

**SENGKETA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
(IMB) PADA BANGUNAN GEDUNG DALAM
PERADILAN TATA USAHA NEGARA¹
Oleh : Irfan Reinaldo²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian yaitu untuk mengetahui bagaimana prosedur izin mendirikan bangunan pada bangunan gedung berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan pada bangunan gedung dalam peradilan tata usaha negara, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Prosedur izin mendirikan bangunan meliputi 2 persyaratan yaitu; persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Dalam persyaratan administratif mengatur izin mendirikan bangunan dalam status hak tanah, izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan gedung, dan izin mendirikan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, Dalam persyaratan teknis meliputi; persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. 2. Dalam proses penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan pada peradilan tata usaha negara sebagai berikut; upaya administratif yaitu keberatan dan banding administratif serta gugatan melalui pengadilan tata usaha negara. Upaya administratif adalah suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seseorang atau badan hukum perdata apabila ia tidak puas terhadap KTUN dalam bentuk keberatan dan banding administratif. Gugatan melalui pengadilan tata usaha negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Kata kunci: izin mendirikan bangunan; peradilan tata usaha negara;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peradilan Tata Usaha Negara sebagai salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman

ditugaskan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dalam bidang tata usaha negara. Salah satu yang merupakan sengketa tata usaha negara yang sering timbul adalah Perizinan. "Perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat, yang merupakan mekanisme pengendalian administratif yang harus dilakukan".³

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur izin mendirikan bangunan pada bangunan gedung berdasarkan peraturan perundang-undangan ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan pada bangunan gedung dalam peradilan tata usaha negara ?

C. Metode Penelitian

Agar dapat menyelesaikan suatu penelitian ilmiah diperlukan suatu metode penelitian yang tepat dan sesuai dengan permasalahan yang telah ditentukan. "Pendekatan masalah yang dipilih dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif".⁴

PEMBAHASAN

A. Prosedur izin mendirikan bangunan pada bangunan gedung berdasarkan peraturan perundang-undangan

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pada persyaratan bangunan gedung Pasal 7 menjelaskan bahwa :

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Drs. Tommy M.R. Kumampung, SH, MH; Laurens L.S. Hermanus, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101180

³ Legalitas Pendirian Rumah Sakit Swasta [HTTP://www.diskes.jabarprov.go.id/index.php?mod=pubs_ortankita&idmenukiri=8&idartikel=89](http://www.diskes.jabarprov.go.id/index.php?mod=pubs_ortankita&idmenukiri=8&idartikel=89) diakses 11 oktober 2018, jam 23:37 WITA

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Maudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985, hal. 14.

bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.

- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Untuk persyaratan administratif bangunan gedung dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 8 menjelaskan sebagai berikut:

- (1) 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.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (4) 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.

Dalam persyaratan tata bangunan terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pada Pasal 9 ayat (1) bahwa

persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 10 ayat (1) bahwa persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pada Pasal 12 mengatur persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan ketinggian bangunan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan, dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan.
- (3) Bangunan gedung tidak boleh melebihi ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan pada lokasi yang bersangkutan.⁵

Persyaratan jarak bebas bangunan gedung diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 13 ayat (1) dan (2) dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) meliputi:
 - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi

⁵Anggota IKAPI, *Peraturan Lengkap Bangunan Gedung & Izin Mendirikan Bangunan (I.M.B)*, Fokusmedia, Bandung, 2011, hal 2

pantai, jalan kereta api,dan/atau jaringan tegangan tinggi.

b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan

(2) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan, dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota, serta pelaksanaan pembangunannya.

Pada Pasal 14,15, dan 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengatur tentang persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan penampilan bangunan gedung, persyaratan tata ruang dalam bangunan, persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung, ketentuan mengenai penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, dan keselarasan bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan, persyaratan keandalan bangunan.

Pemanfaatan bangunan gedung di atur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 37 ayat (1), (2), dan (3) dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi syarat laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab IV undang-undang ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.

Dalam prosedur pemberian izin mendirikan bangunan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal 91 ayat (1) dan

(2) menjelaskan penetapan pembongkaran dijelaskan sebagai berikut:

(1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.

(2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi.
- b. Bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
- c. Bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.

Dalam Pasal 92 ayat (3) menjelaskan bahwa penetapan bangunan gedung untuk di bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh bupati/walikota, kecuali Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur dan bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri.⁶

Dalam pelaksanaan pembongkaran gedung terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 93 dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 92 ayat (3)

- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya di tetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 92 ayat (3) tidak dilaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran disebut kembali.

Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 14 menjelaskan sebagai berikut:

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) 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
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan megajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Surat keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. Jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam surat keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan

ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

- (6) Keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 15 juga mengatur mengenai prosedur izin mendirikan bangunan sebagai berikut:

- (1) 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.
- (2) Untuk proses pemberian perizinan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan pendapat publik.
- (3) Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati/walikota, kecuali untuk daerah khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur, untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung
- (4) Izin mendirikan bangunan gedung merupakan persyaratan untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten/kota.

Prosedur bangunan gedung untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung Pasal 8 mengenai persyaratan permohonan penerbitan izin mendirikan bangunan.

Persyaratan permohonan penerbitan IMB meliputi:

- a. Persyaratan administratif; dan
- b. Persyaratan teknis.

Pada Pasal 9 menjelaskan sebagai berikut:

- (1) Setiap orang dan/atau badan hukum termasuk instansi pemerintah yang mengajukan permohonan IMB harus memenuhi seluruh persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- (2) Dalam pengajuan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah harus:
 - a. Melayani permohonan IMB sesuai dengan ketentuan di dalam Peraturan Menteri ini; dan
 - b. Menyampaikan persyaratan permohonan IMB dengan jelas.⁷

Untuk persyaratan administratif dijelaskan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung pada Pasal 10 ayat (1) dan (2):

- (1) Persyaratan administratif meliputi:
 - a. Data pemohon;
 - b. Data tanah; dan
 - c. Dokumen dan surat terkait.
- (2) Data pemohon dan data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b berlaku ssama untuk bangunan gedung sederhana, tidak sederhana, dan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.

Persyaratan teknis dalam prosedur izin mendirikan bangunan terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor

05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung pasal 17 dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Persyaratan teknis meliputi:
 - a. Data umum bangunan gedung; dan
 - b. Dokumen rencana teknis bangunan gedung.
- (2) Data umum bangunan gedung sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf a paling sadiki memuat:
 - a. Nama bangunan gedung;
 - b. Alamat lokasi bangunan gedung;
 - c. Fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung;
 - d. Jumlah lantai bangunan gedung;
 - e. Luas lantai dasar bangunan gedung;
 - f. Total luas lantai bangunan gedung;
 - g. Ketinggian bangunan gedung;
 - h. Luas basement;
 - i. Jumlah lantai basement; dan
 - j. Posisi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. Rencana arsitektur;
 - b. Rencana struktur; dan
 - c. Rencana utilitas
- (4) Posisi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf j ditentukan berdasarkan informasi *Global Positioning System(GPS)* yang diambil di titik tengah bangunan gedung.

Tata cara penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung Pasal 24 mengatur penyelenggaraan IMB meliputi:

- a. Pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. Pembagian kewenangan penerbitan IMB;
- c. Tahapan penyelenggaraan IMB;
- d. IMB bertahap;
- e. Jangka waktu proses permohonan dan penerbitan IMB;
- f. Perubahan rencana teknis dalam tahap pelaksanaan konstruksi;
- g. Pembekuan dan pencabutan IMB;
- h. Pendataan bangunan gedung;

⁷ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung

- i. IMB untuk bangunan gedung yang dibangun kolektif; dan
- j. Penyelenggaraan IMB di daerah.

Untuk penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung untuk mendapatkan penerbitan IMB diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung Pasal 26 dijelaskan sebagai berikut;

- (1) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (2) huruf a melalui mekanisme:
 - a. Pemilik bangunan gedung mengusulkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam permohonan IMB; dan
 - b. Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf b melalui mekanisme:
 - a. Pemilik bangunan gedung mengusulkan permohonan baru IMB dengan mengajukan dokumen rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Nasional, RTRW provinsi, RTRW kabupaten/kota, RDTR/Penetapan Zonasi kabupaten/kota, dan/atau RTBL; dan
 - b. Pemilik bangunan gedung memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang ditetapkan oleh pemerintah daerah
- (3) Bagi daerah yang belum memiliki RTRW kabupaten/kota, dan/atau RDTR/Penetapan Zonasi kabupaten/kota, dan/atau RTBL, pemerintah daerah menerbitkan IMB yang berlaku sementara.
- (4) IMB yang berlaku sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Apabila RTRW kabupaten/kota, dan/atau RDTR/Penetapan Zonasi kabupaten/kota, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, RDTR/Penetapan Zonasi kabupaten/kota, dan/atau RTBL yang telah ditetapkan dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam penyelesaian fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung harus mengajukan permohonan perubahan IMB.

Tahapan penyelenggaraan IMB pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung Pasal 28 sebagai berikut:

- a. Proses prapermohonan IMB;
- b. Proses permohonan IMB;
- c. Proses penerbitan IMB; dan
- d. Pelayanan administratif IMB.

Untuk jangka waktu proses permohonan dan penerbitan IMB diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung pada Pasal 45 pada ayat (1) dan (2) sebagai berikut:

- (1) Jangka waktu proses permohonan dan penerbitan IMB dihitung sejak pengajuan permohonan IMB meliputi:
 - a. IMB bangunan gedung sederhana 1(satu) lantai paling lama 3 (tiga) hari kerja;
 - b. IMB bangunan gedung sederhana 2(dua) lantai paling lama 4 (empat) hari kerja;
 - c. IMB bangunan gedung tidak sederhana bukan untuk kepentingan umum paling lama 7 (tujuh) hari kerja;
 - d. IMB bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan

umum dan bangunan gedung khusus dengan ketinggian 1 (satu) sampai dengan 8 (delapan) lantai paling lama 12 (dua belas) hari kerja;

- e. IMB bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja; dan
 - f. IMB pondasi untuk bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus paling lama 18 (delapan belas) hari kerja.
- (2) Ketentuan lebih jelas mengenai jangka waktu proses permohonan dan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan Tahapan Penyelenggaraan IMB sebagaimana diatur dalam Lampiran III

Dalam penyelenggaraan IMB menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung Pasal 73 mengenai ketentuan lain dijelaskan sebagai berikut:

Penyelenggaraan IMB untuk bangunan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kaveling atau persil, prinsipnya mengikuti proses penyelenggaraan IMB pada bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus dengan persyaratan teknis yang sesuai dengan persyaratan teknis yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/2006 menjelaskan persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari:

- a. Persyaratan keselamatan bangunan gedung;
- b. Persyaratan kesehatan bangunan gedung;
- c. Persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan

d. Persyaratan kemudahan bangunan gedung.⁸

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Pasal (6) dan Pasal (9) mengatur tata cara mengajukan izin mendirikan bangunan sebagai berikut:

- (1) Pemohon mengajukan IMB kepada Bupati/walikota.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Bangunan gedung; atau
 - b. Bangunan bukan gedung.
- (3) IMB bangunan gedung atau bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran.

Pada Pasal 9 dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 melengkapi persyaratan dokumen:
 - a. Administrasi; dan
 - b. Rencana teknis.
- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana di maksud 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.
- (3) Persyaratan dokumen secara teknis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b. Gambar sistem struktur;
 - c. Gambar sistem utilitas;

⁸ Marihot Pahala Siahaan, *hukum bangunan gedung di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal 19

- 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
- (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.

B. Upaya Penyelesaian Sengketa Imb Dalam Peradilan Tata Usaha Negara

Perbuatan administrasi negara dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) macam perbuatan yakni; mengeluarkan keputusan, mengeluarkan perundang-undangan, dan melakukan perbuatan materil. Dalam melakukan perbuatan administrasi negara badan atau pejabat tata usaha negara sering terjadi tindakan yang melawan hukum dan dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 ayat (4) menjelaskan sengketa tata usaha negara sebagai berikut:

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan hukum atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁹

Atas dasar pemikiran tersebut, penulis akan menampilkan contoh kasus dengan nomor perkara : 09/G/2015/PTUN.MDO yang berkaitan dengan sengketa IMB pada bangunan gedung dalam peradilan tata usaha negara dengan duduk sengketa sebagai berikut:

Pada tanggal 02 Maret 2015 penggugat mengajukan surat gugatan, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari itu juga, dengan register perkara nomor : 09/G/2015/PTUN.MDO, telah melalui Pemeriksaan Persiapan Gugatan *a quo* telah diterima pada tanggal 24 Maret 2015, tentang

obyek gugatan bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yakni berupa:

1. Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 202/7137/2000/IMB/BP2T/X/2012, tertanggal 04 Oktober 2012, untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT.Filadelfia Blessing Family, Guna Membangun Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, Lokasi Bangunan Yakni The Lagoon Tamansari, yang diterbitkan oleh TERGUGAT I.
2. Surat Rekomendasi Nomor : 1625/D.10/IMB/VIII/2012, tertanggal 06 September 2012, guna untuk menerbitkan Izin Mendirikan untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT.Filadelfia Blessing Family, Guna Membangun Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, Lokasi Bangunan Yakni The Lagoon Tamansari, yang diterbitkan TERGUGGAT II.

Bahwa terhadap obyek gugatan tersebut, diketahui oleh PENGGUGAT, setelah PENGGUGAT menyurat kepada Pemerintah Kota Manado. Pada pokoknya salah satu hal adalah mempertanyakan Izin Mendirikan Bangunan Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara.

Alasan dan Dasar Gugatan sebagai berikut:

- a. Obyek Gugatan Yang Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara

Bahwa Obyek gugatan yang diuraikan tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha negara. bukan saja karena obyek gugatan yang diterbitkan oleh PARA TERGUGAT telah dibuat dalam bentuk tertulis yaitu berupa Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 202/7137/2000/IMB/BP2T/X/2012, tertanggal 04 Oktober 2012, untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT.Filadelfia Blessing Family, Guna Membangun Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, Lokasi Bangunan Yakni The Lagoon Tamansari, yang diterbitkan oleh TERGUGAT I

⁹ Fatria Khairo, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Cintya Press, Jakarta, 2016, hal 45

dan Surat Rekomendasi nomor : 1625/D.10/IMB/VIII/2012.

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan, yakni:

1. Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu, pemerintah Kota Manado, TERGUGAT I *in casu*;
2. Kepala Dinas Tata Kota Manado, TERGUGAT II *in casu*;

Maksud serta mengenai hal apa isi Obyek Gugatan tersebut adalah sebagaimana yang telah kami jelaskan sebelumnya yakni berupa izin mendirikan bangunan dan surat rekomendasi untuk mengeluarkan izin mendirikan bangunan. Bahwa dengan terbitnya Obyek Gugatan oleh PARA TERGUGAT tersebut, atas Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara telah nyata-nyata mengabaikan hal-hal bersifat administratif maupun teknis bangunan yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Secara administratif yang dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 8 ayat (1) huruf c dan ayat (4) Undang-Undang nomor 28 tahun 2008 Tentang Bangunan Gedung. Bahwa hal tersebut pun dibarengi dengan proses Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara oleh Perseroan Terbatas PT. Filadelfia Blessing Family telah nyata-nyata tidak mendapat dan/atau meminta persetujuan PENGGUGAT Prinsipal yang secara langsung yang bertempat tinggal persis berdampingan dengan pembangunan proyek
- b) Dan kemudian ternyata pula, PARA TERGUGAT telah mengabaikan terhadap hal-hal prinsip berkaitan dengan persyaratan teknis yang meliputi tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang bangunan Gedung, sedangkan persyaratan keandalan bangunan yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal

18 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung bahwa Perseroan Terbatas PT. Filadelfia Blessing Family telah mengabaikan persyaratan keselamatan yang mana maksudnya adalah bahwa kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, baik beban muatan yang bersifat sementara maupun beban yang timbul akibat gempa dan angin.

Oleh karena itu, akibat nyata yang dialami oleh PENGGUGAT selaku korban yang bertempat tinggal persis terletak secara berdampingan dengan Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, akibat telah nyata-nyata PARA TERGUGAT mengabaikan keseluruhan ketentuan yang telah diuraikan di atas. Akibat yang ditimbulkan:

- a. Kerusakan rumah tinggal PENGGUGAT akibat jatuhnya material bahan bangunan dari proses pembangunan Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara oleh PT. Filadelfia Blessing Family.
- b. Kerusakan-kerusakan bangunan rumah (khusus pada ruang dalam yang sangat parah) tempat tinggal PENGGUGAT akibat getaran struktur pada masa proses pembangunan, serta terindikasi diakibatkan oleh guncangan-guncangan gempa bumi, serta daya tahan bangunan terhadap kekuatan angin pada pembangunan Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara oleh PT. Filadelfia Blessing Family.
- c. Kerugian dengan tidak adanya jarak bebas antara jarak proyek Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon

Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara dengan bangunan rumah tempat tinggal PENGGUGAT(yang sudah ada dan/atau terbangun lebih dahulu di banding Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara.

- d. Bahwa sejak awal pembangunan Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Permanen, Apartemen dan Condotel, The Lagoon Tamansari Kawasan Reklamasi Bahu Mall Manado, Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, PARA TERGUGAT dan/atau pihak-pihak lainnya yang berkaitan serta berkepentingan dengan proyek tersebut tidak pernah menkonfirmasi kepada PENGGUGAT akan kondisi pembangunan yang dibangun ternyata persis berdampingan dengan tempat tinggal PENGGUGAT; dalam hal ini pun PENGGUGAT tidak pernah menandatangani suatu surat apapun termasuk surat persetujuan dalam bentuk apapun.

Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, yakni: perbuatan hukum badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan umum hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi subjek hukum tertentu, serta secara tak langsung berdampak kepada subjek hukum yang lain.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur izin mendirikan bangunan meliputi 2 persyaratan yaitu; persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Dalam persyaratan administratif mengatur izin mendirikan bangunan dalam status hak tanah, izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan gedung, dan izin mendirikan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan,

Dalam persyaratan teknis meliputi; persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

2. Dalam proses penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan pada peradilan tata usaha negara sebagai berikut; upaya administratif yaitu keberatan dan banding administratif serta gugatan melalui pengadilan tata usaha negara. Upaya administratif adalah suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seseorang atau badan hukum perdata apabila ia tidak puas terhadap KTUN dalam bentuk keberatan dan banding administratif. Gugatan melalui pengadilan tata usaha negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara.

B. Saran

1. Untuk prosedur izin mendirikan bangunan lebih memperhatikan dalam kesesuaian bentuk bangunan yang akan didirikan harus sesuai dengan izin mendirikan bangunan yang dimiliki.
2. Agar tidak terjadi sengketa izin mendirikan bangunan dalam mendirikan bangunan haruslah memperhatikan izin gangguan untuk kenyamanan lingkungan sekitar dan tetap sesuai pada izin mendirikan bangunan dengan ketentuan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonimous, *Kamus Hukum*, Citra Umbara, Bandung, 2008.
- Anggota IKAPI, *Peraturan Lengkap Bangunan Gedung & Izin Mendirikan Bangunan (I.M.B)*, Fokusmedia, Bandung, 2011.
- Harahap, Zhairin, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Ed. Revisi*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Ishaq, H., *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung 2017
- Khairo, Fatria, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Cintya Press, Jakarta, 2016
- Siahaan, Marihot P., *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008.

Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri,
Penelitian Hukum Normatif, Rajawali,
Jakarta, 1985.

Qamar, Nurul, **Karakteristik hukum acara
peradilan tata usaha negara**, Refleksi,
Makassar, 2011.

Sumber-sumber lain ;

- Sumber perundang-undangan :

Republik Indonesia, **Undang-Undang Tentang
Perubahan Ke-dua Atas Undang-Undang
Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan
Tata Usaha Negara**, UU nomor 51 Tahun
2009, Jakarta.

Republik Indonesia, **Undang-Undang Tentang
Kekuasaan Kehakiman**, UU nomor 48
Tahun 2009, Jakarta.

Republik Indonesia, **Undang-Undang Tentang
Bangunan Gedung**, UU nomor 28 Tahun
2002, Jakarta.

Republik Indonesia, **Peraturan Pemerintah
Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-
Undang Nomor 28 Tahun 2002**, PP nomor
36 Tahun 2005, Jakarta.

Republik Indonesia, **Peraturan Menteri
Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat
Tentang Izin Mendirikan Bangunan**,
Permen nomor 05/PRT/M/2016, Jakarta.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
Manado No: 09/G/2015/PTUN.MDO.

Sumber internet :

<http://hitamdanbiru.blogspot.com/2012/07/sistem-peradilan-indonesia.html>, diakses 10
oktober 2018, jam 00:17 WITA

[HTTP://www.diskes.jabarprov.go.id/index.php?
mod=pubsorotankita&idmenukiri=8&idarti
kel=89](http://www.diskes.jabarprov.go.id/index.php?mod=pubsorotankita&idmenukiri=8&idartikel=89), diakses 11 oktober 2018, jam
23:37 WITA

[HTTP://2u-
sweethome.blogspot.com/2013/08/izin-
mendirikan-bangunan-IMB-dan-
segala.html](http://2u-sweethome.blogspot.com/2013/08/izin-mendirikan-bangunan-IMB-dan-segala.html) diakses 12 oktober 2018, jam
01:20 WITA