

SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERIZINAN
PEMBANGUNAN TWIN TOWER DI KOTA
MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh:

MARIANAS

B021171008



PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERIZINAN
PEMBANGUNAN TWIN TOWER DI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

MARIANAS

B021171008

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada

Program Studi Hukum Administrasi Negara

PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERIZINAN PEMBANGUNAN TWIN
TOWER DI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

**MARIANAS
B021171008**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Program Studi Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
pada tanggal, 13 Agustus 2021,
Dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Meyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. A. Muhammd Yunus W, S.H., M.Si.
NIP. 19570801 198503 1 005



Fajurrahman Jurdi, S.H., M.H.
NIP. 19840713 201504 1 003

**Ketua Program Studi
Sarjana Hukum Administrasi Negara**



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840818 201012 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Marianas

Nim : B021171008

Program Studi : S1-Hukum Administrasi Negara

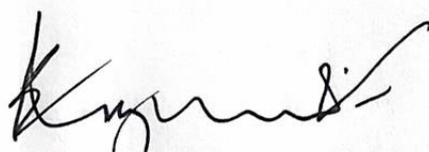
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Perizinan
Pembangunan Twin Tower Di Kota Makassar

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 31 Juli 2021

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. A. Muhammd Yunus W., S.H., M.Si
NIP. 195708011985031005



Fajurrahman Jurdi, S.H., M.H.
NIP. 198407132015041003



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : MARIANAS
N I M : B021171008
Program Studi : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERIZINAN PEMBANGUNAN
TWIN TOWER DI KOTA MAKASSAR

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Agustus 2021

a.n. Dekan
Dekan Bidang Akademik, Riset
dan
asi
Dr. Wah. H. H. ul, S.H., M.H.
NIP. 19610118 200212 1 004

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Marianas

Nim : B021171008

Program Studi : Hukum Administrasi Negara

Jenjang : S-1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

“Tinjauan Yuridis Terhadap Perizinan Pembangunan

Twin Tower Di Kota Makassar”

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan orang lain bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut

Makassar, 13 Agustus 2021

Yang Menyatakan,



Marianas

ABSTRAK

MARIANAS (B021171008) DENGAN JUDUL “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERIZINAN PEMBANGUNAN TWIN TOWER DI KOTA MAKASSAR”. Di bawah bimbingan (Muhammad Yunus Wahid) sebagai Pembimbing Utama dan (Fajlurrahman Jurdi) sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menjelaskan pengaturan perizinan pembangunan Twin Tower di Kota Makassar serta akibat hukum perizinan pembangunan Twin Tower di Kota Makassar.

Tipe penelitian yang digunakan penulis adalah tipe penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, serta bahan hukum sekunder Keseluruhan bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu 1) pengaturan pembangunan Twin Tower sudah diatur sebagaimana penulis uraikan dalam tulisan ini. Dari peraturan yang penulis uraikan, mengatur beberapa hal diantaranya, landasan hukum penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, syarat-syarat mendirikan bangunan, izin pemanfaatan ruang, hak dan kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam penerbitan izin, pemanfaatan, penataan dan pengelolaan Ruang Terbuka Hijau. Dari beberapa uraian peraturan tersebut penulis tidak menemukan adanya pertentangan antara peraturan yang lebih tinggi dengan peraturan yang lebih rendah ataupun peraturan yang lebih khusus dengan peraturan yang lebih umum. Sehingga penulis menarik kesimpulan bahwa pengaturan pembangunan twin tower sudah sinkron antara peraturan-peraturan lainnya. 2) Dalam pembangunan Twin Tower terbukti tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan sehingga akibat hukum yang timbul adalah proses pembangunan Twin Tower menjadi berhenti karena Pemerintah Kota Makassar memberikan sanksi berupa pemberhentian pembangunan. Selain pemberhentian pembangunan, Pemerintah Kota Makassar dapat memberikan sanksi administratif lainnya berupa surat perintah pembongkaran dan pemberian sanksi denda.

Kata kunci : Izin Mendirikan Bangunan, Twin Tower.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala limpahan nikmat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat Menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perizinan Pembangunan Twin Tower Di Kota Makassar”**, yang merupakan tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang terkasih yang senantiasa memberikan doa dan dukungan serta membantu secara tidak langsung selama menyusun skripsi ini. Terutama kepada orang tua penulis, Ayahanda **Alm. Akhmad Bagenda Kr. Tunru** dan Ibunda **Bacelong Dg. Bungeng**, kakak penulis, **Mariani, Mariati dan Mariana**, yang senantiasa sabar mendidik dan memberikan arahan penuh cinta kepada penulis sehingga mampu melewati segala rintangan hidup selama ini dikala penulis menyelesaikan skripsi ini. Kakak Ipar Penulis, **Muh. Nasir dan Satrian**, serta Keponakan-keponakan penulis, **Hadryanti, Hasmiranti, Salsabila Febriana, Hasmiranda, Muh. Sultan Fahri, dan Nurul Adhania**. Begitu juga segala doa yang tulus dan dukungan secara moril dan materil kepada penulis. Semoga Allah SWT senantiasa memberi kesehatan dan perlindungan-Nya.

Ucapan terima kasih penulis ucapkan pula kepada para pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih dan penghormatan yang setinggi-tingginya kepada Bapak **Prof. Dr. Andi Muhammad Yunus Wahid, S.H., M.Si.** selaku Pembimbing Utama dan Bapak **Fajlurrahman Jurdi, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Pendamping atas segala kebaikannya selama ini yang telah memberikan waktu luang dan bimbingan kepada penulis selama menyusun skripsi. Selanjutnya, tak lupa pula saya ucapkan terima kasih kepada Ibu **Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si.** selaku Penguji I dan Ibu **Dr. Andi Bau Inggit AR, S.H., M.H.** selaku Penguji II atas saran dan ilmu yang telah diberikan selama proses penyusunan skripsi ini.

Kemudian tak lupa pula penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA** selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
2. **Ibu Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
3. Bapak **Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn** selaku Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara beserta jajarannya;
4. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberi ilmu, pengalaman, dan nasehat-nasehat yang begitu luar biasa dan telah penulis anggap sebagai

orang tua selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;

5. Bapak **Prof. Dr. Djafar Saidi, S.H., M.H** dan Ibu **Dr. Andi Syahwiah S.H., M.H.** selaku Penasehat Akademik penulis, terima kasih atas bimbingan dan arahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi strata satu (S-1) dengan baik dan lancar;
6. Seluruh **Pegawai dan Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin** atas segala bantuannya dalam pengurusan administrasi selama penyusunan skripsi ini;
7. **Kepala Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin** beserta jajarannya yang telah menyediakan wadah, melayani, dan menyambut penulis dengan hangat sejak masih mahasiswa baru sampai saat penulis melakukan menyelesaikan penelitian.
8. Keluarga Besar **Asian Law Students' Association Local Chapter Universitas Hasanuddin (ALSA LC Unhas)**, para Alumni serta Angkatan XXII, XXIII, dan XXIV yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih telah menjadi rumah bagi penulis dalam mengembangkan keilmuan hukum dan menempa penulis menjadi seorang organisatoris. Hangatnya kekeluargaan dan kebersamaan akan selalu penulis kenang terkhusus kepada teman teman pengurus ALSA LC Unhas

Periode 2018-2019, kakanda Andi Indra Kurniawan, S.H., kakanda Andi Muh Dwihar Setya, S.H., Annisa Dwi Ramadhania, S.H., Shafira Saodana, S.H., Nuriyah Fara Muthia, S.H., Siti Isti Dwi Pratiwi, S.H., Zahid Bushran Adi Putra, S.H., Widya Aisyah Zhafira Rachmat, S.H., Muhammad Ramadany Mustamin, S.H., Winda Putri Pradini, Andi Ahmad Ichsan Hady, S.H., Ifah Khofifah Ruslan, S.H., Andi Resky Nurfatimah, Muh. Yusuf Abustam, Nurfitri, Intan Pratiwi, Giriliano Reyhan Uno, Aulia Adelia Muhammad, Anugrah Ismail, Fitriani Shafira Ananda Rommy, Muh. Riasat Umar Al-Hikam, Istifani Syarif, Rhea Aurelia Muhammad, Hadi Shafita Jamal, Nur Hadziratul Qudzi, Muh. Reza Mahendra, Fathurrahman, Suci Ramadhanti, Faidah Nadia, Habibul Qur'an, Velia, Nurhidayanti Silalahi, Jihan Annisa Mujaddidah, S.H., Irbah Ufairah Razak, Adinda Putri Candrika, S.H, dan lain-lain yang tidak sempat penulis sebut satu per satu. Terima kasih atas segala pengalamannya dan kehangatannya, semoga semakin jaya. *ALSA! Always Be One.*

9. Keluarga besar ***Human Resource Department ALSA LC Unhas periode 2017-2018***, kak Indra selaku *Manager* dan kak Sandra selaku *Secretary Manager* serta rekan rekan member, Winda, Firsao, Uti, Karin, Ana, Dany, dan Kiki terima kasih telah memberikan warna yang menarik dalam dunia perkuliahan saya, mengajarkan secara tidak langsung bahwa ilmu bukan hanya

tentang apa yang kita dapatkan di kelas, tetapi apa yang kita kerjakan dengan ikhlas. Karena diam adalah emas, terima kasih HRD Kecil.

10. Keluarga besar **Internal Affairs Department ALSA LC Unhas periode 2018-2019**, *Manager* saya Dede Zahid, dan Wiwi Widya *Secretary Manager* saya serta teman teman staff, Trisna, Krisda, Rafly, Velia, dan adik adik member Appang, Dini, Saspaw, Ichsan, Razin, Nope, Varel, Irma dan Cindy. Terima kasih telah memberi keceriaan, arti kekeluargaan, perhatian dan dukungan kepada penulis, tetap semangat. Internal Kuat, ALSA Hebat.
11. Kakak-kakak saya, Kak Dedet, Kak Zulham Arief, Kak Zul, Kak Rhila, Kak Rafi Iriansyah, Kak Alle, Kak Dinul, Kak Tjoteng, Kak Fikar, Kak Nelson, Kak Baim, Kak Edys, Kak Kandi, Kak Akram, Kak Hendri, Kak Pimen, Kak Indira, Kak Alif, Kak Jody, Kak Fatony, Kak Aqiva, Kak Ima, Kak Masrur, Kak Abdi, Kak Aul, Kak Fikar, Kak Ega, Kak Fadil, Kak Lisa, Kak Arum, Kak Fuad, Kak Fachri, Kak Clara, dan semua kakak-kakak yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, terima kasih atas bimbingan dan pelajaran yang telah diberikan kepada saya, sejak awal berproses di ALSA hingga saat ini.
12. Kakak-kakak ALSA LC Unhas Periode 2017-2018, kak Nesa, Kak Lave, Kak Mega, Kak Ratih, Kak Angga, Kak Mahful, Kak Mei, Kak Indra, Kak Arya, Kak Aso, Kak Ade, Kak Oji, Kak Sandra,

Kak Nupe, Kak Ernin, Kak Adelifka, Kak Abing, Kak Prima, Kak Deny, Kak Hukama, Kak Ayu, dan kakak kakak yang belum bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih ilmu dan pegalamannya, terima kasih telah berbagi keceriaan Bersama penulis diawal masuk ALSA sampai akhir kepengurusan.

13. Adik-Adik saya ALSA Angkatan XXIV, Eman, Imam, Afifah, Ikhsan, Nope, Appang, Ayu, Fawzan, Sasa, Maura, Fadli, Dhifana, Jihan, Wawan, Fany, Nisya, Hana, Aidil, Ainil, Ridha, Tenri, Varel, Ahmad, Dini, Razin, Cindy, Aldy, Aul Julinar, Merci, Adel, Reski, Pingkan, Farhan, Fya, Afi, Sahrul, Min, Rere, Desci Andika, Zelika, Maya dan adik adik penulis yang belum sempat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih telah menjadi bagian dari sebuah cerita tanpa titik. ALSA, *Always Be One*.

14. Keluarga Besar **Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Periode 2018-2019**, Kak Atta, Kak Syarah dan jajarannya, terima kasih atas pengalaman dan pelajarannya. Salam Kabitet Terarah.

15. Keluarga Besar **Dewan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Periode 2019-2020**, Ades, Irfandi, Erval, Harry, Edo, Awan, Wawan, Ilo, Resky, Afath, Ritha, Adel, Pipi, Dinda, Mustakin, dan Kiki, terima kasih sudah berdedikasi dan bersama sama menulis nama dalam sejarah

perjalanan mahasiswa di Fakultas Hukum. Dari Mahasiswa, Oleh Mahasiswa, dan Untuk Mahasiswa.

16. Keluarga Besar **Hukum Administrasi Negara 2017 (HANTU'17)**, terima kasih atas segala pengalaman selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
17. Keluarga Besar **KKN Tematik Gelombang 104 Takalar 01**, terima kasih telah membantu penulis sebagai Koordinator Wilayah serta atas semua kebersamaan dan kekeluargaan semasa KKN;
18. Keluarga Besar **Program Magang Hukum Administrasi Negara Tahun 2020 Wilayah Inspektorat Daerah Kota Makassar**. Andrian, Ritha, Arham, Nunu, dan Panye. Terima kasih telah membantu penulis sebagai Koordinator kelompok serta bapak ibu pegawai kantor atas semua kebersamaan dan kekeluargaannya selama program magang.
19. Keluarga Besar **Ikatan Keluarga Purna Paskibra Unit 502 SMAN 1 Takalar**, terima kasih telah menjadi tempat saya berbagi kebersamaan dan kekeluargaannya.
20. Keluarga Besar **Delegasi National Moot Court Competition Piala Mahkamah Agung XXII**, Kak Anwar, Kak Fiqih, Kak Dinda, Kak Stev, UI, Ojan, Min, Syahrul, Deschi, Andika, Ucup, Imam, Pipi, Dijun, Js, Opic, Fadli, dan tak lupa LO terbaik saya

Roro dan Tomi terima kasih atas perjuangan dan pengalamannya di bumi Purwokerto.

21. Keluarga Besar **PLEDOI'17** dan teman teman **INAUGURASI Fakultas Hukum 2017** terima kasih telah memberika warna dan cerita yang berbeda dalam perjalanan perkuliahan penulis, Wahyudi, Uci, Kevin, Rizka, Stev, Ari, Mono, Rendi, taklupa pula saudara saya Alm. Ririn dan teman teman yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.
22. Sahabat-sahabat "**BURENG BARAKALLAH**" yang senantiasa membantu, memotivasi penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik, memberikan arahan dikala penulis berproses menyelesaikan skripsi ini, Mba Desak, Suci, Susan, Uni, dan Saudara Saya Arjun, terima kasih kisah dan perjalanan selama masa perkuliahan.
23. Sahabat dan Saudara seperjuangan penulis sejak menginjakkan kaki di Fakultas Hukum hingga penulis menyelesaikan skripsi ini Fanye, Fajrul dan Afath terima kasih atas cinta dan kasih yang senantiasa membantu penulis menyelesaikan skripsi.
24. Teman-teman seperjuangan "**BIMBINGAN SKRIPSI**", Agus, Novi, Aul, Exa dan Karina yang terus memberikan informasi dan membantu penulis dikala bimbingan skripsi.

25. Kepala **Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar**

yang telah membantu penulis mulai dari pra penelitian yang penulis lakukan sampai penelitian hingga skripsi ini selesai.

26. Teman-teman penulis, Ratna Vim Aditya, S.H., Nurjannah, S.E.

Andira Mayang Sari, Audia Qurnianti, Ilham Hamzah, Aryuniasari Ashar, Hesti, Nursuci Ramadhani, Terimakasih.

27. *Last but no least, I wanna thank me, I wanna thank me for*

believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I

wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for

never quitting, I wanna thank all the times.

Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari

kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran sangat penulis

harapkan. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan

manfaat kepada pembaca. Demikianlah yang dapat penulis

sampaikan, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Fakultas

Hukum Universitas Hasanuddin secara khusus dan negara secara

umum. Akhir kata, penulis ucapkan *Alhamdulillah Robbil Alamin.*

Billahifisabililhaq Fastabikul Khairat.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Makassar, 13 Agustus 2021

MARIANAS

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRISPI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	13
E. Keaslian Penelitian.....	13
F. Metode Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PENGATURAN IZIN PEMBANGUNAN TWIN TOWER DI KOTA MAKASSAR	20
A. Tinjauan Umum Perizinan	20
1. Pengertian Perizinan	20
2. Unsur-Unsur Perizinan.....	23
3. Fungsi dan Tujuan Perizinan.....	28
4. Bentuk dan Isi Izin.....	30
5. Jenis Perizinan	34

B. Tinjauan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	37
1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	37
2. Persyaratan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan	39
3. Fungsi dan Manfaat Izin Mendirikan Bangunan	42
4. Kewenangan Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan	43
C. Analisis Pengaturan Izin Pembangunan Twin Tower Di Kota Makassar	47
BAB III TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS AKIBAT HUKUM PERIZINAN PEMBANGUNAN TWIN TOWER	68
A. Teori Akibat Hukum.....	68
B. Teori Efektivitas.....	71
C. Teori Ketaatan/Kepatuhan Hukum	75
D. Analisis Akibat Hukum Perizinan Pembangunan Twin Tower	79
BAB IV PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	92

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Konsep kesejahteraan rakyat Indonesia telah berlaku sejak berdirinya Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sebagaimana tercermin dalam tujuan negara Indonesia dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:

“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,”¹

Selanjutnya dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, perubahan keempat memuat hal-hal sebagai berikut:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”

Peraturan-peraturan tersebut memberikan hak kepada negara untuk menguasai seluruh sumber daya alam yang ada di Indonesia dan memberikan kewajiban kepada negara untuk memanfaatkannya sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Putusan tersebut

¹ Alinea Ke 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

berarti bahwa negara berhak untuk mengelola, memperoleh, dan menggunakan sumber daya alam untuk mencapai kesejahteraan yang diharapkan..²

Dalam rangka mencapai tujuan negara khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat dan mencerdaskan kehidupan bangsa, artinya negara harus mampu melaksanakan rencana pembangunan yang matang dan terarah untuk mendukung pencapaian tujuan nasional..³

Upaya penerapan *smart space planning* merupakan kunci pelaksanaan penataan ruang, agar tidak merugikan lingkungan, artinya pembangunan yang dihasilkan dari penataan ruang biasanya memiliki perbedaan yang samar dalam pemanfaatan sumber daya alam tanpa merusak lingkungan..⁴

Semua pembangunan suatu negara harus berorientasi pada keseimbangan, keserasian, efisiensi, efektivitas, budaya dan keberlanjutan, serta untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang berkeadilan..⁵ Walaupun pembangunan merupakan salah satu sarana bagi pencapaian taraf kesejahteraan, namun setiap pembangunan tidak terlepas dari adanya dampak yang merugikan

² H. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2016, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa Cendikia, Bandung, hlm. 28

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.* hlm. 29

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.205.

terutama terhadap lingkungan.⁶ Perlunya suatu daerah dilakukan penataan ruang adalah hal yang utama dalam memanfaatkan ruang dan wilayahnya.

Asas penataan ruang secara tegas tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Penataan Ruang, yang menyatakan: “Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan beberapa asas, salah satunya yaitu asas keberdayagunaan dan keberhasilan. Maksudnya, penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya (SDA) yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas⁷ (Pasal 2 huruf d Undang-Undang Penataan Ruang dan penjelasannya). Patut dicatat, bahwa “mengoptimalkan” (bukan “memaksimalkan”) manfaat tersebut adalah bahwa semua bentuk pemanfaatan selalu memperhatikan batas-batas daya dukung ruang dan SDA yang bersangkutan, sehingga dapat tetap berfungsi secara berkelanjutan.

Penataan Ruang dan Rencana Wilayah telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang kemudian diperjelas kembali dalam Peraturan

⁶ N.H.T Siahaan, *Hukum Lingkungan dan Ekologi Pembangunan*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2004, hlm.19.

⁷ Sesuai dengan amanat UU No. 32 tahun 2009 (UUPPLH) berkaitan dengan instrumen PPLH, penataan ruang harus mendasarkan diri pada hasil Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) sebagai instrumen yang ditempatkan sebagai paling dasar, yang mendasari semua instrumen lainnya secara berjenjang. Tata ruang yang baik hanya dapat diwujudkan bilamana didasarkan pada KLHS yang memadai. Dalam *Ibid*, hlm. 17

Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang merupakan pedoman untuk penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional, penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional, mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah provinsi, keserasian antar sektor, penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi, penataan ruang kawasan strategis nasional serta penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten kota.

Alasan yang mendasari perlunya perencanaan ruang adalah: (1) Ruang wilayah Indonesia dengan keanekaragaman ekosistemnya merupakan sumber daya alam yang perlu dikelola dan dilindungi untuk kesejahteraan hidup manusia (lebih dari generasi ke generasi); (2) Pengelolaan sumber daya alam (ruang: darat, laut, langit) perlu dilakukan secara kooperatif dan terpadu dengan sumber daya manusia buatan dan sekolah dasar sesuai dengan prinsip pembangunan berwawasan lingkungan. (3) Terwujudnya kesatuan sistem lingkungan hidup yang dinamis dan terpeliharanya kelestarian fungsi dan kemampuan lingkungan hidup. Dengan kata lain, untuk mewujudkan pembangunan yang ramah lingkungan. (4) Terjaganya keserasian penyelenggaraan kekuasaan antar daerah

dan antar daerah serta antara pusat dan daerah agar tidak menimbulkan disparitas antar daerah dan antar daerah pusat. (5) menyediakan (sebagai tempat) ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan; (6) Mitigasi bencana, khususnya bencana alam, dalam upaya meningkatkan keselamatan dan kesejahteraan hidup dan kehidupan.⁸

Tentang penataan ruang dan wilayah Makassar, dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Penataan Ruang Kota Makassar Tahun 2015-2034 diatur sebagai berikut:

“Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang selanjutnya disingkat RTRW Kota Makassar, adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional, kawasan strategis nasional dan provinsi ke dalam struktur dan pola ruang wilayah Kota Makassar.”

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.⁹

Ateng Syafruddin mengatakan, izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan di mana hal yang dilarang menjadi boleh.

⁸ A.M Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang Edisi Pertama*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 15

⁹ Ridwan HR, 2018, *Hukum Administrasi Negara*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, hlm 198

Penolakan permohonan izin memerlukan rumusan yang terbatas. Menanggapi hal tersebut, Asep Warlan Yusuf mengatakan bahwa kekuasaan sebagai instrumen pemerintah preventif digunakan sebagai penutup hukum dan administratif untuk mengontrol perilaku masyarakat.¹⁰

Izin yang dikeluarkan pemerintah memberikan kondisi ketertiban dan keamanan untuk membantu Anda mencapai tujuan Anda. Pegawai negeri sipil yang diberi izin mengajukan syarat berupa perintah atau larangan yang harus dipenuhi oleh pemohon izin.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis yang sesuai dengan fungsi gedung. Persyaratan administrasi bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Spesifikasi bangunan meliputi persyaratan tata letak bangunan dan persyaratan keandalan bangunan untuk bangunan. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.

¹⁰ Juniarso Ridwan, 2010, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, hlm. 31.

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, telah ditentukan persyaratan administratif bangunan gedung¹¹, yakni:

- a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang atas tanah,
- b. Status kepemilikan bangunan gedung,
- c. Izin mendirikan bangunan gedung,

Lahirnya Izin Mendirikan bangunan berfungsi agar Pemerintah Daerah dapat mengontrol dalam rangka pendataan fisik kota sebagai dasar yang sangat penting bagi perencanaan, pengawasan, dan penertiban pembangunan kota yang terarah dan berguna bagi pemilik bangunan gedung sebab memberikan kepastian hukum terhadap berdirinya bangunan yang bersangkutan dan akan memberikan kemudahan bagi pemilik bangunan untuk suatu keperluan untuk mencegah tindakan penegakan jika tidak ada izin mendirikan bangunan.¹²

¹¹ Adrian Sutedi, *Op. Cit.* hlm. 225-226.

¹² *Ibid*, hlm. 213

Terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan, termaktub dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Pasal 1 ayat (1) bahwa:

“Izin mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 13 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan bahwa:

“Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam wilayah Kota Makassar.”

Kemudian dipertegas kembali dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2015-2034 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Pasal 115 ayat (2) dikatakan bahwa:

“Setiap perbuatan pemanfaatan ruang harus mendapatkan izin pemanfaatan ruang dan harus melaksanakan setiap ketentuan perizinan pemanfaatan ruang dari pemerintah, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah kota sesuai dengan peruntukan wilayah berdasarkan rencana tata ruang sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini”

Penafsiran pemanfaatan ruang dalam Pasal 1 Angka 14

Undang-Undang No 26 tahun 2007, yaitu:

“Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program serta pembiayaannya.”

Sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, penyelenggaraan program pemanfaatan ruang adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat dalam rangka mencapai rencana pembangunan. Program pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan dengan menggunakan ruang vertikal atau menggunakan ruang di dalam bumi, yang bertujuan untuk meningkatkan kapasitas ruang untuk menampung kegiatan yang lebih intensif. Izin ruang dirancang sebagai upaya pengendalian penggunaan ruang sehingga setiap penggunaan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana penggunaan lahan.

Menurut Soehino bahwa:¹³

“Syarat-syarat dalam izin itu bersifat konstitutif dan kondisional. Bersifat konstitutif, karena ditentukan oleh suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus (terlebih dahulu) dipenuhi, artinya dalam hal pemberian izin itu ditentukan suatu perbuatan konkret, dan bila tidak dipenuhi dapat dikenai sanksi”

¹³ Suci Hajratul Aswad, 2021, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perizinan Pertambangan Pasir Laut untuk Makassar New Port di Perairan Spermonde*, Skripsi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 6.

Sehingga perizinan pembangunan juga harus sesuai dengan pengaturan izin yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan dan mengikuti prosedur serta ketentuan dan syarat-syarat yang diatur agar dapat dikatakan absah sebagai izin.

Pada awal tahun 2021 Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan melakukan pembangunan Twin Tower pada kawasan Center Of Point Indonesia yang merupakan daerah reklamasi yang berada dalam wilayah Pemerintah Kota Makassar.

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, telah ditentukan syarat administrasi bangunan gedung, yakni: 1) status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, 2) status kepemilikan gedung, 3) Izin Mendirikan Bangunan.

Namun, pada pelaksanaannya Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan selaku pemilik bangunan gedung ini tidak mengantongi izin mendirikan bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota dalam hal ini Walikota Makassar, padahal pembangunan Twin Tower sudah berjalan.

Selain tidak mengantongi izin mendirikan bangunan, dikutip dalam Antaranews.com bahwa pembangunan Twin Tower ditinjau kembali mengenai izin pembangunan karena pembangunannya di atas lahan yang peruntukannya untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH).¹⁴

Kenyataannya Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan hasil pra penelitian yang dilakukan penulis pada Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar ditemukan bahwa:¹⁵

“Berkas sudah dimohonkan tetapi, sampai sekarang belum diterbitkan izin nya. Kendalanya karena yang pertama dari segi administrasi berkas yang dimohonkan kurang melengkapi, sedangkan dari kajian teknis yang ada serta mengacu pada RTRW Kota Makassar, pembangunan Twin Tower berada pada lahan yang peruntukannya untuk ruang terbuka hijau.”

Padahal dengan tegas disebutkan dalam Pasal 16 huruf h Peraturan Walikota Makassar Nomor 69 Tahun 2016 tentang Izin Pemanfaatan, Penataan dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Makassar bahwa:

“Dilarang mendirikan bangunan atau sejenisnya dan/atau melaksanakan kegiatan untuk kepentingan perorangan dan/atau badan usaha di lokasi RTH yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Kota sebelum mendapatkan izin dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.”

¹⁴ <https://www.antaranews.com/berita/2023401/pemkot-makassar-akan-tinjau-ulang-izin-pembangunan-twin-tower>. Di akses 2 Juni 2021

¹⁵ Faisal Burhan, Wawancara, Kepala Bidang Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, 19 Mei 2021

Oleh karena itu, berdasarkan beberapa permasalahan diatas, yang menjadi permasalahan atau isu hukum dalam penelitian ini adalah mengenai tidak adanya izin mendirikan bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Makassar untuk pembangunan Twin Tower di Kawasan Center Of Point Indonesia dan pembangunannya berada di atas lahan yang diperuntukkan untuk ruang terbuka hijau. Maka dari itu penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul, **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perizinan Pembangunan Twin Tower Di Kota Makassar.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan izin Pembangunan Twin Tower Di Kota Makassar?
2. Bagaimana Akibat Hukum Perizinan Pembangunan Twin Tower?

C. Tujuan Penelitian

1. Mampu menganalisis dan menjelaskan Pengaturan izin Pembangunan Twin Tower Di Kota Makassar.
2. Mampu menjelaskan dan menganalisis Akibat Hukum Perizinan Pembangunan Twin Tower?

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini pembahasannya diharapkan berguna untuk :

1. Menjadi bahan pertimbangan serta masukan bagi pemerintah agar tugas dan kewenangannya dalam menerbitkan izin mendirikan bangunan dan izin pemanfaatan ruang dapat diterbitkan sesuai dengan pengaturan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Menjadi bahan acuan bagi mahasiswa yang khususnya ingin melakukan penelitian yang mendalam tentang perizinan.

E. Keaslian Penelitian

1. Penelitian yang dilakukan oleh Andi Winda Sari (B121 13 330) mahasiswa Strata Satu (S1) Program Studi Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, dengan judul *“Pelaksanaan Pelayanan Publik Dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Palopo”* pada tahun 2017. Hasil penelitian yang didapatkan adalah terkait proses pengurusan izin mendirikan bangunan (IMB) di Kota Palopo, khususnya di Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Palopo belum terlaksana dengan optimal. Hal ini berdasarkan pada acuan bahwa pelayanan yang diberikan belum sepenuhnya berorientasi pada penggunaan jasa, hal tersebut dapat dilihat dari masih kurang responsifnya pelayanan

publik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat sebagai pengguna jasa.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Rahmat (B121 13 327) mahasiswa strata satu (S1) Program Studi Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dengan judul *“Tinjauan Hukum Administrasi Negara terhadap Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan di Sempadan Pantai di Kabupaten Pinrang”* pada tahun 2018. Hasil penelitian yang didapatkan adalah pengawasan terhadap izin mendirikan bangunan di sempadan pantai Kabupaten Pinrang yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Pinrang masih belum optimal. Hal ini terlihat dari masih banyaknya bangunan-bangunan di Kawasan sempadan pantai Kabupaten Pinrang yang belum memiliki izin mendirikan bangunan padahal dokumen tersebut diwajibkan bagi masyarakat yang ingin mendirikan bangunan.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Irsan (P0904211015) mahasiswa Program Pascasarjana, Universitas Hasanuddin, dengan Judul *“Tinjauan Yuridis atas Izin Mendirikan Bangunan dalam Penataan Ruang di Kabupaten Jayapura”* pada tahun 2013. Hasil penelitian yang didapatkan adalah pemberian Izin mendirikan Bangunan di Kabupaten Jayapura tidak efektif dan kurang maksimal, yang pertama adalah pemberian IMB meluangkan waktu yang lama,

berbelit-belit dan tidak transparan dalam pembiayaan, kedua adalah penerapan sanksi yang diterapkan kurang tegas dan minimnya sosialisasi ke masyarakat. Selain itu kurangnya sumber daya manusia yang mengetahui tentang IMB dan mekanisme pengawasan yang terjadi sangat tidak transparan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang dilakukan dengan cara menganalisis norma-norma hukum (ketentuan-ketentuan yang ada). Penelitian normatif sering disebut dengan penelitian *doktrinal*, yaitu penelitian yang pokok kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan, bahan pustaka dan hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.¹⁶

2. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang digunakan penulis sebagai sumber-sumber penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

¹⁶ Soejono dan H. Abdurrahman, 2003, "*Metode Penelitian Hukum*". Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 56

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung,
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah,
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah,
- 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan,
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung,
- 7) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034,

8) Peraturan Walikota Makassar Nomor 20 tahun 2014 tentang Tata Cara Pemberian Izin Pada Pemerintah Kota Makassar,

9) Peraturan Walikota Makassar Nomor 69 Tahun 2016 tentang Izin Pemanfaatan, Penataan dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Makassar.

10) Peraturan lainnya yang terkait.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bagan Pustaka yang berisikan bahan primer yang dituangkan dalam bentuk tulisan yang dipublikasikan seperti buku, jurnal yang dibuat oleh pemerhati hukum, serta hasil penelitian lainnya yang telah ada.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan Teknik pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan, yaitu metode tunggal yang digunakan dalam penelitian hukum normatif. Mengenai bahan hukum primer, penulis melakukan pendekatan undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini sedangkan untuk bahan hukum sekunder penulis melalui studi kepustakaan terhadap buku-buku, jurnal, artikel, penelitian hukum, dan literatur lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

4. Pendekatan Penelitian

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif, pada umumnya dapat digunakan beberapa pendekatan yaitu pendekatan perundang-undang (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan filsafat (*philosophical approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).¹⁷

Adapun pendekatan yang digunakan penulis adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan permasalahan yang sedang ditangani, sedangkan pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁸

¹⁷ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, "*Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*", Kencana Prenada Media Group, Depok, Cet. Ke-2, hlm . 131

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2011, "*Penelitian Hukum*", Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Cet. Ke-7, hlm. 24

5. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dan metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan penulis akan dianalisis berdasarkan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus untuk mendapatkan kesimpulan yang nantinya mampu menjawab rumusan masalah yang ada pada penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PENGATURAN IZIN PEMBANGUNAN *TWIN TOWER* DI KOTA MAKASSAR

A. Tinjauan Umum Perizinan

1. Pengertian Perizinan

Menurut Sjachran Basah tidaklah mudah memberikan definisi apa yang dimaksudkan dengan izin.¹⁹ Hal ini disebabkan karena antara pakar tidak terdapat penyesuaian pemahaman, setiap orang melihat dari sisi yang berbeda dari objek yang didefinisikan, bahkan ditemukan beberapa definisi yang beragam.²⁰ Sebelum itu, terlebih dahulu dikemukakan bahwa terdapat peristilahan lain yang memiliki kesejajaran dengan izin, yaitu dispensasi, konsesi, dan lisensi.

Dispensasi ialah keputusan administrasi negara yang membebaskan suatu perbuatan dari kekuasaan peraturan tersebut. Lisensi adalah suatu izin yang memberikan hak untuk menyelenggarakan suatu perusahaan. Sedangkan Konsesi adalah suatu perizinan yang menyangkut suatu usaha besar yang menyangkut kepentingan umum sangat erat, sehingga

¹⁹ Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi Negara, Makalah pada Penataan Hukum Administrasi dan Lingkungan* Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995, hlm. 1-2, dalam buku Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm 196.

²⁰ Ridwan HR, *Op.Cit*, hlm. 196

dalam prakteknya pekerjaan itu menjadi tugas pemerintah, tetapi pemerintahlah yang berkuasa untuk mengurusnya kepada umum bukan pejabat pemerintah..²¹

Dalam Kamus Hukum, izin (*vergunning*) diartikan sebagai izin pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah. Tindakan ini biasanya memerlukan pengawasan khusus, tetapi biasanya tidak dianggap sama sekali.²² Ateng Syafruddin mengatakan bahwa izin itu disengaja, artinya halangan disingkirkan dan hal yang dilarang menjadi boleh.²³

Menurut Sjachran Basah, izin merupakan perbuatan hukum administrasi negara sepihak yang melaksanakan peraturan-peraturan secara khusus sesuai dengan persyaratan dan tata cara yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.²⁴ E. Utrecht, mengatakan bahwa jika pembuat peraturan umumnya tidak melarang suatu perilaku tertentu, tetapi selama itu masih juga memperkenalkannya secara yang ditentukan masing-masing hal konkret, maka keputusan yang diperkenalkan perbuatan tersebut bersifat suatu izin.²⁵

Bagir Manan mengatakan, izin dalam arti luas berarti suatu pembenaran dari pejabat beralaskan peraturan perundang-

²¹ *Ibid.*, hlm. 197

²² *Ibid.*, hlm 198

²³ Ateng Syafruddin, *Perizinan untuk Berbagai Kegiatan*, Makalah tidak dipublikasikan, hlm 1. Dalam buku Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm. 198

²⁴ Ridwan HR, *Op.cit.*, hlm 198

²⁵ *Ibid.*, hlm. 199

undangan untuk dapat melakukan tindakan atau tindakan tertentu secara umum dilarang.²⁶ N.M. Spelt dan J.B.J.M ten Berge memberi penafsiran izin dalam arti luas dan sempit, yaitu sebagai berikut:

Izin (dalam arti luas) adalah salah satu alat yang paling sering digunakan dalam Hukum Administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai instrumen yuridis untuk menjalankan perilaku para warga. Izin adalah suatu keselarasan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk suatu keadaan tertentu melenceng dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Dengan memberikan izin, penguasa mengizinkan mereka yang memintanya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini tentang menyetujui tindakan yang memerlukan pengawasan khusus untuk kepentingan umum.

Izin (arti sempit) merupakan pengikatan-pengikatan dalam suatu peraturan izin pada lazimnya didasarkan pada kehendak penyusun peraturan untuk menggapai suatu susunan tertentu atau untuk mencegah kejadian-kejadian yang negatif. Sasarannya ialah menyusun kegiatan-kegiatan yang oleh pembentuk ketetapan tidak semuanya dianggap tercela. Akan

²⁶ Bagir Manan, *Ketentuan-Ketentuan Mengenai Peraturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau dari Perspektif UUD 1945*, Makalah, Tidak dipublikasikan, Jakarta, 1995, hlm. 8., dalam buku Ridwan HR, hlm. 199.

tetapi, di mana mereka memerlukannya dapat melaksanakan pengawasan seperlunya.²⁷

2. Unsur-unsur Perizinan

Berlandaskan pada uraian pemikiran para ahli tersebut, bisa disebutkan sebenarnya izin merupakan tindakan pemerintah yang dilakukan secara sepihak berdasarkan ketentuan perundang-undangan agar diterapkan pada perkara substansial berdasarkan metode dan kerangka tertentu. Oleh karena itu, pemahaman ini jadi sejumlah elemen dalam perizinan, yakni: *pertama*, organ yuridis; *kedua*, peraturan perundang-undangan; *ketiga*, organ pemerintah; *keempat*, peristiwa konkret; *kelima*, prosedur dan persyaratan.²⁸

a. Organ Yuridis

Dalam hal menyelenggarakan fungsi ini pada pejabat diberikan kewenangan untuk aspek pengaturan, yang atas fungsi penyusunan ini mencuat sejumlah organ yuridis yang akan menjumpai perkara personal dan substansial yakni dalam tatanan keputusan. Sebati melalui sifatnya, personal dan substansial, keputusan ini merupakan ujung tombak dari instrumen hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan atau sebagai norma penutup dalam rangkaian norma hukum.

²⁷ Ridwan HR, *Op.cit.*, hlm. 199

²⁸ *Ibid.*, hlm. 202

Dengan demikian, izin merupakan instrumen yuridis dalam bentuk keputusan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi atau menetapkan peristiwa konkret. Sewajarnya suatu keputusan, izin itu dikerjakan bersama ketetapan dan ketentuan yang berperan kepada pertimbangan pada umumnya, sebagaimana yang telah diuraikan diatas.²⁹

b. Peraturan Perundang-undangan

Salah satu asas dalam negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Dengan makna lain, masing-masing perbuatan hukum pemerintah baik dalam menjalankan fungsi pengaturan ataupun fungsi pelayanan patut didasarkan atas kewewenang yang diperbolehkan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan dan pengaturan keputusan izin menggambarkan perbuatan hukum pemerintahan, selaku perilaku hukum, mesti ada wewenang yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan atau wajib bersumber pada asas legalitas. Dengan demikian, dalam hal membuat dan mengeluarkan izin mestilah berlandaskan pada wewenang yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan

²⁹ *Ibid.*

yang berfungsi karena tanpa adanya landasan wewenang keputusan izin tersebut menjadi tidak sah.

Pada lazimnya pemerintah memperoleh wewenang untuk menerbitkan izin untuk ditentukan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan yang sebagai dasar dari perizinan tersebut. Namun dalam pengaplikasiannya, menurut Marcus Lukman, kewenangan pemerintah dalam bidang perizinan itu bersifat *diskresioner power* atau berupa kewenangan bebas, yang berarti pemerintah memperoleh kewenangan untuk mempertimbangkan atas dasar inisiatif sendiri dalam hal hal yang bertautan dengan izin.³⁰

c. Organ Pemerintah

Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintahan baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah. Menurut Sjachran Basah, dari penelusuran berbagai ketentuan penyelenggaraan pemerintahan dapat diketahui, bahwa mulai dari administrasi negara tertinggi (Presiden) sampai dengan administrasi negara terendah (Lurah) berwenang memberi izin. Ini berarti terdapat aneka ragam administrasi negara (termasuk institusinya) pemberi izin, yang berlandaskan pada kapasitas yang dijabatnya baik di tingkat

³⁰ *Ibid.*, hlm. 203

pusat maupun di tingkat daerah.³¹ Menurut N.M. Spelt dan J.B.J.M ten Berge, keputusan yang membagikan izin perlu diambil untuk instrumen yang berwenang dan hampir selalu yang terkait adalah instrumen-instrumen pemerintahan atau administrasi negara. Dalam hal ini instrumen tingkat pejabat (seorang menteri) atau tingkat pejabat-pejabat daerah.

Dengan demikian, pada umumnya dalam perizinan dilakukan deregulasi, yang memuat makna peniadaan berbagai peraturan perundang-undangan yang dipandang melampaui. Sebab peraturan perundang-undangan yang melampaui batas itu pada umumnya bersamaan dengan campur tangan pemerintah atau negara, maka deregulasi itu pada dasarnya berarti menurunkan campur tangan pemerintah atau negara dalam aktivitas kemasyarakatan tertentu terutama pada bidang ekonomi, sehingga deregulasi itu pada ujungnya berarti debirokratisasi.

Pada umumnya dapat disebutkan bahwa deregulasi dan debirokratisasi merupakan kebijakan yang diperoleh oleh pemerintah, yang umumnya diwujudkan dalam bentuk peraturan kebijakan. Oleh karena itu, deregulasi dan

³¹ Sjachran Basah, *Sistem Perizinan Sebagai Instrumen Pengendalian Lingkungan*, Makalah pada Seminar Hukum Lingkungan, diselenggarakan oleh KLH bekerja sama dengan Legal Mandate Compliance and Enforcement Program dari BAPEDAL, 1-2 Mei 1996, Jakarta, hlm. 3. Dalam buku RIdwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm. 204.

debirokratisasi itu harus ada batas-batas yang terdapat dalam hukum tertulis dan tidak tertulis.³²

d. Peristiwa Konkret

Dikatakan bahwa izin adalah instrumen yuridis yang berbentuk keputusan, yang dimanfaatkan oleh pemerintah dalam menghadapi kejadian faktual dan personal. Peristiwa faktual artinya peristiwa yang terjadi pada masa tertentu, pribadi tertentu, kancah tertentu, dan fakta hukum tertentu. Karena peristiwa faktual ini beragam, sejalan dengan keberagaman pertambahan masyarakat, sehingga izin pun mempunyai berbagai keberagaman. Izin yang jenisnya bermacam itu dilakukan dengan proses yang metodenya bergantung dari kewenangan pemberi izin, jenis izin dan struktur organisasi institusi yang mengeluarkannya. Berbagai macam izin dan institusi pemberi izin bisa saja beralih seiring terkait dengan izin itu sendiri. Walaupun demikian, izin akan selalu ada dan dimanfaatkan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kemasyarakatan.³³

³² *Ibid.*, hlm. 204-206

³³ *Ibid.*, hlm. 206-207

e. Prosedur dan Persyaratan

Secara umum permohonan izin wajib menempuh mekanisme eksklusif yang dipengaruhi oleh pemerintah, sebagai pemberi izin. Menurut Soehino, persyaratan pada izin itu bersifat konstitutif serta kondisional. Bersifat *konstitutif*, sebab dipengaruhi suatu perbuatan atau tingkah laku eksklusif yang wajib terlebih dahulu dipenuhi, ialah dalam hal pemberian izin itu dipengaruhi suatu perbuatan nyata serta jika tidak dipenuhi bisa dikenai hukuman. Bersifat *kondisional*, sebab evaluasi tadi baru terdapat serta bisa ditinjau dan bisa dievaluasi sesudah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan itu terjadi.³⁴

3. Fungsi dan Tujuan Perizinan

Izin menjadi instrumen yuridis yang dipergunakan sang pemerintah buat mensugesti para rakyat supaya mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan nyata. Sebagai suatu instrumen, izin berfungsi sebagai ujung tombak instrumen hukum menjadi pengarah, perekayasa, serta perancang rakyat adil serta makmur itu dijelmakan. Apabila dikatakan bahwa izin itu dapat difungsikan sebagai instrumen pengendali dan instrumen untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur,

³⁴ Sjachran Basah, *Perizinan di Indonesia*, Makalah untuk Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan, Fakultas Hukum Unair Surabaya, November, 1992, hlm. 4-6. Dalam buku Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm. 207

seperti yang terkandung pada alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, maka penataan serta pengaturan izin ini telah semestinya wajib dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Menurut Prajudi Atmosudirdjo, bahwa karena menggunakan fungsi-fungsi aturan terkini, izin bisa diletakkan pada fungsi menertibkan rakyat.

Yang berkaitan tentang tujuan perizinan, hal ini tergantung pada fenomena nyata yang dihadapi. Keberagaman kejadian nyata mengakibatkan keberagaman juga dari tujuan izin ini, yang pada umum bisa disebutkan yaitu.

- a. Kehendak memfokuskan (menyelenggarakan *sturen*) aktivitas-aktivitas khusus (contohnya izin bangunan)
- b. Mencegah ancaman untuk lingkungan (izin-izin lingkungan)
- c. Kemauan memelihara objek-objek spesifik (izin terbang, izin merobohkan pada monumen-monumen).³⁵

³⁵ Ridwan HR, *Op. cit.*, hlm. 208-209

4. Bentuk dan Isi Izin

Sesuai dengan sifatnya, yang merupakan bagian dari keputusan, izin selalu dibuat dalam bentuk tertulis. Sebagaimana keputusan tertulis, secara umum izin memuat hal-hal sebagai berikut.

a. Organ yang Berwenang

Secara umum penyelenggara peraturan hendak memilih instansi yang berwenang pada sistem perizinan, instansi yang paling berbekal tentang bahan serta fungsi berkaitan dan hampir selalu yang berpaut dengan instansi pemerintah. Oleh sebab itu, jika pada suatu undang-undang tidak dikatakan dengan tegas instansi yang mana berasal dari lapisan pemerintahan tertentu berwenang, tetapi misalnya hanya disebutkan secara abstrak bahwa *haminte* yang berwenang, maka bisa ditebak bahwa yang dimaksud adalah instansi pemerintah *haminte*, yaitu wali *haminte* serta para anggota pengurus harian. Namun, untuk mencegah keraguan didalam kebanyakan undang-undang pada pendahuluannya dicantumkan ketentuan definisi.³⁶

³⁶ *Ibid.*, hlm. 209-210

b. Yang Dialamatkan

Izin biasanya dicondongkan kepada yang berkepentingan. Umumnya izin hadir setelah yang berkepentingan mengusulkan permohonan untuk itu. Oleh sebab itu, keputusan yang berisi izin akan ditujukan pula kepada organ yang mengajukan izin. Ini umumnya lumrah terjadi pada orang atau badan hukum. Dalam hal-hal spesifik, keputusan mengenai izin pun penting untuk pihak yang bersangkutan. Maksudnya, pihak pemerintah sebagai pemberi izin wajib merefleksikan kepentingan pihak ketiga yang mengharuskan mempunyai keterikatan dengan penggunaan izin itu.³⁷

c. Diktum

Keputusan yang berisi izin, demi alasan kepastian hukum, wajib berisi penjelasan sejelas mungkin untuk apa izin itu diterbitkan. Bagian keputusan ini, di mana dampak hukum yang ditimbulkan oleh keputusan dinamakan diktum, yang menggambarkan poin penting dari suatu keputusan itu sendiri. Setidak-tidaknya diktum ini terdiri atas keputusan pasti, yang berisikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang diperuntukkan oleh keputusan ini.³⁸

³⁷ *Ibid.*, hlm.210

³⁸ *Ibid.*,

d. Ketentuan, Pembatasan, dan Syarat-syarat

Sebagai halnya sebagian keputusan, didalamnya terdapat ketentuan, pembatasan, serta syarat-syarat (*voorschriften, beperkingen, en voorwaarden*), seperti itu pula dengan keputusan yang berisi izin tersebut. Ketentuan-ketentuan adalah kewajiban-kewajiban yang bisa dihubungkan pada keputusan yang memberi keuntungan. Ketentuan-ketentuan pada izin banyak terdapat dalam praktik hukum administrasi negara.

Berkaitan dengan hal ketentuan-ketentuan yang tidak dipatuhi, terdapat pelanggaran izin. Pada pembuatan keputusan, termasuk keputusan berisi izin, dimasukkan restriksi-restriksi. Restriksi-restriksi dalam izin memberikan kemungkinan agar secara mudah melingkari lebih lanjut tindakan yang dibolehkan. Restriksi-restriksi tersebut dibuat menggunakan dengan memberikan batas-batas pada waktu, tempat, atau dengan cara lain.

Disamping itu, pada keputusan dimuat persyaratan. Dengan menetapkan persyaratan, dampak hukum tertentu tergantung dari munculnya suatu insiden di kemudian hari yang belum pasti. Dalam keputusan yang berisi izin dapat dimuat persyaratan penghapusan penangguhan.³⁹

³⁹ *Ibid.*, hlm. 210-211

e. Pemberi Alasan

Pemberi alasan bisa berisi perihal seperti penyebutan ketentuan perundang-undang, pertimbangan-pertimbangan hukum, serta penentuan fakta. Penyebutan ketentuan undang-undang menyampaikan kepercayaan kepada semua yang berkepentingan, organ penguasa dan berkaitan, dalam memperhitungkan keputusan tersebut. Pertimbangan hukum merupakan suatu hal yang penting untuk organ pemerintahan memberi atau menentang permohonan izin. Mengenai penetapan fakta, berhubungan dengan hal-hal diatas. Maksudnya, penjelasan yang dilakukan oleh organ pemerintah terhadap aturan-aturan yang relevan, turut didasarkan atas kenyataan-kenyataan sebagaimana ditetapkannya.⁴⁰

Sebagai sifat keputusan, izin bukan berentangan dengan keputusan (*beschikking*) pada umumnya. Dalam hal penyusunan izin dan penerbitan izin wajib melengkapi persyaratan yang benar pada pembuatan dan penerbitan keputusan, yaitu wajib melengkapi persyaratan formil dan persyaratan materiil, dan harus memperhatikan asas *contrarius actus*⁴¹ dalam pencabutan.⁴²

⁴⁰ *Ibid.*,. hlm.212

⁴¹ *Contrarius Actus Similiter Fit*: persyaratan bagi terbentuknya keputusan ini berlaku bagi penarik kebijakan atau perubahannya.

⁴² Ridwan HR, *Op.cit.*,. hlm 212-213

5. Jenis Perizinan

Kewenangan administrasi negara dalam hal melaksanakan pemerintahan bisa didapat secara delegasi, atribusi, dan mandat. Dalam praktiknya, ketiga hal tersebut dilaksanakan secara konsolidasi, yang berkaitan erat dengan asas-asas dekonsentrasi, desentralisasi, dan tugas pembantuan, juga dalam operasionalisasinya bergabung satu sama lain, dengan syarat harus sepadan, setara, dan senada.

Daripada hasil penelaahan, ketentuan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan pemerintah, ditemukan aneka ragam administrasi negara pemberi izin yang berdasarkan kepada kedudukan yang diembannya. Karena beraneka ragam instansi yang berwenang memberi izin, baik secara vertikal ataupun horizontal, sehingga diperoleh pula berbagai jenis instrumen hukum dalam rangka mengaplikasikan pada aktivitas bermasyarakat di semua sektor yang beraneka ragam tersebut.

Sejalan dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, di mana daerah diberikan kebebasan untuk menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri, maka izin oleh pemerintah daerah dibuat menjadi salah satu penerimaan daerah demi membiayai jalannya pemerintahan. Dengan adanya keadaan tersebut, maka pemda perlu menetapkan suatu ketentuan perizinan. Hal ini dihadirkan

selain menambahkan penghasilan daerah, juga dimaksudkan agar terjadinya suatu taat administrasi pada pelaksanaan pembangunan di daerah. Salah satu contohnya, untuk mewujudkan maksud di atas, maka pemerintah daerah meratifikasikan pengelompokan perizinan, yang diantaranya adalah:

- a. Izin lokasi;
- b. Izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT);
- c. Izin mendirikan bangunan (IMB);
- d. Izin gangguan (HO);
- e. Surat izin kepariwisataan (SIUK)
- f. Izin reklame;
- g. Izin pemakaian tanah dan bangunan milik/dikuasai pemerintah kota;
- h. Izin trayek;
- i. Izin penggunaan trotoar;
- j. Izin pembuatan jalan masuk pekarangan;
- k. Izin pengendalian damija jalan (Daerah Milik Jalan);
- l. Izin pematangan tanah;
- m. Izin pembuatan jalan di dalam kompleks perumahan, pertokoan, dan sejenisnya;
- n. Izin pemanfaatan titik tiang pancang reklame, jembatan penyeberangan orang dan sejenisnya;

- o. Tanda daftar perusahaan (TDP);
- p. Izin perdagangan;
- q. Izin usaha industri/tanda daftar industri;
- r. Tanda daftar gedung;
- s. Izin pengambilan air permukaan;
- t. Izin pembuangan air buangan ke sumber air;
- u. Izin perubahan alur, bentuk, dimensi, dan kemiringan dasar saluran/sungai;
- v. Izin perubahan atau pembuatan bangunan dan jaringan pengairan serta penguatan tanggul yang dibangun oleh masyarakat;
- w. Izin pembangunan lintasan yang berada di bawah/di atasnya;
- x. Izin pemanfaatan bangunan pengairan dan lahan pada daerah sempadan saluran/sungai;
- y. Izin pemanfaatan lahan mata air dan lahan pengairan lainnya.

B. Tinjauan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Indonesia merupakan negara berkembang yang mengalami pertumbuhan yang pesat dan terus berkelanjutan pada tahun-tahun yang akan datang. Pertumbuhan yang terjadi di Indonesia adalah pembangunan nasional yang bertujuan memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan.⁴³

Izin adalah suatu usaha untuk mengklasifikasikan setiap aktivitas yang dikerjakan dan memiliki peluang mengakibatkan gangguan pada kepentingan umum. Sedangkan Izin Mendirikan Bangunan adalah suatu ketetapan administrasi negara (pemerintah) yang memberikan pengenaan untuk mendirikan bangunan, membarui, membenahi, atau memperbaharui suatu gedung setelah menunaikan persyaratan yang telah diperuntukkan.

Pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 bahwa,

“Izin mendirikan bangunan dalam perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun

⁴³ Adrian Sutedi, *Op. Cit.* hlm. 223

baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugas dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Disebutkan lain terkait dengan izin mendirikan bangunan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Pasal 1 ayat (1) bahwa,

“Izin mendirikan bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Pada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan Pasal 1 angka 13 disebutkan bahwa:

“Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam Wilayah Kota Makassar”

Izin mendirikan bangunan adalah hal yang esensial untuk mewujudkan tatanan aktivitas masyarakat yang terjamin dan disiplin melalui pengejawantahan penggunaan lahan yang asri serta sepadan dengan kepentingan dan kapabilitas daya dukung lingkungan, perkembangan daerah dalam rencana merealisasikan kelestarian lingkungan hidup.

Izin mendirikan bangunan secara umum dibagi menjadi lima jenis yaitu:

- a. Izin Mendirikan Bangunan, misalnya rancangan bangunan dinilai telah sinkron dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota).
- b. Izin Mendirikan Bangunan bersyarat, ketika agenda bangunan dinilai masih butuh adaptasi teknis.
- c. Izin Mendirikan Bangunan bersyarat sementara, jika persiapan bangunan terwalak di daerah pembaruan kampung dan/atau dibuat dari bahan/material dengan tingkat fermentasi sementara.
- d. Izin Mendirikan bangunan bersyarat sementara berjangka, jika rancangan bangunan berlandaskan evaluasi teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu pendek.
- e. Izin khusus/keterangan membangun

2. Persyaratan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan

Setiap bangunan gedung wajib melengkapi syarat administratif serta syarat teknis sinkron dengan fungsi bangunan gedung. Bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yaitu:

- a. Status hak atas, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah,
- b. Status kepemilikan bangunan gedung dan

c. Izin mendirikan bangunan gedung.

Ketiga persyaratan administratif tertera diatas wajib sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Mengenai hak pemilik dan penggunaan gedung diatur pada Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 bahwa,

“Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:

- a. Mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan.⁴⁴
- b. Melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- c. Mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah.
- d. Mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

⁴⁴ lihat ketentuan Pasal 7 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- e. Mengubah fungsi bangunan setelah mendapatkan izin tertulis dari Pemerintah Daerah
- f. Mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.

Daripada ketentuan Pasal 40 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 diatas, jelaslah bahwa setiap penerapan pembangunan gedung patut memiliki izin mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Adapun syarat-syarat memohonkan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) PERMENDAGRI Nomor 31 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, sebagai berikut:

- a. Syarat Administrasi
 - 1) Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - 2) Data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - 3) Data pemilik bangunan;
 - 4) Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - 5) Surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun kenaan; dan

6) Dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi terkena kewajiban.

b. Dokumen Teknis

- 1) Gambar rencana/arsitektur bangunan;
- 2) Gambar sistem struktur;
- 3) Gambar sistem utilitas;
- 4) Perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
- 5) Perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
- 6) Data penyedia jasa perencanaan.

3. Fungsi dan Manfaat Izin Mendirikan Bangunan

Fungsinya ialah supaya bangunan yang dibangun oleh masyarakat bisa tersusun dengan rapi dan melengkapi persyaratan, memadai untuk digunakan, dan tidak merusak lingkungan. Upaya melaksanakan rencana pembangunan atau peningkatan kota dan memanfaatkan ruang kota secara maksimal, sepadan dan sinkron agar lahir suasana daerah yang taat dan rapi sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku tentang izin mendirikan bangunan.

Manfaat izin mendirikan bangunan untuk masyarakat ialah:

- a. Bangunan yang mengantongi izin mendirikan bangunan bisa menaikkan nilai ekonomis bangunan;
- b. Bangunan bisa dijadikan sebagai garansi;
- c. Dari perspektif legalitas memperoleh perlindungan hukum yang bermakna bahwa pemerintah akan menebus ganti rugi jikalau bangunan berganti fungsi menjadi sarana umum dan bangunan tertimpa pelebaran jalan.

4. Kewenangan Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan

Otonomi daerah merupakan hak ekstensif untuk mengatur dan melaksanakan otonominya apa yang menjadi hak atau wewenangnya. Oleh karena itu, otonomi daerah yang sempurna memerlukan kebebasan dalam berbagai hal. Mengenai pengertian dari otonomi daerah menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 bahwa:

“Otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia”

Kewenangan pengaturan izin mendirikan bangunan merupakan komponen atas kewajiban Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Terkandung sejumlah landasan hukum yang menyampaikan kewenangan terhadap pemerintah daerah tentang realisasi pengaturan izin mendirikan bangunan, yakni:

a. “Pasal 12 ayat (1, 2, dan 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah yang menyatakan kewenangan Pemerintah Daerah meliputi”:

1. Pendidikan;
2. Kesehatan;
3. Pekerjaan umum dan penataan ruang;
4. Perumahan rakyat dan Kawasan permukiman;
5. Ketentraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat;
6. Sosial;
7. Tenaga kerja;
8. Pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
9. Pangan;
10. Pertanahan dan lingkungan hidup;
11. Administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
12. Pemberdayaan masyarakat dan desa;
13. Pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
14. Perhubungan;
15. Komunikasi dan informatika;
16. Koperasi, usaha kecil, dan menengah;
17. Penanam modal;
18. Kepemudaan dan olahraga;
19. Statistik;

20. Persandian;
21. Kebudayaan;
22. Perpustakaan dan kearsipan;
23. Kelautan dan perikanan;
24. Pertanian;
25. Pariwisata;
26. Kehutanan;
27. Energi dan sumber daya mineral;
28. Perdagangan dan perindustrian;
29. Transmigrasi.

Peraturan ini menyatakan bahwa Pemerintah Daerah mempunyai wewenang dalam hal penataan ruang dan pertanahan.

- b. "Pasal 2 Ayat (3) angka 7, 13, dan 14 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dan Provinsi sebagai daerah otonom", yang berbunyi:

1. Angka 7 Bidang Penanaman Modal

Penerbitan izin dan penanganan penanaman modal untuk bisnis berteknologi vital yang memiliki derajat kecanggihan tinggi dan beresiko tinggi dalam pengimplementasiannya, meliputi persenjataan, nuklir, serat rekayasa genetika.

2. Angka 13 Bidang Penataan Ruang

- a. pengesahan tata ruang nasional berlandaskan tata ruang kabupaten/kota dan provinsi;
- b. pengesahan perwilayahan ekosistem daerah tangkapan air pada daerah aliran sungai;
- c. Pengaturan tata ruang perairan di luar 12 (dua belas) mil
- d. Sarana kolaborasi penataan ruang lintas provinsi

3. Angka 14 bidang pertanahan:

- a. Penentuan syarat-syarat pelimpahan hak-hak atas tanah
- b. Penentuan persyaratan *land reform*
- c. Penentuan tolak ukur administrasi pertanahan
- d. penentuan panduan anggaran pelayanan pertanahan
- e. Penetapan kerangka dasar nasional dan pelaksanaan pengukuran kerangka dasar nasional Orde I dan II

Peraturan Pemerintah di atas menegaskan dari aturan sebelumnya yaitu disamping Pemerintah Daerah memiliki kewenangan terhadap pertanahan dan penataan ruang, begitu pula disebutkan tentang penataan bangunan gedung. Kedua peraturan ini seperti fondasi bagi Pemerintah Kabupaten/Kota dalam mengatur perkara izin mendirikan bangunan yang berkaitan dengan bangunan gedung.

C. Analisis Pengaturan Izin Pembangunan Twin Tower Di Kota Makassar

Perizinan merupakan suatu proses pemberian keputusan dari pejabat yang berwenang untuk menerbitkan izin kepada suatu komunitas untuk melakukan suatu dalam hal ini pemerintah yang mendapatkan pelimpahan wewenang dari undang-undang.

Perizinan bangunan gedung adalah salah satu rangkaian izin yang diperlukan dalam sebuah kegiatan atau aktivitas masyarakat, tetapi untuk memperoleh izin tersebut tentunya sangat dipengaruhi oleh izin lain dan harus memenuhi syarat formal dalam peraturan perundang-undangan.

Bangunan gedung menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, bahwa:

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”

“Fungsi dari bangunan gedung sendiri diatur pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yaitu:”

1. “Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.”
2. “Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.”
3. “Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid, gereja pura, wihara, dan klenteng.”
4. “Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.”
5. “Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk Pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.”
6. “Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.”
7. “Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.”

Setiap penyelenggaraan bangunan gedung oleh pemilik ataupun pengguna bangunan harus memenuhi ketentuan sebagaimana dalam Izin Mendirikan Bangunan yang diresmikan oleh pemerintah daerah. Selain itu, mengenai hak dan kewajiban bagi pemilik dan pengguna bangunan yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) dan Pasal 41 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yaitu:

Pasal 40 ayat (1) dan (2):

1. "Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:"
 - a. "Mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;"
 - b. "Melaksanakan pembangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;"
 - c. "Mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan oleh Pemerintah Daerah;"
 - d. "Mendapatkan intensif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagaimana bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;"
 - e. "Mengubah fungsi bangunan setelah mendapatkan izin tertulis dari Pemerintah Daerah;"
 - f. "Mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya."
2. "Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban;"
 - a. "Menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;"
 - b. "Memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);"
 - c. "Melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;"

- d. “Meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.”

Pasal 41 ayat (1) dan (2):

1. “Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak: Mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung;”
 - a. “Mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;”
 - b. “Mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;”
 - c. “Mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi;”
 - d. “Mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.”
2. “Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:”
 - a. “memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;”
 - b. “memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;”
 - c. “melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;”
 - d. “melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;”
 - e. “memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;”
 - f. “membongkar bangunan yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.”

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada Pasal 1 ayat (6) diuraikan mengenai pengertian dari Izin Mendirikan Bangunan, 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.”

Artinya segala ketentuan-ketentuan yang berada dalam Izin Mendirikan Bangunan yang telah diberikan atau diterbitkan oleh Pemerintah Daerah harus dipatuhi oleh pemohon izin. Di Kota Makassar, pengaturan perihal Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2015 tentang Perizinan Tertentu pada Pasal 4 ayat (1) dan (2), yaitu:

1. “Objek retribusi izin mendirikan bangunan adalah pemberian izin mendirikan bangunan;”
2. “Pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan peninjauan kembali desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan tata ruang, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempatinya.”

Mengenai dasar pengaturan izin mendirikan bangunan diatur dalam:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Pasal 7 ayat (1) dan (2):

- 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 bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan."

Berkaitan dengan bunyi Pasal 7 ayat (1) dan (2) di atas, bahwa setiap pembangunan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi. Hal ini pun berlaku terhadap pembangunan Twin Tower, dimana pembangunan Twin Tower harus memenuhi persyaratan administrasi yang dimaksudkan dalam Pasal 7 ayat (2). Maksud dari Pasal 7 ayat (2) ini juga sejalan dengan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 ayat (1) yaitu tentang persyaratan administratif bangunan gedung yaitu: 1) Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; 2) Status kepemilikan bangunan gedung; dan 3) Izin mendirikan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembangunan Twin Tower tidak mengantongi izin mendirikan bangunan. Hal ini berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kepala Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu mengonfirmasi bahwa pembangunan Twin Tower yang berada pada wilayah Kota Makassar tidak mengantongi izin mendirikan bangunan, Kepala Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu pun mengatakan bahwa mereka tidak pernah menerbitkan izin mendirikan bangunan atas pembangunan Twin Tower.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Pasal 14 :

- a. "Setiap Orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan."
- b. "Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung."

Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa, pembangunan Twin Tower tidak memiliki izin mendirikan bangunan, hal ini pun disebutkan dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang

Bangunan Gedung. Pemerintah Kota Makassar tidak dapat menyetujui penerbitan Izin Mendirikan Bangunan yang dimohonkan oleh Pemerintah Provinsi untuk pembangunan Twin Tower dikarenakan lahan peruntukan pembangunan Twin Tower merupakan ruang terbuka hijau.

3. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

Pasal 115 ayat (2):

“Setiap pemanfaatan ruang harus mendapatkan izin pemanfaatan ruang dan harus melaksanakan setiap ketentuan perizinan pemanfaatan ruang dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kota sesuai dengan peruntukan wilayah berdasarkan rencana tata ruang sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini.”

Izin mendirikan bangunan merupakan salah satu izin pemanfaatan ruang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 116 ayat (1). Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang merupakan salah satu bentuk penataan ruang. Izin pemanfaatan ruang sendiri merupakan izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk memberikan jaminan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal dibidang tata ruang, mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang, dan melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas. Izin pemanfaatan ruang juga diterbitkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Izin pemanfaatan ruang diberikan jika pembangunannya berada pada lahan milik pemerintah/negara.

Berkenaan dengan hal ini, pembangunan Twin Tower berada pada lahan milik pemerintah. Oleh karena itu selain harus memiliki izin mendirikan bangunan, pembangunan Twin Tower pun harus mengantongi izin pemanfaatan pemanfaatan ruang karena keberadaan bangunannya didirikan pada wilayah milik pemerintah provinsi. Hal ini sejalan dengan Pasal 115 ayat (2) bahwa setiap izin pemanfaatan ruang harus melaksanakan ketentuan ketentuan perizinan dari Pemerintah, baik dari Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan peruntukan wilayah berdasarkan rencana tata ruang.

Meskipun lahan merupakan milik Pemerintah Provinsi dan yang melakukan pembangunan juga merupakan Pemerintah Provinsi, tetap perlu memiliki izin pemanfaatan ruang, agar

dalam melakukan pembangunan tidak bertentangan dengan rencana tata ruang. Sebagaimana dalam Pasal 119 ayat (3) bahwa apabila dikemudian hari terbukti bahwa penerbitan izin pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan penataan ruang, maka izin tersebut dapat dibatalkan oleh pemerintah.

Pasal 116 ayat (1):

“Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (2), terdiri atas:”

- a. “Izin prinsip;”
- b. “Izin lokasi;”
- c. “Izin penggunaan pemanfaatan tanah;”
- d. “Izin mendirikan bangunan;”
- e. “Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.””

Pasal 116 ayat (2):

“Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) hanya dapat diberikan oleh Walikota atau Kepala SKPD dan/atau Instansi terkait sesuai dengan fungsinya berdasarkan rencana tata ruang”

Dalam pasal 116 ayat (1) huruf c disebutkan bahwa salah satu bentuk dari izin pemanfaatan ruang adalah izin mendirikan bangunan. Hal ini kemudian yang memprakarsai sehingga, pembangunan Twin Tower selain harus memiliki izin mendirikan bangunan, Twin Tower pun harus memiliki izin pemanfaatan ruang. Seperti dijelaskan sebelumnya bahwa pembangunan Twin Tower berada pada lahan ruang terbuka hijau, dan merupakan lahan milik pemerintah, maka izin pemanfaatan ruang menjadi syarat untuk mendirikan

bangunan sehingga tidak terjadi pertentangan dengan tata ruang wilayah kota.

Pasal 118 ayat (3):

“Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 116 ayat (1) huruf c diberikan berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi”

Maksud dari Pasal 118 ayat (3) adalah penerbitan izin mendirikan bangunan diberikan kepada pemohon berdasarkan dengan rencana tata ruang wilayah kota dan peraturan zonasi kota. Inilah hal utama penerbitan izin mendirikan bangunan untuk Twin Tower oleh Pemerintah Kota Makassar tidak menerbitkannya, karena pembangunannya tidak sesuai dengan apa yang telah direncanakan dalam rencana tata ruang wilayah Kota Makassar.

Pasal 119:

- 1) “Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (1) yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh pemerintah kota sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;”
- 2) “Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum;”
- 3) “Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh pemerintah kota;”
- 4) “Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin;”
- 5) “Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat

dibatalkan oleh pemerintah kota dengan memberikan ganti kerugian yang layak;”

- 6) “Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.”

Dalam Pasal 119 ayat (1), Peraturan Daerah Kota Makassar memberikan kewenangan kepada Pemerintah bahwa, apabila izin pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kota maka dapat dibatalkan oleh pemerintah kota sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Dalam Pasal 119 ini memberikan penjelasan bahwa pemerintah Kota memiliki kewenangan dalam penertiban izin pemanfaatan ruang.

Namun, dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Dinas pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, penulis menemukan fakta bahwa pembangunan Twin Tower tidak memiliki izin pemanfaatan ruang. Hal inilah yang membuat penulis merasa perlu menguraikan kewenangan pemerintah dalam izin pemanfaatan ruang itu sendiri. Sebagai dasar bahwa jika dikemudian hari adanya praktik penerbitan izin pemanfaatan ruang, maka pemerintah berhak melaksanakan kewenangannya yang diberikan oleh peraturan daerah ini.

Terkait pengaturan perizinan pembangunan bangunan gedung yang berada di atas ruang terbuka hijau, diatur dalam:

1. Peraturan Walikota Makassar Nomor 69 Tahun 2016 tentang Izin Pemanfaatan, Penataan dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Makassar

Pasal 16 huruf h:

“Dilarang mendirikan bangunan atau sejenisnya dan/atau melaksanakan kegiatan untuk kepentingan perorangan dan/atau badan usaha di lokasi ruang terbuka hijau yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Kota sebelum mendapatkan izin dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk”

Pasal 17 :

- a. “Setiap orang yang melaksanakan pemanfaatan, penataan dan pengelolaan RTH dan/atau menebang pohon dan/atau memindahkan taman wajib mendapatkan izin dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk;”
- b. “Izin sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) hanya dapat diberikan apabila:”
 - 1) “Menggangu jaringan utilitas kota dan/atau lingkungan sekitar;”
 - 2) “Pada atau di sekitar lokasi pohon yang ditebang da/atau taman yang dipindahkan akan didirikan suatu bangunan dan/atau gang (jalan masuk untuk keperluan pemerintahan, badan atau perorangan).”

Larangan mendirikan bangunan atau sejenisnya dilokasi ruang terbuka hijau yang dikuasai.dimiliki Pemerintah Kota diatur secara jelas dalam Pasal 16 huruf h PERWALI Nomor 69 Tahun 2016. Pemberian izin pemanfaatan ruang terbuka hijau dapat diberikan apabila mengganggu jaringan utulitas kota dan/atau lingkungan sekitar.

Pada kenyataannya, ditemukan adanya bangunan gedung yang berdiri diatas lahan yang diperuntukkan sebagai ruang terbuka hijau. Bangunan tersebut adalah bangunan Twin Tower yang merupakan bangunan milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan yang melakukan pembangunan pada wilayah yang diperuntukkan sebagai ruang terbuka hijau sebagaimana dalam Peraturan Daerah Kota Makassar tentang RTRW. Hal ini jelas terpenuhinya unsur pasal pada Pasal 16 huruf h bahwa adanya bangunan yang didirikan oleh perorangan dan/atau badan, dalam hal ini pembangunan Twin Tower oleh Pemerintah Provinsi, yang berada dilokasi ruang terbuka hijau yang dimiliki/dikuasai oleh pemerintah Kota sebelum mendapatkan izin dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk, pembangunan twin Tower berada pada lahan yang diper untukkan sebagai ruang terbuka hijau sebelum mendapatkan izin dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Dalam hal bangunan gedung yang berdiri tetapi tidak memiliki izin mendirikan bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, diatur dalam peraturan-peraturan sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Pasal 91 ayat (2):

“Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksudkan 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.”

Pasal 91 ayat (6):

“Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.”

Pasal 115 ayat (2):

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

Pengaturan mengenai pengaturan pembangunan twin tower berada pada lahan ruang terbuka hijau diatur dalam peraturan :

1. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2034.

Pasal 55 ayat (8)

“Ruang Terbuka Hijau pada kawasan reklamasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) meliputi: RTH publik paling sedikit 30 persen dan RTH privat paling sedikit 20 persen dari luas Kawasan reklamasi ditetapkan disebagian wilayah Kecamatan.....”

Dalam Pasal 55 ini, memberikan penegasan bahwa peruntukkan Ruang Terbuka Hijau untuk kawasan reklamasi adalah 30 persen merupakan Ruang Terbuka Hijau. Artinya 70 persen dari wilayah reklamasi merupakan lahan yang diperuntukkan pembangunan pemukiman, sarana dan prasarana pendukung dan telah dilakukan pembangunan. Hal inilah yang kemudian menjadi alasan utama pemerintah Kota Makassar tidak menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan, karena pembangunannya berada pada lahan ruang terbuka hijau. Pasal 55 inilah yang menjadi landasan pemerintah tidak menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan, dan menjadi landasan bahwa pembangunan Twin Tower berada pada lahan ruang terbuka hijau berdasarkan hasil analisis penulis di Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar.

Adapun gambaran penulis mengenai pembangunan Twin Tower ini adalah sebagai berikut:



Gambar 1. Rencana Pembangunan Twin Tower Pada Kawasan Center Of Point Indonesia Makassar.

Pada gambar di atas, kedua menara tersebut akan dibangun sebagai gedung pemerintahan milik Provinsi Sulawesi Selatan, dimana dalam bangunan tersebut akan diisi oleh seluruh SKPD yang ada dalam lingkup pemerintah provinsi, sehingga pelayanan

administrasi berada pada satu atap. Sedangkan pada gedung yang satunya akan dikelola oleh pihak pengembang sebagai tempat public yaitu berupa mall dan hotel. Padahal lahan yang digunakan sebagai pembangunan Twin Tower adalah lahan yang diperuntukkan sebagai ruang terbuka hijau milik Pemerintah Kota Makassar sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Makassar tentang RTRW Kota Makassar yang telah penulis uraikan sebelumnya.

Penulis merasa perlu diuraikannya pengaturan tentang perizinan pembangunan Twin Tower berdasarkan hirarki peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

a. Pasal 7 Ayat (1 dan 2)

Yaitu memberikan pengaturan tentang persyaratan administratif mendirikan bangunan gedung.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

a. Pasal 14

Bahwa setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan Gedung melalui proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan.

b. Pasal 91

Yaitu berisi tentang jenis bangunan gedung yang dapat dilakukan pembongkaran, salah satu diantaranya adalah bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dimana pemilik bangunan dapat dikenakan sanksi surat perintah pembongkaran.

3. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034.

a. Pasal 55 Ayat (8)

Bahwa 30 persen daerah reklamasi CPI merupakan ruang terbuka hijau public dan 20 persen adalah ruang terbuka privat.

b. Pasal 115 Ayat (2)

Yaitu setiap pemanfaatan ruang harus memiliki izin pemanfaatan ruang.

c. Pasal 116 Ayat (1)

Yaitu jenis-jenis izin pemanfaatan ruang.

d. Pasal 116 Ayat (2)

Yaitu izin pemanfaatan ruang tentang Izin Mendirikan Bangunan hanya dapat diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan rencana tata ruang.

e. Pasal 118 Ayat (3)

Yaitu Izin Mendirikan Bangunan diberikan berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.

f. Pasal 119

Yaitu berisi tentang kewenangan pemerintah kota dalam menerbitkan izin pemanfaatan ruang.

4. Peraturan Walikota Makassar Nomor 69 Tahun 2016 tentang Izin Pemanfaatan, Penataan, dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Makassar

a. Pasal 16 huruf h

Yaitu larangan mendirikan bangunan gedung diatas ruang terbuka hijau.

Dari uraian pengaturan perizinan pembangunan Twin Tower diatas berdasarkan hirarki peraturan perundang-undangan menurut penulis bahwa tidak adanya pertentangan antara norma yang lebih tinggi dengan norma yang lebih rendah ataupun norma yang lebih khusus dengan norma yang lebih umum. Sehingga pengaturan pembangunan Twin Tower ini sudah sinkron antara peraturan-peraturan lainnya.

Sampailah penulis pada kesimpulan, bahwa berdasarkan hasil analisis penulis diatas, penulis berpendapat bahwa, pengaturan pembangunan Twin Tower sudah diatur sebagaimana penulis uraikan diatas. Dari peraturan yang penulis uraikan diatas mengatur

beberapa hal diantaranya, landasan hukum penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, syarat-syarat mendirikan bangunan, izin pemanfaatan ruang, hak dan kewenangan Pemerintah Kota Makassar dalam penerbitan izin, pemanfaatan, penataan dan pengelolaan Ruang Terbuka Hijau. Dari beberapa uraian peraturan diatas penulis tidak menemukan adanya pertentangan antara peraturan yang lebih tinggi dengan peraturan yang lebih rendah ataupun peraturan yang lebih khusus dengan peraturan yang lebih umum. Sehingga penulis menarik kesimpulan bahwa pengaturan pembangunan twin tower sudah sinkron antara peraturan peraturan lainnya.