bangunan di atas tanah sengketa Jalan Platina (sudut Platina VII) yang terletak di Kecamatan Medan Deli, seperti yang saat ini berada di proses pengadilan. Namun tergugat I (Kepala Dinas Perencanaan Pertanahan dan Pengelolaan Konstruksi Kota Medan) tidak memenuhi persyaratan penggugat sebagaimana tercantum dalam surat firma hukum Fachruddin Rifai, S.H., M.Hum & Associates tertanggal 27 Juli 2011. Nomor 199/LF-FR/MTMI/VIII/2011.

Jawaban Responden; Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/1441/21.06/2011 tertanggal 14 Juni 2011 dan Nomor 648/1363 K tanggal 1 Agustus 2011 yang tertera di papan adalah nomor jadwal penerimaan permohonan tertulis izin mendirikan bangunan dari tergugat II intervensi. DTRTB belum pernah menerbitkan sebanyak dua kali untuk satu tanah yang diminta namun hanya menerbitkan izin mendirikan bangunan No. 648/1363 K pada tanggal 28 Juli 2011.

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan mengeluarkan putusan no. 22/G/2012/PTUNMDN tanggal 19 Juli 2012 isinya: Eksepsi: menolak seluruh upaya banding tergugat I, tergugat II, dan intervensi komprehensif tergugat II;

⁹ Peraturan Wali kota Medan Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan.

Dalam pokok perkara: Dikabulkan sebagian agar Penggugat dapat melanjutkan.

Dalam putusan tingkat pertama, Majelis hakim memutuskan beberapa aspek yang menjadi gugatan penggugat. Dalam putusan tersebut, majelis hakim memerintahkan pihak yang menerbitkan izin mendirikan bangunan, yakni Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan, untuk mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/13.63 K tanggal 1 Agustus 2011 dan menyatakan bahwa izin mendirikan bangunan tersebut batal.

Karena putusan tersebut dan merasa keberatan maka pihak tergugat dalam hal ini Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan. Dan setelah melalui proses persidangan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan mengeluarkan putusan dengan Nomor 137/B/2012/PT.TUN.MDN. tanggal 16 Oktober 2012 yang dalam isinya menguatkan putusan PTUN Medan sebelumnya yaitu Putusan Nomor 22/F/2012/PTUN.MDN. Setelah terbitnya putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negari Kota Medan, pihak Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan merasa kurang puas dengan putusan tersebut, lalu mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Pihak Tergugat II yang mengajukan permohonan kasasi bersama-sama dengan Tergugat I dan Penggugat sebagai pihak yang dituntut. *Ratio legis* yang tercantum dalam memory banding adalah bahwa hakim tingkat banding dianggap telah

melakukan kesalahan dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, membuat keputusan yang tidak tepat, dan tidak berdasarkan pada hukum.

Setelah mempertimbangkan aspek hukum, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa hakim tingkat banding telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum dengan alasan yang telah disebutkan. Sebagai hasilnya, Mahkamah Agung mengambil keputusan berikut:

1. Menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 137/B/2012/PT.TUN-MDN tanggal 16 Oktober 2012 yang mengonfirmasi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 22/G/2012/PTUN-MDN tertanggal 19 Juli 2012.
3. Menolak permohonan Penggugat dalam gugatannya dan menjatuhkan sanksi biaya perkara kasasi kepada pihak tergugat. Jika dirangkum dalam tingkat pertama dan terakhir, Keputusan Pengadilan terhadap sengketa izin mendirikan bangunan No. 648/1363K.

Putusan No. 22/G/2012/PTUN-Medan tertanggal 19 Juli 2012 memungkinkan Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagian, dengan menyatakan bahwa Nomor Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB): 648/1363 K yang dikeluarkan pada tanggal 1 Agustus 2011 atas nama Charles Tigor Silalahi dibatalkan, sehingga mewajibkan Tergugat II untuk mencabut izin tersebut: 648/1363 K tanggal 1 Agustus 2011 atas nama Charles Tigor Silalahi.

Putusan Nomor: 137/B/2012/PT.TUN-Medan, tanggal 16 Oktober 2012, memperkuat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 22/G/2012/PTUN.MDN tanggal 19 Juli 2012.

Namun, Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 124K/TUN/2013 tanggal 2 Mei 2013 mengabulkan kasasi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu Charles Tigor Silalahi (Terdakwa Intervensi II). MA membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 137/B/2012/PT.TUN.MDN tanggal 16 Oktober 2012, yang memperkuat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 22/G/2012/PTUN.MDN tanggal 19 Juli 2012. Selain itu, MA menyatakan bahwa sidang gugatan Pemohon hanya boleh dihadiri oleh pihak yang terlibat saja, dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Terdakwa diwajibkan untuk membayar biaya perkara sidang kasasi.

Putusan Pengadilan di atas menerangkan bahwa penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan No. 648/1363 K yang muncul diatas tanah yang sedang disengketakan, diselesaikan berdasarkan kompetensi Peratun dan kewenangan Peratun di Pengadilan Tata Usaha Negara Republik Indonesia.

Uraian di atas menggambarkan bahwa dalam suatu permasalahan yang sama, berbagai tingkat pengadilan telah mengeluarkan jenis keputusan yang berbeda, dan tentu saja keputusan untuk menciptakan perbedaan tersebut merupakan suatu permasalahan yang harus diteliti dan dianalisis dari aspek hukum dalam peraturan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara (PERATUN) dan dikaitkan dengan Undang-Undang Perizinan, khususnya adalah Peraturan

tentang proses izin mendirikan bangunan untuk mengetahui nilai sebenarnya dari perbedaan tersebut.

Atas masalah hukum tersebut, peneliti tertarik untuk menganalisis permasalahan tersebut dalam skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Izin Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung No 124K/TUN/2013)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan berdasarkan kewenangan pejabat administrasi negara?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 124K/ TUN/2013 berdasarkan prinsip kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan berdasarkan kewenangan pejabat administrasi negara;
2. Untuk mendeskripsikan pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 124K/ TUN/2013 berdasarkan asas kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menjadi kontribusi yang berharga untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan tentang sengketa Tata Usaha Negara dalam konteks perizinan bangunan. Harapannya, penelitian ini

akan menjadi sumber referensi yang berguna dan bahan bacaan yang dapat bermanfaat bagi masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan referensi atau rujukan untuk pengembangan ilmu yang terkait dengan Hukum Tata Negara, membantu dalam memahami aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan perizinan bangunan dan sengketa Tata Usaha Negara.
- b. Sebagai sumber rujukan bagi peneliti lain yang ingin menjalankan penelitian serupa, membantu dalam mengarahkan penelitian lanjutan dalam domain ini.
- c. Sebagai bahan bacaan yang memberikan informasi yang positif bagi masyarakat luas, terutama mereka yang tertarik atau terlibat dalam masalah perizinan bangunan dan sengketa Tata Usaha Negara.
- d. Memberikan wawasan dan pengetahuan tentang proses izin mendirikan bangunan di atas tanah yang sedang dalam sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, memungkinkan masyarakat untuk memahami bagaimana hukum berlaku dalam konteks ini.
- e. Sebagai bahan pertimbangan bagi pengembangan regulasi Hukum Tata Negara, membantu pembuat kebijakan dalam merumuskan aturan yang lebih baik dan relevan dalam hal perizinan bangunan dan penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara.

E. Definisi Istilah

Penelitian ini berjudul “Analisis Yuridis Izin Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung No 124K/TUN/2013)”. Adapun penguraian setiap definisi dari judul penelitian adalah menghindarkan dari kesalahan tafsir dari penelitian yang dimaksud.

1. Izin

Sebuah keputusan administrasi negara diberikan kepada pemohon yang mengizinkan tindakan tertentu, meskipun biasanya tidak diizinkan, namun sekarang diizinkan dan memiliki sifat yang spesifik.

2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pihak yang mengajukan permohonan untuk melakukan pembangunan baru, rehabilitasi, renovasi, atau perbaikan pada bangunan dengan tujuan menjaga kelestarian bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.¹⁰

3. Sengketa Tata Usaha Negara

Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

¹⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Izin Mendirikan Bangunan

¹¹ Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

F. Sistematika Pembahasan

Struktur pembahasan mencakup penguraian mengenai susunan dari proposal, dimulai dari bab pendahuluan dan berakhir pada bab penutup.¹² Secara keseluruhan, penyusunan proposal penelitian ini dibagi menjadi lima bab, dengan setiap bab menggambarkan aspek yang relevan sesuai dengan urutan yang berlaku dalam sebuah studi penelitian. Pembagian ini sangat penting untuk kejelasan penulisan serta untuk membantu pembaca dalam mengidentifikasi dengan mudah masalah yang menjadi fokus penelitian. Rangkaian pembahasan proposal penelitian ini terdiri dari:

BAB I Bagian ini mencakup konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

BAB II Pada bab ini, peneliti merinci studi literatur dan penelitian sebelumnya yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Ini mencakup publikasi dalam jurnal ilmiah, buku, atau karya akademis lainnya. Peneliti juga membandingkan hasil-hasil penelitian tersebut dengan penelitian mereka sendiri. Selain itu, bab ini juga memuat pemahaman teoritis yang mendalam tentang topik penelitian.

BAB III Bab ini membahas pendekatan dan jenis penelitian, tempat penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, validitas data, dan tahapan penelitian.

¹² Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember*, (Jember: UIN KHAS Jember. 2021), 91.

BAB IV Pada bab ini, penelitian menyajikan data yang dikumpulkan dan menganalisisnya. Ini mencakup deskripsi objek penelitian, presentasi data, serta analisis data, termasuk diskusi temuan penelitian.

BAB V Bab ini berfungsi sebagai penutup dan mencakup kesimpulan yang diperoleh dari hasil seluruh penelitian untuk menjawab pertanyaan penelitian. Saran-saran juga disarankan berdasarkan temuan penelitian, kesimpulan, dan pembahasan yang telah dilakukan.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Dalam bagian ini, peneliti menggabungkan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan, lalu membuat ringkasannya. Ini mencakup penelitian yang telah diterbitkan (seperti artikel jurnal, tesis, disertasi) dan penelitian yang belum diterbitkan (seperti skripsi, penelitian internal, atau laporan penelitian). Melalui langkah ini, peneliti dapat menilai sejauh mana penelitiannya akan menjadi orisinal dan bagaimana posisinya dalam konteks penelitian yang telah ada.¹³

1. Skripsi dari Abdullah pada tahun 2020 berjudul “ Penyelesaian Sengketa Izin Mendirikan Bangunan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negeri Jambi”. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan Gedung di PTUN Jambi. Teknik penelitian yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah yuridis empiris. Hasil penelitian yang didapat adalah Penyelesaian sengketa yang dilakukan PTUN Jambi dalam kasus izin mendirikan bangunan Gedung di Kabupaten Merangin yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; menyatakan batal sikap diam Bupati Kabupaten Merangin yang tidak memproses surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dimohonkan Reza Vahlefi tanggal 1 Desember 2014; mewajibkan Bupati Kabupaten Merangin untuk memproses dan menerbitkan Izin Mendirikan

¹³ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember*, 46.

Bangunan (IMB) yang dimohonkan Reza Vahlefi tanggal 1 Desember 2014; dan menghukum tergugat untuk mermbayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 8.001.000 (delapan juta seribu rupiah).¹⁴ Perbedaan dengan penelitian yang hendak peneliti lakukan adalah penelitian tersebut menganalisa penyelesaian sengketa bangunan yang mempunyai Izin Mendirikan Bangunan di PTUN jambi, sedangkan dalam penelitian peneliti, objek yang dijadikan sengketa ada izin mendirikan bangunan yang terbit saat bangunan masih dalam sengketa, dan putusan sudah sampai di tingkat Kasasi.

2. Skripsi dari Nur Fadhilah pada tahun 2020 berjudul “Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar”. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui 2 hal. Pertama, untuk mengetahui bagaimana pengawasan terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar. Kedua, untuk mengetahui bagaimana penerapan sanksi administratif terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar. Penelitian tersebut menggunakan penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian tersebut adalah yaitu (1) Pengawasan Pengawasan terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar masih belum berjalan secara optimal. Hasil pengawasan menunjukkan bahwa masih ada pemilik bangunan yang tidak mematuhi

¹⁴ Abdullah, “Penyelesaian Sengketa Izin Mendirikan Bangunan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negeri Jambi” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020).

kewajiban untuk patuh pada ketentuan yang telah diatur dalam izin mendirikan bangunan yang diberikan kepada mereka. Selain itu, penerapan sanksi administratif terhadap bangunan gedung yang melanggar izin mendirikan bangunan juga belum berjalan dengan efektif, karena beberapa pemilik bangunan tidak mematuhi sanksi administratif yang dikenakan sebagai upaya untuk memastikan kepatuhan terhadap izin mendirikan bangunan. Perbedaan utama dengan penelitian sebelumnya adalah bahwa penelitian ini memiliki fokus yang lebih spesifik, yaitu pada analisis penerapan sanksi administratif terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar., Penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini berfokus pada analisis Putusan Mahkamah Agung No. 124K/TUN/2013 yang mencakup masalah izin mendirikan bangunan (IMB) di atas tanah yang masih dalam sengketa.¹⁵

3. Skripsi dari Zakiyah Arwani pada tahun 2020 berjudul “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)”. Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui apa saja yang menjadi penyebab adanya sengketa tanah dengan kepemilikan ganda, dan untuk memahami bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah dengan kepemilikan ganda. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yuridis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Faktor-faktor yang menjadi penyebab sengketa tanah dengan kepemilikan ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dapat diuraikan sebagai berikut:

¹⁵ Nur Fadhilah, “Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar” (Skripsi, Universitas Hasanuddin Makassar, 2020).

Struktur Hukum: Struktur hukum yang mengatur pertanahan, terutama dalam hal kepemilikan tanah, menjadi salah satu faktor penyebab sengketa. Sertifikat tanah menjadi bukti yang kuat, dan pemilik harus memprosesnya melalui sistem pendaftaran (kadaster). Perubahan dan penyelenggaraan sistem hukum pertanahan yang masih mengandalkan administrasi manual dapat menciptakan ketidakpastian dan kesulitan dalam memverifikasi kepemilikan tanah.

sarana dan Prasarana: Sistem hukum pertanahan masih menggunakan pendekatan administrasi manual, meskipun ada upaya perbaikan data-data seperti penerapan barcode pada sertifikat. Kelemahan dalam struktur sarana dan prasarana ini dapat menyebabkan ketidakpastian dalam verifikasi kepemilikan tanah.

Sumber Daya Manusia yang Korup: Adanya aparatur pemerintah yang korup dan menyalahgunakan kekuasaannya untuk kepentingan pribadi juga menjadi faktor penyebab. Tanah yang sudah bersertifikat dapat dipermasalahkan ketika ada oknum yang dengan sengaja membuat sertifikat baru untuk objek tanah yang sama, menciptakan kepemilikan ganda.

Budaya Hukum: Kesadaran masyarakat dalam memahami dan memanfaatkan tanah miliknya juga menjadi faktor penting. Kepemilikan tanah yang tidak dikelola dengan baik atau diabaikan oleh pemiliknya dapat memunculkan klaim kepemilikan oleh pihak lain yang merasa tanah tersebut tidak dimiliki atau ditinggalkan. Semua faktor ini dapat berkontribusi pada sengketa tanah dengan kepemilikan ganda yang kemudian harus diselesaikan melalui proses hukum, termasuk melalui Pengadilan Tata

Usaha Negara.. Perbedaan penelitian tersebut adalah jika di penelitian tersebut membahas sengketa tanah yang memiliki bukti kepemilikan ganda dalam hal ini Sertipikat Hak Atas Tanah, dan menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negeri Jakarta, sedangkan penelitian peneliti mengkaji serta menganalisa putusan Putusan Mahkamah Agung NO 124K/TUN/2013 yang memuat sengketa izin mendirikan bangunan di atas tanah yang masih bersengketa.¹⁶

4. Skripsi dari Anis Elawati pada tahun 2017 berjudul “Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Di Kota Surakarta (Studi Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung)”. Tujuan skripsi ini adalah untuk melakukan analisis terhadap batasan dari Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung, serta menganalisis implementasi peraturan tersebut dan apakah sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dan terapan. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual untuk mencapai tujuan analisis yang diinginkan. Hasil penelitian hukum ini memberikan beberapa petunjuk bahwa setiap bangunan gedung yang akan didirikan harus memiliki izin mendirikan bangunan dan mengacu pada Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung yang mana setiap bangunan yang berdiri harus memiliki izin berupa surat bukti status kepemilikan tanah serta adanya

¹⁶ Zakiyah Arwani, “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020).

kejelasan hak dan kewajiban masyarakat dalam melakukan pembangunan gedung di kota surakarta. Serta setiap masyarakat harus tertib dan mematuhi peraturan daerah yang berlaku agar tidak munculnya hunian liar tanpa ada status hak milik tanah. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang hendak dilakukan terletak pada fokus penelitiannya, jika pada penelitian tersebut berfokus pada Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung, sedangkan penelitian peneliti mengkaji serta menganalisa putusan Putusan Mahkamah Agung NO 124K/TUN/2013 yang memuat sengketa izin mendirikan bangunan di atas tanah yang masih bersengketa.¹⁷

B. Kajian Teori

Bagian ini mendiskusikan teori yang digunakan sebagai kerangka panduan dalam menjalankan penelitian. Pembahasan teori yang lebih mendalam membantu peneliti memperdalam pemahaman mereka dalam menganalisis permasalahan yang menjadi objek penelitian, sejalan dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Dalam penelitian kualitatif, peran teori berbeda dengan penelitian kuantitatif. Dalam konteks penelitian kualitatif, teori digunakan sebagai perspektif atau alat analisis, dan tidak selalu digunakan untuk pengujian statistik, yang sering terjadi dalam penelitian kuantitatif.¹⁸

¹⁷ Anis Elawati, "Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Di Kota Surakarta (Studi Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung)" (Skripsi, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2017).

¹⁸ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember*, 46.

1. Teori Kepastian Hukum

Dalam upaya mencapai tujuan hukum, Gustav Radbruch mengemukakan perlunya menerapkan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang merupakan tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam kenyataan, seringkali terjadi konflik antara keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum. Ketika terjadi konflik di antara ketiga nilai dasar tujuan hukum ini, maka perlu ada pengorbanan yang dilakukan. Dengan demikian, prinsip prioritas yang diusulkan oleh Gustav Radbruch harus dijalankan dengan urutan sebagai berikut: Keadilan Hukum ditempatkan di urutan pertama, diikuti oleh Kemanfaatan Hukum, dan baru setelah itu Kepastian Hukum.¹⁹

Menurut Radbruch, sebagaimana di kutip oleh Erwin dijelaskan bahwa ketiga aspek ini bersifat relatif dan dapat berubah-ubah. Pada suatu waktu, keadilan dapat menjadi yang terpenting dan mendorong kemanfaatan dan kepastian hukum ke latar belakang. Pada waktu lain, kepastian atau kemanfaatan dapat menjadi lebih dominan. Hubungan yang bersifat relatif dan berubah-ubah ini mungkin tidak selalu memuaskan.²⁰

Meuwissen sebagaimana dikutip oleh Budiono menjelaskan bahwa telah mengambil pendekatan yang berbeda yaitu dia memilih kebebasan sebagai dasar dan tujuan hukum.²¹ Kebebasan yang dimaksud di sini tidak berkaitan dengan kebebasan untuk melakukan apa yang kita

¹⁹ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum* (Raja Grafindo, Jakarta, 2012), 123.

²⁰ Erwin, *Filsafat Hukum*, 123.

²¹ Budiono Kusumohamidjojo, *Teori Hukum: Dilema Antara Hukum dan Kekuasaan*, (Semarang: Rajawali Antara Press, 2017), 67.

inginkan, melainkan berkaitan dengan kebebasan untuk menginginkan apa yang benar. Dengan kebebasan ini, kita dapat menggabungkan prinsip-prinsip seperti kepastian, keadilan, kesetaraan, dan lainnya, daripada mengikuti pendekatan Radbruch yang mementingkan prioritas antara ketiga aspek tersebut.

Dalam keterangannya Jan Michiel Otto yang dikutip oleh Juhaya telah memberikan gambaran bahwa kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu. Dalam konteks kepastian hukum, terdapat beberapa komponen penting yang harus dipenuhi:²²

- a. Terdapat aturan-aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diakses, yang diterbitkan oleh pemerintah dan diakui sebagai wewenang hukum negara.
- b. Instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut dengan konsisten dan tunduk padanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim yang independen menerapkan aturan-aturan hukum dengan konsisten saat menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan diimplementasikan dengan tindakan konkret.

Sementara itu, Sudikno Mertokusumo menggambarkan kepastian hukum sebagai jaminan bahwa hukum harus diterapkan dengan benar.²³

Ini menekankan pentingnya peraturan hukum yang dibuat oleh otoritas

²² Juhaya, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, (Jakarta: Gema Media Nusantara, 2018), 32.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Mahakarya Pustaka, 2016), 23.

berwenang dan berwibawa, sehingga aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus dihormati dan ditaati. Dengan demikian, kepastian hukum merupakan dasar yang diperlukan agar sistem hukum berfungsi dengan baik.

2. Teori Kewenangan Dalam Memberikan Izin

a. Izin (*vergunning*)

Menurut Sjahchran Basah, izin adalah “tindakan administratif negara yang merupakan suatu keputusan administrasi tingkat satu yang mengaplikasikan ketentuan peraturan hukum dalam konteks konkret, dengan memenuhi persyaratan dan prosedur sebagaimana yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan”.²⁴ Menurut E. Utrecht, izin adalah “suatu keputusan administrasi negara yang memungkinkan suatu perbuatan atau tindakan, ketika pembuat peraturan umumnya tidak melarangnya, namun tetap mengharuskan adanya persyaratan dan prosedur tertentu yang harus dipatuhi dalam konteks khusus untuk setiap kasus”.²⁵

Menurut Bagir Manan, Izin “berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang

²⁴ Sjahran Basrah, *Pencabutan Ijin Sebagai Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, (Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2003), 3.

²⁵ E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta : Ichtiar Baru, 1985), 187.

secara umum dilarang”.²⁶ Menurut NM Spelt & JBJM Ten Berger membagi menjadi dua yaitu:

- 1) Dalam arti yang majemuk, ijin mengacu pada kesepakatan dari pihak yang legal mebgurusi hal berikut didasarkan pada UU dan Permen yang memungkinkan individu atau entitas untuk melakukan tindakan tertentu yang mungkin melanggar ketentuan.
- 2) Sedangkan dalam arti yang lebih sempit, izin merujuk pada keterikatan pada peraturan izin tertentu, yang biasanya didasari untuk membuat sebuah keteraturan sebagai tindakan preventif dari kegiatan yang merugikan kelak.²⁷

Menurut Kamus Bahasa Indonesia pengertian Izin artinya permisi atau mengabulkan, pernyataan keabsahan dari pihak yang berwenang.²⁸ Sedangkan makna mengizinkan memiliki maksud dasar yang mencakup makna memberi persetujuan, memperbolehkan, atau tidak melarang. Secara sederhana, ini berarti memberikan izin terhadap sesuatu yang terkait dengan aktivitas atau tindakan tertentu. Namun, ketika kita menyelidiki lebih dalam pengertian perizinan, kita melihat bahwa perizinan erat kaitannya dengan fungsi pemerintah. Pemerintah menggunakan izin sebagai alat yuridis untuk mengatur perilaku masyarakat. Izin merupakan persetujuan dari pihak berwenang yang didasarkan pada Undang-undang atau peraturan

²⁶ Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, 187.

²⁷ Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, 187.

²⁸ Susilo Riwayadi h, *Kamus Ilmiah Lengkap Populer*, (Surabaya : Sinar terang, 2002),

pemerintah. Dengan memberikan izin, pihak berwenang memberikan izin kepada individu atau entitas untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini sering kali terkait dengan memberikan izin untuk tindakan tertentu demi kepentingan umum yang memerlukan pengawasan khusus atas pelaksanaannya.²⁹

Secara umum perizinan adalah aturan yang mengatur hubungan antara masyarakat dan negara dalam hal masyarakat mengajukan permohonan izin. Melalui izin, masyarakat dapat menjalin bisnis/hubungan dengan pemerintah setempat. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Petunjuk Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dijelaskan: Izin adalah suatu dokumen yang diterbitkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau ketentuan lain yang merupakan bukti sah, yang menunjukkan sah atau tidak sahnya seseorang atau badan untuk melakukan kegiatan atau usaha tertentu. Pasal 9 menyatakan bahwa:

“Perizinan adalah pemberian legalitas kepada orang perseorangan atau badan/kegiatan ekonomi tertentu dalam bentuk izin atau pendaftaran usaha”.³⁰

b. Izin Menurut Hukum Administrasi Negara

Hukum perizinan merupakan bagian dari hukum administrasi negara.³¹ Kewenangan penerbitan izin berada pada instansi

²⁹ Pilipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Press, 2017), 2.

³⁰ Setneg RI, Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Petunjuk Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pasal 9.

pemerintah negara atau pejabat yang menerbitkan izin kepada pemohon. Oleh karena itu, otorisasi tersebut dapat dianggap sebagai keputusan administratif negara yang diberikan kepada pemohon untuk mengizinkan suatu tindakan yang biasanya dilarang tetapi tunduk pada otorisasi khusus.³² Pengesahan ini berbentuk keputusan administratif Negara yang dinyatakan secara tertulis dan digunakan untuk mengatur suatu perbuatan yang biasanya dilarang tetapi memerlukan izin khusus.³³

Hukum dalam perizinan memiliki tiga matra penting, yaitu:³⁴

- 1) Fungsi Normatif: Ini adalah fungsi di mana pemerintah berperan dalam pembuatan dan penormatifan aturan hukum yang berkaitan dengan perizinan. Ini melibatkan proses pembuatan regulasi dan perundang-undangan yang mengatur perizinan.
- 2) Fungsi Instrumental: Fungsi ini melibatkan peran pemerintah dalam menerapkan aturan hukum yang terkait dengan perizinan. Pemerintah bertanggung jawab atas pelaksanaan aturan hukum ini, yang mencakup proses pemberian izin, pengawasan, dan penegakan hukum terkait perizinan.
- 3) Fungsi Jaminan: Fungsi ini melibatkan peran aparat negara sebagai pengayom serta pelindung masyarakat dalam rangka

³¹ Sutedi, *Hukum Perizinan pada Sektor Pelayanan Publik*, 195

³² Juniarso Ridwan dan Ahmad Sodik Sudaja, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, (Bandung: Nuansa. 2002), 90.

³³ Sudaja, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, 90.

³⁴ Prajudi Atmosudidjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Galia Indonesia, 1994), 97-98.

perlindungan hak dan legal. Tujuannya adalah untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan sosial melalui perlindungan hukum bagi masyarakat.

Dengan demikian, hukum perizinan bukan hanya tentang peraturan dan prosedur perizinan, tetapi juga tentang pelaksanaannya dan perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat dalam konteks perizinan.

Hukum Administrasi Negara seperti yang disebutkan W.F. Prins :³⁵

- 1) Dispensasi adalah suatu pelegalan dari sesi administrasi dari negara yang mengesampingkan atau melepaskan suatu tindakan dari ketentuan regulasi yang pada umumnya melarang tindakan tersebut. Dispensasi memungkinkan suatu pengecualian berdasarkan situasi atau keadaan tertentu. Ini mengacu pada tindakan pemerintah yang membuat suatu peraturan atau undang-undang tidak berlaku untuk hal yang spesifik.
- 2) Lisensi adalah otorisasi yang memberikan hak kepada individu atau entitas untuk melakukan kegiatan atau menjalankan usaha tertentu, yang seringkali memerlukan izin khusus atau hak istimewa, seperti merek dagang atau usaha tertentu yang memerlukan izin resmi.

³⁵ Atmosudidjo, *Hukum Administrasi Negara*, 97-98.

3) Koneksi adalah izin yang terkait dengan proyek besar yang melibatkan kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat. Dalam kasus ini, pekerjaan yang seharusnya menjadi tugas pemerintah diberikan kepada pemegang hak koneksi dan bukan aparat pemerintah. Ini dilakukan karena pemerintah mungkin tidak memiliki sumber daya atau keahlian yang cukup untuk melaksanakan proyek pembangunan tersebut, dan oleh karena itu, pemberian izin kepada pihak swasta atau entitas lain adalah alternatif yang diambil oleh pemerintah.

c. Tujuan Izin dan Fungsi Izin

1) Tujuan Izin

Tujuan izin bervariasi tergantung pada peristiwa konkret yang mempengaruhinya, serta aturan yang mengatur tindakan-tindakan yang memerlukan izin dalam suatu sistem perizinan.

Dalam konteks ini, penerbit izin memiliki kewenangan untuk menentukan berbagai tujuan yang sesuai dengan jenis izin yang diminta (misalnya, tujuan perizinan mendirikan bangunan, tujuan perizinan kegiatan keramaian, dan sebagainya).. Dengan kata lain, tujuan izin akan selalu berkaitan dengan peristiwa konkret yang membutuhkan izin tersebut. Keanekaragaman peristiwa konkret ini dapat menyebabkan keragaman tujuan izin:³⁶

³⁶ Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, 5

- a) Mengarahkan aktivitas tertentu, seperti Izin Mendirikan Bangunan, yang mengatur pembangunan dan struktur bangunan.
- b) Mencegah bahaya bagi lingkungan, seperti izin-izin bangunan pabrik, yang mengatur aktivitas industri yang berpotensi berdampak pada lingkungan.
- c) Melindungi objek-objek tertentu, seperti izin terbang atau izin membongkar di sekitar monumen, yang dirancang untuk melindungi situs bersejarah atau lingkungan khusus.
- d) Membagi sumber daya yang terbatas, seperti izin tinggal di daerah padat penduduk, yang mengatur pemukiman di wilayah dengan populasi yang tinggi.
- e) Memberikan pengarahan dan pengawasan, seperti izin yang diberikan berdasarkan persyaratan tertentu, seperti izin berdasarkan *Drank en Horecawet* yang mengatur penjualan minuman beralkohol dan tempat hiburan di restoran dan kafe.

Penjelasan dari Juarso Ridwan mengenai hasil akhir pemerintah dalam hal menerbitkan izin terhitung relevan. Melalui sarana izin ini, pemerintah dapat menyesuaikan aktivitas tertentu pada masyarakat, selayaknya penerbitan atas izin mendirikan bangunan, pemohon diharapkan mematuhi segala macam persyaratan seperti model, kontruksi, gambar serta persyaratan lainnya yang dianggap *urgent*. Ini bertujuan untuk memberikan

batasan bagi pemohon tentang bangunan yang akan mereka bangun.

Hal ini memiliki beberapa tujuan penting: Keamanan: Memastikan bahwa bangunan memenuhi standar keamanan yang diperlukan, sehingga masyarakat dan lingkungan terlindungi dari risiko yang mungkin timbul akibat konstruksi yang tidak memadai, Kesesuaian dengan Peruntukan Lahan: Memastikan bahwa bangunan sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan, sehingga meminimalkan potensi konflik penggunaan lahan, Batasan Ketinggian Bangunan: Memegang kendali atas tinggi bangunan, yang dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti ketentuan keselamatan penerbangan di sekitar bandara.

Ini adalah contoh konkret tentang bagaimana izin membantu Pemerintah dalam mengendalikan dan mengarahkan aktivitas masyarakat untuk mencapai tujuan seperti keamanan, penggunaan lahan yang sesuai, dan pemeliharaan regulasi yang relevan. Izin menjadi instrumen penting dalam upaya Pemerintah untuk merencanakan, mengatur, dan memastikan pembangunan yang sesuai dengan kepentingan umum.³⁷

Ahmad Sobana Berpendapat bahwa modus operandi atas izin yang dikeluarkan memiliki tujuan dalam rangka pengendalian dan pengawasan administratif. Selain itu, izin juga bisa digunakan

³⁷ Sudaja, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, 92

sebagai alat untuk mengevaluasi keadaan dan tahapan perkembangan yang ingin dicapai. Tujuan perizinan dalam Administrasi Negara adalah menciptakan kontrol, pengawasan, evaluasi, dan pengarahan terhadap aktivitas yang memerlukan regulasi dan persetujuan pemerintah. Izin adalah alat yang efektif dalam mencapai tujuan-tujuan ini :³⁸

- a) Adanya suatu kepastian hukum;
- b) Perlindungan kepentingan umum;
- c) Pencegahan kerusakan atau pencemaran lingkungan;
- d) Pemerataan distribusi barang tertentu.

2) Fungsi Izin

Izin adalah alat yang digunakan oleh Pemerintah untuk mengendalikan dan mengatur aktivitas tertentu yang berkaitan dengan masyarakat dan lingkungan. Perizinan memuat pedoman dan ketentuan yang harus diikuti oleh para pemohon atau pejabat yang berwenang. Ini menciptakan kerangka kerja yang jelas untuk aktivitas yang diizinkan.

Instrumen Yuridis: Izin adalah instrumen hukum yang digunakan oleh Pemerintah untuk mempengaruhi masyarakat agar mengikuti ketentuan yang ditetapkan. Ini mencakup regulasi, persyaratan, dan batasan yang harus dipatuhi. Pengaruh terhadap

³⁸ Lutfi Effendi, *Pokok Hukum Administrasi*, (Malang : Bayu Media, 2003), 136

Tujuan: Izin digunakan untuk mencapai tujuan konkret.³⁹ baik dalam hal pengaturan dan pengendalian aktivitas maupun dalam hal pembangunan. Ini menghubungkan perizinan dengan aspek-aspek pengembangan sosial dan ekonomi yang lebih luas.⁴⁰

Penjelasan ini menguraikan dengan baik cara fungsi perizinan memengaruhi perkembangan pembangunan dari perspektif pemerintah dan masyarakat. Beberapa poin penting yang ditekankan dalam penjelasan ini adalah:⁴¹

Dari Sisi Pemerintah:

a) Membantu aparat pemerintahan guna menjalankan aturan atau ketentuan yang berlaku lalu diaplikasikan. Ini memungkinkan Pemerintah untuk mengendalikan aktivitas sesuai dengan otorisasi yang diminta.

b) Izin memberikan sumber pendapatan tambahan untuk daerah. Pemohon izin biasanya membayar retribusi atau biaya izin, yang meningkatkan pendapatan daerah. Pendapatan ini dapat digunakan untuk membiayai program dan proyek pembangunan.

Dari Sisi Masyarakat:

a) Kepastian Hukum: Mendapatkan izin memberikan masyarakat kepastian hukum, sehingga mereka tahu bahwa aktivitas yang

³⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2006), 217.

⁴⁰ Sutedi, *Hukum Perizinan pada Sektor Pelayanan Publik*, 197

⁴¹ Sutedi, *Hukum Perizinan pada Sektor Pelayanan Publik*, 112

mereka lakukan sesuai dengan regulasi dan peraturan yang berlaku.

- b) Kepastian Hak: Izin juga memberikan kepastian hak kepada masyarakat, seperti hak atas lahan atau hak untuk menjalankan usaha tertentu.
- c) Fasilitas: Izin memungkinkan masyarakat untuk lebih mudah mengakses fasilitas atau layanan tertentu, seperti izin usaha yang memungkinkan mereka untuk menjalankan bisnis secara sah.

Penjelasan ini memberikan pemahaman yang mendalam tentang fungsi perizinan dalam hubungannya dengan pengaturan dan penertiban aktivitas masyarakat. Beberapa poin penting yang ditekankan dalam penjelasan meliputi:⁴²

- a) Fungsi Penertiban: Perizinan memiliki fungsi penting dalam menertibkan aktivitas masyarakat, termasuk tempat usaha, bangunan, dan berbagai kegiatan lainnya. Hal ini bertujuan untuk mencegah konflik dan ketidaksesuaian di antara mereka.
- b) Fungsi Pengaturan: Perizinan juga berfungsi untuk mengatur dan memastikan bahwa izin yang diberikan digunakan sesuai dengan peruntukannya. Ini memungkinkan pemerintah untuk

⁴² Sutedi, *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan Publik*, 193.

mengawasi dan mencegah penyalahgunaan izin yang diberikan.

- c) Peran Izin dalam Masyarakat: Perizinan dapat dianggap sebagai instrumen hukum yang berperan atas ketertiban masyarakat dan kondusifitas hukum. Ini mencerminkan bagaimana izin dapat mengarahkan, merancang, dan membentuk masyarakat yang adil dan makmur.

Pendekatan Prajudi Atmosudirdjo menyatakan bahwa izin adalah instrumen kunci dalam mencapai masyarakat yang adil dan makmur.⁴³ Oleh karena itu, penting untuk merancang dan mengatur izin dengan baik guna mencapai tujuan tersebut. Dengan demikian, izin bukan hanya sekadar peraturan, tetapi juga alat yang berperan dalam menciptakan tatanan masyarakat yang sesuai dengan tujuan pembangunan dan keadilan.⁴⁴

d. Sifat Izin dan Subtansi Izin

1) Sifat Izin

Secara dasar, izin merupakan keputusan dari pejabat tata usaha negara yang berwenang, dan substansinya memiliki karakteristik sebagai berikut :⁴⁵

- a) Izin bersifat bebas ketika penerbitannya tidak terikat oleh aturan atau hukum tertulis. Organ yang berwenang dalam izin memiliki kebebasan besar dalam mengambil keputusan

⁴³ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, 218.

⁴⁴ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, 218.

⁴⁵ Sutedi, *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan Publik*, 173-175.

mengenai izin ini. Dalam hal ini, penerbit izin memiliki otoritas yang signifikan dalam membuat keputusan.

- b) Izin bersifat terikat ketika penerbitannya tidak sepenuhnya terikat oleh aturan tertulis, tetapi tergantung pada sejauh mana peraturan perundang-undangan mengaturnya. Ini mengindikasikan bahwa ada batasan pada kebebasan dan wewenang penerbit izin berdasarkan hukum yang ada.
- c) Izin bersifat menguntungkan ketika isinya memberikan manfaat atau hak-hak tertentu kepada pemohon yang mungkin tidak akan ada tanpa keputusan izin tersebut. Dalam hal ini, izin memberikan pemohon hak atau keuntungan khusus yang mungkin tidak akan diperoleh tanpa izin tersebut.
- d) Izin yang mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya, juga bersifat memberi beban kepada orang lain atau masyarakat sekitarnya;
- e) Izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relative pendek, berakhir saat kegiatan selesai;
- f) Izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang berakhirnya atau masa berlakunya relative lama. Perbedaan antara izin yang segera berakhir dengan izin yang berlangsung cukup lama dengan opsi penarikan kembali dengan masa berlakunya;

g) Izin bersifat pribadi ketika isi dari izin tersebut bergantung pada karakteristik atau kualitas pribadi dari pemohon izin. Ini berarti bahwa keputusan izin akan dipertimbangkan berdasarkan sifat atau kualitas individu yang mengajukan izin. Contoh dari jenis izin ini mungkin termasuk izin profesional atau izin keanggotaan yang bergantung pada kualifikasi individu.

h) Izin bersifat kebendaan ketika isi dari izin tersebut bergantung pada sifat dan objek izin itu sendiri. Contoh yang diberikan adalah *Hinder Ordonansi* (HO), yang merupakan izin yang diberikan oleh masyarakat sekitar untuk jenis usaha atau aktivitas yang ada di suatu lokasi tertentu. Izin seperti ini didasarkan pada sifat atau jenis usaha yang dijalankan dan akan memperhitungkan dampaknya terhadap lingkungan sekitarnya.

Penting untuk memahami perbedaan antara izin yang bersifat pribadi dan izin yang bersifat kebendaan, terutama dalam konteks kemungkinan pengalihan izin kepada pihak lain.⁴⁶ Izin yang bersifat pribadi adalah izin yang secara khusus diberikan kepada individu atau entitas tertentu dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Contohnya adalah Surat Izin Mengemudi (SIM), yang tidak dapat dipindahtangankan kepada orang lain.

⁴⁶ Sutedi, *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan Publik*, 176.

Sementara izin yang bersifat kebendaan adalah izin yang terkait dengan suatu properti atau entitas tertentu dan dapat dialihkan kepada pihak lain dalam situasi tertentu. Misalnya, dalam penjualan suatu perusahaan, izin seperti Izin Usaha (HO) dapat otomatis dialihkan kepada pembeli jika nama perusahaan (nama PT) tetap tidak berubah. Namun, perubahan dalam kepemilikan perusahaan atau properti biasanya memerlukan persetujuan atau pembaruan izin yang dikeluarkan oleh pihak berwenang. Ketika menghadapi izin yang bersifat kebendaan, penting untuk mematuhi aturan dan regulasi yang berlaku, serta memastikan bahwa perubahan kepemilikan atau pengalihan izin dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perbedaan antara izin yang bersifat pribadi dan izin yang bersifat kebendaan dalam hal kemungkinan pengalihan izin kepada pihak lain. Izin yang bersifat pribadi tidak dapat dialihkan atau diberikan kepada pihak lain. Contohnya adalah Surat Izin Mengemudi (SIM), yang tidak dapat dialihkan kepada orang lain. Izin semacam ini terkait erat dengan individu yang memohonnya dan tidak dapat ditransfer, Izin yang bersifat kebendaan dapat dialihkan kepada pihak lain tergantung pada syarat-syarat yang berlaku. Misalnya, dalam kasus izin Hinder Ordonansi (HO) untuk sebuah perusahaan, izin tersebut dapat beralih kepada pihak lain jika perusahaan tersebut dijual, asalkan nama perusahaan (nama

PT) tetap sama. Ini memungkinkan perubahan kepemilikan bisnis tanpa harus mengajukan izin baru.

2) Subtansi Izin

Unsur-unsur ini ditemukan dalam hampir setiap izin dan membantu untuk mengidentifikasi siapa yang memberikan izin, siapa yang menerima izin, untuk siapa izin diberikan, dan alasan mengapa izin diberikan.⁴⁷ Unsur-unsur ini menciptakan dasar kepastian hukum yang penting dalam pengaturan perizinan :⁴⁸

a) Otoritas yang berwenang. Pada awal surat harus dicantumkan dengan jelas dan pada saat penandatanganan izin harus disebutkan dengan jelas instansi mana yang menerbitkan izin;

b) Alamat yang disebutkan berarti data pemohon dan letak benda yang diminta dengan jelas;

c) Pernyataan itu penting dalam pengambilan keputusan; Demi kepastian hukum, harus diuraikan sejelas-jelasnya alasan pemberian izin tersebut dan akibat hukum pemberian izin tersebut;

d) Beberapa perbedaan dari ketentuan, persyaratan dan syarat sebagai berikut :⁴⁹

(1) Ketentuan-ketentuan (*Voorschriften*): Ini merujuk pada kewajiban-kewajiban atau peraturan yang terkait dengan izin yang diberikan. Ketentuan-ketentuan ini dapat

⁴⁷ Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, 11

⁴⁸ Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, 12-13.

⁴⁹ Sutedi, *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan Publik*, 203.

mencakup ketentuan atas hasil akhir, ketentuan sarana-prasarana, intruksi hingga nominal ukur dalam pendaftaran. Ini adalah aturan atau persyaratan yang harus dipatuhi oleh pemegang izin.

(2) Pembatasan-pembatasan (*Beperkingen*): Pembatasan dalam izin mengacu pada batasan waktu, tempat, atau cara lain yang diterapkan pada izin yang diberikan. Misalnya, dalam izin mendirikan bangunan, pembatasan izin mungkin mencakup periode tertentu, seperti satu tahun. Pembatasan-pembatasan ini mengatur bagaimana izin dapat digunakan dalam batas tertentu.

(3) Syarat-syarat (*Voorwaarden*): Syarat-syarat dalam izin menentukan bahwa konsekuensi hukum tertentu akan terjadi jika suatu peristiwa tertentu terjadi di masa depan yang belum pasti. Contohnya, dalam suatu izin, syarat penghapusan atau syarat penangguhan mungkin diatur, yang akan terjadi jika kondisi tertentu terpenuhi. Syarat-syarat ini memengaruhi pelaksanaan izin sesuai dengan perkembangan yang terjadi.

e) Menggunakan alasan yang sesuai dengan UU, pertimbangan hukum dan penetapan fakta. Norma yang diterapkan merupakan titik tolak disebut dengan tegas. Sebagai pegangan

kepada semua yang bersangkutan, yaitu organ penguasa dan yang berkepentingan dalam menilai keputusan itu;

- f) Pencantuman akibat-akibat dari pelanggaran ketentuan dalam izin merupakan komponen penting dalam izin. Pemberitahuan ini berfungsi sebagai pengingat kepada penerima izin tentang konsekuensi yang mungkin terjadi jika mereka melanggar ketentuan dalam izin tersebut. Akibat-akibat ini dapat mencakup sanksi administratif semacam keadaan memaksa (*force majeure*) atau hingga hukuma berupa pidana. Pemberitahuan tambahan ini memberikan pemahaman yang lebih jelas tentang konsekuensi hukum dari tindakan yang melanggar izin, dan ini membantu dalam menjaga kepatuhan terhadap peraturan yang ada. Pemberitahuan tambahan ini memberikan pemegang izin informasi yang diperlukan untuk menjaga kepatuhan mereka terhadap ketentuan dalam izin tersebut.

e. Izin Mendirikan Bangunan

Definisi izin mendirikan bangunan sebagai perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk keperluan membangun baru, rehabilitasi, renovasi, atau memugar bangunan.⁵⁰ Izin ini diberikan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. izin mendirikan bangunan ini

⁵⁰ Setneg RI, Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 1 ayat 1.

bertujuan untuk mengatur dan memastikan bahwa proses pembangunan dan pemeliharaan bangunan sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku.

Bangunan harus dibangun dengan keteraturan, sesuai dengan tujuannya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis yang berlaku. Untuk memastikan bahwa bangunan gedung tersebut dapat dibangun dan direnovasi dengan benar, diperlukan kerangka hukum yang sesuai. Dasar hukum untuk pembangunan dan renovasi bangunan gedung meliputi :⁵¹

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia
- 2) Undang-undang RI No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- 3) Undang-undang RI No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 merupakan peraturan yang mengatur pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

Pengaturan pengembangan pembangunan didasarkan pada prinsip otonomi daerah, di mana tata ruang kota menjadi tanggung jawab daerah yang bersangkutan. Prinsip ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23

⁵¹ Setneg RI, Undang-undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, khususnya Pasal 12 ayat (1) yang mengatur bahwa urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar.⁵² Spesifikasi kota Medan, setelah melalui berbagai tahapan UU dan Permen yang berlaku, atas semua aspek terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan:⁵³

- 1) Peraturan Daerah Kota Medan No. 35 Tahun 2002 yang mengenai Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Medan No. 4 Tahun 2001 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Medan.
- 2) Peraturan Daerah Kota Medan No. 9 Tahun 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan.
- 3) Pelaksanaan Perda tersebut diatur melalui Keputusan Walikota Medan No. 34 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Perda No. 9 Tahun 2002.
- 4) Keputusan Walikota Medan No. 62 Tahun 2002 yang memberikan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan No. 9 Tahun 2002.
- 5) Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Didasarkan atas UU no. 23 tahun 2014 Pasal 12 yang mengatur bahwasanya segala kaitan dengan aparat pemerintahan harus

⁵² Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Negara*, (Jakarta : Kencana Prenada Group, 2014), 10.

⁵³ Hamdan Rizal, "Retribusi dan Izin Mendirikan Bangunan: Studi Efektivitas Perda Mendirikan Bangunan Kota Medan", *Jurnal Pembangunan Hukum*, Vol. 2 No. 1, (2015), 21-42.

menggunakan pelayanan mencakup berbagai bidang, seperti pendidikan, kesehatan, pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat, dan kawasan permukiman. Dalam konteks perumahan rakyat, pemerintah memiliki peran khalayak pemangku dan pembina masyarakat.⁵⁴

Pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dijelaskan oleh setiap daerah dan dapat bervariasi, tergantung pada nama dan struktur organisasi di daerah tersebut. Misalnya, berbagai daerah dapat memiliki dinas atau lembaga yang berbeda, seperti Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan, Dinas Bangunan, Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan, Dinas Tata Kota, dan lain sebagainya, yang bertanggung jawab atas pemberian izin mendirikan bangunan.⁵⁵

Pemerintah daerah memberikan izin mendirikan bangunan kepada pemohon untuk keperluan pembangunan gedung baru, renovasi/renovasi atau pemugaran gedung dengan tujuan melestarikan gedung sesuai persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku.⁵⁶

Pemohon izin mendirikan bangunan dapat mencakup individu, badan hukum, usaha, kelompok orang, serta lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada Pemerintah Daerah. Untuk bangunan gedung dengan fungsi khusus,

⁵⁴ Rizal, "Retribusi dan Izin Mendirikan Bangunan: Studi Efektivitas Perda Mendirikan Bangunan Kota Medan", 21-42.

⁵⁵ Rizal, "Retribusi dan Izin Mendirikan Bangunan: Studi Efektivitas Perda Mendirikan Bangunan Kota Medan", 21-42.

⁵⁶ Setneg RI, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

permohonan izin dapat diajukan kepada Pemerintah.⁵⁷ Prosedur untuk memperoleh izin mendirikan bangunan harus mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah selaku pemberi izin. Selain mengikuti prosedur yang telah ditetapkan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah atau pemberi izin. Modus Operandi atau atur cara dalam memberikan persyaratan izin mendirikan bangunan berkaitan dengan ketentuan tujuan penggunaan idzin, lembaga penerbit, dan jenis izin yang akan diberikan. Dengan demikian, proses dan persyaratan untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan untuk bangunan tempat tinggal akan berbeda dengan yang diperlukan untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan.⁵⁸

Menurut Soehino, materi syarat sebagai idzin memiliki sifat konstitutif dan kondisional. Mereka bersifat konstitutif karena mengharuskan pemenuhan tindakan konkret atau prasyarat tertentu sebelum izin dapat diberikan. Dengan kata lain, izin ditentukan oleh tindakan atau persyaratan yang harus terpenuhi terlebih dahulu, dan ketidakpenuhannya dapat mengakibatkan penolakan izin.⁵⁹ Di sisi lain, syarat-syarat izin bersifat kondisional karena penilaian mengenai pemenuhan syarat tersebut baru dapat dilakukan setelah tindakan atau

⁵⁷ Setneg RI, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

⁵⁸ Wahid, *Pengantar Hukum Tata Negara*, 17

⁵⁹ Soehino, *Asas-asas dalam Hukum Tata Pemerintahan*, (Yogyakarta : Liberty, 1984), 97.

prasyarat yang disyaratkan telah terjadi. Artinya, izin dapat diberikan atau ditolak berdasarkan pemenuhan persyaratan yang telah terjadi.

Prosedur dan persyaratan perizinan ditentukan oleh Pemerintah dan mungkin bervariasi tergantung pada jenis izin dan tujuannya. Namun, penting untuk diingat bahwa Pemerintah diharuskan untuk mematuhi peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar bagi perizinan. Dalam konteks ini, Pemerintah tidak diperkenankan untuk mengatur syarat-syarat yang melebihi ketentuan yang telah diatur dalam hukum yang menjadi dasar perizinan tersebut. Hal ini menghindari tindakan sewenang-wenang dalam menentukan persyaratan izin.⁶⁰

1) Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan

Proses pengajuan dan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melibatkan pengisian formulir yang telah disediakan dan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan. Secara umum, persyaratan untuk memproses izin mendirikan bangunan diatur dalam Pasal 9 dan mencakup:⁶¹

a) Pemohon harus mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 6, dengan melengkapi dokumen persyaratan sebagai berikut:

(1) Dokumen Administrasi; dan

(2) Rencana Teknis.

⁶⁰ Soehino, *Asas-asas dalam Hukum Tata Pemerintahan*, 98.

⁶¹ Setneg RI, Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

- b) Persyaratan dokumen Administrasi, sebagaimana dijelaskan pada ayat (1) huruf a.
- c) Persyaratan dokumen rencana teknis untuk pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), seperti yang dijelaskan dalam Pasal 9.

2) Izin Mendirikan Bangunan ditolak, ditunda, dicabut.

- a) Permohonan izin mendirikan bangunan ditolak⁶²

Terjadinya penolakan pada izin mendirikan bangunan bisa saja terjadi bilamana permohonannya tidak dipenuhi melalui persyaratan yang telah seharusnya ada. Selain itu, hal tersebut dapat terjadi jika rencana pembangunan tidak sesuai dengan peraturan Tata Ruang Kota, atau jika pembangunan tersebut tidak memperhatikan prinsip keseimbangan, keserasian dan kelestarian lingkungan. Jikalau pada proyek ketika pembangunan juga tidak searah dengan ketertiban serta kepentingan umum yang berlaku, atau jika proyek tersebut melanggar izin mendirikan bangunan yang telah diterbitkan sebelumnya, maka permohonan izin mendirikan bangunan dapat ditolak.

- b) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan ditunda⁶³

⁶² Setneg RI, Peraturan Daerah Walikota Kota Medan nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 12.

⁶³ Setneg RI, Peraturan Daerah Walikota Kota Medan nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 13.

Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan mengalami penundaan jika Pemerintah daerah membutuhkan waktu tambahan untuk mengevaluasi atas permohonan yang dipertimbangkan dampaknya bagi lingkungan terencana. Penundaan penerbitan izin mendirikan bangunan juga dapat terjadi jika ada keberatan dari masyarakat, sengketa tanah, atau sedang berlangsungnya proses hukum terkait bangunan atau tanah yang diajukan dalam permohonan izin mendirikan bangunan, dan hal ini telah disampaikan baik secara tertulis maupun lisan. Selain itu, jika ada perubahan dalam rencana tata ruang kota di lokasi tanah yang diajukan dalam permohonan izin mendirikan bangunan, penerbitan izin mendirikan bangunan juga dapat ditunda. Sebagai informasi, penundaan ini harus melalui surat tertulis dengan logis dan jelas.

- c) Pimpinan daerah atau walikota jelas mempunyai kekuasaan berupa wewenang guna mencabut atau membatalkan izin mendirikan bangunan bilamana pengguna izin melanggar aturan-aturan yang ada pada izin mendirikan bangunan.⁶⁴ Pemegang izin mendirikan bangunan harus memulai pekerjaan konstruksi dalam waktu enam bulan setelah izin diterbitkan, kecuali jika ada alasan yang sah untuk menunda pelaksanaan

⁶⁴ Setneg RI, Peraturan Daerah Walikota Kota Medan nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 14.

pekerjaan. Jika pekerjaan tidak dimulai dalam jangka waktu tersebut tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, izin mendirikan bangunan akan dibatalkan. Selain itu, izin mendirikan bangunan juga dapat dicabut jika pekerjaan berhenti selama 4 (empat) bulan tanpa alasan yang dapat diterima oleh Walikota. Jika saja ditemukan fakta yang menunjukkan bahwa beberapa dari materi prasyarat izin mendirikan bangunan yang cacat/tidak sah secara hukum, izin atas izin mendirikan bangunan tersebut bisa saja dicabut. Lalu dilanjutkan dengan penerbitan izin mendirikan bangunan yang baru.

- f. Legal Standing izin No. 648/1363 K dari sudut pandang Ilmu Hukum Administrasi Negara.

Dijelaskan oleh Guru Besar Hukum Tata Negara UGM, Muchsan, *beschiking* adalah sebuah keputusan tertulis yang dibuat oleh pejabat tata usaha negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan spesifik, jelas, dan pasti.⁶⁵ Dalam pengertian keputusan administrasi publik terdapat beberapa unsur penting, yaitu: Keputusan tertulis, Diterbitkan oleh pejabat administrasi publik, isinya memuat tindakan TUN (Tindakan administratif negara), Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Menghadirkan tiga ciri khusus, yaitu bersifat khusus,

⁶⁵ Indroharto, *Dasar Hukum Tata Negara*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2017), 163.

bersifat pribadi, dan pasti, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi orang perseorangan atau badan hukum.

Dasar pengertian (*beschikking*) atau Keputusan Tata Usaha Negara ini didasarkan pada Pasal 1 angka (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,⁶⁶ yang mendefinisikan Keputusan tata usaha negara adalah keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh suatu badan tata usaha negara atau pejabat negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat khusus, bersifat pribadi dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi perseorangan atau orang yang bermoral. Misalnya, izin mendirikan bangunan Nomor 684/1363 K, dalam konteks hukum tata usaha negara, dianggap sebagai keputusan tertulis (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara.⁶⁷ yaitu Walikota Medan, sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Administrasi Negara. Dalam hal ini, Walikota Medan bertindak sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan alat administrasi negara.

Menurut Undang-Undang Tata Usaha Negara, Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor 648/1363 K dinilai telah sepenuhnya memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya Pasal 1 Nomor (3). SIMB tersebut merupakan sebuah

⁶⁶ Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, 36

⁶⁷ Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, 30.

keputusan tertulis yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara, merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku, memiliki tiga karakteristik khusus (konkret, individual, dan final), serta berdampak hukum pada individu atau badan hukum perdata.⁶⁸

Dalam contoh konkret ini, terdapat penjelasan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang terkait dengan suatu proyek atas nama Charles Tigor Silalahi,⁶⁹ Sebanyak 26 unit bangunan dengan 3 lantai akan didirikan di lokasi tersebut. Izin ini bersifat individual dan tidak bersifat umum, yang berlaku untuk alamat dan tujuan yang spesifik.⁷⁰

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 mendefinisikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai ijin yang diberikan oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk melakukan pembangunan. Dalam konteks ini, Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor 648/1363 diberikan oleh Pemerintah, yang dipimpin oleh Walikota Medan, yang merupakan lembaga atau pejabat tata usaha negara di Kota Medan, kepada pemohon, yang dalam kasus ini adalah Tergugat II Intervensi. Izin mendirikan bangunan Nomor 648/1363 dijelaskan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi kriteria tertulis, konkret, individual, dan

⁶⁸ Seteng RI, Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009.

⁶⁹ Setneg RI, Putusan No. 22/G/2012/ PTUN-Medan, 5.

⁷⁰ Setneg RI, Peraturan Daerah Kota Medan nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

final,⁷¹ Keputusan ini dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara Kota Medan, sehingga izin mendirikan bangunan ini dapat dianggap sebagai *beschikking* (Keputusan) yang sah, memiliki kekuatan hukum, dan akan menimbulkan akibat hukum yang sesuai.⁷²



⁷¹ R.Wiyono, *Hukum Acara Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Kurnia, 2008), 20

⁷² Kuntjoro Purbopranoto, *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintah dan Peradilan Administrasi Negara*, (Bandung: Alumni, 2002), 56.

BAB III

METODE PENELITIAN

Langkah yang ditunjukkan agar mendapatkan jawaban berdasarkan standar atau prosedur ilmiah merupakan bagian dari metode penelitian. Pada Bab ini, peneliti secara khusus akan memaparkan langkah bagaimana peneliti mengolah bahan hukum yang mendasari peneliti untuk merumuskan jawaban dari problem yang sudah ditetapkan sebelumnya. Metode Penelitian menjadi sangat penting kedudukannya dalam sebuah penelitian karena dengan metode penelitian yang *rigid* dan sesuai ketentuan penulisan hukum, maka jawaban dari penelitian akan dapat mengarah pada jawaban yang kredibel.

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti berdasarkan problematika yang telah dirumuskan ialah bersandar pada jenis penelitian kepustakaan atau *library research*. Jenis penelitian ini merujuk terhadap kajian kepustakaan atau literatur yang berfokus untuk mengelaborasi teks-teks di dalam buku atau literatur ilmiah dengan mengacu pada problematika yang diangkat.⁷³ Dan berdasarkan sifat dari penelitian hukumnya, penelitian ini terklasifikasi pada penelitian Yuridis-Normatif atau Penelitian Hukum Doktrinal. Penelitian yuridis-normatif didasarkan pada kajian norma dan asas yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Dan sebagai penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif, penelitian ini memiliki pembahasan yang berfokus pada kajian peraturan perundang-undangan berupa

⁷³ Guntur Arifin, *Metode Penelitian Pustaka*, (Jakarta: CV Pustaka Abadi, 2014), 29.

analisis izin mendirikan bangunan di atas tanah yang masih disengketakan di PTUN.

Berdasarkan kategorisasi jenis penelitian yang peneliti gunakan, peneliti memfokuskan kajian pembahasan dengan menggunakan pendekatan yang dapat merujuk pada perolehan jawaban yang kredibel. Sehingga dalam penelitian ini, digunakan dua pendekatan sebagai pisau analisis untuk mendapatkan sebuah jawaban yang diinginkan sebagai metodologi penelitian hukum yang ilmiah. Adapun pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut; Pertama, Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan ini didasarkan pada pengkajian sebuah norma hukum yang sudah dpositifkan menjadi peraturan perundang-undangan tertulis dalam sebuah sistem hukum konkrit yang telah dianut di Indonesia.⁷⁴ Pendekatan ini digunakan oleh penelitian untuk menglaborasikan problem penelitian dengan metode pengkajian norma yang berkaitan dengan disparitas putusan Pengadilan terkait pemberian izin mendirikan bangun pada tanah yang masih disengketakan dalam PTUN. Kedua, Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan ini merupakan model analisa data dengan mendasarkan pada teori dan pandangan hukum dari para ahli dalam merumuskan sebuah konstruksi permasalahan hukum. Pendekatan ini digunakan peneliti untuk memberikan elaborasi antara konsep atau teori dari para ahli dengan permasalahan yang telah dirumuskan melalui analisis konsep

⁷⁴ Suryo Kuncoro, *Penelitian Hukum Doktrinal*, (Semarang: CV Agata Press, 2018), 32.

tentang pemberian izin mendirikan bangunan di atas tanah yang masih disengketakan di PTUN.

B. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif, untuk menuntaskan isu hukum dan sekaligus memberikan indikasi terkait apa yang layak, diperlukan sumber-sumber bahan hukum. Pada penelitian kali ini substansi bahan hukum yang digunakan adalah data sekunder, yakni :

1. Bahan hukum primer ialah bahan hukum atau data inti dalam penelitian hukum yang mengacu pada konsep positivisme norma hukum yakni sebuah peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer akan mengacu pada dokumen peraturan perundang-undangan, naskah akademik RUU dan penjelasan terkait dengan butir-butir pasal yang berkaitan dengan masalah yang nantinya akan diteliti, yaitu izin mendirikan bangun. Dalam hal ini sumber bahan hukum yang peneliti gunakan adalah berupa Putusan Mahkamah Agung No. 124 K/TUN/2013 dan Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
2. Bahan hukum sekunder adalah Bahan hukum yang terkategori sebagai bahan hukum sekunder dimaksudkan oleh peneliti untuk mendukung bahan hukum primer agar dapat menjelaskan dan menguatkan bahan hukum primer. Pada bagian ini, peneliti menggunakan literatur tekstual yang dapat memperjelas hukum primer seperti kajian ilmiah berupa artikel ilmiah atau

jurnal, buku atau skripsi yang berkaitan dengan penjelasan bahan hukum primer

3. Bahan Hukum Tersier berupa materi-materi hukum yang dapat memunculkan arah atau penjelasan terhadap bahan-bahan dari hukum primer dan sekunder, seperti contoh kamus-kamus atau ensiklopedia hukum, situs internet, dan lain sebagainya. Beberapa bahan hukum tersebutlah yang dijadikan sebagai tolak ukur atau norma dalam menilai fakta-fakta hukum yang akan diselesaikan sebagai masalah hukum.⁷⁵

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini mendasarkan tehnik pengumpulan bahan hukum menggunakan metode dokumentasi yang digunakan dalam penelitian kepustakaan pada umumnya. Teknik pengumpulan bahan hukum ini dimaksudkan agar penelitian yang dilakukan berdasarkan suatu upaya yang terstruktur dan sistematis, sehingga dapat diperoleh suatu bahan atau materi untuk dapat menjawab problematika hukum yang telah diajukan.⁷⁶ Pada proses ini, sederhananya peneliti melakukan upaya pencarian, pengklasifikasian dan pemilahan yang sistematis terhadap materi atau bahan yang akan digunakan dalam penelitian dengan berfokus pada bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, jurnal atau artikel ilmiah, skripsi dan literature ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Secara

⁷⁵I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016), 142.

⁷⁶Muhammad Ramli Eka, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal*, (Semarang: PT Artasari, 2017), 11.

sederhana gambaran dari teknik ini berfokus pada tiga tahapan sebagai berikut:

1. *Editing*: pada proses ini, peneliti melakukan pemeriksaan dan pengumpulan terhadap bahan hukum yang akan digunakan untuk menjawab problem penelitian yang diajukan. Seperti contoh peneliti pada penelitian ini membahas terkait problematika pemberian izin mendirikan bangunan di atas tanah yang masih disengketakan dalam PTUN. Sehingga dalam hal ini peneliti, memeriksa bahan hukum yang berhubungan dengan problem hukum penelitian ini.
2. *Organizing*: setelah melakukan pemeriksaan dan pengumpulan bahan hukum, peneliti mengklasifikasikan bahan hukum untuk dapat lebih khusus lagi atau agar sesuai dengan penelitian yang dilakukan. Kemudian, peneliti akan melakukan pemilahan terhadap bahan hukum yang tidak digunakan oleh peneliti, sehingga jika ada bahan hukum yang tidak sesuai, maka peneliti tidak akan menggunakannya.
3. *Analyzing*: setelah proses pengumpulan, pengklasifikasian dan pemilahan selesai, peneliti melakukan analisis dengan menilai bahan hukum yang sudah terpilih dan terpilah agar memiliki kesesuaian antara bahan hukum primer dan sekunder. Setelah sesuai secara keseluruhan, maka peneliti melakukan proses analisa dari keseluruhan bahan untuk mendapatkan jawaban sementara terhadap problem hukum yang diajukan dalam penelitian ini..

D. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan proses pembedahan terhadap bahan hukum yang terkumpul agar mendapatkan suatu jawaban dari problematika penelitian yang diangkat.⁷⁷ Pada bagian ini, terdapat tiga tahapan yaitu sebagai berikut:

1. Reduksi bahan hukum

Reduksi bahan hukum yang dilakukan oleh peneliti adalah merujuk pada proses pemilahan dan pemilihan materi melalui bahan hukum yang terkumpul. Karena materi tersebut masih menjadi satu kesatuan, maka peneliti melakukan pemecahan materi untuk disesuaikan dengan problem penelitian yang diajukan.

2. Penyajian bahan hukum

Setelah bahan hukum terpilah dan terpilih sesuai dengan problematika penelitian, peneliti melakukan penjabaran terhadap bahan hukum yang sudah disesuaikan tersebut. Dari penjabaran tersebut, peneliti menggunakan metode deskriptif yang menjabarkan permasalahan secara umum dan komprehensif. Sehingga bahan hukum yang sudah ada kemudian dapat dijadikan sebagai acuan untuk menjelaskan permasalahan hukum yang diangkat.

3. Verifikasi atau penarikan kesimpulan

Setelah pemilihan dan penjabaran bahan hukum untuk disesuaikan dengan problem penelitian yang diangkat, peneliti melakukan penarikan

⁷⁷ Hadi Sutrisno, *Penelitian Hukum: Metode dan Konsep*, (Yogyakarta: CV Kencana Adi, 2014), 20.

kesimpulan yang berupa jawaban sementara terhadap elaborasi permasalahan dan bahan hukum yang telah dijabarkan. Jawaban ini digunakan sebagai bahan pembandingan untuk menentukan jawaban pasti nantinya.⁷⁸

E. Keabsahan Bahan Hukum

Penelitian Ilmiah secara normatif ditujukan agar pengerjaan dilakukan secara terstruktur dan sistematis sesuai dengan pedoman penulisan, sehingga dapat diperoleh jawaban yang mampu memiliki kredibilitas dan kejujuran dalam setiap jawaban yang ditampilkannya. Pada bagian inilah, keabsahan data menjadi kunci bahwa suatu penelitian telah dilakukan berdasarkan prosedur atau metodologi yang sesuai. Proses mendapatkan data yang benar dan tidak mengandung unsur manipulasi dalam penelitian inilah yang disebut keabsahan data. Bagian ini, peneliti secara konsekuen menggunakan model atau metode triangulasi data dalam proses memvalidasi dan melakukan pengecekan terhadap data yang peneliti gunakan. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode triangulasi sumber yaitu peneliti membandingkan sumber atau data yang didapatkan dengan data lainnya agar terdapat kesesuaian.⁷⁹

F. Tahap-Tahap Penelitian

Dalam pelaksanaan studi kepustakaan, ada beberapa tahapan yang harus ditempuh peneliti yakni sebagai berikut :

⁷⁸ Hidayat Arif Purnomo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: DeePublish Press, 2016), 75.

⁷⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Alfa Beta, 2019), 39.

1. Mengidentifikasi bahan hukum yang dibutuhkan peneliti yang mana bahan hukum tersebut akan didapatkan melalui katalog kepustakaan atau langsung melalui sumbernya;
2. Melakukan pendataan bahan hukum yang peneliti perlukan melalui daftar isi pada materi hukum tersebut;
3. Mencatat dan mengutip bahan hukum yang dibutuhkan peneliti pada notebook yang sudah disiapkan secara khusus dengan memberikan tanda pada tiap-tiap bahan hukum berdasarkan pengelompokkan sumber bahan hukumnya dan aturan perolehannya;
4. Mengkaji berbagai bahan hukum yang didapat tersebut sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian.⁸⁰

Bahan hukum yang hendak ditelaah sangat tergantung pada penelitian hukum yang digunakan. Apabila peneliti menganalisis perundang-undangan sesuai isu hukum yang diteliti, maka sejatinya peneliti menggunakan pendekatan undang-undang dalam sistematika penelitiannya. Dan apabila penelusuran yang dilakukan oleh peneliti adalah beberapa putusan pengadilan yang memang berkekuatan hukum tetap atau yang sesuai dengan isu hukum yang akan dipecahkan oleh peneliti, maka yang digunakan adalah pendekatan kasus. Begitu pun apabila yang ditelusuri oleh peneliti adalah berbagai literatur hukum yaitu seperti, buku-buku hukum, berbagai jurnal, majalah hukum, dan lain sebagainya yang memang relevan dengan fokus kajian isu

⁸⁰ Reza Surya Sinaga, *Penelitian Hukum: Doktrinal dan Empiris*, (Yogyakarta: Permata Surya Media, 2018), 56.

hukumnya, maka dengan itu peneliti melakukan analisis melalui pendekatan konseptual.⁸¹



⁸¹ Ahmad Muhaimin S. *Metode Penelitian Ilmiah dalam Bidang Hukum*, (Jakarta: CV Pustaka Surya, 2018), 66.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Kasus Posisi

Putusan Mahkamah Agung Nomor 124 K/TUN/2013 secara konkrit dapat dijabarkan di bawah ini:

Dalam putusan ini pihak yang berperkara adalah Charles Salihala dengan diwakilkan oleh kuasanya yang kemudian disebut sebagai pemohon kasasi yang pada dahulu menjadi pembanding III pada tingkat banding dan Tergugat II intervensi pada tingkat pertama. Dan Sujadi yang diwakilkan oleh kuasanya dengan selanjutnya disebut sebagai termohon kasasi yang pada dahulu menjadi terbanding dalam tingkat banding dan penggugat dalam tingkat pertama. Serta Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) Kota Medan yang diwakilkan oleh kuasanya kemudian disebut sebagai turut termohon kasasi I yang sebelumnya menjadi pembanding I dalam tingkat banding dan tergugat I dalam tingkat pertama dan Wali Kota Medan yang diwakilkan oleh kuasanya yang kemudian disebut sebagai turut termohon kasasi II dengan kedudukan terdahulu menjadi pembanding II pada tingkat banding dan tergugat II dalam tingkat pertama.⁸²

Objek perkara dalam permohonan kasasi pada kasus tersebut adalah Surat izin mendirikan bangunan (SIMB) No.648/1441/21.06/2011 dan Surat izin mendirikan bangunan No.648/1363. K dengan rincian yang memuat secara sederhana mengenai izin bangunan RTT tiga lantai dengan pagar yang

⁸² Setneg RI, Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 124K/TUN/2013, 1-2.

berjumlah dua puluh enam unit. Dalam perkara TUN yang *disengketakan* di atas, secara sederhana duduk perkaranya adalah penggugat merasa dirugikan atas adanya penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) yang diterbitkan oleh pejabat administrasi daerah Kota Medan. Penerbitan SIMB No.648/1441/21.06/2011 dan SIMB No.648/1363. K berdasarkan fakta hukum yang ada dirasa telah melanggar peraturan mengenai izin mendirikan bangunan yang diterbitkan oleh pemerintah daerah dan KTUN berupa SIMB tersebut telah menyalahi Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).⁸³ Atas dasar fakta hukum yang telah disebutkan di atas maka pada tingkat pertama majelis hakim memberikan putusan berupa: 1) mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, 2) membatalkan SIMB No.648/1441/21.06/2011 dan No.648/1363. K, 3) Mewajibkan tergugat I dan II untuk membatalkan KTUN berupa SIMB No.648/1441/21.06/2011 dan No.648/1363. K. Dan pada tingkat banding, gugatan TUN tersebut majelis hakim PTUN memberikan amar putusan berupa: 1) mengabulkan gugatan penggugat sebagian, 2) membatalkan SIMB No.648/1363. K, 3) Mewajibkan tergugat I dan II untuk membatalkan KTUN berupa SIMB No.648/1363. K.⁸⁴

Permohonan kasasi yang diajukan dalam sengketa TUN No. 124K/TUN/2013 didasarkan pada alasan yang jika disederhanakan adalah pertama, *judex facti* tingkat banding salah menerapkan hukum dikarenakan adanya ketidak konsistenan yang didalilkan dalam pertimbangan hukum majelis hakim. Kedua, fakta persidangan yang menyebutkan bahwa

⁸³ Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 4-11.

⁸⁴ Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 12-18.

pembanding II dalam hal ini tidak memenuhi persyaratan secara administratif dan teknis dalam pengajuan izin mendirikan bangunan tidaklah sesuai dengan bukti-bukti yang ada, dikarenakan seluruh persyaratan tersebut telah dipenuhi secara konsekuen, sehingga dapat diberikannya Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) pada tergugat II *intervensi*. Ketiga, gugatan yang diajukan penggugat merupakan gugatan premature karena diajukan berdasarkan tidak adanya legalitas SHM atas nama tergugat II *intervensi* yang mana hal tersebut masih diperkarakan dalam tingkat banding sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Keempat adalah tidak dimuatnya alasan pembatalan KTUN berupa SIMB menjadikan *judex facti* penerapan hukum pengadilan tingkat banding telah keliru sehingga mengakibatkan dapat batalnya suatu putusan pengadilan yang bersangkutan.⁸⁵

Putusan kasasi di atas mendapatkan amar putusan berupa mengadili:

- 1) Mengabulkan permohonan kasasi pemohon kasasi,
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 137/B/2012/PT.TUN.MDN. tanggal 16 Oktober 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 22/G/2012/PTUN.MDN. tanggal 19 Juli 2012.⁸⁶

Kemudian putusan kasasi tersebut mengadili sendiri berupa:

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

⁸⁵ Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 19-24.

⁸⁶ Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 26.

- 2) Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

B. Hasil Penelitian dan Analisis

1. Pengaturan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Kewenangan Pejabat Administrasi Negara

a. Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan

Bangunan sebagai bagian dari sarana dan prasana merupakan elemen yang sangat urgen kedudukan fungsionalnya. Dalam hal ini, sarana prasana dapat menjadi sebuah instrumen untuk memberikan kemajuan dan kesejahteraan terhadap masyarakat. Pemenuhan kesejahteraan memang tidak dapat dilepaskan dari adanya aspek pembangunan yang diwujudkan dalam suatu negara. Terutama bagi negara Indonesia yang memiliki nawacita untuk mensejahterakan kehidupan bangsa dalam wujud keadilan sosial, maka pembangunan menjadi upaya penting dalam menunjang tercapainya nawacita tersebut.⁸⁷

Pembangunan dalam artian yang lebih sempit seperti pembangunan gedung atau sarana pra sarana di lingkungan masyarakat tidak dapat serta merta dilakukan hanya berdasarkan fungsi praktisnya saja. Dalam hal ini, penting untuk ditekankan adanya pengejawantahan fungsi ideal suatu bangunan agar bangunan

⁸⁷ Raka Salihara, *Mewujudkan Indonesia yang Sejahtera*, (Jakarta: New Limit Press, 2018), 95.

dapat memberikan manfaat kepada seluruh masyarakat.⁸⁸ Dalam tataran mendirikan bangunan yang ada di Indonesia, terdapat suatu norma yang harus dijadikan acuan agar pembangunan yang dimaksud dapat sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis, sehingga bangunan tersebut tidak menimbulkan suatu masalah di kemudian harinya. Norma yang diatur dalam koridor mendirikan bangunan ini tidak serta menjadi norma idealis semata, akan tetapi dengan adanya norma yang *rigid* terkait mendirikan bangunan, harapannya adalah dari dipatuhinya norma tersebut, bangunan yang telah berdiri tidak secara sembarangan bertentangan dengan ide pembangunan yang telah dirumuskan oleh konstitusi.

Adapun norma hukum yang memuat mengenai aturan untuk mendirikan bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia.
- b. Undang-undang RI No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- c. Undang-undang RI No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- d. Peraturan Pemerintah N0. 36 Tahun 2005 tentang Pelaksana Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan di atas merupakan peraturan yang berada pada hierarki perundang-undangan berdasarkan UU P4. Selain dari

⁸⁸ Julianto Trisandi, *Hukum Perizinan*, (Semarang: PT Juara Kencana, 2018), 86.

beberapa peraturan di atas, masih terdapat peraturan pelaksana lainnya yang mengatur tentang mendirikan suatu bangunan. Bahkan dalam peraturan yang telah disebutkan di atas, substansi pasal yang diatur memiliki kesamaan dalam aturan berupa pendelegasian kewenangan pemerintah daerah untuk memberikan wewenang mendirikan bangunan dengan mempedomani rancangan tata ruang dan wilayah yang ada di daerah bersangkutan.⁸⁹ Berdasarkan norma ini, maka pihak pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk memberikan pedoman kepada subjek hukum yang ingin mengajukan izin mendirikan bangunan dengan memenuhi persyaratan yang sesuai dengan syarat administratif dan teknis sesuai dengan kondisi daerah masing-masing.

b. Prosedur Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan

Mendirikan sebuah bangunan dalam fungsi tertentu memiliki dasar hukum yang secara tegas telah diatur untuk membuat subjek hukum dalam mendirikan sebuah bangunan sesuai dengan rencana pembangunan yang dikehendaki oleh konstitusi. Artinya bahwa, norma yang mengatur seluk beluk mendirikan bangunan dibuat sedemikian rupa agar bangunan yang akan dibangun tidak menjadi suatu objek yang hanya bersifat fungsional-praktis semata, akan tetapi

⁸⁹ Ivan Setya Hadi, *Buku Perzininan Mendirikan Bangunan*, (Semarang: Coda Press, 2017), 93.

juga akan memenuhi sifat fungsional idealis yang sesuai dengan kehendak atau nawacita yang diberikan oleh konstitusi.⁹⁰

Pemerintah dalam hal ini selaku pejabat administrasi negara memiliki kewenangan dan kewajiban yang secara delegatif ditunjuk Undang-Undang Dasar untuk menjadi subjek pengatur terhadap tata pemerintahan dan negara. Dalam ranah pembangunan, pemerintah menjadi pihak yang memiliki *leading sector* dalam menangani segala urusan administratif terhadap usaha subjek hukum atau warga negara yang ingin melakukan pembangunan. Usaha pembangunan ini berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsekuen menjadi wewenang pemerintah untuk memberikan suatu izin dalam mendirikan sebuah bangunan.

Pendirian sebuah bangunan dalam wilayah negara Indonesia sendiri tidak serta merta dapat didirikan dengan sembarangan. Terdapat proses perizinan yang harus diperoleh terlebih dahulu sebelum seseorang mendirikan sebuah bangunan. Perizinan ini dimaksudkan agar subjek hukum atau pemohon pendiri bangunan tidak menyalahi nawacita pembangunan yang telah dikonstruksikan dalam konstitusi. Pembangunan yang bersifat destruktif senantiasa menjadi hal yang harus dihindari, dikarenakan kerusakan dalam usaha mendirikan bangunan tidaklah mencerminkan suatu pembangunan yang bersifat menghasilkan manfaat bagi masyarakat. Peran

⁹⁰ Hadi, *Buku Perzininan Mendirikan Bangunan*, 103.

pemerintah dalam hal ini sebagai subjek pengelola negara menjadi sangat penting, dikarenakan dalam hal ini perlu adanya kontrol yang efektif dan efisien agar setiap pembangunan dapat diejewantahkan dan diorientasikan pada kemaslahatan masyarakat dengan senantiasa mengedepankan asas kepentingan umum.⁹¹ Oleh karena itu pemerintah juga telah memberikan pedoman atau prosedur pengajuan izin mendirikan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 telah memberikan penjabaran yang sangat rinci berkenaan dengan izin mendirikan bangunan. Dalam Pasal 8 ayat 1 PP No. 36/2005 dijelaskan bahwa suatu bangunan harus didirikan atas dasar telah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang sesuai dengan fungsionalisasi bangunan tersebut.⁹² Lebih lanjut dalam Pasal 14 ayat 1 PP No. 36/2005 dijelaskan bahwa izin mendirikan bangunan gedung merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap orang yang ingin mendirikan bangunan gedung.⁹³ Masih di dalam PP No. 36/2005 dijelaskan juga di Pasal 14 ayat 2 dan 3 bahwa kewenangan untuk memberikan izin mendirikan bangunan merupakan kewenangan pemerintah daerah serta dalam pemberian izin tersebut pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk memberikan surat keterangan

⁹¹ Yuda Syafa'at, *Pengantar Tata Usaha Negara*, (Jakarta: PT Grafindo Press, 2017), 27.

⁹² Setneg RI, PP No. 36/2005, Pasal 8 ayat 1.

⁹³ Setneg RI, PP No. 36/2005, Pasal 14 ayat 1.

rencana kota/kabupaten agar menjadi perhatian pemohon yang ingin mendirikan sebuah bangunan di lokasi tersebut.⁹⁴

Beberapa aturan yang ada mengenai mendirikan bangunan memiliki prosedur yang sudah *rigid*. Dijelaskan secara rinci di dalam Permendagri No. 32/2010 mengenai prosedur izin mendirikan bangunan. Dalam peraturan tersebut terdapat tiga langkah yang harus dilalui sebelum seseorang mendirikan bangunan. Tiga langkah tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, prosedur pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 6 ayat 1 yang dijelaskan bahwa “Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Bupati/Walikota”.⁹⁵ Pasal tersebut memberikan ketentuan bahwa permohonan izin mendirikan bangunan ditujukan kepada Bupati/Wali Kota yang secara teknis telah menunjuk lembaga tertentu untuk menangani secara khusus terkait pengurusan izin. Dalam tahapan pendaftaran ini, pemohon akan diberikan kewajiban untuk memenuhi persyaratan kelengkapan dokumen seperti yang termaktub dalam pasal 9 ayat 1 yaitu sebagai berikut:

“Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 melengkapi persyaratan dokumen: a. administrasi; dan b. rencana teknis”.⁹⁶

Pasal di atas secara terang benderang menjelaskan mengenai prosedur pendaftaran, seorang pemohon haruslah memenuhi kedua

⁹⁴ Setneg RI, PP No. 36/2005, Pasal 14 ayat 2 dan 3.

⁹⁵ Setneg RI, Permendagri No. 32/2010, Pasal 6 ayat 1.

⁹⁶ Setneg RI, Permendagri No. 32/2010, Pasal 9 ayat 1.

persyaratan tersebut untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan. Kelengkapan persyaratan ini bersifat kumulatif yang artinya bahwa tidak lengkapnya dokumen di atas dapat berpotensi untuk tidak diberikannya izin mendirikan bangunan bagi pemohon. Lebih lanjut di dalam Pasal 9 ayat 2 dan 3 dijelaskan mengenai penjabaran dari persyaratan administrasi dan teknis adalah sebagai berikut:⁹⁷

“Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah; b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi); c. data pemilik bangunan; d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa; e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban” (Pasal 9 ayat 2).

“Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi: a. gambar rencana/arsitektur bangunan; b. gambar sistem struktur; c. gambar sistem utilitas; d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih; e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan f. data penyedia jasa perencanaan” (Pasal 9 ayat 3).

Pemenuhan persyaratan administratif dan teknis seperti yang diatur pada dua pasal di atas secara konsekuen ditunjukkan agar memudahkan pemeriksaan terhadap bangunan yang akan didirikan. Karena kedua jenis berkas tersebut merupakan salah satu yang akan dijadikan dasar pertimbangan pemerintah daerah untuk memberikan izin mendirikan bangunan.

⁹⁷ Setneg RI, Permendagri No. 32/2010, Pasal 9 ayat 2 dan 3.

Prosedur kedua adalah dilakukannya pemeriksaan terhadap dokumen persyaratan baik yang bersifat administratif dan teknis. Kedua dokumen tersebut akan dijadikan sebagai bahan kajian untuk memberikan penilaian terkait kelayakannya untuk diberikan izin mendirikan bangunan. Dalam arti yang sangat sempit, kedua berkas tersebut akan berdampak pada keputusan penilaian pemerintah daerah, sehingga kelengkapan dokumen persyaratan akan menjadi sesuatu yang sangat krusial dalam menentukan boleh atau tidaknya mendirikan sebuah bangunan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat 1 dan 2 yaitu sebagai berikut:⁹⁸

“Bupati/Walikota memeriksa kelengkapan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis” (Pasal 10 ayat 1).

“Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB” (Pasal 10 ayat 2).

Maksud dari evaluasi dan penilaian tidak hanya didasarkan pada kelengkapan dokumen persyaratan semata. Akan tetapi terdapat pencocokan antara data satu dengan lainnya. Dalam penilaian ini, pemerintah daerah selaku pejabat administrasi negara harus memperhatikan asas kepentingan umum agar tidak terjadi pembangunan yang mengorbankan kepentingan masyarakat luas.⁹⁹

Prosedur ketiga yang harus dilalui oleh pemohon setelah penilaian dan evaluasi dari berkas administratif dan teknis sudah

⁹⁸ Setneg RI, Permendagri No. 32/2010, Pasal 10 ayat 1 dan 2.

⁹⁹ Hasan Yuda Bakri, *Perizinan dalam Kacamatan Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: CV Jaya Kusuma, 2018), 57.

dilakukan oleh pemerintah daerah, maka pemerintah daerah akan menentukan retribusi. Retribusi merupakan penetapan biaya yang dikenakan kepada pemohon untuk membayarkan beberapa nominal dalam rangka ganti untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Acuan penetapan retribusi ialah didasarkan pada Pasal 10 ayat 2. Setelah retribusi ditetapkan, pemohon diberikan kewajiban untuk membayarnya, serta setelah membayar pemohon mengirimkan tanda bukti pembayaran kepada Bupati/Walikota. Kemudian, pemerintah daerah akan menerbitkan surat izin mendirikan bangunan dengan jangka waktu paling lambat yaitu tujuh hari setelah bukti pembayaran retribusi diberikan, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 12 yang dijelaskan sebagai berikut:

“Bupati/Walikota menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima”.¹⁰⁰

Ketiga prosedur pemberian izin mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah selaku pejabat administrasi negara merupakan wujud dari fungsi pemerintah sebagai lembaga yang menjaga ketertiban dan keamanan demi mewujudkan kesejahteraan umum yang telah dinawacitakan oleh konstitusi, terutama dalam bidang pembangunan.

¹⁰⁰ Setneg RI, Permendagri No. 32/2010, Pasal 10 ayat 1 dan 2.

c. Pengaturan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Kewenangan Pejabat Administrasi Negara

Penerbitan izin mendirikan bangunan secara teoritis didasarkan pada pengaturan yang berorientasikan pada pemerataan pembangunan yang dapat menghadirkan kesejahteraan bagi masyarakat dengan adanya pembangunan yang berkelanjutan. Hadirnya izin untuk mendirikan bangunan secara konsekuen didasarkan pada nawacita UUD 1945 berupa adanya pemberian kewenangan yang secara luas kepada pemerintah daerah, sehingga dalam hal pembangunan pun, daerah memiliki kewenangan yang sangat luas dalam tugas pengaturannya untuk membantu proses penyelenggaraan tugas pembantuan pemerintah pusat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 18 ayat 6 UUD 1945 yaitu sebagai berikut:

“Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan Peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”.¹⁰¹

Pemberian tugas pembantuan dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan, pengelolaan pembangunan, dan pelayanan umum. Tujuan pemberian tugas pembantuan adalah memperlancar pelaksanaan tugas dan penyelesaian permasalahan, serta membantu penyelenggaraan pemerintahan, dan pengembangan pembangunan bagi daerah dan desa. Berdasarkan konsep ini, maka salah satu tugas

¹⁰¹ Setneg RI, Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 18 ayat 6.

pembantuan adalah adanya kewenangan daerah untuk mengurus secara penuh dalam proses penyelenggaraan tugas pemerintahan salah satunya adalah pembangunan.¹⁰²

Proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) secara konseptual yuridis juga didasarkan pada asas tugas pembantuan bahwa pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam menjalankan fungsi administrasinya dalam mengurus pembangunan yang terjadi di suatu daerah administratifnya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 6 UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung sebagai berikut:

“Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota”.¹⁰³

Adanya penunjukan secara substansial dalam diksi Pemerintah Daerah sebagai lembaga yang berwenang dalam memutuskan fungsi suatu bangunan daerah menunjukkan secara afirmatif bahwa pemerintah daerah telah diberikan kewenangan untuk melakukan pengaturan terhadap proses pemberian izin mendirikan bangunan di suatu daerah tertentu. Sejalan dengan ini UU No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 7 ayat 2 dijelaskan bahwa:

¹⁰² Andi Pitono, “Asas Dekonsentrasi dan Asas Tugas Pembantuan dalam Penyelenggaraan Pemerintahan”, *Jurnal Kebijakan Publik, Volume 3, Nomor 1*, (Maret 2012), 1-55.

¹⁰³ Setneg RI, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 6 ayat 1.

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah Daerah”.¹⁰⁴

Berdasarkan beberapa peraturan perundang-undangan di atas secara jelas telah dapat diambil sebuah gambaran mengenai kewenangan pemerintah daerah yang secara *powerfull* memiliki hak atas pengaturan sebuah pendirian bangunan dengan tetap memperhatikan tata ruang dan bangunan yang diberlakukan di suatu daerah. Adanya diksi pemerintah daerah yang disebutkan dalam tiga peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan konkretisasi terhadap lembaga yang berwenang untuk memutuskan aturan tentang izin mendirikan gedung. Hal ini selaras dengan pendapat Adi Gunawan bahwa dalam hal peraturan perundang-undangan telah menyebutkan diksi secara eksplisit pada pengaturan kewenangan sebuah undang-undang, maka tidak boleh ada perbedaan penfasiran dalam hal pendelegasian kewenangan tersebut, berbeda jika di dalam Undang-Undang tidak terdapat lembaga yang ditunjuk secara langsung, maka pelaksana dari tugas dan kewajiban tersebut didelegasikan pada lembaga pemerintah yakni para anggota pengurus harian pemerintah pusat.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Setneg RI, Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 7 ayat 2.

¹⁰⁵ Adi Gunawan, *Hukum Perizinan (Teori Pembangunan dalam Peraturan di Indonesia)*, (Jakarta: CV Widya Kusuma, 2016), 86.

Kewenangan pemerintah daerah dalam melakukan penerbitan izin mendirikan bangunan juga dikuatkan oleh norma hukum berupa PP No. 36/2005 Pasal 14 ayat 2 yang menjelaskan:

“Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung”.¹⁰⁶

Kewenangan pejabat administrasi negara dalam memberikan izin pendirian sebuah bangunan secara prosedur telah dibahas oleh peneliti dalam sub bab di atas. Dalam pengaturannya sendiri, proses pemberian izin mendirikan bangunan ini secara detail dapat dilihat berdasarkan kewenangan delegatif yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam memberikan izin mendirikan bangunan pada subjek hukum tertentu berdasarkan kebijakan yang telah dibuat di daerah masing-masing.

Ide dasar dari pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan sendiri di Indonesia secara norma diatur berdasarkan UU No. 28/2002 dan UU No. 26/2007. Kedua norma ini harus secara konsekuen ditaati oleh setiap subjek hukum yang ingin mengajukan permohonan mendirikan bangunan demi tercapainya standar berupa kepastian hukum dalam aspek terpenuhinya syarat administratif dan menjamin terpenuhinya standar keamanan saat gedung tersebut sudah didirikan

¹⁰⁶ Setneg RI, Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 14 ayat 2.

berupa dengan terpenuhinya standar teknis dalam mendirikan gedung.¹⁰⁷

Penerbitan izin mendirikan bangunan yang telah didelegasikan kepada pemerintah daerah secara konseptual didasarkan pada dua hal yang harus terpenuhi yaitu persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Dalam hal ini UU No. 28/2002 telah menyebutkan dalam pasal 7 ayat 1 yaitu:

“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”.¹⁰⁸

Undang-Undang tentang Bangunan Gedung juga memberikan pengaturan mengenai persyaratan gedung yang harus didasarkan pada UU Penataan Ruang, sebagaimana termaktub dalam pasal 11 ayat 1 yaitu sebagai berikut:

“Persyaratan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dilaksanakan berdasarkan ketentuan tentang tata ruang”.¹⁰⁹

Kedua entitas peraturan perundang-undangan di atas secara sederhana dianggap telah memberikan dampak berupa tumpang tindihnya aturan mendirikan bangunan, karena keduanya lahir pada kategorisasi peraturan perundang-undangan dengan hierarki yang sama. Jika ditarik dalam satu perumpamaan, maka sebuah gedung

¹⁰⁷ Maret Priyatna, “Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur”, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, No. 3, (September 2019), 371-385.

¹⁰⁸ Setneg RI, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 7 ayat 1.

¹⁰⁹ Setneg RI, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 11 ayat 1.

tidak akan dapat terbit izinnnya, meskipun telah memenuhi syarat administrasi dan teknisnya jika bangunan tersebut tidak dibangun atas dasar ketentuan tata ruang yang telah dimaksudkan dalam UU No. 26/2007. Hal ini kemudian diluruskan oleh Priyatna yang berpendapat bahwa adanya dua peraturan perundang-undangan terkait dengan izin mendirikan bangunan berupa UU No. 28/2002 dan UU No. 26/2007 pada hakikatnya merupakan dua entitas perundang-undangan yang saling menguatkan, sehingga dalam penerbitan izin mendirikan bangunan, salah satu poin terpenuhinya persyaratan administrasi dan teknis adalah mengacu pada standar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tentang Penataan Ruang.¹¹⁰

Penggunaan kedua peraturan perundang-undangan ini sebagai acuan dalam menerbitkan izin mendirikan bangunan secara konseptual terlihat berbeda dengan norma yang ada dalam derivasi pengaturan izin mendirikan bangunan pada peraturan-perundang-undangan di tingkat aturan delegasinya. Dapat dilihat dalam Pasal 4 Permendagri No. 32/2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dijelaskan yaitu:

“Bupati/Walikota dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan pada: a. peraturan daerah tentang izin mendirikan bangunan; dan b. RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK”.¹¹¹

Pasal 4 Permendagri ini memberikan gambaran sederhana berkaitan dengan standar prosedur yang harus dijadikan acuan saat

¹¹⁰ Priyatna, “Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur”, 371-385.

¹¹¹ Setneg RI, Permendagri No. 32/2010, Pasal 4.

ingin mendirikan sebuah bangunan. Dalam konsep pembentukan peraturan perundang-undangan, Pasal 4 Permendagri ini secara sederhana terlihat seperti ingin menghapuskan kedudukan norma peraturan perundang-undangan yang hierarkinya lebih tinggi, karena di dalam peraturan perundang-undangan mengenai penerbitan izin mendirikan bangunan sendiri yang harus dijadikan acuan adalah UU No. 28/2002 dan UU No. 26/2007, sementara dalam Permendagri sendiri hanya diberikan diksi bahwa pemerintah daerah dalam memberikan izin mendirikan bangunan didasarkan pada Perda *an sich*. Sebenarnya konsep Permendagri ini secara konseptual telah mengacu pada prosedur pembentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena dalam dua nomenklatur peraturan tentang penerbitan izin mendirikan bangunan, pemerintah daerah telah diberikan kewenangan dalam memberikan izin mendirikan bangunan dengan disesuaikan oleh rencana tata ruang dan wilayah yang ada di suatu daerah. Hal ini dimaksudkan agar setiap daerah mampu memberikan sumbangsi berupa efektivitas pembangunan yang merata. Terlebih, secara konsepnya, Permendagri merupakan peraturan yang sifatnya berlaku kepada internal lembaga yang dalam hal ini Permendagri merupakan rujukan yang harus dijadikan acuan oleh pemerintah daerah, yang artinya secara prosedur dan norma yang berlaku, UU No.

28/2002 dan UU No. 26/2007 tidak kehilangan keberlakuannya sebagai peraturan dengan hierarki yang lebih tinggi.¹¹²

Pemenuhan persyaratan administratif dan teknis pada proses penerbitan izin mendirikan bangunan tidak dapat disimplifikasi, dikarenakan ketentuan peraturan perundang-undangan telah memuat aturan yang *rigid* mengenai penerbitan izin mendirikan bangunan yang ada di suatu daerah. Dalam pemenuhan syarat administrasi ini tidak terdapat perbedaan yang signifikan dalam pengaturan mengenai syarat administrasi dan teknis pada syarat yang diajukan agar dapat diterbitkannya izin mendirikan bangunan. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 8 ayat 1 UU. No. 28/2002 dan Pasal 8 ayat 2 PP No. 36/2005 sebagai berikut:

“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi: a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; b. status kepemilikan bangunan gedung; dan c. izin mendirikan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” (Pasal 8 ayat 1 UU No. 28/2002).¹¹³

“Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi: a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; b. status kepemilikan bangunan gedung; dan c. izin mendirikan bangunan gedung” (Pasal 8 ayat 2 PP No. 36/2005).¹¹⁴

¹¹² Juwita Putri Pratama Dkk, “Eksistensi Kedudukan Peraturan Menteri terhadap Peraturan Daerah dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Konstitusi, Volume 19, Nomor 4*, (Desember 2022), 866-885.

¹¹³ Setneg RI, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 8 ayat 1.

¹¹⁴ Setneg RI, Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 8 ayat 2.

Kedua substansi pasal tersebut tidak memiliki perbedaan yang signifikan dalam pengaturannya mengenai persyaratan administrasi yang diberikan. Dalam persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai penerbitan izin mendirikan bangunan juga tidak terdapat perbedaan yang signifikan, sehingga dalam keseluruhan peraturan mengenai persyaratan teknis, secara keseluruhan memiliki kesamaan.

Perbedaan yang tampak dalam pengaturan izin mendirikan bangunan adalah tidak adanya substansi pasal yang mengatur terkait penundaan penerbitan izin mendirikan bangunan. Hal ini dapat dilihat dalam seluruh pasal yang ada dalam UU No. 28/2002 dan PP No. 36/2005 yang tidak mengatur perihal demikian, keduanya hanya mengatur terkait pembekuan izin mendirikan bangunan dan pencabutan izin mendirikan bangunan dikarenakan adanya persyaratan yang tidak dapat dipenuhi oleh pemilik bangunan, sehingga pemilik berhak diberikan sanksi yang bersifat alternatif. Berbeda dengan pengaturan izin mendirikan bangunan yang diundangkan oleh Pemerintah Kota Medan. Dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, terdapat pasal yang mengatur terkait penundaan penerbitan izin mendirikan bangunan. Hal ini termaktub dalam pasal 13 yaitu:

“Permohonan IMB ditunda apabila: a) Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai khususnya persyaratan permohonan serta pertimbangan lingkungan yang direncanakan; b) adanya keberatan masyarakat dan/atau

sengketa tanah maupun adanya proses hukum yang berlangsung pada bangunan maupun tanah yang dimohonkan serta telah disampaikan secara tertulis atau lisan; c) sedang dilakukannya proses perubahan rencana tata ruang kota yang sedang dilangsungkan pada lokasi yang dimohonkan; d) Penundaan keputusan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan sekali dalam jangka waktu tidak lebih dari 6 (enam) bulan; dan e) Penundaan sebagaimana dimaksud pada huruf d disampaikan kepada pemohon IMB secara tertulis disertai dengan alasan yang jelas”.¹¹⁵

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sendiri dibentuk dengan tetap mengedepankan asas kepastian hukum, sehingga acuan dari pembentukan Perda ini didasarkan pada UU No. 28/2002 dan UU No. 26/2007. Pembentukan Perda ini juga bertujuan agar setiap pembangunan gedung yang ada di Wilayah Medan memiliki landasan normatif dan terpenuhinya unsur kepastian hukum.

Konsep pembentkan Perda secara teoritik harus tetap didasarkan pada peraturan yang memiliki derajat di atasnya, terutama Perda yang berhubungan dengan pembangunan dan rencana tata ruang dan wilayah. Jumadi berpendapat sebagai contoh adalah perencanaan tata ruang kabupaten/kota yang diatur dengan perda kabupaten/kota, maka harus diajukan pada perda tata ruang provinsi yang wilayahnya saling bersentuhan (tumpang tindih). Kalau tidak demikian, maka dengan sendirinya akan memunculkan konflik kepentingan hukum diantara daerahdaerah otonom yang sewilayah, yang akibatnya akan

¹¹⁵ Seteg RI, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 13.

bermuara pada egosentris masing-masing daerah otonom untuk mewujudkan kewenangannya. Provinsi misalnya menentukan suatu wilayah menjadi tempat konservasi alam, di pihak lain kabupaten/kota menentukan sebagai wilayah permukiman.¹¹⁶

Substansi pengaturan penundaan penerbitan izin mendirikan bangunan tidaklah dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada baik dalam UU No. 28/2002 atau PP No. 36/2005. Hal ini mengindikasikan adanya pengaturan lebih lanjut berkaitan dengan prosedur yang mengatur tentang izin mendirikan bangunan. Sejatinya, peluasan pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan yang dirumuskan dalam suatu Perda tidaklah memiliki implikasi hukum yang signifikan selama norma tersebut tidak bertentangan dengan peraturan izin mendirikan bangunan yang ada di atasnya yaitu UU No. 28/2002 atau PP. No. 36/2005. Sebagaimana pendapat Jumadi yang menjelaskan bahwa karakteristik Perda merupakan derivasi dari peraturan yang memiliki hierarki di atasnya dengan corak yang disesuaikan oleh masing-masing *local wisdom* yang hidup di suatu daerah. Hal ini merupakan implikasi dari adanya asas desentralisasi dan otonomi daerah yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, salah satunya berkaitan dengan pembangunan,

¹¹⁶ Jumadi, "Kedudukan Dan Fungsi Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten/Kota Sebagai Instrumen Otonomi Daerah Dalam Sistem Perundang-Undangan Di Indonesia", *Jurnal Hukum Unsulbar*, Vol. 1 No. 2, (2021), 27-45.

Pemerintah Daerah memiliki hak mengatur wilayahnya secara otonom.¹¹⁷

Berdasarkan uraian di atas, pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan secara yuridis mengacu pada dua aturan pokok berupa UUBG dan UUPR. Keduanya merupakan domain hukum yang harus dijadikan acuan oleh setiap subjek hukum yang ingin mengajukan permohonan membangun suatu bangunan tertentu. Selain dari dua aturan tersebut, terdapat beberapa derivasi aturan tentang penerbitan izin mendirikan bangunan yang diatur seperti PP No. 36/2005 dan Permendagri No. 32/2010. Pada tingkatan terbawah, pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan secara delegatif diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah dalam mengaturnya berdasarkan rencana tata ruang dan wilayah di masing-masing daerah. Adanya hak bagi pemerintah daerah untuk mewujudkan desentralisasi salah satunya pada bidang pembangunan, menjadikan pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan di Indonesia secara administratif dan teknis memiliki pengaturan yang berbeda antara satu daerah dengan daerah lainnya. Namun, perbedaan ini tidak sampai berada pada taraf memiliki perbedaan yang bertentangan dengan norma hukum tertinggi yang digunakan sebagai acuan dalam penerbitan izin mendirikan bangunan itu sendiri.

¹¹⁷ Jumadi, "Kedudukan Dan Fungsi Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten/Kota Sebagai Instrumen Otonomi Daerah Dalam Sistem Perundang-Undangan Di Indonesia", 27-45.

2. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 124k/ Tun/2013 Berdasarkan Prinsip Kepastian Hukum

Pendirian bangunan secara konseptual telah dirumuskan harus mengikuti prosedur dan teknis pengajuan izin mendirikan bangunan yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan. Permohonan izin mendirikan bangunan secara konsekuen diwujudkan sebagai upaya pemerintah dalam mewujudkan ketertiban pembangunan berdasarkan pemenuhan syarat administratif dan teknis yang sesuai dan tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat umum.¹¹⁸ Upaya untuk memberikan ketertiban secara substantif dalam penerbitan izin mendirikan bangunan menjadi satu kewajiban fungsional yang harus diemban oleh pemerintah. Dalam hal ini pedoman pemerintah dalam memutuskan pemberian izin harus didasarkan pada fakta hukum sebagai bagian dari pengejawantahan asas legalitas yang dianut, agar segala tindakan hukum tetap berpacu pada koridor hukum yang sudah dikonstruksikan.

Peraturan perundang-undangan berkaitan dengan prosedur perolehan izin mendirikan bangunan merupakan bukti hadirnya negara untuk mengatur dan memberikan kontrol terhadap tindakan yang berpotensi menciderai kepentingan umum. Dalam hal pembangunan suatu gedung, prinsip kepentingan umum menjadi prinsip utama yang harus dikedepankan, sehingga dalam proses pembangunan yang terjadi nantinya

¹¹⁸ Gede Prayitna Aji, "Perizinan Mendirikan Bangunan: Kajian Yuridis Regulasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Indonesia", *Jurnal Master Law*, Vol. 2 No. 3 (2021), 371-385.

tidak akan terdapat sengketa atau problem yang terjadi. Namun, pada proses pemberian izin mendirikan bangunan yang terjadi realitanya tidaklah demikian. Masih terdapat di beberapa daerah pejabat administrasi negara menerbitkan izin mendirikan bangunan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga mengakibatkan adanya suatu sengketa atas keputusan tata usaha negara (KTUN) yang dikeluarkan tersebut. Salah satunya adalah KTUN berkaitan dengan penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No. 648/1363 K yang diterbitkan oleh Walikota Medan.

Sengketa KTUN di atas kemudian dimuat dalam perkara yang disidangkan sampai pada tahap kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 124K/TUN/2013. Dalam putusan ini pihak yang berperkara adalah Charles Salihala dengan diwakilkan oleh kuasanya yang kemudian disebut sebagai pemohon kasasi yang pada dahulu menjadi pbanding III pada tingkat banding dan Tergugat II intervensi pada tingkat pertama. Dan Sujadi yang diwakilkan oleh kuasanya dengan selanjutnya disebut sebagai termohon kasasi yang pada dahulu menjadi terbanding dalam tingkat banding dan penggugat dalam tingkat pertama. Serta Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) Kota Medan yang diwakilkan oleh kuasanya kemudian disebut sebagai turut termohon kasasi I yang sebelumnya menjadi pbanding I dalam tingkat banding dan tergugat I dalam tingkat pertama dan Wali Kota Medan yang diwakilkan oleh kuasanya yang kemudian disebut sebagai turut termohon kasasi II dengan

kedudukan terdahulu menjadi pembanding II pada tingkat banding dan tergugat II dalam tingkat pertama.¹¹⁹

Objek perkara dalam permohonan kasasi pada kasus tersebut adalah Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No.648/1441/21.06/2011 dan SIMB No.648/1363. K dengan rincian yang memuat secara sederhana mengenai izin bangunan RTT tiga lantai dengan pagar yang berjumlah dua puluh enam unit. Dalam perkara TUN yang disengketakan di atas, secara sederhana duduk perkaranya adalah penggugat merasa dirugikan atas adanya penerbitan SIMB yang diterbitkan oleh pejabat administrasi daerah Kota Medan. Penerbitan SIMB No.648/1441/21.06/2011 dan SIMB No.648/1363. K berdasarkan fakta hukum yang ada dirasa telah melanggar peraturan mengenai izin mendirikan bangunan yang diterbitkan oleh pemerintah daerah dan KTUN berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) tersebut telah menyalahi Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).¹²⁰ Atas dasar fakta hukum yang telah disebutkan di atas maka pada tingkat pertama majelis hakim memberikan putusan berupa: 1) mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, 2) membatalkan SIMB No.648/1441/21.06/2011 dan No.648/1363. K, 3) Mewajibkan tergugat I dan II untuk membatalkan KTUN berupa SIMB No.648/1441/21.06/2011 dan No.648/1363. K. Dan pada tingkat banding, gugatan TUN tersebut majelis hakim PTUN memberikan amar putusan berupa: 1) mengabulkan gugatan penggugat sebagian, 2) membatalkan

¹¹⁹ Setneg RI, Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 124K/TUN/2013, 1-2.

¹²⁰ Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 4-11.

SIMB No.648/1363. K, 3) Mewajibkan tergugat I dan II untuk membatalkan KTUN berupa SIMB No.648/1363. K.¹²¹

Permohonan kasasi yang diajukan dalam sengketa TUN No. 124K/TUN/2013 didasarkan pada alasan yang jika disederhanakan adalah pertama, *judex facti* tingkat banding salah menerapkan hukum dikarenakan adanya ketidak konsistenan yang didalilkan dalam pertimbangan hukum majelis hakim. Kedua, fakta persidangan yang menyebutkan bahwa pembanding II dalam hal ini tidak memenuhi persyaratan secara administratif dan teknis dalam pengajuan izin mendirikan bangunan tidaklah sesuai dengan bukti-bukti yang ada, dikarenakan seluruh persyaratan tersebut telah dipenuhi secara konsekuen, sehingga dapat diberikannya Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) pada tergugat II *intervensi*. Ketiga, gugatan yang diajukan penggugat merupakan gugatan premature karena diajukan berdasarkan tidak adanya legalitas SHM atas nama tergugat II *intervensi* yang mana hal tersebut masih diperkarakan dalam tingkat banding sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Keempat adalah tidak dimuatnya alasan pembatalan KTUN berupa SIMB menjadikan *judex facti* penerapan hukum pengadilan tingkat banding telah keliru sehingga mengakibatkan dapat batalnya suatu putusan pengadilan yang bersangkutan.¹²²

¹²¹ Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 12-18.

¹²² Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 19-24.

Permohonan kasasi di atas mendapatkan amar putusan berupa: 1) Mengabulkan permohonan kasasi pemohon kasasi, 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 137/B/2012/PT.TUN.MDN. tanggal 16 Oktober 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 22/G/2012/PTUN.MDN. tanggal 19 Juli 2012.¹²³ Atas amar putusan yang telah diberikan oleh majelis hakim kasasi di atas, peneliti memberikan sebuah analisis dalam pertimbangan hukumnya yang dirasa menarik untuk dikaji dikarenakan amar putusan kasasi tersebut memiliki disparitas yang sangat kontras dengan putusan di tingkat sebelumnya. Pertimbangan hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 124 K/TUN/2013 adalah sebagai berikut:

- 1) Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :
- 2) Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :
- 3) Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara in litis berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah diterbitkan diatas tanah milik Tergugat II Intervensi yang ada bukti kepemilikannya ;
- 4) Bahwa Sertifikat Hak Milik milik Tergugat II Intervensi tersebut walaupun sekarang digugat di Peradilan Tata Usaha Negara, tapi belum ada Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap, sehingga secara

¹²³ Setneg RI, Putusan MA Nomor 124K/TUN/2013, 26.

Azas Praesumptio Justae Cause, sehingga Sertifikat Hak Milik milik Tergugat II Intervensi tempat terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara in litis harus dianggap benar dan sah ;

- 5) Bahwa Penggugat tidak menguasai tanah tempat berdirinya bangunan secara fisik, sehingga lebih tepat apabila persoalan tentang kepemilikan lahan dimana berdiri bangunan Tergugat II Intervensi digugat di Pengadilan Negeri ;
- 6) Bahwa karena yang substansial sebenarnya adalah persoalan sengketa kepemilikan, maka Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa ini dan apalagi persoalan tentang keabsahan Sertifikat Hak Milik Tergugat II Intervensi sekarang dalam proses di Peradilan Tata Usaha Negara;
- 7) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: CHARLES SILALAH I dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 137/B/2012/PT.TUN.MDN. tanggal 16 Oktober 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 22/G/2012/ PTUN.MDN. tanggal 19 Juli 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana disebutkan dibawah ini;
- 8) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca kontra memori kasasi, namun Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat

meruntuhkan dalil-dalil dari Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya;

- 9) Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, namun gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Adapun pertimbangan hukum yang diberikan oleh majelis hakim kasasi dapat disederhanakan sebagai berikut:

Pertama, majelis hakim memutuskan untuk membatalkan *judex facti* yang diterapkan oleh PTUN karena majelis hakim berpendapat bahwa terdapat kekeliruan dalam penerapan hukumnya. Kesalahan penerapan hukum ini dapat dilihat dari adanya fakta hukum bahwa pemohon kasasi merupakan pemilik dari tanah yang disengketakan Surat Izin Mendirikan Bangunannya, sementara termohon bukan merupakan pemilik secara fisik dari tanah tersebut, sehingga majelis hakim berpendapat bahwa sudah seleyaknya Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) tersebut dapat dikeluarkan karena tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kedua, majelis hakim berpendapat bahwa adanya sengketa atas objek tanah yang telah diterbitkan SIMB atas nama pemohon kasasi secara konsekuen masih berada pada tahapan persidangan yang artinya pembatalan dari KTUN berupa SHM atas tanah tersebut masih belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan final, sehingga pada

hakikatnya SHM tersebut masih sah secara hukum dan merupakan milik pemohon kasasi.

Ketiga, adanya sengketa tanah yang telah diterbitkan SHM tersebut secara legal formal haruslah mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan untuk mendapatkan penyelesaiannya, sehingga lebih tepat dalam hal ini penggugat mengajukan perkara kepada Pengadilan Negeri, sehingga jika perkara diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka PTUN merupakan Pengadilan yang tidak berwenang atas hal tersebut.

Ketiga substansi dari pertimbangan hakim di atas secara konsekuen memberikan gambaran bahwa majelis hakim kasasi mendasarkan *legal reasonignya* pada penerapan hukum yang telah diatur dalam undang-undang yang ada. Namun peneliti memberikan catatan terhadap beberapa pertimbangan hukum di atas yaitu sebagai berikut:

1. Dalam pertimbangan majelis hakim kasasi tidak memuat secara komprehensif *judex facti* yang dianggap keliru dalam penerapannya. Jika mengacu pada putusan tingkat pertama dan banding terdapat fakta hukum bahwa penggugat telah melaporkan adanya sengketa atas tanah yang diterbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No.648/1363. K sebelum diterbitkannya SIMB tersebut. atas pelaporan tersebut secara prosedur maka pihak pemerintah daerah melalui DTRTB Kota Medan berkewajiban untuk melakukan penundaan atas penerbitan SIMB terhadap tanah yang masih

disengketakan. Hal ini di dasarkan pada Pasal 13 Keputusan Walikota Medan No. 34/2002 *Jo.* Perda Kota Medan No. 5/2012 yang menyatakan bahwa “Adanya suatu keberatan atau sedang terjadinya sengketa atau proses hukum yang berlangsung atas tanah yang akan dimohonkan IMB, maka penerbitan IMB dikenakan penundaan”.¹²⁴

Pasal tersebut secara tegas menyebutkan adanya penundaan yang dikenakan pada tanah yang dimohonkan izin mendirikan bangunan dikarenakan masih adanya sengketa seperti yang terjadi dalam kasus ini. Majelis hakim dalam hal ini tidak mengindahkan peraturan ini, padahal dalam Permendagri ditentukan bahwa permohonan izin mendirikan bangunan memiliki sifat delegatif yang dibebankan tanggungjawab dan kewenangannya kepada pemerintah daerah baik Bupati/Walikota, sehingga adanya Perda terkait dengan hal ini haruslah menjadi landasan utama untuk memberikan izin mendirikan

bangunan;

2. Penerbitan izin mendirikan bangunan SIMB No.648/1363. K dalam persidangan telah disoroti adanya ketidaklengkapan persyaratan permohonan izin mendirikan bangunan yaitu berupa nihilnya PBB yang tidak dilampirkan sebagai persyaratan administratif. Hal ini jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan bahwa persyaratan administratif dan teknis memiliki kedudukan yang sangat penting untuk dipenuhi secara keseluruhan. Bahkan dalam Pasal 12

¹²⁴ Setneg RI, Keputusan Wali Kota Medan No. 5/2012 *jo.* Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012, pasal 13.

Keputusan Walikota Medan No. 34/2002 *Jo.* Perda Kota Medan No. 5/2012 yang menyatakan bahwa “Adanya persyaratan permohonan IMB yang tidak lengkap secara konsekuen membuat permohonan IMB tertolak”.¹²⁵ Substansi dalam pasal 12 dalam hal ini sangatlah jelas pengaturannya, sehingga dalam kaitannya penerbitan izin mendirikan bangunan tersebut, sudah secara jelas telah melanggar aturan perundang-undangan yang ada. Dan dalam hal ini majelis hakim kasasi juga tidak memperhatikan fakta berikut ini. Jika ditarik dalam teori yang dirumuskan oleh Wiyono, maka pemerintah daerah selaku pejabat administrasi telah mengabaikan asas bertindak cermat karena dalam penerbitan SIMB atas nama pemohon kasasi tidak mendasarkan pada proses pemeriksaan yang cermat sehingga melangkahi prosedur yang sudah dirumuskan oleh peraturan perundang-undangan;

3. Majelis hakim kasasi juga tidak memperhatikan adanya penyalahgunaan wewenang atau tindakan berlebihan oleh pemerintah daerah dalam menerbitkan SIMB atas nama pemohon kasasi tersebut. Dalam hal ini, terdapat fakta hukum bahwa SIMB No. 648/1363 K yang diterbitkan oleh Walikota Medan berisikan rincian izin mendirikan bangunan berupa RTT beserta pagarnya. Padahal pemohon SIMB tidaklah mengajukan pagar, sehingga dalam pengajuannya pemohon hanya mengajukan RTT semata. Dan dalam

¹²⁵ Setneg RI, Keputusan Wali Kota Medan No. 5/2012 *jo.* Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012, pasal 13.

SIMB tersebut juga tidak ditulis luasan tanah yang didirikan sebuah bangunan tersebut secara orisinil. Jika dilihat pada SHM atas tanah tersebut, luas tanahnya berukuran 4.413 M² sementara dalam SIMB sendiri luasan bangunan yang berdiri adalah 5.769 M² disertai pagar dengan luasan 958 M². Dalam hal ini dapat dicermati secara seksama bahwa antara luasan tanah yang ada dalam SHM dan luas bangunan yang berdiri dan terincikan dalam SIMB memiliki perbedaan luasan yang sangat jauh dan luasan tersebut melebihi luas tanah yang ada. Secara sederhana, logika kesalahan yang terletak di antara dua dokumen tersebut tidak dipungkiri merupakan kesalahan yang dibuat oleh pejabat administrasi daerah yang berwenang mengeluarkan SIMB. Adanya kelalaian yang dilakukan oleh pemerintah Kota Medan secara konsekuen memberikan dampak pada tidak terpenuhinya aspek AAUPB yang harusnya dipedomani oleh pejabat administrasi negara.

Dalam hal ini, penentuan pemberian izin sudah seharusnya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan disertai tindakan cermat agar tidak terjadi kesalahan yang dapat berpotensi menyebabkan lenyapnya kepentingan umum masyarakat.

Lahirnya putusan tersebut secara konseptual telah menciderai prinsip kepastian hukum yang telah dikonsepsikan oleh peraturan perundang-undangan tentang penerbitan izin mendirikan bangunan. Sebagaimana dikatakan oleh Immanuel Kant bahwa hakim dalam persidangan bukanlah sebagai pihak yang mandiri, melainkan hakim

merupakan penyambung lidah dari aturan undang-undang yang ada. Konsep hakim sebagai penyambung lidah undang-undang ditujukan agar adanya kepastian hukum yang muncul dalam suatu putusan yang dikeluarkan oleh hakim.¹²⁶ Senada dengan pendapat di atas, Gustav Radbruch memberikan konsepsi bahwa perlunya menerapkan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang merupakan tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam kenyataan, seringkali terjadi konflik antara keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum. Ketika terjadi konflik di antara ketiga nilai dasar tujuan hukum ini, maka perlu ada pengorbanan yang dilakukan. Dengan demikian, prinsip prioritas yang diusulkan oleh Gustav Radbruch harus dijalankan dengan urutan sebagai berikut: Keadilan Hukum ditempatkan di urutan pertama, diikuti oleh Kemanfaatan Hukum, dan baru setelah itu Kepastian Hukum.¹²⁷

Putusan yang memberikan ketetapan terhadap berlakunya SIMB yang tidak memenuhi unsur dari substansi pasal mengenai pengaturan izin mendirikan bangunan secara konsekuen memberikan implikasi bahwa adanya prinsip kepastian hukum yang dilanggar. Pelanggaran atas norma tersebut dapat dilihat dari adanya Perda yang secara yuridis berkekuatan hukum dengan menyatakan bahwa diharuskan adanya penundaan jika terdapat status tanah yang masih disengketakan pada objek tanah yang akan didirikan bangunan. Berdasarkan Perda ini, maka majelis hakim seyogyanya menilai bahwa aturan ini sudah secara *rigid* memiliki *value*

¹²⁶ Muhammad Raka, *Teori Hukum*, (Semarang: CV Rajawali Jaya, 2018), 75.

¹²⁷ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum* (Raja Grafindo, Jakarta, 2012), 123.

yang harus dipegang erat, terutama dalam kasus di Putusan 124 K/TUN/2013, majelis hakim tidak menyandarkan putusannya pada Perda yang demikian. Padahal jika ditelusuri berdasarkan pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan, maka seluruh pengurusan izin mendirikan bangunan sudah seyogyanya dilaksanakan berdasarkan prosedur yang ada dalam UU No. 28/2002 *jo.* UU No. 26/2007 *jo.* PP No. 36/2005 dan keputusan untuk menerbitkan izin mendirikan bangunan merupakan kewenangan Pemerintah Daerah yang didasarkan pada Perda di suatu daerah masing-masing.

Ketiga catatan di atas harusnya secara konsekuen menjadi pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara kasasi No. 124 K/TUN/2013. Dalam hal pejabat administrasi yang telah diberikan kewenangan untuk memberikan izin mendirikan bangunan juga secara konspetual mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Fakta bahwa terdapat penerbitan SIMB yang menyalahi aturan dan indikasi adanya tindakan berlebihan yang dilakukan oleh pejabat administrasi negara akan mengacaukan tatanan hukum yang sudah terkonstruksikan dengan tujuan agar secara keseluruhan tindakan hukum memiliki kepastian dan keadilan hukum yang mengikat. Sehingga dalam hal ini, sudah sewajarnya Putusan Kasasi yang dikeluarkan oleh MA tidak didasarkan hanya pada sebagai fakta hukum yang ada, sehingga menyebabkan adanya tidak lengkapnya pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan sebuah perkara.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan merupakan tahap akhir serta konklusi yang dihasilkan dari pembahasan sebelumnya, dalam hal ini skripsi yang berjudul “Kepastian Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung No 124K/TUN/2013)” memiliki kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan berdasarkan kewenangan pejabat administrasi negara secara yuridis berpedoman pada dua Peraturan Perundang-undangan berupa UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung dan UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang. Dua pengaturan tersebut memiliki derivasi berupa PP No. 36/2005 dan Permendagri No. 32/2010 sebagai aturan pelaksanaannya. Keempat peraturan tersebut secara substansi tidak memiliki perbedaan pengaturan yang signifikan. Akan tetapi perbedaan pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan sendiri tampak pada aturan Perda di masing-masing daerah. Perbedaan ini secara signifikan memiliki pengaturan lebih lanjut dengan menyesuaikan keadaan di daerah masing-masing. Meskipun terdapat perbedaan dalam pengaturannya, secara substansi Perda tentang izin mendirikan bangunan tidaklah menyalahi aturan pokok dari peraturan perundang-undangan tentang izin mendirikan bangunan itu sendiri.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 124K/ TUN/2013 berdasarkan prinsip kepastian hukum tidaklah didasarkan

pada fakta hukum yang secara komprehensif termuat dalam amar putusan tingkat pertama dan banding. Dalam hal ini, amar putusan majelis hakim kasasi terkait dengan kekeliruan *judex facti* dalam menerapkan hukum secara normatif mengandung ketidakpastian dikarenakan adanya pertimbangan hukum yang tidak diuraikan secara menyeluruh. Melihat fakta yang dianalisis penulis menyimpulkan bahwa izin mendirikan bangunan perlu lagi dikaji secara normatif, agar memberikan kepastian hukum dan implikasi dari adanya Putusan MA No. 124 K/TUN/2013 telah menciderai prinsip dari kepastian hukum tentang pengaturan penerbitan izin mendirikan bangunan yang didasarkan pada proses desentralisasi di tingkat Pemerintah Daerah.

B. Saran

1. Kepada pejabat administrasi negara agar dalam penerbitan SIMB memperhatikan pengaturan terkait dengan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan. Dalam upaya untuk mencapai efisiensi dan efektivitasnya penerbitan izin mendirikan bangunan, pejabat administrasi dapat melakukan kajian secara mendalam sebelum mengeluarkan izin mendirikan bangunan.
2. Kepada Mahkamah Agung dan khususnya Hakim Mahkamah Agung, bahwa dalam tahap kasasi seperti pada perkara No. 124 K/TUN/2013 dapat memberikan pertimbangan hukum yang lebih komprehensif, sehingga penjatuhan amar putusan dapat memuat rasa keadilan dan kepastian hukum yang sesuai dengan amanat peraturan perundang-

undangan. Dalam hal ini, majelis hakim dapat memeriksa penerapan hukum pada perkara tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga dapat muncul kepastian hukum.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Al Khobir, *Alqur'an Transliterasi Terjemahan Perkata*, Jakarta: Nur Ilmu, 2018).
- Ali, Mufliz. *Materi Pokok Ilmu Administrasi Negara* Jakarta : Arunika, 1998.
- Arifin, Guntur. *Metode Penelitian Pustaka*, Jakarta: CV Pustaka Abadi, 2014.
- Atmosudidjo, Prajudi. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Galia Indonesia, 1994.
- Bakri, Hasan Yuda. *Perizinan dalam Kacamatan Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: CV Jaya Kusuma, 2018.
- Basrah, Sjahran. *Pencabutan Ijin Sebagai Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2003.
- Effendi, Lutfi. *Pokok Hukum Administrasi*, Malang : Bayu Media, 2003
- Eka, Muhammad Ramli. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal*, Semarang: PT Artasari, 2017.
- Erwin, Muhammad. *Filsafat Hukum* Raja Grafindo, Jakarta, 2012.
- Gunawan, Adi. *Hukum Perizinan (Teori Pembangunan dalam Peraturan di Indonesia)*, Jakarta: CV Widya Kusuma, 2016.
- H., Susilo Riwayadi. *Kamus Ilmiah Lengkap Populer*, Surabaya: Sinar terang, 2002.
- Hadi, Ivan Setya. *Buku Perzininan Mendirikan Bangunan*, Semarang: Coda Press, 2017.
- Hadjon, Pilipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Press, 2017.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo, 2006.
- Indroharto, *Dasar Hukum Tata Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2017.
- Juhaya, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Jakarta: Gema Media Nusantara, 2018.
- Kusumohamidjojo, Budiono. *Teori Hukum: Dilema Antara Hukum dan Kekuasaan*, Semarang: Rajawali Antara Press, 2017.
- Marbun, S. *Pemikiran Hukum Administrasi Negeri*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Press, 2004.

- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Mahakarya Pustaka, 2016.
- Pasek Diantha, I Made. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Purbopranoto, Kuntjoro. *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintah dan Peradilan Administrasi Negara*, Bandung: Alumni, 2002.
- Purnomo, Hidayat Arif. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: DeePublish Press, 2016.
- Raka, Muhammad. *Teori Hukum*, Semarang: CV Rajawali Jaya, 2018.
- Ridwan, Juniarso, dan Ahmad Sodik Sudaja, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa. 2002.
- S., Ahmad Muhaimin. *Metode Penelitian Ilmiah dalam Bidang Hukum*, Jakarta: CV Pustaka Surya, 2018.
- Salihara, Raka. *Mewujudkan Indonesia yang Sejahtera*, Jakarta: New Limit Press, 2018.
- Sinaga, Reza Surya. *Penelitian Hukum: Doktrinal dan Empiris*, Yogyakarta: Permata Surya Media, 2018.
- Soehino, *Asas-asas dalam Hukum Tata Pemerintahan*, Yogyakarta : Liberty, 1984.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Alfa Beta, 2019.
- Suryo Kuncoro, *Penelitian Hukum Doktrinal*, Semarang: CV Agata Press, 2018.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Perijinan pada Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta : Kurnia, 2010.
- Sutrisno, Hadi. *Penelitian Hukum: Metode dan Konsep*, Yogyakarta: CV Kencana Adi, 2014.
- Syafa'at, Yuda. *Pengantar Tata Usaha Negara*, Jakarta: PT Grafindo Press, 2017.
- Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember*. Jember: UIN KHAS Jember. 2021.
- Trisandi, Julianto. *Hukum Perizinan*, Semarang: PT Juara Kencana, 2018.
- Utrecht, E. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta : Ichtiar Baru, 1985.

Wahid, Yunus. *Pengantar Hukum Tata Negara*, Jakarta : Kencana Prenada Group, 2014.

Wiyono, R. *Hukum Acara Tata Usaha Negara*, Jakarta: Kurnia, 2008.

JURNAL

Aji, Gede Prayitna. “Perizinan Mendirikan Bangunan: Kajian Yuridis Regulasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Indonesia”, *Jurnal Master Law, Vol. 2 No. 3* (2021), 371-385.

Jumadi, “Kedudukan Dan Fungsi Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten/Kota Sebagai Instrumen Otonomi Daerah Dalam Sistem Perundang-Undangan Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Unsulbar, Vol. 1 No. 2*, (2021), 27-45.

Pitono, Andi. “Asas Dekonsentrasi dan Asas Tugas Pembantuan dalam Penyelenggaraan Pemerintahan”, *Jurnal Kebijakan Publik, Volume 3, Nomor 1*, (Maret 2012), 1-55.

Pratama, Juwita Putri. Dkk, “Eksistensi Kedudukan Peraturan Menteri terhadap Peraturan Daerah dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Konstitusi, Volume 19, Nomor 4*, (Desember 2022), 866-885.

Priyatna, Maret. “Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur”, *Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 8, No. 3*, (September 2019), 371-385.

Rizal, Hamdan. “Retribusi dan Izin Mendirikan Bangunan: Studi Efektivitas Perda Mendirikan Bangunan Kota Medan”, *Jurnal Pembangunan Hukum, Vol. 2 No. 1*, (2015), 21-42.

SKRIPSI

Abdullah, “Penyelesaian Sengketa Izin Mendirikan Bangunan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negeri Jambi” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020).

Arwani, Zakiyah. “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020).

Elawati, Anis. “Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Di Kota Surakarta (Studi Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung)” (Skripsi, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2017).

Fadhilah, Nur. “Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar” (Skripsi, Universitas Hasanuddin Makassar, 2020).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Petunjuk Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 mengenai Retribusi Mendirikan Bangunan.

Peraturan Wali kota Medan Nomor 16 Tahun 2014 Tetang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 124K/TUN/2013.

Putusan No. 22/G/2012/ PTUN-Medan, 5.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ayu Yuza Fikriya
NIM : S20183114
Program Studi : Hukum Tata Negara
Fakultas : Syariah
Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq
Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 19 Desember 2023
Peneliti

A 1000 Rupiah postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SEBUAH RIBU RUPIAH', 'TEL. 20', 'METERA', 'TEMPER', and the number '5E246AJX049443278'.

Ayu Yuza Fikriya
NIM S20183114

BIODATA PENULIS



Nama Lengkap : Ayu yuza fikriya
NIM : S20183114
Jenis Kelamin : perempuan
Tempat Tanggal Lahir : Jember, 03 april 2000
Alamat : Desa Bagorejo Kecamatan Gumukmas
Kabupaten Jembr
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Tata Negara
Agama : Islam
Email : Ayuyuzafikriya030400@gmail.com

RIWAYAT PENDIDIKAN:

1. SDNU BAGOREJO 01 (2004-2010)
2. MTS YASINAT Jember (2010-2013)
3. SMA ALYASINI PASURUAN (2013-2016)
4. UIN KHAS Jember (2018-2023)