

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Sebagai negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*), maka Negara Indonesia bertujuan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur seperti yang tercantum dalam pembukaan UUD 1945, serta memberikan perlindungan hukum bagi rakyat, sebagaimana dikemukakan Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan dilandasi oleh dua prinsip yaitu prinsip hak asasi manusia dan prinsip negara hukum. Pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikatakan sebagai tujuan dari pada negara hukum.<sup>1</sup>

Perlindungan hukum terhadap rakyat atas tindak pemerintahan tidak menjadi kewenangan peradilan umum yang ada. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu peradilan khusus yang dapat menyelesaikan masalah tersebut, yakni sengketa antara pemerintah dengan rakyat. Peradilan ini dalam tradisi *rechtsstaat* disebut dengan peradilan administrasi, yang pada tanggal 29 Desember 1986 pemerintah bersama dengan DPR telah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat atas tindak pemerintahan, yang

---

<sup>1</sup>Zairin Harahap, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Ed.Revisi, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 2.

kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dirasa sudah memenuhi syarat untuk menjadikan lembaga PTUN yang profesional guna menjalankan fungsinya melalui kontrol yudisialnya.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 144 dapat disebut Undang-Undang Peradilan Administrasi Negara, maka perlindungan hukum terhadap warga masyarakat atas perbuatan yang dilakukan oleh penguasa dapat dilakukan melalui 3 (tiga) badan, yakni sebagai berikut :<sup>2</sup>

- a. Badan Tata Usaha Negara, melalui upaya administrative;
- b. Peradilan Tata Usaha Negara; dan
- c. Peradilan Umum, melalui Pasal 1365 KUHPerdata.

Dengan adanya peradilan administrasi negara sebagai lembaga yang menyelesaikan sengketa antara pemerintah dan warga negara, maka dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm. 18-19.

Dari Pasal tersebut dapat diketahui bahwa tolak ukur subyek sengketa tata usaha negara adalah orang (individu) atau badan hukum perdata disatu pihak dan badan atau pejabat tata usaha negara dipihak lainnya. Dengan demikian, para pihak dalam sengketa tata usaha negara adalah orang (individu) atau badan hukum perdata disatu pihak dan badan atau pejabat tata usaha negara, sedangkan tolak ukur pangkal sengketa tata usaha negara adalah akibat dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).<sup>3</sup>

Dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah diatur Tentang Kompetensi Peratun dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa TUN. Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN) mempunyai kompetensi menyelesaikan sengketa TUN di tingkat pertama, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTTUN) untuk tingkat Banding dan Mahkamah Agung untuk tingkat Kasasi, dan Peninjauan Kembali.

Adapun yang menjadi obyek sengketa di PTUN adalah Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN), yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Badan/Pejabat TUN). Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Produk hukum dari Badan/Pejabat

---

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm. 63

Administrasi Pemerintahan yang berupa dokumen-dokumen yang mengandung materi penetapan yang bersifat konkrit, individual, dan final dalam hukum administrasi disebut dengan keputusan (*beschikking*), sedangkan dokumen-dokumen yang mengandung materi pengaturan yang bersifat umum disebut peraturan (*regeling*).

Adapun 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>4</sup> Spesifikasi perkara yang masuk pada peradilan ini, diantaranya adalah: sertifikat hak atas tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut IMB).

IMB datur 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. Setiap orang yang memiliki bangunan gedung wajib memiliki IMB gedung. IMB adalah awal surat bukti dari pemerintah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>Agus Susilo, *Perbuatan Hukum Publik Yang Melanggar Hukum Dapat Digugat Ke Pengadilan Administrasi*, Ar-ruzz, Yogyakarta, 2006, hlm 40.

<sup>5</sup>Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 63.

IMB merupakan satu-satunya sarana perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung. Proses pemberian IMB harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau. Permohonan IMB gedung merupakan proses awal mendapatkan IMB gedung. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, 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.<sup>6</sup>

Bangunan *Hatchery*/penetasan telur adalah merupakan suatu kegiatan peternakan yang menggunakan mesin-mesin untuk sesuatu penetasan unggas dari telur menjadi anak ayam dengan skala besar yang mana mempunyai dampak positif kegiatan peternakan itu dan pula mempunyai dampak negatif yang besar juga bagi lingkungan jika pemberian izin tidak ditempuh melalui prosedur yang telah ditentukan. Pembangunan pada *hatchery*/penetasan telur ini dibangun ditengah pemukiman, dimana warga yang bertempat tinggal dengan lokasi tersebut tidak pernah memberikan izin untuk pembangunan bangunan *hatchery* tersebut. Gejolak masyarakat pun mulai timbul pro dan kontra disebelah pihak untuk mendapatkan dukungan tanda tangan warga tidak keberatan dan

---

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm. 58.

sosialisasi Tentang hatchery ini pun berlaku sebelah pihak. Padahal awalnya nota keberatan telah berulang kali menyampaikan keberatan atas pembangunan hatchery tersebut kepada pihak yang berwenang dan instansi terkait tetapi tidak ada tanggapan.

Kemudian warga yang keberatan terhadap pembangunan hatchery ini melakukan audiensi di kantor Bupati Ciamis yang secara khusus diselenggarakan guna mempertanyakan masalah perizinan dan masalah yang terkait dengan adanya dampak negatif dari pembangunan hatchery, dimana didampingi juga dari aktivis lingkungan hidup wahana Lingkungan Hidup (WALHI) dan dari Lembaga Bantuan Hukum Bandung menemui perwakilan dari beberapa instansi terkait guna meminta salinan atau copy dari obyek sengketa dan perwakilan instansi tersebut hanya memberikan salinan obyek sengketa tersebut tanpa lembar lampirannya.

Karena belum didapatnya keberadaan obyek sengketa dimaksud, maka warga yang keberatan berinisiatif untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan salinan atau copy surat izin mendirikan bangunan kepada pemerintah kabupaten ciamis dan Badan Perizinan Terpadu (BPPT) . Tidak ditanggapinya permohonan warga ini maka warga melalui kuasa hukumnya telah mengajukan nota keberatan atas tidak diberikannya hak akses informasi publik . Kemudian jawaban ini baru didapatkan dari Bupati Ciamis terkait surat nota keberatan yang mana isinya antara lain bahwa dokumen-dokumen tersebut tidak dapat diberikan karena bukan pihak yang berhak memiliki dokumen yang dimaksud, bahwa dikarenakan belum mendapatkan salinan obyek sengketa maka

diajukanlah permohonan penyelesaian sengketa Informasi kepada Komisi Informasi Republik Indonesia.

Ironisnya fakta dilapangan ketika semua prosedural ditempuh oleh warga yang keberatan untuk mendapatkan informasi obyek sengketa IMB tersebut, pihak Muspika kecamatan mengadakan mediasi untuk *win-win solution* antara pengusaha dan perwakilan warga yang keberatan. Isi mediasi tersebut pengusaha meminta permasalahan ini untuk tidak dinaikan ke ranah hukum dan pihak pengusaha secara pribadi akan memfasilitasi apapun asalkan pembangunan hatchery tersebut tetap berlangsung, namun perwakilan warga ini tetap menolak. Karena pengusaha tidak ada itikad baik atau tidak mempedulikan dampak dari apa yang mereka perbuat terhadap lingkungan sekitar.

Dari permasalahan inilah dampak sosial masyarakat semakin runcing dan tajam gejala masyarakat pun semakin meningkat dan terjadilah perpecahan kerukunan warga masyarakat setempat pro dan kontra. Kemudian masyarakat yang menentang pembangunan *hatchery* mengajukan gugatan terhadap terbitnya IMB bangunan hatchery tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan gugatan perkara Nomor 40/G/2011/PTUN-Bdg.

Adapun obyek sengketa yang dimaksud adalah berupa Surat Izin Nomor. 503/IMB-44-BPPT/2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 17 Januari 2011, yang diberikan kepada H. Nurholis yang beralamat di Dusun Manganti, RT 04, RW 05, Desa Sindangmukti, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis untuk: Mendirikan Bangunan Penetasan Telur Unggas (Hatchery), Luas Bangunan: 100 M2, Lokasi bangunan di

Blok/Dusun/Lingkungan : Landeuh, Desa/Kelurahan: Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Di atas Tanah: milik Sdr. H. Nurholis, Nomor Hak Milik/ Akta/ Persil : 228.

Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan sebagai berikut: "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 perundang-undangan yang berlaku, bersifat kongkrit, individual dan formal, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dengan demikian bahwa Surat Izin yang diterbitkan yaitu Obyek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Sehubungan dengan hal ini, maka peneliti merasa tertarik untuk mengetahui lebih jauh Tentang sengketa izin mendirikan bangunan yang peneliti tuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA IMB PENETASAN TELUR UNGGAS (*HATCHERY*) DALAM PERKARA NOMOR 40/G/2011/PTUN-BDG DI PTUN BANDUNG”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Perseroan Terbatas menempuh prosedur izin mendirikan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana kekuatan mengikat izin mendirikan bangunan tanpa memperhatikan pendapat atau keberatan masyarakat?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan *hatchery* atau penetasan telur ini di Pengadilan Tata Usaha Bandung terkait dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini diantaranya :

1. Untuk mengetahui Perseroan Terbatas menempuh prosedur izin mendirikan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui kekuatan mengikat izin mendirikan bangunan tanpa memperhatikan pendapat atau keberatan masyarakat.
3. Untuk memahami dan mengkaji upaya penyelesaian sengketa izin mendirikan bangunan *hatchery* atau penetasan telur ini di Pengadilan Tata Usaha Bandung terkait dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini adalah, sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi pengembangan teori-teori dan kaedah-kaedah ilmu hukum, khususnya hukum administrasi negara dalam bidang penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi para pihak yang terkait mengenai proses terbitnya izin mendirikan bangunan, baik bagi pemerintah daerah atau badan hukum public serta masyarakat pada umumnya sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan khususnya oleh hakim dalam memutuskan suatu perkara sengketa yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan menjunjung tinggi nilai-nilai moral, etika, akhlak mulia, dan kepribadian luhur bangsa, beriman dan bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, menghormati kebinekaan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, serta melindungi harkat dan martabat setiap warga Negara.

Peradilan merupakan tumpuan dan harapan bagi setiap pencari keadilan untuk mendapatkan suatu keadilan dan kepastian hukum yang memuaskan dalam

suatu perkara. Dari pengadilan ini diharapkan suatu keputusan yang tidak berat sebelah, karena itu jalan yang sebaik-baiknya untuk mendapatkan penyelesaian suatu perkara dalam suatu negara hukum adalah melalui pengadilan.

Tempat dan kedudukan peradilan dalam negara hukum dan masyarakat demokrasi masih tetap diandalkan sebagai katup penekan (*pressure value*) atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat, dan pelanggaran ketertiban umum, juga peradilan masih tetap diharapkan berperan sebagai “*the last resort*” yakni sebagai tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan, sehingga pengadilan masih diandalkan sebagai badan yang berfungsi menegakkan kebenaran dan keadilan.<sup>7</sup>

Kewenangan absolut peradilan/atribusi kompetensi/kewenangan (*attributie van rechtsmacht*) adalah menyangkut Tentang pembagian wewenang antar badan-badan peradilan berdasarkan jenis lingkungan pengadilan, misalnya pembagian antara wewenang Peratun dan Peradilan Umum. Menurut Thorbecke dan Buys ukuran untuk menentukan apakah suatu perkara merupakan wewenang Peratun adalah tergantung dari pokok sengketa (*objectum litis fundamentum petendi*). Apabila hak yang tertindak itu berada dalam kerangka hukum publik, maka perkara tersebut merupakan kewenangan Peratun dan apabila berada dalam lapangan hukum perdata maka merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum.<sup>8</sup>

Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

---

<sup>7</sup>Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 237.

<sup>8</sup>Djoko Prakoso, *Peradilan Tata Usaha Negara*, Litbang, Yogyakarta, 1983, hlm. 23.

adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dari rumusan Pasal tersebut, ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan dasar lahirnya sengketa Tata Usaha Negara mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Penetapan tertulis;
- b. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
- d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Bersifat konkrit, individual dan final; dan
- f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hokum perdata.

Menurut Pasal 1 butir 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sengketa TUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan/Pejabat TUN, baik dipusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya suatu KTUN. Untuk menilai dan menentukan apakah suatu ketetapan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Administrasi itu berTentangan dengan hukum atau tidak.

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia. Pada dasarnya setiap orang, badan atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan,

ketersediaan dana, bentuk dan konstruksi. Hanya saja mengingat mungkin saja pembangunan suatu gedung dapat mengganggu orang lain ataupun mungkin membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah. Untuk itu diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur agar bangunan gedung dapat dibangun secara benar.

Pengaturan mengenai bangunan gedung di Indonesia telah diatur dalam dasar hukum yang kuat yakni dalam bentuk Undang-Undang yang memiliki aturan pelaksanaan berupa peraturan pemerintah. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, sebagai aturan pelaksanaannya, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan Tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berprinsip kemanusiaan dan berkeadilan.

Pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung terdapat beberapa Pasal yang mendudukkan izin mendirikan bangunan (IMB)

dalam kerangka pengendalian. Dalam Pasal 6, 7, 8, 35, 39, 40, dan Pasal 41, dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan bangunan dan gedung, pemilik bangunan gedung berkewajiban mempunyai IMB. Hal ini merupakan upaya penegakan prosedur perizinan dalam mendirikan bangunan untuk menjamin bangunan tersebut telah sesuai dengan peruntukkan ruang dan kegiatan yang direncanakan. Adapun penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana tersebut diatas didukung oleh rekomendasi yang diterbitkan oleh instansi terkait, terutama rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang tata kota dalam bentuk Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), rekomendasi dari instansi pertanahan, serta rekomendasi komisi AMDAL.

Izin mendirikan bangunan (IMB) juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, hal ini untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung. Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi

kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung. Dalam Pasal 1 butir 6 disebutkan bahwa izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.<sup>9</sup>

Sunarto juga menegaskan bahwasannya IMB merupakan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada badan atau orang untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan Nilai Dasar Bangunan (NDB), Nilai Luas Bangunan (NLB) serta Ketinggian Bangunan (KB) yang ditetapkan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut, orang lain dan lingkungan.<sup>10</sup>

Upaya nyata menata bangunan perumahan dan pemukiman ini bukan hanya orang perorangan warga masyarakat yang terlibat untuk itu, namun pemerintah dengan segenap aparaturnya (baik tingkat pusat maupun daerah) turut serta demi terciptanya masyarakat yang sejahtera khususnya dalam bidang perumahan dan pemukiman.

Pemerintah dengan segenap aparaturnya itu yang dalam hukum Administrasi Negara dikenal dengan sebutan Administrasi Negara, berusaha

---

<sup>9</sup>Marihot Pahala Siahaan, *Op Cit*, hlm. 22.

<sup>10</sup>Sunarto, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Citra Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm.125.

mewujudkan tujuan-tujuan Negara. Untuk hal diatas, Van Vollenhoven menyatakan "Badan Pemerintah tanpa aturan hukum negara akan lumpuh, oleh karena badan ini tidak mempunyai wewenang apapun, ataupun wewenangnya tidak berketentuan, badan Pemerintah tanpa Hukum Administrasi Negara akan bebas sepenuhnya, oleh karena badan ini dapat menjalankan wewenangnya menurut kehendak sendiri".<sup>11</sup>

Selanjutnya, dari segenap urusan kemasyarakatan yang melibatkan Administrasi Negara turut campur di dalamnya adalah salah satunya dalam hal mendirikan bangunan, baik untuk keperluan perumahan dan pemukiman maupun untuk keperluan-keperluan lainnya (gudang dan tempat usaha).

Keterlibatan Administrasi Negara tadi berupa "izin" untuk mendirikan bangunan, maka Utrecht berpendapat bahwa "Bila pembuat peraturan tidak umumnya melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkrit, maka keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu ijin (*vergunning*)".<sup>12</sup>

Dengan demikian, apabila seseorang atau lebih warga masyarakat mengajukan permohonan untuk mendirikan bangunan, maka terhadap permohonan tadi Administrasi Negara yang berwenang untuk itu mengabulkannya dengan memberikan izin untuk mendirikan bangunan tadi sepanjang ketentuan perundang-undangan tidak melarangnya; yang selanjutnya disebut Izin

---

<sup>11</sup>W.F. Prins, R. Kosim Adisapoetra, *Pengantar Ilmu Hukum Administrasi*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987, hlm.7.

<sup>12</sup>Utrecht E., *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, PT. Ichtiar Baru Jakarta, 1985, hlm.130.

Mendirikan Bangunan (IMB). Dengan kata lain, dalam rangka meluluskan permohonan untuk mendirikan bangunan, Administrasi Negara berwenang untuk itu harus memperhatikan dan sekaligus menerapkan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan adanya IMB yang diterbitkan oleh Administrasi Negara yang berwenang, maka si pemohon dapat segera mendirikan bangunan dengan mempergunakan bahan-bahan yang diperkenankan dalam IMB tersebut dan memperhatikan pula faktor-faktor lainnya.

Dari hal-hal yang dikemukakan di atas dapat dikemukakan bahwa IMB didalamnya mengandung pengertian sebagai berikut :<sup>13</sup>

- a. IMB merupakan ketetapan (*beschikking*);
- b. IMB diterbitkan oleh Administrasi Negara yang berwenang;
- c. IMB harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. IMB harus sejalan dengan Tata kota dan Tata Ruang;
- e. IMB harus memperhatikan faktor-faktor lain-lainnya berupa antara lain keselamatan dan lingkungan; dan
- f. Bahan-bahan yang dipergunakan untuk mendirikan bangunan tadi harus sesuai dengan bahan-bahan yang diperkenankan dalam IMB.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. Metode Pendekatan

---

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 8-9.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan melakukan inventarisasi hukum positif yang berkaitan dengan efektifitas peraturan perundang-undangan di bidang hukum.<sup>14</sup> Dalam hal ini untuk menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai penyelesaian sengketa IMB dalam perkara Nomor 40/G/2011/PTUN-BDG. di PTUN Bandung.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang relevan.<sup>15</sup>

## 3. Tahap Penelitian

### a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan yang dilakukan yaitu menghimpun data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini secara deduktif, dimulai dengan menganalisis data sekunder di bidang hukum, yang berkaitan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Data sekunder di bidang hukum tersebut, antara lain :

---

<sup>14</sup>Roni Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1998, hlm. 32.

<sup>15</sup>Winama Surachman, *Pengantar Ilmu Dasar dan Teknik*, Tarsito, Bandung, 1999, hlm. 32.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, antara lain :

- a) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- b) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.

2) Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer yang dapat menunjang penulisan tesis ini dan dapat membantu melengkapi bahan hukum primer, misalnya buku-buku, tulisan para ahli dan hasil karya para ilmuwan yang berbentuk makalah atau karya tulis.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi Tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus dan kamus bahasa hukum.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian. Data lapangan dilakukan pada pihak-pihak terkait, yaitu PTUN Bandung.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Studi Kepustakaan

Sesuai dengan tahap penelitian di atas, teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan menganalisa, membaca serta mempelajari dokumen-dokumen seperti laporan-laporan, artikel-artikel, buku-buku dan peraturan atau Undang-Undang yang ada hubungannya dengan masalah yang ditulis.

##### b. Wawancara

Wawancara yaitu percakapan dengan maksud tertentu, percakapan dilakukan 2 (dua) pihak atau lebih, pewawancara dan yang diwawancarai memberikan jawaban atas pertanyaan yang dimaksud. Dalam hal ini langsung dengan pihak yang erat hubungannya dengan penelitian, yaitu PTUN Bandung.

#### 5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dan wawancara, yaitu alat pengumpul data yang dilakukan melalui data baik tertulis ataupun wawancara langsung dengan pihak yang terkait.

#### 6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan metode analisis normatif kualitatif. Normatif berarti bahwa data dianalisis berdasarkan peraturan-peraturan yang relevan sebagai hukum positif,

sedangkan kualitatif yaitu merupakan analisis data tanpa mempergunakan rumus dan angka.<sup>16</sup>

## 7. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan bahan dan data dalam rangka melaksanakan penelitian guna penulisan skripsi ini, adalah :

### a. Penelitian Kepustakaan

Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, di Jalan Lengkong dalam Nomor 17 Kota Bandung.

### b. Penelitian Lapangan

a) Surat Izin No. 503/IMB-44-BPPT/2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Penetasan Telur Unggas ( Hatchery) yang berlokasi di Dusun landeuh, Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis.

b) Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung.

---

<sup>16</sup>Roni Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm. 33.