

**KONSEPSI PENGANTIAN KERUGIAN ATAS PEMBERIAN IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) YANG TIDAK SESUAI DENGAN
RTRW (KAJIAN TERHADAP PASAL 37 UNDANG-UNDANG NO.26
TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG)**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

Muhamad Fahmirian Noor

NIM. 115010101111077



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2015

KONSEPSI PENGGANTIAN KERUGIAN ATAS PEMBERIAN IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) YANG TIDAK SESUAI DENGAN
RTRW (KAJIAN TERHADAP PASAL 37 UNDANG-UNDANG NO. 26
TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG)

Muhamad Fahmirian Noor, Imam Koeswahyono SH., M.Hum, Herlin Wijayati SH.,MH

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : muhamadfahmirian@gmail.com

Abstrak

Pasal 37 Ayat (4),(5) dan (8) Undang-undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang mengatakan bahwa IMB harus mengikuti konsep perencanaan yang tertera pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di setiap daerah dan apabila diketahui IMB tersebut melanggar RTRW maka harus dibatalkan dan dimungkinkan adanya pemberian ganti rugi atas pembatalan IMB tersebut. Fenomena yang terjadi saat ini adalah belum jelas dan belum konkretnya aturan yang ada terkait dengan konsepsi ganti rugi sehingga menyulitkan pihak-pihak yang ingin mengajukan upaya hukum melalui sarana hukum yang paling tepat dan efisien. Berdasarkan penelitian ini, penulis menawarkan sarana hukum administrasi karena dianggap yang paling efektif dan jelas dalam menyelesaikan permasalahan IMB yang dilakukan pembatalan, dikarenakan IMB merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang apabila bermasalah sudah terakomodasi di Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai dengan kompetensinya dan yang paling penting adalah gugatan yang dilakukan, terhadap subjek kewenangan yaitu pejabatnya bukan pribadi dari pejabat tersebut yang bertanggung jawab terhadap kesalahan-kesalahan yang berkaitan dengan ketidaksesuaiannya IMB dengan RTRW. Maka, penulis mengusulkan konsepsi penggantian atas kerugian yang diderita oleh investor atau masyarakat dengan melalui mekanisme penggantian yang dibebankan pada pemerintah daerah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Sehingga diharapkan dapat mengembalikan hakikat tujuan dan manfaat dari IMB.

Kata Kunci : Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Upaya Hukum Administrasi, Ganti Rugi.

Abstract

Section 37 Verse (4), (5) and (8) of Law No.26 Year of 2007 about Spatial Order had required for IMB to comply with the concept of planning that was stated in Regional Space Order Planning (RTRW) and such condition was prevailed for every region. If the permit might deviate from RTRW, it must be revoked and be given indemnification for this revocation. Recent phenomenon was exacerbated by the lack of clarity and concreteness of the regulation which arranged conception of indemnification. It brought the difficulty to any parties who expected of taking legal actions through the most proper and efficient law

structure. By considering this matter, the author then offered the solution from administrative law structure because it was considered as the most effective or the clearest way to solve the problem of IMB revocation. It was said so because IMB remained under the discretion of State Administrative Decree (KTUN). The revocation case might be accommodated into State Administrative Court by the condition that the case was a claim for the subject of authority of officer rather than personal, meaning that the officer was who must be responsible for the mistakes in relative with the incompatibility of IMB and RTRW. The author had suggested that the conception of indemnification could be applied by which investors or community were recovered through restitution mechanism that the cost was charged from local government or Local Budget. Through this conception of indemnification, it was expected that the essence, goal and benefit of IMB could be reinstated.

Keywords: Building Permit (IMB), Regional Space Order Planning (RTRW), Administrative Law Action, Indemnification

A. Pendahuluan

Pelaksanaan pemanfaatan Tata Ruang merupakan kesatuan sistem yang terdiri atas perencanaan Tata Ruang, perwujudan Tata Ruang dan Pengendalian Tata Ruang yang mana harus menjadi suatu sistem yang saling mempengaruhi dan memberikan dampak bagi satu sama lain. Hal ini wajib untuk dilaksanakan secara tepat guna menjamin suatu pengintegrasian pembangunan dan pengembangan kawasan yang tentu saja apabila dilaksanakan dengan baik akan memberikan dampak secara langsung dalam pembangunan ideologi, pembangunan, sosial, politik, budaya, pertahanan dan keamanan secara berkesinambungan yang meliputi aspek kehidupan masyarakat, bangsa dan negara.

Pemanfaatan Ruang dari suatu wilayah menjadi suatu hal vital yang didalamnya terdapat sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatannya yang harus dikelola secara baik oleh pemerintah agar terjaminnya kelestarian mutu dan kemampuan lingkungan hidup yang harus dilaksanakan secara berkelanjutan (*sustainable*). Pembangunan Berkelanjutan pada hakikatnya merupakan pembangunan yang dapat memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengorbankan pemenuhan hak generasi yang akan

datang.¹Pembangunan berkelanjutan menurut Donald. N. Dewees adalah pembangunan di mana kebutuhan sosial melampaui biaya sosial dalam jangka panjang. Hal ini berarti terjadinya peningkatan yang berkesinambungan dalam kualitas hidup, memperkecil perbedaan tingkat pendapatan, menghilangkan penderitaan fisik yang disebabkan oleh kemiskinan, mencegah kepunahan spesies atau ekosistem, memelihara keharmonisan sosial dan keamanan, dan memelihara peninggalan kebudayaan secara baik.²Dalam pembahasan lebih lanjut konsep pembangunan secara nyata hadir dalam bentuk bangunan-bangunan yang dibuat sedemikian rupa sehingga memenuhi ekspektasi manusia. Sehingga keberadaan bangunan-bangunan yang semakin hari semakin beragam dan memiliki kuantitas yang luar biasa banyak yang merupakan penunjang dan merupakan konsekuensi dari kemajuan suatu wilayah harus dikendalikan karena apabila dilakukan pembangunan tersebut dengan mengabaikan kestabilan lingkungan maka akan berdampak buruk bagi kestabilan alam yang tentunya akan merugikan manusia dengan generasi-generasinya sehingga dalam konsep pemanfaatan tata ruang dikenal apa yang dinamakan Izin (*Vergunningen*) yang merupakan perkenan dari penguasa untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu atau berbuat terhadap suatu objek yang dalam hal ini Ruang. Dalam konteks izin dalam lingkup bangunan hal ini berguna untuk melindungi sesama manusia sendiri, alam, dan hubungan keberlanjutan sesamanya.

Bentuk dari keberadaan izin dalam konteks bangunan yang selanjutnya disebut dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini adalah upaya dalam memfilter hegemoni masyarakat atau investor untuk memiliki aset berupa bangunan yang harus disesuaikan dengan rencana-rencana pemerintah dalam memanfaatkan ruang dengan berbagai peruntukannya yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) terbagi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRW Prov) dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRW Kab/Kota). Hal ini dimaksudkan untuk memfokuskan pemerintah dalam pengelolaan dalam upaya

¹ Helmi, *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup*, Sinar Grafika Press, Jakarta, 2012, hlm, 29

² Saifullah, *Hukum Lingkungan : Paradigma Kebijakan Kriminal di Bidang Konservasi Keanekaragaman Hayati*, UIN Malang Press, 2007, hlm.7

melakukan pengawasan terhadap penerapan-penerapan pembangunan terhadap rencana-rencana yang dibuat. Dan keberadaan pemisahan dalam konteks perencanaan ruang adalah merupakan sebuah implikasi dari keberadaan otonomi daerah yang intinya merupakan pembagian kewenangan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah yang dilaksanakan dengan sistem desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan yang memberikan kewenangan masing-masing daerah untuk mengurus urusan rumah tangganya sendiri. Termasuk dalam merencanakan dan mengelola dan mengawasi pemanfaatan ruang didaerahnya.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam perkembangan keberadaan Otonomi Daerah maka kewenangannya dalam mengeluarkannya dipegang oleh Daerah Kabupaten dan Kota sehingga dalam pengajuan perizinan didalam suatu daerah harus mengikuti RTRW dan kebijakan-kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat sehingga pengaruh dalam keberadaan otonomi daerah dalam konteks ini adalah sistem pengaturan dari IMB (*regulation*), Kebijakan (*policy*), Pengambilan Keputusan (*Decision Making*), Kelembagaan (*Institution*) yang terkait dalam perizinan Mendirikan Bangunan. Undng-undang yang mengatur tentang Izin Mnedirikan Bangunan terdapat didalam Undng-undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang tentunya harus didukung dengan keberadaan regulasi-regulasi lanjutan yang mengikuti apa yang terdapat dipasal 7 Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Perundang-undangan. Keberlanjutan atas semua hal yang ada didalam undang-undang tersebut diperlukan supaya pembahasan bisa konkrit dan mudah untuk dilaksanakan dengan pelaksanaan teknis-teknisnya dan juga agar tidak terjadinya kekosongan Hukum (*Rechtsvacuum*).

Investor atau masyarakat yang ingin membangun diatas tanah yang dimilikinya harus melakukan pengajuan IMB kepada Pemerintah daerah yang dipegang oleh lembaga yang berupa Dinas atau badan Tata Ruang atau Pekerjaan Umum yang dalam prosesnya salah satunya adalah mengharuskan disesuaikan antara bangunan seperti apa yang akan dibangun dengan apakah fungsi dan keberadaan bangunan tersebut masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Apabila sesuai maka izin tersebut akan dikeluarkan dan apabila tidak

sesuai maka izin tersebut tidak boleh untuk dikeluarkan. Setelah semua dilakukan maka mekanisme selanjutnya adalah persetujuan dan pengesahan yang dilakukan oleh Bupati atau Walikota. Dalam proses pengeluaran IMB ini penulis merasa kewenangan Bupati atau Walikota selaku ujung tanduk dari pengawas sekaligus pihak yang mengeluarkan IMB ini sangat rentan terhadap penyalahgunaan wewenang ataupun kesalahan-kesalahan yang sifatnya teknis. Seperti yang tadi dijelaskan bahwa IMB harus sesuai dengan RTRW namun karena keinginan investor yang rela berbuat apapun demi terbitnya IMB tersebut walaupun secara terang-terangan menyalahi ketentuan-ketentuan yang ada di RTRW maka praktek-praktek kotor seperti suap dan lainnya berjalan seiring dengan pembangunan di setiap daerah. Tentunya yang dapat menyadari dalam hal ini adalah masyarakat sendiri sebagai pihak yang terkena dampak baik secara langsung ataupun tidak langsung akibat adanya IMB yang tidak sesuai dengan RTRW. Dan juga dapat ditemukan kesalahan-kesalahan administratif yang kemungkinan menyebabkan IMB seharusnya tidak di terbitkan namun tetap disetujui oleh Bupati atau Walikota. Sehingga ketika ditemukan hal-hal seperti ini maka sangat penting untuk diterangkan Upaya hukum apa yang efektif untuk di laksanakan, siapa yang wajib bertanggung jawab apakah Pribadi atau kewenangan bupati atau walikota tersebut dan bagaimana konsepsi ganti rugi yang diberikan terhadap Investor atau masyarakat yang dirugikan atas terbitnya IMB yang tidak sesuai dengan RTRW namun tetap diberikan oleh pemerintah yang diketahui kemudian baik melalui upaya pembatalan ataupun tidak.

B. Perumusan Masalah

Keberadaan kewajiban negara untuk menyediakan dan memberikan izin terhadap upaya pembangunan yang telah dikatakan begitu berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat harus sesuai dengan pengaturan rencana tata ruang wilayah yang telah dibuat tentunya dengan mengikuti komponen-komponen yang telah ditentukan sebagai titik tolak pertimbangan pembangunan. Terhadap pemberian izin tersebut belakangan ini menimbulkan sebuah masalah baru yaitu izin yang didapatkan oleh pihak yang membutuhkan ternyata tidak sesuai dengan

Bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Adapun rumusan masalah yang penulis tentukan adalah:

- a. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak sesuai dengan RTRW berdasarkan pasal 37 ayat (4) dan (5) Undang-undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang?
- b. Bagaimana konsepsi penggantian kerugian atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dibatalkan karena tidak sesuai dengan RTRW?

C. Pembahasan

- a. Upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak sesuai dengan RTRW berdasarkan pasal 37 ayat (4) dan (5) Undang-undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Dalam rangka Penataan Ruang perlu dipahami bahwa terdapat tiga unsur esensial yang menjadi makna dalam penataan ruang seperti yang disebutkan pada pasal 1 angka 5 Undang-undang No. 26 Tahun 2007 yang berbunyi :

“suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang”.

Salah satu komponen paling penting dalam pemanfaatan tata ruang adalah perencanaan. Menurut Djayadinata perencanaan meliputi tiga aspek yaitu:

- a. analisis suatu prakiraan atau peramalan masa kemudian berdasarkan data;
- b. kebijakan (policy) aktivitas memilih rencana yang baik untuk dilaksanakan;
- c. rancangan atau desain yang dituangkan dalam produk sajian rencana.

Pemanfaatan ruang yang tidak direncanakan atau mengabaikan aspek perencanaan akan membawa akibat terganggunya keseimbangan lingkungan yang

pada gilirannya akan menimbulkan kerusakan lingkungan (*Environmental constraints and contributing to social stagnation and human suffering*). Sehubungan unsur-unsur yang membentuk ruang itu senantiasa berelasi dan interaksi dikatakan ruang itu dinamis atau berubah, sehingga perencanaan ruang tidak lain adalah restrukturisasi ruang.

Dalam tataran operasional perencanaan tata ruang menurut Ginandjar Kartasasmita paling tidak ada tiga tahapan yang harus ditempu yaitu :

- a. Pengenalan kondisi tata ruang yang ada, dengan melakukan pengkajian untuk melihat pola dan interaksi unsur pembentuk ruang, manusia, sumber daya alam;
- b. Pengenalan masalah tata ruang serta perumusan kebijaksanaan pengembangan ruang wilayah nasional menekankan masalah dikaitkan dengan arah kebijakan pemanfaatan ruang masa datang serta kendalanya;
- c. Penyusunan strategi pemanfaatan ruang.³

Merujuk pada ketentuan pasal 11 dan 14 Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang, secara wilayah administratif dibedakan menjadi :

- a. Rancangan Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN)

Merupakan kebijakan yang menetapkan rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang nasional beserta kriteria dan pola penanganan kawasan lindung, budi daya dan lainnya; jangka waktu 25 tahun dan dievaluasi setiap 5 tahun diwujudkan dalam SNPPTTR (Surat Nasional Pengembangan Pola Tata Ruang) dioperasionalkan melalui RSTRP (Rencana Strategis Tata Ruang Provinsi).

Menurut ketentuan pasal 19 UUPR, Perencanaan Tata Ruang Wilayah Nasional Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional harus memperhatikan:

- a. Wawasan nusantara dan ketahanan nasional;

³ Imam Koeswahyono, *Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang di indonesia (problematika antara teks dan konteks)*, UB Press, Malang 2012, , hal.94

- b. Perkembangan permasalahan regional dan global, serta hasil pengkajian implikasi penataan ruang nasional;
- c. Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan serta stabilitas ekonomi;
- d. Keselarasan aspirasi pembangunan nasional dan pembangunan daerah;
- e. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- f. Rencana pembangunan jangka panjang nasional;
- g. Rencana tata ruang kawasan strategis nasional; dan
- h. Rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Mengenai apa saja yang harus termuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, ditegaskan dalam pasal 20 UUPR sebagai berikut:

(1) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional memuat:

- a. Tujuan, kebijakan, dan strategis penataan ruang wilayah nasional;
- b. Rencana struktur ruang wilayah nasional yang meliputi sistem perkotaan nasional yang terkait dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana utama;
- c. Rencana pola ruang wilayah nasional yang meliputi kawasan lindung nasional dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional;
- d. Penetapan kawasan strategis nasional;
- e. Arahan pemanfaatan ruang yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- f. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

(2) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional;
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional;
- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional;

- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah provinsi, dan serta keserasian antar sektor;
 - e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
 - f. Penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
 - g. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.
- (3) Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah dua puluh tahun.
- (4) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali satu kali dalam lima tahun.
- (5) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan Undang-undang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditinjau kembali lebih dari satu kali dalam lima tahun.
- (6) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional diatur dengan peraturan pemerintah.

b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi daerah tingkat I
(RTRWP)

Jangka waktu 15 Tahun ditetapkan dengan Peraturan Daerah berisi arahan tentang pengelolaan, pengembangan kawasan, sistem prasarana wilayah, pengembangan kawasan prioritas, kebijakan *landuse, Wateruse, airuse, natural resources use* memperhatikan sinkronisasi dengan manusia. Isinya pedoman untuk perumusan kebijakan, pengarahan lokasi investasi, menetapkan dasar perijinan di daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) serta mewujudkan keterpaduan, keseimbangan antar wilayah dan antar sektor; jangka waktu 15 Tahun dan ditinjau tiap lima Tahun.

Hal yang dijadikan acuan dan apa saja yang harus diperhatikan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, ditegaskan dalam pasal 22 sebagai berikut.

- (1) Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi mengacu pada :
 - a. Rencana tata ruang wilayah nasional;
 - b. Pedoman bidang penataan ruang; dan
 - c. Rencana pembangunan jangka panjang daerah.
- (2) Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi harus memperhatikan :
 - a. Perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang provinsi;
 - b. Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi provinsi;
 - c. Keselarasan aspirasi pembangunan provinsi dan pembangunan kabupaten/kota;
 - d. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 - e. Rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - f. Rencana tata ruang wilayah provinsi yang berbatasan;
 - g. Rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
 - h. Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Mengenai apa saja yang terdapat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, ditegaskan dalam pasal 23 sebagai berikut :

- (1) Rencana tata ruang wilayah provinsi memuat :
 - a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah provinsi ;
 - b. Rencana struktur ruang wilayah provinsi yang meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi;
 - c. Rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi;
 - d. Penetapan kawasan strategis provinsi;
 - e. Arahan pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan

- f. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
- (2) Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi pedoman untuk :
- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
 - c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi;
 - d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah kabupaten/kota, serta keserasian antarsektor;
 - e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
 - f. Penetapan ruang kawasan strategis provinsi; dan
 - g. Penataan ruang wilayah kabupaten/kota
- (3) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah provinsi adalah dua puluh tahun.
- (4) Rencana tata ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali satu kali dalam lima tahun.
- (5) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara dan/atau wilayah provinsi yang ditetapkan dengan undang-undang, rencana tata ruang wilayah provinsi ditinjau kembali lebih dari satu kali dalam lima tahun.
- (6) Rencana tata ruang wilayah provinsi ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi.

c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota daerah Tingkat II (RTRWK)

Merupakan penjabaran rencana provinsi ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang mencakup : tujuan pemanfaatan ruang, rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang. Perspektif jangka waktu 20 Tahun dan dilakukan peninjauan 5 tahun sekali. Bersifat pedoman operasional aktivitas pemerintah daerah Kabupaten/Kota dan masyarakat dalam pemanfaatan ruang serta dasar penerbitan izin lokasi. Dalam kaitan ini telah ditegaskan oleh soemitro Maskun

(1996) bahwa di masa kini maupun di masa depan, peranan Pemerintah Daerah tidak cukup hanya pelayanan umum saja. Lebih dari itu dalam rangka mendorong investasi di daerah sesuai potensi yang dimiliki untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) sebagai konsekuensi otonomi daerah mutlak dilakukan.⁴

Mengacu pada pasal 4-5 Undang-undang No. 26 Tahun 2007, maka klasifikasi penataan ruang terbagi menjadi : berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administrative, kegiatan kawasan dan nilai strategis kawasan. Menurut pasal 5 ayat (3) Undang-undang penataan Ruang. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Pembagian demikian selaras dengan ide dasar paradigma yang dianut undang-undang ini yakni desentralisasi dalam penataan ruang yaitu pemberian kewenangan untuk menetapkan dan merancang sistem penataan ruang berdasarkan situasi dan kondisi masing-masing wilayah.

Dalam menentukan upaya hukum yang efektif kita harus mengetahui bahwa dalam hal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak sesuai dengan RTRW terdapat prosedur-prosedur yang ditebitkan melalui dinas atau badan-badan di daerah yang nantinya akan menganalisis apakah suatu daerah dapat dibangun berdasarkan keinginan investor atau masyarakat menggunakan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditentukan sebelumnya sesuai dengan Peraturan Daerah masing-masing. Kepala daerah (Bupati atau walikota) menjadi ujung tombak dalam penyetujuan dan pengesahan atas IMB sehingga perlu dipahami bahwa kewenangan terbesar untuk menerbitkan terletak di kepala daerah.

Dalam mengkaji apakah kepala daerah dalam konteks menyetujui dan mengesahkan IMB berdasarkan perbuatan pribadi atau dengan perbuatan atas jabatan yang berdasarkan teori kewenangan maka dapat dijelaskan bahwa kewenangan yang didapatkan oleh kepala daerah tersebut melalui mekanisme kewenangan atribusi yang menurut Philipus M.Hadjon adalah wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil yang terdapat di dalam Hierarkhi Peraturan perundang-

⁴ Imam Koeswahyono, Op Cit, hlm. 96

undangan yang dijelaskan didalam pasal 7 Undang-undang No.12 Tahun 2011 tentang Peraturan Perundang-undangan. Atribusi juga dikatakan sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Sehingga tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan Dengan kata lain, atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu, tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan.⁵ Menyambungkan apa yang disampaikan oleh Philipus M.Hadjon maka harus diketahui bahwa kewenangan Bupati atau Walikota selaku Kepala Daerah untuk menyetujui dan mengesahkan suatu Izin yang dalam konteks ini Izin Mendirikan Bangunan (IMB) biasanya didapatkan dari Peraturan Daerah (PERDA) tempat kepala daerah tersebut mempunyai wewenang dan peraturan ini dibuat oleh legislatif masing-masing daerah. Atas dasar penjelasan diatas maka didapatkan suatu kesimpulan yang menyatakan bahwa kepala daerah melakukan perbuatan berdasarkan wewenang yang didapatkan melalui saluran wewenang atribusi dan bertindak sebagai pejabat bukan sebagai tindakan individu.

Seperti yang diketahui bahwa, upaya hukum yang disediakan oleh Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah upaya hukum banyak pintu (*multidoor*) yang berarti bahwa apabila terjadi permasalahan terhadap hal-hal yang diatur dalam penataan ruang maka pihak yang merugikan dipersilahkan menggunakan jalur-jalur hukum yang disediakan seperti sarana hukum pidana seperti yang terdapat di dalam pasal 68 dan 69 Undang-Undang Penataan Ruang , perdata yang terdapat di dalam pasal 66 dan 67 Undang-Undang Penataan Ruang dan sarana hukum administrasi yang terdapat di dalam pasal 55 ayat (2) dan 63 Undang-Undang Penataan Ruang. Namun dalam perkembangannya upaya hukum yang berkaitan dengan permasalahan Ganti Rugi atas Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) masih menimbulkan kerancuan terhadap upaya hukum yang pas. Hal ini juga disebabkan karena tidak adanya norma yang secara gamblang menjelaskan peradilan apa yang tepat dalam menyelesaikan permasalahan IMB dan kaitannya dengan Ganti Rugi

⁵ Philipus M. Hadjon, "Tentang *Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid)*, Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998, him. 90.

yang diberikan kepada investor terhadap penerbitan IMB yang diberikan namun dipermasalahkan baik dengan mekanisme pembatalan atau laporan dari masyarakat.

Mengkajinya maka melihat kasus yang terjadi yaitu kasus tentang IMB di kota ambon yang menyeret walikota ambon atas gugatan perdata oleh Rudi Mahulette karena dianggap bersalah membatalkan izin dengan sewenang-wenang yang akhirnya berakibat gubernur dan walikota wajib membayar ganti rugi sebesar 13 Milyar dan dilakukan penyitaan terhadap rumah pribadi walikota ambon. Namun, hal tersebut mendapat perlawanan dari walikota ambon yang mengatakan bahwa penyitaan rumah pribadinya dijadikan sebagai jaminan sangat tidak masuk akal. Dikarenakan yang mungkin bersalah adalah institusi bukan pribadi dan ganti rugi yang dikenakanpun sangat besar jumlahnya untuk itu lebih baik di berikan kepada masyarakat miskin ambon daripada hanya menguntungkan 1 pihak. Oleh karenanya walikota ambon melakukan banding atas putusan pengadilan tersebut. dari contoh kasus diatas penulis berkesimpulan bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh Rudi Mahulette belum tepat.

Gugatan peradilan perdata yang berkaitan dengan gugatan atas IMB yang tidak sesuai dengan RTRW adalah dengan menggunakan pasal gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Gugatan PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian Pada orang lain. Pasal 1365 KUHPerdata telah mengakomodasi ketentuan tersebut : bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya. Selengkapya bunyi pasal tersebut adalah :

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian”

Untuk dapat menuntut ganti rugi berdasarkan PMH, maka syarat yang perlu dipenuhi adalah :

a. Adanya Perbuatan

Perbuatan itu dapat bersifat aktif maupun pasif. Aktif berarti seseorang secara aktif berbuat sesuatu, sedangkan pasif dapat diartikan sebagai tidak melakukan perbuatan apa-apa. Dalam hal ini perbuatan menyalahi prosedur mengeluarkan IMB yang tidak sesuai dengan RTRW. Dapat dilakukan oleh gubernur, bupati atau walikota secara langsung ataupun dilakukan oleh staff atau SKPD terkait yang berwenang mengeluarkan IMB.

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar undang-undang. Pengertian itu merupakan pengertian klasik yang telah lama ditinggalkan, karena sebenarnya perbuatan yang tidak melanggar Undang-undangpun terkadang merugikan. Saat ini istilah melawan hukum telah diartikan secara luas, yaitu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tapi juga dapat berupa :

1. Melanggar hak orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan Kepentingan umum.

Dalam hal kaitannya dengan IMB telah jelas terdapat dipasal 37 ayat (4) dan (5) bahwa pengeluaran IMB yang tidak sesuai dengan RTRW maka hal tersebut disalahkan dan efek dari pengeluaran IMB tersebut maka akan bersingungan dan mengganggu serta merugikan hak orang lain yang dapat dituntut penanggung jawab izin yang sebelumnya telah diterima investor.

c. Adanya Kesalahan

Kesalahan yang dimaksud adalah faktor yang menghubungkan antara pelaku dan perbuatannya yang melawan hukum itu. Dalam kasus penyerobotan tanah tetangga untuk memperluas rumah, misalnya, sang pelaku harus dalam keadaan bersalah melakukan penyerobotan tersebut. Dalam hal ini si penyerobot tanah telah tahu batas-batas tanahnya sendiri karena ialah pemilik sertifikatnya, sehingga dengan pengetahuannya itu ia memiliki kewajiban untuk tidak

melanggar tanah orang lain. Unsur kesalahan ini dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian (alpa).

d. Adanya Kerugian

Kerugian itu dapat berupa materiil maupun imateriil, yang seandainya Perbuatan Melawan Hukum itu tidak ada maka kerugian itu tidak akan muncul. Dalam hal ini, kerugian yang ditimbulkan yang paling mendasar adalah terhadap gedung-gedung atau bangunan-bangunan yang telah didirikan melalui IMB yang telah diberikan yang ternyata tidak sesuai dengan RTRW maka harus dibatalkan dan imbasnya adalah investor mengalami kerugian yang tidak kecil biayanya. Dan hal-hal lain yang dimunculkan akibat adanya kerugian investor akibat adanya pembatalan IMB.

e. Adanya Hubungan Sebab Akibat (kausalitas) Antara PMH dan Kerugian

Hubungan antara PMH dan kerugian yang ditimbulkannya itu secara kausalitas harus langsung, yaitu PMH tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai satu-satunya alasan munculnya kerugian (*Adequate Veroorzaking*). Kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari si pelaku, yang tanpa perbuatannya itu kerugian tersebut tidak akan muncul.⁶

Perbuatan melanggar hukum, diterjemahkan menjadi :

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| (1) Hukum Belanda | : Onrechmatigedaad |
| (2) Hukum Perancis | : Delit : Acteillicti |
| (3) Hukum Jerman | : Unerlauble Handlung |
| (4) Hukum Anglo Saxon | : Tort ⁷ |

Berdasarkan fakta yang terjadi terdapat permasalahan bahwa dalam mekanisme upaya hukum perdata terdapat sita terhadap kekayaan pribadi kepala daerah yang tentunya akan sangat memberatkan kepala daerah tersebut, apabila

⁶ HS. Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm.102

⁷ H. Syamsul Arifin, *Hukum Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Indonesia*, PT. Sofmedia, Jakarta, 2012, hlm. 167

tidak mampu untuk membayar ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pengadilan. hal ini, membuat upaya hukum perdata dalam kaitan penyelesaian kasus IMB yang tidak sesuai dengan RTRW menjadi tidak tepat sasaran dan tidak efektif. Sehingga pengadilan perdata dianggap tidak tepat dalam menentukan kedudukan pejabat dengan perbuatannya dalam menentukan siapa dan wewangnya sebagai apa dalam menentukan kesalahan dalam penerbitan IMBnya dan berkaitan dengan sista yang ada di dalam upaya hukum melalui peradilan Perdata.

Terdapat mekanisme melalui PTUN dalam menyikapi permasalahan dalam upaya hukum dan memintakan ganti rugi atas IMB yang dibatalkan karena tidak sesuai dengan RTRW. Dikarenakan bahwa IMB dan pembatalannya yang merupakan tanggung jawab penguasa di setiap daerah yang dalam hal ini merupakan keputusan dari Gubernur, Bupati ataupun walikota. Yang dapat dilihat melalui pengertian dari Keputusan Tata Usaha Negara yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

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

Dan dalam hal ini siapapun yang merasa dirugikan terhadap IMB yang dirasa menyalahi ketentuan yang ada di RTRW maka akan dapat melakukan gugatan kepada PTUN yang di jelaskan pada pasal 53 ayat (1) UU No.9 Tahun 2004 yang berbunyi :

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

IMB seperti yang diketahui adalah produk dari pemerintah dalam hal ini pemerintah daerah yang di setuju dan disahkan oleh kepala daerah sehingga merupakan suatu keputusan yang dapat diajukan ke PTUN apabila ditemukan kesalahan oleh kepala daerah tersebut.

Hal ini memperjelas bahwa terhadap siapapun yang bermasalah dan merasa dirugikan terhadap IMB yang tidak sesuai dengan RTRW maka dapat meminta pembatalan dan meminta penangguhan atas pembatalan IMB yang dirasa merugikan dari investor sekaligus terdapat cara untuk meminta ganti rugi atas bangunan-bangunan yang telah berdiri dan kerugian-kerugian lain yang diderita investor. Dan pula bagi Pejabat yang mengeluarkan izin dapat bertanggung jawab sesuai dengan jabatan yang disandangnya bukan tanggung jawab secara diri pribadi sehingga berpengaruh terhadap siapakah yang diwajibkan untuk mengganti rugi yaitu daerah melalui APBD yang tentunya harus mekanisme yang telah disediakan bukan diri pribadi yang menanggung yang tentu biayanya tidak kecil dan sangat memberatkan para pelaku atas kesalahan menerbitkan IMB yang tidak sesuai dengan RTRW ini.

Diketahui bahwa terdapat beberapa saluran yang dapat menjadi upaya hukum atas pembatalan IMB yang tidak sesuai dengan RTRW yang kemudian tetap diterbitkan dan dipermasalahkan. Masyarakat dalam hal ini adalah pemegang IMB yang bermasalah karena terbit tidak dengan mekanisme yang benar atau dengan mekanisme yang benar namun salah. Maka tentu akan sangat dirugikan karena atas pendirian bangunan yang dirasa sudah memiliki IMB namun dikemudian hari dipermasalahkan karena dilakukan pembatalan atau dilaporkan orang-orang yang merasa IMB tersebut bermasalah maka dalam hal ini harus dicari saluran upaya hukum apa yang jelas dan efektif.

Telah diuraikan bahwa terdapat upaya secara pidana, perdata dan administrasi yang membuat penulis berkesimpulan bahwa terdapat upaya hukum yang merupakan upaya hukum banyak pintu (*multidoor*) namun disini perlu dicari bahwa upaya hukum yang tepat adalah yang dapat mengakomodasi keinginan pemegang IMB yang telah diterbitkan namun tidak sesuai prosedur yang mungkin saja bangunan tersebut telah didirikan. Kemudian, upaya hukum

yang diharapkan selanjutnya adalah yang dapat menyelesaikan permasalahan sesuai dengan posisi atau kewenangan yang benar- benar dimiliki sehingga dalam permasalahan ini Bupati atau Walikota yang menyetujui dan mengesahkan IMB tersebut bertindak dalam kewenangannya bukan atas individunya sehingga yang diselidiki adalah seseorang dengan dasar kewenangannya dan atas nama jabatannya.

Berdasarkan hal-hal diatas penulis berkesimpulan bahwa upaya hukum administrasi melalui jalur Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) lah yang merupakan upaya hukum yang paling tepat dan efektif sehingga membawa kemanfaatan bagi semua pemegang peran (*stake holder*) yang ada didalamnya.

b. Konsepsi penggantian kerugian atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dibatalkan karena tidak sesuai dengan RTRW

Menurut ahli hukum Belanda N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, Izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan.⁸ Berdasarkan pendapat ini, izin tidak dapat melakukan sesuatu kecuali diizinkan. Jadi, aktivitas terhadap suatu objek tertentu pada dasarnya dilarang. Seseorang atau badan hukum dapat melakukan usaha atau kegiatan atas objek tersebut jika mendapat dari pemerintah /pemerintah daerah yang mengikatkan perannya dalam kegiatan yang dilakukan oleh orang atau pihak yang bersangkutan.⁹

Pemberian izin menekankan pada izin yang tertulis, yakni berbentuk dokumen, sehingga yang disebut izin tidak termasuk yang diberikan secara lisan. Izin tertulis diberikan dalam bentuk keputusan tata usaha negara (KTUN). Pemberian izin yang tidak memperhitungkan dan mempertimbangkan kepentingan aspek-aspek yang berhubungan dengan manfaat dari hal-hal yang termasuk didalam perizinan Yang dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan, akan merusak tujuan dari IMB tersebut dan membutuhkan upaya hukum untuk membatalkannya. atas

⁸ N.M. Spelt dan J.B.J.M. Ten Berge, disunting Oleh Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993, hlm.2-3

⁹ Helmi, Op Cit, hlm. 77

kegiatan tersebut maka dibutuhkan alur yang jelas sehingga para pihak yang dirugikan mendapatkan ganti rugi atasnya.¹⁰

Undang-undang No 26 Tahun 2007 belum dapat memberikan konsepsi dalam penggantian kerugian yang harusnya diakomodasi oleh pemerintah atas Izin-izin yang diberikan namun salah. Yang menjadi sebuah pertanyaan apabila pemerintah dalam hal ini pemerintah daerah dipaksa untuk mengganti kerugian maka darimana uang ganti rugi tersebut didapatkan dan bagaimana konsepsi upaya administrasi dalam melakukan penggantian kerugian terhadap KTUN yang dibatalkan karena kesalahan pengeluaran IMB. Dan apakah konsepsi tersebut dapat mengakomodasi kebutuhan pihak yang dirugikan dalam hal ini investor yang terlanjur mendirikan bangunan namun karena dampak pembatalan IMB harus menghancurkan bangunan yang tentu sangat merugikan.

Dalam menentukan besaran Ganti Rugi dalam PTUN terdapat salah satu solusi yang ditawarkan yang sesuai dengan Rancangan Peraturan Presiden tentang Mekanisme dan Ketentuan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pelayanan Publik. Yang terdapat syarat-syarat dalam pemberian ganti rugi :

1. Terdapat pengaduan yang mengandung Tuntutan Ganti Rugi;
2. Adanya penyimpangan atau ketidaksesuaian penyelenggaraan pelayanan dengan standar pelayanan;
3. Adanya kerugian materiil; dan
4. Penerima pelayanan telah memenuhi kewajibannya

Dan tanggung jawab dengan memperhatikan dasar pemberian ganti ruginya yaitu melalui pengaduan, tuntutan, kerugian materiil, ketidaksesuaian standar, ketetapan/keputusan. Dan pemberian ganti atas kerugian ini tidak menghapus pidana yang dilakukan.

Mekanisme penentuan ganti atas kerugian IMB yang tidak sesuai dengan RTRW adalah :

¹⁰ Ibid, hlm. 79

1. Besarnya ganti rugi ditetapkan setinggi-tingginya satu kali nilai kerugian materiil yang terjadi
2. Pembayaran ganti rugi dengan ketentuan :
 - a Jumlahnya tetap dan tidak berubah karena waktu berbeda
 - b Pembayaran selambat-lambatnya pada tahun anggaran berikutnya
 - c Dibebankan pada anggaran penyelenggara atau instansi
 - d Pembayaran ganti rugi dilaksanakan sesuai peraturan
3. Penyediaan anggaran terhadap ganti rugi terdapat di Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

d. Penutup

Kesimpulan

1. Terhadap Permasalahan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang terbit namun tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah adalah merupakan sebuah pelanggaran terhadap kaidah hukum yaitu pasal 37 ayat (4) dan (5) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang dapat merugikan para pemegang investor yang mungkin saja kesalahan tersebut tidak diketahui sebab musababnya sehingga atas adanya kesalahan tersebut IMB tersebut berdasarkan Undang-undang ini dapat dibatalkan atau ditangguhkan. Namun hal ini menjadi problem tersendiri bagi para investor yang mungkin saja telah mendirikan bangunan diatas tanahnya dikarenakan para investior merasa sudah memiliki IMB. Namun keberadaan pembatalan ini membuat para investor harus merubuhkan bangunan yang telah dibangun dan dimungkinkn terdapat kerugian-kerugian lain yang timbul akibat pembatalan IMB ini. Dalam hal ini investor dapat menggunakan upaya hukum melalui peradilan Perdata, Pidana, dan PTUN.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan dan yang paling pas dalam penyikapan hukum dalam menyelesaikan permasalahan IMB yang tidak sesuai dengan RTRW ini adalah dengan menggunakan sarana hukum administrasi agar dapat menjadi penyelesaian yang efektif dan efisien, dan kesalahan dalam hal ini adalah menjadi tanggung jawab jabatan institusi

bukan pribadi, dan konsepsi penggantian kerugian yang diderita oleh investor diganti oleh daerah dalam hal ini pemerintah Daerah yang mempunyai tanggung jawab dalam menerbitkan IMB yang tidak sesuai dengan RTRW dengan mekanisme melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan penentuan besaran ganti rugi terhadap IMB yang tidak sesuai dengan RTRW adalah dengan melihat ketentuan-ketentuan dalam pemberian Ganti rugi yang sesuai dengan alur penggantian kerugian atas kesalahan-kesalahan yang dilakukan pelayanan publik.

SARAN

1. Untuk menentukan Upaya hukum yang dapat digunakan untuk meminta pertanggung jawaban atas Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) maka terdapat 3 sarana yang mungkin dapat dipakai oleh pihak yang merasa dirugikan akibat adanya pembatalan yang telah ditentukan oleh Pasal 37 ayat (4) dan (5) Undang-Undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yaitu Sarana Hukum Pidana, Perdata dan Administrasi Negara. Berdasarkan hasil dari kajian yang telah dilakukan oleh penulis maka menghasilkan saran bahwa sebaiknya para Investor menggunakan sarana Hukum Administrasi yaitu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara apabila ingin mencari keadilan dalam hal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan namun tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dikarenakan bahwa IMB merupakan sebuah produk dari Pelayanan Publik yang dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara yang keberadaannya bersifat konkret, individual dan final. Dan keberadaan upaya hukum administrasi melalui pengadilan Tata Usaha Negara merupakan sarana peradilan yang mempermasalahkan penyalahgunaan kewenangan terhadap pejabat dari institusi yang berwenang mengeluarkan IMB sehingga yang digugat adalah jabatan dari institusi atau badan atau dinas yang mengeluarkan IMB bukan atas nama pribadi penanggung jawab IMB.

2. Ketika investor berupaya mendapatkan ganti rugi dikarenakan pembatalan Izin Mendirikan Bangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) maka penulis menyarankan pelaksanaan konsepsi penggantian kerugian berdasarkan mekanisme yang ditentukan dalam standar pembayaran ganti rugi dalam pelayanan publik. Yang dananya diambil dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang tentu akan lebih efektif dibandingkan dengan ganti rugi oleh pribadi dikarenakan biaya ganti rugi yang dibebankan seringkali berjumlah sangat besar yang tidak akan mampu dibayarkan oleh pribadi penanggung jawab penerbit IMB tersebut dan hanya akan memberatkan investor yang sudah sangat dirugikan atas kesalahan penerbitan IMB tersebut.
3. Penegakan Hukum atas Penerbitan IMB yang menyalahi ketentuan dari RTRW yang menurut penulis masih *multidoor* (banyak pintu) melihat dari kejadian serupa di daerah-daerah. maka dibutuhkan kesadaran dari masing-masing *stake holder* (Pemangku peran) dalam hal mengarahkan upaya hukum yang dalam konteks ini (penerbitan IMB yang tidak sesuai dengan RTRW) harus yang efektif dan efisien yang baik dalam segi kompetensi dan keuntungan dalam hal penggantian kerugian yaitu melalui mekanisme PTUN. Tidak lupa dalam hal ini sangat dibutuhkan peran masyarakat dalam melakukan kontrol dan pengawasan dalam penegakan IMB yang harus sesuai dengan RTRW sehingga proses-proses pengawasan administrasi sebelum dan setelah terbitnya IMB tersebut dapat terlaksana dan dijalankan sesuai dengan hakekat peruntukannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Helmi, *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup*, Sinar Grafika Press, Jakarta, 2012
- Saifullah, *Hukum Lingkungan : Paradigma Kebijakan Kriminal di Bidang Konservasi Keanekaragaman Hayati*, UIN Malang Press, Malang, 2007
- Imam Koeswahyono, *Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang di Indonesia (problematika antara teks dan konteks)*, UB Press, Malang, 2012
- Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid, Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta , 1998
- HS. Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001
- H. Syamsul Arifin, *Hukum Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Indonesia*, PT. Sofmedia, Jakarta, 2012
- N.M. Spelt dan J.B.J.M. Ten Berge, disunting Oleh Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang no 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4725)
- Undang-Undang No 23 Tahun 2014 Jo. Undang-Undang No 2 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5657).
- Undang-Undang No 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234)

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Nomor 160 Tahun 2009 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079)

Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847, Burgerlijk Wetboek , Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Nomor 115 Tahun 1992 Jenis Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501)