

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Izin merupakan suatu persoalan dalam kehidupan bermasyarakat, karena erat kaitannya dengan kepentingan dalam melakukan suatu aktivitas tertentu. Izin merupakan salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.<sup>1</sup> Izin sebagai alat administrasi dalam suatu pemerintahan wajib mendapatkan persetujuan dari pejabat negara. Izin merupakan salah satu bentuk kebijakan publik yang dilakukan oleh pemerintah dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terjadi kesalahan kewenangan dalam melaksanakan kebijakan publik tersebut.

Perizinan (*vergunning*) merupakan suatu bentuk pengecualian dari larangan yang terdapat dalam suatu peraturan. Instrumen pemerintahannya dituangkan dalam bentuk peraturan izin atas hal tertentu, sedangkan landasan pelaksanaan/operasional bagi masyarakat atau Badan/Pejabat Administrasi Pemerintahan adalah berupa keputusan administrasi pemerintahan mengenai izin atas hal tertentu.<sup>2</sup>

Izin diperlukan dalam berbagai aktivitas, salah satunya dalam mendirikan bangunan yang berfungsi dalam hal pemenuhan kepentingan publik dan kepentingan sosial. Mendirikan suatu bangunan diperlukan izin sebagai syarat

---

<sup>1</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993 hlm.2.

<sup>2</sup> Agus Susilo, *Perbuatan Hukum Publik Yang Melanggar Hukum Dapat Digugat Ke Pengadilan Administrasi*, Ar-ruzz, Yogyakarta, 2006, hlm.

administratif, izin yang dimaksud adalah Izin Mendirikan Bangunan. Izin mendirikan bangunan wajib dipenuhi dalam hal mendirikan suatu bangunan sebagai syarat administratif.

Izin mendirikan bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Izin mendirikan bangunan adalah surat bukti dari pemerintah untuk melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan yang telah disetujui oleh pemerintah.<sup>3</sup> Izin mendirikan bangunan juga diperlukan dalam pembangunan pasar.

Pasar tradisional merupakan ikon masyarakat Indonesia. Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli yang melakukan transaksi jual beli komoditas rumah tangga yang biasanya dilakukan dengan proses tawar menawar.

Masalah yang sering ditemui dalam hal perizinan adalah syarat-syarat administrasi yang sulit untuk dipenuhi pemohon izin, salah satunya adalah amdal. Pemohon izin yang kesulitan mendapatkan amdal, biasanya tetap mengajukan izin kepada pemerintah daerah setempat dengan dalil izin tersebut tidak harus disertai amdal. Kasus seperti ini terjadi di wilayah Kabupaten Garut.

Kasus berawal dari pembangunan pasar di Limbangan, Kabupaten Garut yang dilaksanakan oleh P.T. Elva Mandiri sebelum adanya izin mendirikan bangunan. Masyarakat setempat bersama Paguyuban Pedagang Pasar

---

<sup>3</sup> Marihot Pahala Siahaan, Hukum Bangunan Gedung di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 63.

Limbangan Garut, setelah mengetahui hal tersebut, pada tanggal 24 Februari 2014 melakukan aksi protes di depan gedung DPRD Kabupaten Garut.

Pada tanggal 26 Februari 2014 Pemerintah Kabupaten Garut melalui Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut mengeluarkan ketetapan nomor 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada P.T. Elva Primandiri yang beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan Pasar Limbangan. Luas bangunan berdasarkan izin tersebut adalah 14.678,296 m<sup>2</sup>, yang berarti berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib memiliki amdal. Masyarakat setempat mempersoalkan pembangunan tersebut yang dilakukan tanpa melibatkan mereka dalam pembahasan dampak lingkungan sebagaimana disebutkan dalam peraturan perundang-undangan.

Mengetahui hal tersebut masyarakat yang terkena dampak meminta bantuan Lembaga Bantuan Hukum Bandung (LBH Bandung) untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Bandung dengan objek sengketa Surat Izin Nomor 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang mengizinkan kepada PT. Elva Primandiri untuk mendirikan bangunan Pasar Limbangan.

Majelis hakim yang diketuai oleh Al'ain Basyar menilai bahwa penerbitan IMB pembangunan Pasar Limbangan itu melanggar peraturan perundang-undangan. Berdasarkan aturan, pembangunan Pasar Limbangan yang luasnya 14.678 m<sup>2</sup> itu sebelum dikeluarkan IMB seharusnya disertai analisis dampak lingkungan (amdal). Pemkab Garut ketika menerbitkan IMB hanya melengkapi UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) dan UPL (Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup). Majelis hakim memutuskan bahwa izin mendirikan bangunan yang

memberikan izin kepada P.T. Elva Mandiri untuk melaksanakan pembangunan bangunan pasar di Limbangan, Kabupaten Garut dinyatakan batal.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut untuk memenuhi tugas akhir penulisan hukum dengan mengambil judul : **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PASAR DI KABUPATEN GARUT, STUDI KASUS PERKARA NOMOR 50/G/2014/PTUN-BDG JUNCTO 55/B/2015/PT.TUN.JKT”**

## **B. IDENTIFIKASI MASALAH**

1. Bagaimana Tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh pihak penggugat terkait Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 50/G/2014/PTUN-BDG Jo 55/B/2015/PTTUN-JKT?
2. Bagaimana sanksi yang seharusnya diberikan bagi PT Elva Mandiri sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui serta memahami konsekuensi hukum terhadap pembangunan Pasar Limbangan Garut setelah adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 50/G/2014/PTUN-BDG Jo 55/B/2015/PTTUN-JKT
2. Untuk mengetahui sanksi seperti apa yang seharusnya diberikan kepada P.T. Elva Mandiri

## **D. KEGUNAAN PENELITIAN.**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yang diuraikan sebagai berikut :

1. Kegunaan Secara Teoritis.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam proses pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya mengenai Hukum Administrasi.

2. Kegunaan Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran serta edukasi terhadap masyarakat.

3. Kegunaan Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengingat bagi pemerintah dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara agar tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Bersih.

#### **E. KERANGKA PEMIKIRAN.**

Pancasila merupakan falsafah Bangsa Indonesia, yang memiliki nilai fundamental dan harus dilaksanakan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara bagi setiap warna negara Indonesia. Setiap sila merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan. Ketuhanan ditunjung tinggi dalam kehidupan bernegara, tetapi diletakan dalam konteks negara kekeluargaan yang egaliter, yang mengatasi paham perseorangan dan golongan, selaras dengan visi kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan kebangsaan, demokrasi permusyawaratan yang menekankan konsensus, serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>4</sup> Pancasila perlu diaktualisasikan agar dalam praktek berdemokrasinya tidak kehilangan arah dan dapat meredam konflik yang tidak produktif.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Pemimpin MPR dan Badan Sosialisasi MPR RI Periode 2014-2019, Empat Pilar MPR RI, Cetakan Ketujuh, Sekretariat Jendral MPR RI, Jakarta, 2017, hlm.88.

<sup>5</sup> Ibid. hlm. 89.

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alenia ke empat merupakan pokok-pokok dasar negara:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Konstitusi menegaskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum (*rechtsstaat*)<sup>6</sup>, sebagaimana Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan:

“Negara Indonesia adalah Negara Hukum”

Paham mengenai negara hukum sebagaimana pasal di atas memiliki arti bahwa hukumlah yang sesungguhnya memimpin dalam penyelenggaraan Negara adalah hukum itu sendiri sesuai dengan prinsip “*the Rule of Law, and not a man*”, yang sejalan dengan pengertian *Nomocratie*, yaitu kekuasaan yang dijalankan oleh hukum, *nomos*<sup>7</sup>.

Filsafat hukum relevan untuk membangun kondisi hukum yang sebenarnya, sebab tugas filsafat hukum adalah menjelaskan nilai dasar hukum secara filosofis yang mampu memformulasikan cita-cita keadilan, ketertiban dalam kehidupan yang relevan kenyataan hukum yang berlaku, bahkan merubah dengan tekanan

---

<sup>6</sup> Sahat Maruli T. Situmeang, *Penahan Tersangka*, Logoz Publishing, Bandung, 2017, hlm. 27.

<sup>7</sup> Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan konstitusional indonesia*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm.57.

hasrat manusia melalui paradigma hukum baru guna memenuhi perkembangan hukum pada suatu masa dan tempat tertentu<sup>8</sup>.

Aliran filsafat yang digunakan dalam penelitian ini adalah filsafat hukum positivisme. Positivisme merupakan aliran filsafat yang memandang bahwa hukum harus dipandang semata-mata dalam bentuk formalnya/undang-undang, dipisahkan dari bentuk hukum material<sup>9</sup>. Positivisme berkaitan dengan hukum positif, yang mana memisahkan antara hukum dan moral. Aliran positivisme dinekal dengan dua subaliran yang terkenal, yaitu<sup>10</sup> :

1. Aliran Hukum Positif Analitis

Aliran hukum positif yang analitis mengartikan hukum sebagai *a command of the Lawgiver* (perintah dari pembentuk undang-undang atau penguasa). Hukum dianggap sebagai suatu system yang logis, tetap, dan bersifat tertutup. Terdapat empat unsur penting menurut John Austin untuk dinamakan sebagai hukum, yaitu perintah, sanksi, kewajiban, dan kedaulatan. Ketentuan-ketentuan yang tidak mengandung keempat unsur tersebut bukanlah bentuk hukum positif, melainkan hanyalah sebagai moral positif<sup>11</sup>.

2. Aliran Hukum Positif Murni

Aliran hukum positif yang murni memandang hukum harus dibersihkan dari anasir-anasir non yuridis, seperti etis, sosiologis, politis, dan sejarah. Hukum itu adalah sebagai mana terdapat dalam peraturan perundang-

---

<sup>8</sup> Bambang Hermoyo, "Peranan Filsafat Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan" (2010), Jurnal Hukum-FHUNSRI, hlm.29.

<sup>9</sup> Otje Salman S, *Filsafat Hukum*, hlm. 45.

<sup>10</sup> Lili Rasjidi *Pengantar Filsafat Hukum*, Mandar Maju: Bandung, 2012, hlm. 56.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 56-57.

undangan. Dalam hal ini yang dipersoalkan bukanlah “bagaimana hukum itu seharusnya” (*sein*) melainkan “apa hukumnya”(sollen)<sup>12</sup>.

Aliran filsafat tersebut memiliki kesamaan juga dengan apa yang di cita-citakan oleh paham negara hukum, yaitu segala sesuatu yang dilakukan harus berdasarkan hukum, termasuk dalam hal pendirian bangunan gedung.

Peraturan perundang-undangan mensyaratkan dalam melakukan kegiatan pembangunan, terlebih dahulu harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

“Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif berupa izin mendirikan bangunan.”

Syarat administratif sebagaimana yang dimaksud dalam pasal di atas, termuat dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

“Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 14 ayat (1), menyatakan :

“Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.”

---

<sup>12</sup> Ibid, hlm. 60.

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

“Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) wajib melengkapi dengan:

- a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11;
- b. Data pemilik bangunan gedung;
- c. Rencana teknis bangunan gedung; dan
- d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Penjelasan pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

“Lingkup bangunan gedung fungsi usaha adalah:

- a. Perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- b. Perdagangan, termasuk warung, toko, pasar, dan mal;
- c. Perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- d. Perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, dan hotel;
- e. Wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
- f. Terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
- g. Penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.”

Berdasarkan penjelasan pasal di atas, pasar termasuk bangunan gedung fungsi usaha, maka dari itu sebelum mendirikan bangunan pasar harus memiliki izin mendirikan bangunan terlebih dahulu.

Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Pendirian bangunan gedung di Kabupaten Garut, harus berdasarkan peraturan-peraturan yang ada di daerah Kabupaten Garut.

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Bupati Garut Nomor 497 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, menyatakan :

“Setiap permohonan IMB harus mengisi formulir permohonan IMB dan memenuhi persyaratan dokumen administrasi yang terdiri :

- a. Status hak atas tanah;
- b. Status kepemilikan bangunan; dan
- c. Dokumen atau surat-surat terkait.”

Pasal 10 Peraturan Bupati Garut Nomor 497 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan menyatakan :

“Dokumen atau surat-surat terkait sebagaimana dimaksud pasal 7 huruf c dapat berupa:

- a. IPPT untuk pembangunan di atas tanah dengan luas minimum tertentu;
- b. Dokumen analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL)/UPL/UPK; dan/atau
- c. Rekomendasi SKPD/instansi teknis terkait untuk bangunan di atas/bawah prasarana dan sarana umum.

Permasalahan yang sering ditemui perihal pembangunan adalah IMB. Pembangunan sering kali mendahului IMB. Izin mendirikan bangunan diterbitkan

namun tidak memenuhi persyaratan sebagai mana diperintahkan oleh undang-undang. Kedua hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran hukum. Penegakan hukum terkait kedua bentuk pelanggaran tersebut termuat dalam Pasal 113 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

“Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.

Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menyatakan:

1. Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi

penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.

2. Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

#### **F. METODE PENELITIAN.**

1. Spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah secara deskriptif analisis, yaitu suatu metode penelitian dengan cara menggambarkan secara sistematis dan menggambarkan fakta-fakta berupa :
  - a. Data sekunder bahan hukum primer (Peraturan Perundang-Undangan),
    - 1) Undang-Undang Dasar 1945.
    - 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
    - 3) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung.
    - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
    - 5) Peraturan Bupati Garut Nomor 497 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
    - 6) Lampiran I Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Jenis Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

- 7) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 50/G/2014/PTUN-BDG *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 55/B/2015/PT.TUN-JKT.
  - b. Data sekunder bahan sekunder (doktrin atau pendapat para ahli),
  - c. Data sekunder bahan baku tersier yaitu berupa bahan-bahan yang peneliti dapatkan dari media cetak dan media elektronik.
2. Metode pendekatan dalam penyusunan skripsi yang dilakukan peneliti adalah metode pendekatan dengan cara yuridis normatif yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, asas, atau dogma-dogma. Penafsiran hukum gramatikal yaitu penafsiran yang dilakukan dengan cara melihat arti kata pasal dalam Undang-Undang, menjadi metode pendekatan dalam penyusunan skripsi ini.
  3. Tahap Penelitian.
    - a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

Penelitian kepustakaan yang dilakukan oleh peneliti adalah untuk mendapatkan data skunder bahan hukum primer berupa Peraturan Perundang-Undangan, data sekunder bahan hukum sekunder berupa doktrin atau pendapat para ahli hukum, data sekunder bahan hukum tersier berupa bahan-bahan-bahan yang peneliti dapatkan dari media cetak maupun media elektronik.
    - b. Peneliti Lapangan (*Field Research*).

Penelitian lapangan yang dilakukan untuk menunjang serta melengkapi studi kepustakaan dengan cara langsung melakukan penelitian di lapangan dan wawancara dengan pihak-pihak terkait.
  4. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dalam penyusunan skripsi ini adalah terdiri dari :

a. Studi Dokumen.

Studi Dokumen yaitu teknik dengan cara mengumpulkan data primer, data sekunder dan data tersier yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang di teliti.

b. Wawancara.

Wawancara yaitu dengan cara mengadakan tanya jawab dengan para pihak terkait dengan terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan terkait permasalahan yang sedang di teliti.

5. Peneliti menggunakan lokasi penelitian untuk mengumpulkan dan mendapatkan data yang peneliti butuhkan dalam proses penyusunan skripsi ini yaitu terdiri dari :

a. Perpustakaan.

1) Perpustakaan Universitas Komputer Indonesia, Jalan Dipatiukur No.112 Bandung.

2) Perpustakaan Universitas Padjadjaran, Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.

b. Instansi

1) Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Bandung.

2) Badan Penanaman Modal dan Perijinan Terpatu (BPMPT) Kabupaten Garut.

c. Lembaga

Lembaga Bantuan Hukum Bandung

d. Website

<http://garutnews.com/pedagang-limbangan-kembali-berhasil-kandaskan-pemkab-garut.html>

## BAB II

### TINJAUAN TEORITIS MENGENAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

#### A. RUANG LINGKUP PERIZINAN

##### 1. Pengertian Perizinan

Sulit memberikan definisi izin, hal tersebut dikemukakan oleh Sjachran Basah.<sup>13</sup> Pendapat yang hampir sama dikemukakan oleh Van der Pot, "*Het is uiterst moelijk voor begrip vergunning een definitie te vinden*"(sangat sukar membuat definisi untuk menyatakan pengertian izin itu).<sup>14</sup> Sukar memberikan definisi bukan berarti tidak terdapat definisi, bahkan ditemukan sejumlah definisi yang beragam.<sup>15</sup>

Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>16</sup>

Izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan teretntu yang secara umum dilarang.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995m hlm. 1-2.

<sup>14</sup> E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta, 1957, hlm. 187.

<sup>15</sup> Ibid., hlm. 186.

<sup>16</sup> Op. cit., Sjachran Basah, hlm. 3.

<sup>17</sup> Bagir Manan, *Ketentuan-ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau dari Perspektif UUD 1945*, Makalah Tidak Dipublikasikan, Jakarta, hlm.8.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa izin merupakan pemberian hak kepada pemohon izin untuk melakukan suatu kegiatan tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### Fungsi dan Tujuan Izin

Perizinan mempunyai fungsi sebagai fungsi penertib dan fungsi pengatur. Fungsi penertib adalah agar segala bentuk kegiatan masyarakat tidak bertentangan satu sama lain, sehingga ketertiban dalam kehidupan masyarakat dapat terwujud. Fungsi pengatur yang dimaksud adalah agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya.

Secara umum, tujuan dan fungsi perizinan adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu di mana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perizinan dapat dilihat dari dua sisi yaitu<sup>18</sup> :

- a) Dari Sisi Pemerintah:
  - 1) Untuk melaksanakan peraturan
  - 2) Sebagai sumber pendapatan daerah
- b) Dari Sisi Masyarakat
  - 1) Untuk adanya kepastian hukum
  - 2) Untuk adanya kepastian hak
  - 3) Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 193.

### Sifat Izin

Pada dasarnya izin, merupakan keputusan pejabat/badan tata usaha negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut<sup>19</sup>:

- a) Izin yang bersifat menguntungkan, merupakan izin yang isinya mempunyai sifat menguntungkan bagi pemohon izin.
- b) Izin yang bersifat memberatkan, merupakan izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya.
- c) Izin yang segera berakhir, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relatif pendek, seperti izin mendirikan bangunan (IMB), yang hanya berlaku untuk mendirikan bangunan dan berakhir saat bangunan selesai didirikan.
- d) Izin yang berlangsung lama, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang berakhirnya atau masa berlakunya relatif lama, misalnya izin usaha industri.
- e) Izin yang bersifat pribadi, merupakan izin yang diberikan kepada individu/perorangan, seperti surat izin mengemudi (SIM).

### Unsur-Unsur Izin

Berdasarkan pengertian perizinan yang telah disebutkan, terdapat beberapa unsur perizinan, diantaranya<sup>20</sup> :

---

<sup>19</sup> Ibid, hlm 173-175

<sup>20</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajag Gafindo Persada , Jakarta, 2006, hlm. 201-202.

a) Wewenang

Pemerintah dalam menjalankan fungsinya harus berdasarkan wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, tanpa wewenang tidak dapat dibuat keputusan yuridis yang bersifat konkret.

b) Izin Sebagai Bentuk Ketetapan

Bentuk ketetapan yang dimaksud adalah wewenang yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam menjalankan tugasnya.

c) Lembaga Pemerintahan

Lembaga pemerintah adalah lembaga yang menjalankan urusan pemerintahan baik di tingkat pusat maupun daerah. Menurut Sjachran Basah, dari penelusuran berbagai ketentuan penyelenggaraan pemerintahan dapat diketahui bahwa mulai dari administrasi negara tertinggi sampai terendah berwenang memberikan izin. Ini berarti terdapat ragam administrasi negara (termasuk instansinya) pemberi izin, yang didasarkan pada jabatan yang dijabatnya baik di tingkat pusat maupun daerah.<sup>21</sup>

d) Peristiwa Konkret

Izin merupakan instrumen yuridis yang berbentuk ketetapan, yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret yang dimaksud terjadi pada waktu, orang, tempat, dan fakta hukum tertentu.

---

<sup>21</sup> Sjachran Basah, "Sistem Perizinan Sebagai Instrumen Pengendali Lingkungan". Makalah pada Seminar Hukum Lingkungan. Jakarta, 1996, hlm. 3.

e) Prosedur dan Persyaratan

Pada umumnya pemohon izin harus menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah (pemberi izin). Prosedur dan persyaratan izin berbeda-beda, tergantung dari jenis, tujuan, dan pemberi izin.

Keputusan Tata Usaha Negara

Definisi Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) tertulis dalam Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Berdasarkan definisi di atas, terdapat 4 (empat) unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yaitu :

1. Penetapan tertulis
2. Badan atau pejabat tata usaha negara
3. Tindakan hukum tata usaha negara
4. Bersifat konkret, individual, dan final.
5. Menimbulkan akibat hukum

Keputusan Tata Usaha Negara memegang peranan yang sangat penting dalam proses penyelenggaraan suatu pemerintahan. Hal ini dikarenakan Keputusan Tata

Usaha Negara lebih merupakan instrumen administrasi negara yang lebih berorientasi pada pelaksanaan tugas-tugas konkrit dari pada penjabaran suatu undang-undang.

Keputusan tata usaha negara dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut<sup>22</sup>:

1. Syarat Materil:

- a. Keputusan harus dibuat oleh alat negara (organ) yang berwenang.
- b. Karena keputusan itu suatu pernyataan kehendak (wilsverklaring) maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis. Keputusan harus diberi bentuk (form) yang ditetapkan peraturan dasarnya dan pembuatnya harus memperhatikan cara (prosedur) membuat keputusan itu, bilamana hal ini ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.
- c. Isi dan tujuan keputusan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

2. Syarat Formil:

- a. Syarat-syarat yang ditentukan berhubungan dengan persiapan dibuatnya keputusan dan berhubungan dengan cara dibuatnya keputusan harus dipenuhi.
- b. Keputusan harus diberi bentuk yang ditentukan.
- c. Syarat-syarat yang ditentukan berhubungan dengan dilakukannya keputusan harus dipenuhi.

---

<sup>22</sup> Titik Triwulan T, Ismu Gunadi Widodo, *Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Tata Usaha Negara*, Kencana Prenadamedia Group, 2014, hlm. 323.

- d. Jangka waktu yang ditentukan antara timbulnya hal-hal yang menyebabkan dibuatnya keputusan dan diumumkannya keputusan itu tidak boleh dilewati.

Penulis berpendapat bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat formil dan materil agar tidak merugikan orang atau badan hukum perdata sebagaimana yang dituju oleh keputusan tersebut.

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang sudah menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara pastinya berpendapat bahwa mereka sudah memenuhi unsur-unsur tersebut, akan tetapi bisa saja menimbulkan sengketa antara orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya keputusan tersebut dapat melakukan tindakan-tindakan seperti :

1. Upaya Administratif :

Upaya administratif adalah suatu prosedur yang ditempuh oleh orang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana tertulis dalam Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

“Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.”

Berdasarkan penjelasan Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bentuk dari upaya administratif, yaitu keberatan. Keberatan adalah prosedur yang ditempuh oleh orang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara, penyelesaian sengketa dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang di sengketakan.

Banding administratif merupakan upaya yang ditempuh oleh orang atau badan hukum perdata apabila upaya keberatan ditolak. Upaya banding administratif ini dilakukan kepada atasan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan.

Orang atau Badan Hukum Perdata yang belum puas dengan keputusan dari upaya administratif, dapat mengajukan gugatan sebagaimana tertulis dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan”

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

## **B. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

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 yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan<sup>23</sup>.

Pembangunan manusia tidak dapat terwujud apabila tidak adanya sarana dan prasarana yang menunjang. Pembangunan sarana dan prasarana memiliki peran penting dalam pembangunan manusia seutuhnya sebagai tempat manusia melakukan berbagai aktivitas yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar tercapainya pembangunan nasional.

Sarana dan prasarana yang dimaksud salah satunya adalah bangunan gedung. Dalam melakukan pembangunan bangunan gedung, agar tidak terjadinya kesemrawutan, diperlukan suatu aturan maka lahirlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

---

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 223.

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

Hal yang serupa juga tertulis dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

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

#### 1. Persyaratan Adminstratif

Persyaratan administratif yang dimaksud berupa surat-surat dan/atau dokumen-dokumen sebagaimana termuat dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“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;
- c. izin mendirikan bangunan gedung;
- d. sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Status hak atas tanah yang jelas diperlukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, sebagaimana tertulis dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung:

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

Status kepemilikan bangunan gedung diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Izin Mendirikan Bangunan merupakan perizian yang bertujuan sebagai alat pengendali dalam mendirikan bangunan gedung, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.”

Izin mendirikan bangunan sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah, atau pemerinta pusat, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“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.”

Pemerintah daerah berkewajiban untuk memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota kepada calon pemohon izin sebagaimana tertulis dalam Pasal 14 ayat (3) Peraturan Pemerintah nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.”

Analisis mengenai dampak lingkungan wajib dipenuhi oleh pomohon izin apabila bangunan gedung yang akan didirikan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 15 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) wajib melengkapi dengan:

- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11;
- b. data pemilik bangunan gedung;
- c. rencana teknis bangunan gedung; dan
- d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Dalam hal bangunan gedung tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, maka UKL (upaya pengelolaan lingkungan) dan UPL (upaya pemantauan lingkungan hidup) yang diperlukan.

## 6. Persyaratan Teknis

### a) Persyaratan Tata Bangunan

#### 1) Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Persyaratan peruntukan merupakan persyaratan lokasi yang telah tertulis dan disyaratkan pada Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Pasal 16 yang menyatakan:

“Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. “

#### 2) Persyaratan Bangunan Gedung

Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa:

“Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang-dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.”

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juga menyatakan bahwa dalam persyaratan bangunan gedung harus meliputi:

1. Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
2. Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
3. Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
4. Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

### 3) Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan

“Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.”

Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, menyatakan:

“Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan lingkungan hidup.”

Hal yang sama tertulis dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, menyatakan:

“Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal”

Sanksi-sanksi yang dapat diterapkan apabila melanggar ketentuan Pasal 22 di atas, terdapat dalam Pasal 109 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup bahwa:

“Setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan tanpa memiliki izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)”

Pasal 111 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup juga menyatakan bahwa:

“Pejabat pemberi izin usaha dan/atau kegiatan yang menerbitkan izin usaha dan/atau kegiatan tanpa dilengkapi dengan izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)”

#### b) Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Keandalan Bangunan Gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan:

1) Persyaratan Keselamatan

Meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari bebanbeban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.

Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya. Perencanaan struktur bangunan gedung harus dilakukan secara detail sehingga pada kondisi

pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif. Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung, sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau dalam bangunan gedung.

Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi instalasi penangkal petir. Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.

Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi instalasi penangkal petir. Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang

disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.

Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

## 2) Persyaratan Kesehatan

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Bangunan gedung untuk memenuhi pers Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan. yaran sistem penghawaan harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

### 3) Persyaratan Kenyamanan

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang merupakan kenyamanan bergerak dalam ruangan. Kenyamanan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan.

Kenyamanan kondisi udara dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperature dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Kenyamanan pandangan sebagaimana merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedungnya tidak terganggu dari bangunan gedung lain di sekitarnya.

Kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

### 4) Persyaratan Kemudahan

Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang. Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.

Kemudahan hubungan vertical dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertical berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.

Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.

Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertical lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.

Bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertical (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.

Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi

bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal. Penyediaan akses evakuasi harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.

## 7. Fungsi Bangunan

Setiap pembangunan bangunan gedung harus sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan. Fungsi bangunan berbeda-beda, sebagaimana tertulis dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

### a) Fungsi Hunian

Bangunan mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia, seperti:

- 1) Rumah tinggal tunggal
- 2) Asrama
- 3) Rumah susun
- 4) Rumah deret

### b) Fungsi Keagamaan

Bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melaksanakan kegiatan-kegiatan ibadah dalam hal pemenuhan kebutuhan batin manusia, seperti :

- 1) Masjid
- 2) Gereja
- 3) Pura
- 4) Vihara
- 5) Kelenteng

### c) Fungsi Usaha

Bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan berbagai kegiatan usaha, seperti:

- 1) Bangunan gedung perkantoran
- 2) Bangunan gedung perdagangan
- 3) Bangunan gedung perindustrian
- 4) Bangunan gedung perhotelan
- 5) Bangunan gedung tempat wisata dan rekreasi
- 6) Terminal

d) Fungsi Sosial Budaya

Bangunan yang mempunyai fungsi utama untuk melakukan kegiatan-kegiatan yang meningkatkan sosial dan kebudayaan, seperti:

- 1) Bangunan gedung pelayanan pendidikan
- 2) Bangunan gedung pelayanan kesehatan
- 3) Bangunan gedung kebudayaan
- 4) Bangunan gedung pelayanan umum

e. Fungsi khusus

Bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat berlangsungnya kegiatan-kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi (rahasia negara), seperti

- 1) Bangunan gedung penelitian reaktor nuklir
- 2) Bangunan gedung yang berkaitan dengan pertahanan negara
- 3) Istana Kepresidenan

Sebuah bangunan gedung dapat memiliki dua fungsi atau lebih, sebagaimana tertulis dalam Pasal 5 ayat (7) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, menyatakan:

“Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi”

Hal tersebut jelas terlihat dengan banyaknya pembangunan-pembangunan yang multifungsi, seperti apartemen di dalam pusat perbelanjaan, bangunan yang lantai dasarnya merupakan tempat usaha dan lantai-lantai di atasnya merupakan tempat hunian.

## 8. Klasifikasi Bangunan

Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, yaitu :

- a) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas:
  - 1) Bangunan gedung sederhana
  - 2) Bangunan gedung tidak sederhana
  - 3) Bangunan gedung khusus
- b) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi:
  - 1) Bangunan gedung permanen
  - 2) Bangunan gedung semi permanen
  - 3) Bangunan gedung darurat/sementara
- c) Klasifikasi bangunan gedung Berdasarkan tingkat resiko kebakaran:
  - 1) Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi
  - 2) Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang

- 3) Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah
- d) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi berwenang
- e) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian
  - 1) Bangunan gedung bertingkat tinggi
  - 2) Bangunan gedung bertingkat sedang
  - 3) Bangunan gedung bertingkat rendah
- f) Klasifikasi gedung berdasarkan kepemilikan
  - 1) Bangunan gedung milik negara
  - 2) Bangunan gedung milik badan usaha
  - 3) Bangunan gedung milik perorangan

### **C. BANGUNAN PASAR**

Bangunan adalah sesuatu yang didirikan atau sesuatu yang dibangun seperti rumah, gedung atau menara.<sup>24</sup> Bangunan juga dapat didefinisikan sebagai wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, di bawah tanah dan/atau di air. Bangunan biasanya dikonotasikan dengan rumah, gedung ataupun segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya seperti halnya jembatan dan konstruksinya serta rancangannya, jalan, sarana telekomunikasi, dan lain-lain.

Hal-hal yang dapat dikatakan sebagai bangunan apabila benda tersebut merupakan hasil karya orang dengan tujuan untuk kepentingan tertentu dari

---

<sup>24</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bangunan>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 7 Februari, Pukul 21.03 WIB.

seseorang atau lebih dan benda tersebut tidak dapat dipindahkan kecuali dengan cara membongkar.<sup>25</sup>

Bangunan sebagai suatu benda hasil karya orang, pada umumnya besar dan mempunyai bobot yang tinggi serta dikerjakan oleh orang banyak. Mengingat banyaknya macam bangunan dalam bidang teknik, maka dapat dibedakan menjadi jenis-jenis sebagai berikut:

1. Bangunan kering, yang diantaranya adalah gedung, rumah, jalan, pabrik, tempat ibadah, dan lain-lain.
2. Bangunan basah, yang diantaranya adalah saluran air, menara air, dermaga, pelabuhan, bendungan, saluran irigasi dan lain sebagainya.

Pasar adalah tempat bertemunya pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi ekonomi yaitu membeli atau menjual barang dan jasa atau sumber daya ekonomi atau faktor-faktor produksi lainnya.<sup>26</sup>

Pasar merupakan sebuah tempat bertemunya pembeli dengan penjual guna melakukan transaksi ekonomi yaitu untuk menjual atau membeli suatu barang dan jasa atau sumber daya ekonomi dan berbagai faktor produksi yang lainnya. Pasar dibedakan menjadi 2 yaitu pasar modern dan pasar tradisional. Pasar tradisional adalah suatu area tertentu tempat bertemunya penjual dan pembeli baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan proses jual beli berbagai jenis barang yang dapat konsumsi melalui cara tawar menawar. Pasar tradisional juga merupakan pasar yang dianggap tidak nyaman, kumuh, tidak higienis, berdesakan, namun memiliki barang dagangan yang masih segar dan biasanya didapat langsung dari produsennya yaitu para petani. Sarana prasarana yang

---

<sup>25</sup> Madya/2013/02/pengertian-bangunan-dll-mengenai.html, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 7 Februari, Pukul 21.30 WIB.

<sup>26</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pasar>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggl 7 Februari, Pukul 22.15 WIB

kurang dan keterbatasan dana untuk pengembangan pengelolaan pasar merupakan faktor utama buruknya citra pasar tradisional. Sedangkan pasar modern adalah tempat berbelanja yang mengedepankan kenyamanan pelanggan dengan sarana prasarana yang lengkap dan kemudahan akses untuk menarik banyak konsumen.<sup>27</sup>

Pasar dalam arti luas, menurut Miller dan Mainers, Pasar adalah “suatu pasar tidaklah harus suatu tempat, tetapi suatu institusi yang menjadi ajang operasi kekuatan-kekuatan yang menentukan harga”. Pasarliah pemasokan dan permintaan beroperasi. Dipihak lain, lokasi pasar adalah lokasi geografis tempat pertukaran terjadi, tempat hasil pemasokan dan permintaan berlangsung dan tempat syarat-syarat terdaftar. Selain itu pasar juga harus mempunyai mekanisme pasar yang merujuk pada jaringan informasi dalam dan antar pasar atau lokasi pasar, misalnya mekanisme pasar memungkinkan individu-individu saling berhubungan mengenai harga dan ketersediaan.

Berdasarkan “Teori Ekonomi Mikro Intermediate” pasar memiliki dua fungsi yang sangat penting yaitu<sup>28</sup>:

1. Pasar kompetitif yang menyediakan informasi atau pengetahuan yang harus dimiliki oleh konsumen dan produsen dalam rangka memperhitungkan peningkatan dan penurunan barang langka (atau sumber daya produktif) melalui penyesuaian harga relative yang mudah dipahami.

---

<sup>27</sup> <http://www.rakyatpos.com/pasar-pangkalpinang-dinilai-kumuh.html>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 7 Februari, Pukul 21.40 WIB.

<sup>28</sup> Roger Miller, *Teori Ekonomi Mikro Intermediate*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 381-382.

2. Pasar berfungsi memotivisir konsumen dan produsen untuk bereaksi atau memberi imbalan yang lebih tinggi, baik itu berupa upah, laba, atau utilitas kepada produsen dan konsumen dan produsen yang memang lebih baik reaksinya.

Menurut Sofyan Assauri yang dikutip dari Phillip Kotler menyatakan bahwa suatu pasar terdiri dari seluruh konsumen atau langganan potensial yang mempunyai kebutuhan dan keinginan tertentu yang ingin dan mampu dipenuhi dengan pertukaran, sehingga dapat memuaskan kebutuhan dan keinginan tersebut”.<sup>29</sup>

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia, Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang lembaga-lembaga usaha perdagangan, dalam keputusannya menyatakan bahwa “pasar adalah tempat bertemunya pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan transaksi dimana proses jual beli terbentuk” yang menurut kelas mutu pelayanan dan menurut sifat perindustriannya dapat digolongkan menjadi:

1. Pasar Modern adalah pasar yang dibangun oleh Pemerintah, Swasta, atau Koperasi yang dalam bentuknya berupa Mall, Supermarket, *Departement Store*, dan *Shopping Center* dimana pengelolaanya dilaksanakan secara modern, dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada disatu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti.
2. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Swasta, Koperasi, atau Swadaya Masyarakat dengan tempat-

---

<sup>29</sup> Sofjan Assauri, *Manajemen Produksi dan Operasi*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 93.

tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda, yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, dan koperasi, dengan usaha skala kecil dan modal kecil, dan dengan proses jual beli tawar-menawar.

3. Pasar Grosir adalah tempat dilakukannya usaha perdagangan partai besar.
4. Pasar Eceran adalah pasar tempat dilakukannya usaha perdagangan partai kecil.
5. Pasar Swalayan (Supermarket) adalah pasar dengan kegiatan usaha menjual kebutuhan sehari-hari secara langsung kepada konsumen dengan teknik pelayanan oleh konsumen sendiri.

## **BAB III**

### **PEMBANGUNAN PASAR LIMBANGAN GARUT**

#### **A. PASAR LIMBANGAN KA GARUT**

Pasar merupakan salah satu jenis usaha yang berkontribusi bagi perekonomian rakyat di daerah. Program pembangunan pasar merupakan upaya pemerintah untuk memperkuat perekonomian rakyat, bekerja sama dengan pemerintah daerah. Pemerintah daerah berperan sebagai eksekutor yang melakukan pembangunan, pemberdayaan, dan peningkatan kualitas pengelolaan pasar dalam rangka meningkatkan daya saing pasar.

Pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi jual beli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, dan lain-lain. Pedagang juga menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar.

Pasar yang terdapat di Kabupaten Garut antara lain seperti pasar tradisional Parigi, Guntur, Ceplak, Kandungora, Leles, Kandungwora, Wanaraja, Cikajang, Samarang dan Limbangan. Pasar Limbangan yang terletak di Kabupaten Garut merupakan satu-satunya pasar yang telah berdiri sejak lama dan keberadaan pasar tersebut sebagai salah satu sub sistem perdagangan di daerah Kabupaten Garut, pasar Limbangan Kabupaten Garut juga merupakan salah satu parameter

yang bagus dalam pertumbuhan dan dinamika ekonomi di daerah Limbangan Kabupaten Garut. Intensitas dan ragam kegiatan yang terjadi di pasar tersebut mencirikan bagaimana aktivitas perekonomian yang berjalan di daerah Limbangan Kabupaten Garut.

## **B. KASUS PASAR LIMBANGAN KABUPATEN GARUT**

Kasus ini berawal dari pembangunan pasar di Limbangan Kabupaten Garut yang dilaksanakan oleh P.T. Elva Mandiri sebelum adanya izin mendirikan bangunan. Masyarakat setempat yang mengetahui adanya pembangunan tanpa izin mendirikan bangunan, meminta bantuan Paguyuban Pedagang Pasar Limbangan (P3L) dan organisasi masyarakat *Garut Government Watch* melakukan aksi protes di kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Garut, menyatakan penolakan terhadap pembangunan pasar dikarenakan pembangunan dimulai sebelum adanya izin mendirikan bangunan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 68 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan”

Bupati Kabupaten Garut, Rudy Gunawan, yang mengetahui hal tersebut akhirnya mendatangi lokasi pembangunan pasar Limbangan Kabupaten Garut, setelah mendengarkan keluhan yang diberikan oleh masyarakat setempat, Paguyuban Pedagang Pasar Limbangan (P3L) dan *Garut Government Watch* pada tanggal 25 Februari 2014, menyebutkan bahwa “Jika IMB yang menjadi persoalan, besok saya akan terbitkan IMB nya”.

Tanggal 26 Februari 2014 Pemerintah Kabupaten Garut melalui Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara dengan Nomor 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang memberikan izin kepada PT. Elva Mandiri untuk mendirikan bangunan Pasar Limbangan, yang mana seharusnya IMB diterbitkan dahulu sebelum pembangunan itu dilaksanakan, hal ini yang menyebabkan masyarakat setempat dan Paguyuban Pedagang Pasar Limbangan (P3L) kecewa terhadap kebijakan yang diberikan oleh Bupati yang melanggar ketentuan peraturan-perundang-undangan.

Masyarakat setempat yang mengetahui hal tersebut, meminta bantuan Lembaga Bantuan Hukum Bandung untuk mengajukan gugatan atas Keputusan Tata Usaha Negara Nomor 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

### **C. PUTUSAN PTUN BANDUNG NO. 50/G/2014/PTUN-BDG DAN PUTUSAN PTTUN JAKARTA NO. 55/B/2015/PTTUN-JKT**

Putusan pengadilan merupakan hal yang dinanti-nantikan oleh parah pihak yang berperkara guna menyelesaikan permasalahan diantara mereka. Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang yang diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Jogyakarta, 1993, Hal.174.

Keputusan Tata Usaha Negara Nomor 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang memberikan izin kepada P.T. Elva Mandiri, dijadikan objek sengketa di dalam persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan gugatan yang pada intinya meminta Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk membatalkan keputusan tersebut dan menyetujui penundaan pelaksanaan izin mendirikan bangunan tersebut.

Pada tanggal 21 Oktober 2014, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memutuskan perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

- a. Menolak permohonan Para Penggugat tentang penundaan pelaksanaan Keputusan Tergugat berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan "Pasar Tradisional Limbangan" yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa Limbangan, Kecamatan Bl. Limbangan, Kabupaten Garut, tertanggal 26 Pebruari 2014;
- b. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima;
- c. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- d. Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan "Pasar Tradisional Limbangan" yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa

Limbangan, Kecamatan Bl. Limbangan, Kabupaten Garut, tertanggal 26 Pebruari 2014.

- e. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tergugat berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan "Pasar Tradisional Limbangan" yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa Limbangan, Kecamatan Bl. Limbangan, Kabupaten Garut, tertanggal 26 Pebruari 2014;
- f. Membebaskan Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 255.000 (Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah)

Inti dari pertimbangan majelis hakim memutuskan putusan seperti diatas adalah:

1. Menimbang, bahwa di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, dinyatakan bahwa: Setiap Usaha dan / atau Kegiatan yang wajib memiliki Amdal atau UKL-UPL wajib memiliki Izin Lingkungan. Dan di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan bahwa Izin Lingkungan adalah Izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib Amdal atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan. Selanjutnya di dalam Pasal 50 ayat (2) huruf c ke-5, Peraturan Pemerintah tersebut menyebutkan bahwa Penanggung jawab usaha dan / atau kegiatan wajib mengajukan permohonan perubahan Izin

Lingkungan, apabila usaha dan / atau kegiatan yang telah memperoleh Izin Lingkungan direncanakan untuk dilakukan perubahan perluasan lahan dan bangunan usaha dan / atau kegiatan. Lebih lanjut di dalam Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang mulai berlaku pada tanggal 12 April 2012, dalam Lampiran I tentang Daftar Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, angka II huruf A. Bidang Multisektor, pada No. 5, untuk Jenis kegiatan Pembangunan bangunan gedung dengan skala/besaran luas lahan  $\geq 5$  ha atau bangunan  $\geq 10.000$  m<sup>2</sup> termasuk usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki Amdal.

2. Menimbang, bahwa oleh karena Izin Mendirikan Bangunan objek sengketa a quo adalah untuk pembangunan Pasar Limbangan seluas 10.500 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu lima ratus meter persegi) dan bahkan di dalam objek sengketa luas bangunannya adalah 14.678,296 m<sup>2</sup> (empat belas ribu enam ratus tujuh puluh delapan koma dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), jauh di atas atau lebih luas dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi), maka Majelis berpendapat bahwa permohonan IMB oleh Tergugat II Intervensi tersebut seharusnya wajib dilampiri persyaratan dokumen lingkungan hidup berupa Amdal sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012, Lampiran I, angka II Huruf A No. 5, sedangkan mengenai dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 yang

menyatakan bahwa untuk menentukan rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib Amdal, pemrakarsa melakukan penapisan sesuai dengan tata cara penapisan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Menteri tersebut, selanjutnya pada Pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri tersebut diatur bahwa terhadap hasil penapisan tersebut, instansi lingkungan hidup pusat, provinsi atau kabupaten/kota menelaah dan menentukan wajib tidaknya rencana usaha dan/atau kegiatan memiliki Amdal, dan atas dasar ketentuan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa usaha dan/atau kegiatan pembangunan Pasar Limbangan oleh Tergugat II Intervensi tidak termasuk dalam kriteria wajib Amdal, tetapi wajib memiliki UKL-UPL, maka Majelis mempertimbangkan bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 dinyatakan bahwa jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki Amdal dapat ditetapkan menjadi rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib memiliki Amdal, apabila a. dampak dari rencana usaha dan/ atau kegiatan tersebut dapat ditanggulangi berdasarkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi; dan/atau b. berdasarkan pertimbangan ilmiah, tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup. Akan tetapi menurut Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri tersebut ditegaskan bahwa untuk menetapkan jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki Amdal menjadi rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib memiliki Amdal merupakan wewenang Menteri (yang dalam hal ini adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup,

vide Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012), dan menurut Pasal 5 ayat (3) Peraturan Menteri tersebut dijelaskan bahwa jenis rencana usaha dan/ atau kegiatan tersebut harus terlebih dahulu diusulkan secara tertulis kepada menteri oleh kementerian dan/atau lembaga pemerintah nonkementerian, gubernur, bupati/walikota; dan/atau masyarakat, sehingga terhadap jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang secara eksplisit dan tegas telah memenuhi kriteria wajib memiliki Amdal sebagaimana dimaksud dalam Lampiran I Peraturan Menteri Nomor 05 Tahun 2012, meskipun dilakukan penapisan oleh pemrakarsa, terhadap hasil penapisan, instansi lingkungan hidup pusat, provinsi, atau kabupaten/kota tidak dapat serta merta menentukan bahwa rencana usaha dan/atau kegiatan tersebut tidak wajib memiliki Amdal, tetapi wajib mengusulkan secara tertulis kepada menteri agar jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki Amdal tersebut menjadi rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib memiliki Amdal hingga diperolehnya ketetapan dari menteri

3. Menimbang, bahwa oleh karena dalam sengketa a quo tidak terdapat bukti bahwa Tergugat dan/atau Tergugat II Intervensi telah mengusulkan secara tertulis kepada menteri agar rencana kegiatan pembangunan Pasar Limbangan dengan luas bangunan yang wajib memiliki Amdal tersebut menjadi rencana kegiatan yang tidak wajib memiliki Amdal sehingga tidak terdapat ketetapan dari menteri yang menyatakan bahwa kegiatan pembangunan Pasar Limbangan dengan luas bangunan yang wajib memiliki Amdal tersebut menjadi kegiatan yang tidak wajib memiliki Amdal, maka Majelis berpendapat bahwa permohonan Izin Mendirikan

Bangunan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi wajib dilengkapi dengan persyaratan dokumen lingkungan hidup berupa Amdal dan bukan UKL-UPL sesuai dengan ketentuan dalam Lampiran I angka II huruf A No. 5 Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2010

4. Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas diperoleh fakta hukum bahwa permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi tanpa dilampiri persyaratan-persyaratan yang secara limitatif diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan persyaratan tersebut merupakan persyaratan wajib yang harus terlampir dan yang menjadi dasar pertimbangan bagi Tergugat sebelum mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan objek sengketa a quo, maka Majelis berpendapat bahwa dalam perspektif formal prosedural, objek sengketa a quo dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundangundangan yang berlaku khususnya Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup
5. Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo tidak mempertimbangkan semua persyaratan pengajuan suatu izin mendirikan bangunan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dapat disimpulkan bahwa tindakan Tergugat tersebut telah melanggar asas kecermatan formal dari asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu suatu asas yang menghendaki badan atau pejabat tata usaha negara

sebelum mengeluarkan suatu keputusan tata usaha negara harus mempertimbangkan semua fakta-fakta yang relevan dan kepentingan pihak ketiga yang terkait.

6. Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa a quo oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari segi formal prosedural dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka mengenai substansi materilnya dan dalil-dalil lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi. Dan tuntutan Para Penggugat yang menuntut agar Pengadilan menyatakan batal objek sengketa berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan "Pasar Tradisional Limbangan" yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa Limbangan, Kecamatan BI. Limbangan, Kabupaten Garut, tertanggal 26 Pebruari 2014, dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa a quo beralasan hukum untuk dikabulkan.
7. Menimbang, bahwa mengenai permohonan Para Penggugat mengenai penetapan penundaan pelaksanaan objek sengketa a quo, oleh karena berdasarkan bukti surat bertanda T-II-Intv-28 berupa surat pernyataan tidak keberatan dari Kepala Desa Limbangan Tengah dan Ketua BPD Desa Limbangan Tengah, yang menyatakan tidak keberatan

Pada tanggal 27 Oktober 2014, Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut mengajukan permohonan banding terhadap

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 50/G/2014/PTUN-BDG, dan amar putusan pengadilan tingkat banding sebagai berikut:

1. Menimbang bahwa setelah mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 50/G/2014/PTUN-BDG tanggal 21 Oktober 2014, beserta seluruh berkas perkara yang dimohonkan banding a quo, Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum peradilan tingkat pertama, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sudah tepat dan sesuai dengan hukum, sehingga apa menjadi dasar dan alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam memutus sengketa a quo, diambil alih sebagai dasar pertimbangannya dalam memeriksa dan memutus sengketa ini dalam tingkat banding.

Upaya hukum kasasi dan peninjauan kembali merupakan upaya hukum lanjutan yang dapat dilakukan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut dan P.T. Elva Mandiri apabila tidak puas dengan putusan pengadilan tingkat banding tersebut.<sup>31</sup> Kedua upaya hukum tersebut tidak dilakukan baik oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut dan P.T. Elva Mandiri, yang menandakan bahwa putusan pengadilan tingkat banding sudah berkekuatan hukum tetap.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c4563e1e4f15/pengadilan-tata-usaha-negara/>, diakses pada hari Senin, 10 Februari 2020, Pukul 13.00 WIB.

<sup>32</sup> Dikutip dari hasil wawancara dengan Lembaga Bantuan Hukum Bandung. Tanggal 14 Februari 2019

Dengan adanya putusan tersebut, Kepala BPMPT Kabupaten Garut wajib menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang baru dan P.T. Elva Mandiri harus menghentikan poses pembangunan karena Izin Mendirikan Bangunannya sudah dibatalkan oleh pengadilan, yang mana hal tersebut tidak dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

## **BAB IV**

### **ANALISIS YURIDIS TERHADAP IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **PASAR LIMBANGAN KABUPATEN GARUT**

##### **A. TINDAKAN HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PIHAK PENGGUGAT TERKAIT PUTUSAN PENGADILAN YANG SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP**

Perkara izin mendirikan bangunan pasar di Kabupaten Garut adalah perkara yang diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan nomor 50/G/2014/PTUN-BDG. Para pihak yang berperkara adalah Masyarakat sebagai Para Penggugat melawan PT. Elva Prima Mandiri sebagai Tergugat.

Kasus berawal dari pembangunan pasar di Limbangan, Kabupaten Garut yang dilaksanakan oleh P.T. Elva Mandiri sebelum adanya izin mendirikan bangunan. Masyarakat setempat bersama Paguyuban Pedagang Pasar Limbangan Garut, setelah mengetahui hal tersebut, pada tanggal 24 Februari 2014 melakukan aksi protes di depan gedung DPRD Kabupaten Garut.

Pada tanggal 26 Februari 2014 Pemerintah Kabupaten Garut melalui Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut mengeluarkan ketetapan nomor 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada P.T. Elva Primandiri yang beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan Pasar Limbangan. Luas bangunan berdasarkan izin tersebut adalah 14.678,296 m<sup>2</sup>, yang berarti berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib memiliki amdal. Masyarakat setempat mempersoalkan pembangunan tersebut yang dilakukan tanpa melibatkan mereka dalam pembahasan dampak lingkungan sebagaimana disebutkan dalam peraturan perundang-undangan.

Majelis hakim yang diketuai oleh Al'ain Basyar menilai bahwa penerbitan IMB pembangunan Pasar Limbangan itu melanggar peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan perkara tersebut hakim Al'ain Basyar memutuskan dengan putusan dalam persidangan perkara Nomor 50/G/2014/PTUN-BDG bahwa:

1. Menolak permohonan Para Penggugat tentang penundaan pelaksanaan Keputusan Tergugat berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan "Pasar Tradisional Limbangan" yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa Limbangan, Kecamatan Bl. Limbangan, Kabupaten Garut, tertanggal 26 Pebruari 2014,
2. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima,
3. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
4. Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan "Pasar Tradisional Limbangan" yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa Limbangan, Kecamatan Bl. Limbangan, Kabupaten Garut, tertanggal 26 Pebruari 2014.
5. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tergugat berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat

di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan “Pasar Tradisional Limbangan” yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa Limbangan, Kecamatan Bl. Limbangan, Kabupaten Garut, tertanggal 26 Februari 2014,

6. Membebaskan Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 255.000 (Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah)

Berdasarkan keputusan yang telah ditetapkan oleh mejelis hakim dengan Nomor perkara 50/G/2014/PTUN-BDG hakim memiliki pertimbangan-pertimbangan yang diyakini berdasarkan undang-undang yang telah di tetapkan dengan kesimpulan bagian pertama yaitu menolak permohonan Para Penggugat tentang penundaan pelaksanaan Keputusan Tergugat berupa Surat Izin No. 503/966/022-IMB/BPMPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang mengizinkan kepada PT Elva Prima Mandiri beralamat di Jalan Dr. Sahardjo Nomor 69 B Jakarta Selatan untuk mendirikan bangunan “Pasar Tradisional Limbangan” yang terletak di Jalan Raya Limbangan, Desa Limbangan, Kecamatan Bl. Limbangan, Kabupaten Garut, ini diyakini memiliki memberikan ketidakpuasan kepada masyarakat yang seharusnya dalam putusan tersebut, P.T. Elva Prima Mandiri dengan sangat jelas telah melanggar persyaratan pembangunan bangunan gedung secara administratif dimana seharusnya hakim mengabulkan permohonanan tergugat untuk menunda pembangunan atau bahkan menghentikan pembangunan kerana pembangunan dilakukan sebelum terbitnya IMB. Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dengan sangat jelas menyatakan :

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

Hal yang serupa juga tertulis dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

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

Konsekuensi-konsekuensi hukum yang seharusnya dapat diterapkan atas kasus PT. Elva Prima Mandiri dalam permasalahan pelanggaran persyaratan izin mendirikan bangunan, berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dapat berupa:

1. peringatan tertulis
2. pembatasan kegiatan pembangunan
3. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan
4. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung
5. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung
6. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung
7. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung
8. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung atau perintah pembongkaran bangunan gedung
9. pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun

10. Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan

#### **B. SANKSI YANG DAPAT DIBERIKAN KEPADA P.T. ELVA MANDIRI**

Putusan pengadilan yang sudah berkekuatan adalah putusan yang dapat dilaksanakan, akan tetapi keputusan tata usaha negara yang telah dibatalkan oleh pengadilan tata usaha negara yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), tidak dicabut oleh badan atau pejabat tata usaha negara kerap menimbulkan masalah dalam melaksanakan eksekusinya.

Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPPLH) menyebutkan bahwa:

"Setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki amdal atau UKL-UPL wajib memiliki izin lingkungan"

Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

"Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan."

Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, menyatakan:

"Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan lingkungan hidup."

Sanksi-sanksi yang dapat diberikan kepada PT. Elva Prima Mandiri karena tetap melaksanakan pembangunan pasar Limbangan Kabupaten Garut berdasarkan penjelasan yang penulis berikan dan dalam kajian ini tertulis dalam pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.”

Pasal 45 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung juga memberikan penjelasan pelanggaran administratif yang akan diberikan sanksi-sanksi sebagaimana yang dimaksud pada pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung yaitu:

1. Peringatan tertulis, Pembatasan kegiatan pembangunan, Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung; Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung, Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung atau, Perintah pembongkaran bangunan gedung.
2. Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
3. Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

4. Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung juga menjelaskan bahwa:

1. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
2. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
3. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
4. Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

5. Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Diatur juga dalam ketentuan Pasal 109 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup bahwa:

"Setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan tanpa memiliki izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)"

Pasal 111 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup juga menyatakan bahwa:

"Pejabat pemberi izin usaha dan/atau kegiatan yang menerbitkan izin usaha dan/atau kegiatan tanpa dilengkapi dengan izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)".

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. SIMPULAN**

Berdasarkan penelitian terhadap kasus PT.Elva Prima Mandiri dalam pembangunan pasar Limbangan Garut, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan keputusan yang telah ditetapkan oleh mejelis hakim dengan Nomor perkara 50/G/2014/PTUN-BDG yang menyatakan IMB Pasar Tradisional Limbangan Garut batal demi hukum, akan tetapi tidak dilaksanakan oleh Kepala BPMPPT Kabupaten Garut kerap menimbulkan masalah. Tindakan yang dapat dilakukan oleh pihak penggugat terkait tidak dilaksanakannya putusan pengadilan tersebut adalah mengajukan permohonan kepada Kepala Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta agar putusan tersebut dilaksanakan.
2. Mengingat pentingnya AMDAL karena untuk memutuskan suatu kajian mengenai dampak penting suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau kegiatan usaha tersebut, agar masyarakat tidak terganggu dan menyebabkan dampak-dampak negatif lainnya. Sanksi-sanksi yang dapat seharusnya diberikan kepada PT. Elva Prima Mandiri yang tetap melakukan pembangunan Pasar Tradisional Limbangan Kabupaten Garut sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

tentang Bangunan Gedung adalah denda 10%(sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

## **B. SARAN**

Saran yang dapat penulis kontribusikan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Seharusnya Kepala BPMPT Kabupaten Garut segera mencabut IMB yang memberikan izin kepada P.T. Elva Mandiri untuk melaksanakan pembangunan Pasar Limbangan Kabupaten Garut setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Seharusnya pemerintah dan PT Elva Mandiri lebih memikirkan dan memperhatikan mengenai langkah-langkah persyaratan tentang membangun bangunan gedung sebefore membangun pasar Limbangan Kabupaten Garut, dan juga mengedepankan aspek kesejahteraan dan kenyamanan untuk masyarakat agar terhindar dari persoalan-persoalan yang menyebabkan dampak negatif untuk masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.