

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor : 2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020

*Dasar Keabsahan Tindakan Pemerintah DKI Jakarta Dalam Menerbitkan Status Izin
Mendirikan Bangunan Di Pulau D Reklamasi Teluk Jakarta*

OLEH

**Nama Penyusun: Raihana Keisha Syahputri Hamid
NPM : 2016200238**

PEMBIMBING

Prof. Dr. H. Asep Warlan Yusuf, S.H, M.H



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2021

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

Prof. Dr. H.Asep Warlan Yusuf, S.H, M.H

Dekan,

Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Raihana Keisha Syahputri Hamid

NPM : 2016200238

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**DASAR KEABSAHAN TINDAKAN PEMERINTAH DKI JAKARTA DALAM
MENERBITKAN STATUS IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI PULAU D
REKLAMASI TELUK JAKARTA**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 15 Februari 2021

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

Materai
6000

(_____)
Raihana Keisha Syahputri Hamid

2016200238

ABSTRAK

Reklamasi pantai merupakan proses pembuatan pulau atau daratan yang terletak di atas laut. Dilakukannya proses pembuatan reklamasi pantai dengan tujuan mengatasi pertumbuhan penduduk yang semakin padat. Salah satunya adalah reklamasi pantai yang terjadi saat ini berada di Pantai Utara DKI Jakarta. Reklamasi pantai DKI Jakarta hingga saat ini masih menjadi masalah karena pembangunan 17 pulau tersebut memberikan dampak terhadap lingkungan dan sekaligus membuat aktivitas mata pencaharian para nelayan menjadi terganggu. Salah satu dari 17 pulau tersebut yaitu pulau D atau Pantai Maju. Pada Pulau D terdapat 932 bangunan yang terdiri dari kantor dan rumah mewah. Pembangunan 932 bangunan tersebut telah dibangun tanpa dasarnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), seharusnya IMB diterbitkan sebelum bangunan-bangunan tersebut belum dibangun. Sehingga hal ini telah menyalahi aturan yang telah ada, namun Gubernur DKI Jakarta yaitu Bapak Anies Baswedan menyatakan bahwa pemberian IMB tersebut disebabkan untuk memenuhi salah satu dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yaitu kepastian hukum dan kesepakatan perjanjian kerja sama. Namun, hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan tindakan Gubernur DKI Jakarta dalam hal menerbitkan IMB tersebut dan apakah benar bahwa IMB yang diterbitkan telah memenuhi unsur-unsur dalam AUPB dan sesuai peruntukannya.

Kata Kunci: Izin, AUPB, Reklamasi, Jakarta, Masyarakat, Pantai Maju, Pergub

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya yang telah dilimpahkan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dalam bentuk skripsi dengan judul “**DASAR KEABSAHAN TINDAKAN PEMERINTAH DKI JAKARTA DALAM MENERBITKAN STATUS IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI PULAU D REKLAMASI TELUK JAKARTA**” dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

Tujuan dari dibuatnya penulisan hukum adalah untuk pemenuhan salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Adapun pihak-pihak yang dengan atau atas bantuannya serta dukungan yang tak henti-hentinya diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini, yang dikhususkan untuk orang-orang tersebut, yakni:

1. Bapak **Ir. Ery Chajaridipura** selaku kakek dari penulis dan mantan Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta, yang senantiasa memberikan semangat, doa, nasihat, dukungan, motivasi, ilmu tak henti-hentinya serta pengetahuan dan pengalaman khususnya perkembangan reklamasi DKI Jakarta kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala kebaikan, doa, dukungan serta ilmu yang senantiasa diberikan kepada penulis.
2. Keluarga penulis, ibu dari penulis yaitu **Rina Erlianayanti**, kakak dari penulis **Raisha Erysyahputri**, nenek dari **Nani Rumini**, serta ayah penulis **Panca Irwansyah Hamid** yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan kepada penulis yang tiada hentinya. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala kebaikan, doa serta dukungan yang diberikan kepada penulis.

3. Bapak **Prof. Dr. H. Asep Warlan Yusuf, S.H, M.H** selaku dosen pembimbing penulis, yang senantiasa tidak pernah lelah dalam membimbing, membantu penulis dan telah meluangkan waktu untuk memberikan kritik, saran, bimbingan, serta ilmu yang bermanfaat sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan baik. Terima kasih Pak atas bimbingan, ilmu, dan waktu yang telah diberikan kepada penulis, semoga Tuhan membalas kebaikan Bapak.
4. Bapak **Prof. Dr. Koerniatmanto S., S.H,M.H**, selaku dosen penguji yang senantiasa memberikan ilmu dan arahan bagi penulis selama penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan
5. Ibu **Galuh Candra Purnamasari, S.H, M.H** selaku dosen wali dan dosen penguji penulis, yang senantiasa memberikan ilmu, arahan, dukungan, dan membantu penulis selama penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
6. Ibu **Stella Delarosa, S.E, S.H, M.Kn, M.Sc** selaku mantan dosen wali penulis, yang senantiasa memberikan ilmu, arahan dan dukungan bagi penulis selama penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
7. Bapak **Zulfikri Alaydrus** selaku narasumber dari Biro Penataan Kota dan Lingkungan Hidup Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas kesediaannya menjadi narasumber penulis dalam penulisan hukum ini dan berkenan untuk memberikan penjelasan mengenai struktur perkembangan reklamasi hingga saat ini.
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan waktu, ilmu dan dedikasinya kepada penulis selama masa perkuliahan.
9. Seluruh tim Tata Usaha dan Pekarya Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah membantu proses belajar mengajar selama masa perkuliahan.

10. **Muhamad Ziadatur Rizqi S.H**, yang senantiasa mendukung, mendoakan, memberikan semangat, waktu dan kesabarannya tiada hentinya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan baik. Terima kasih atas kebaikan yang penulis tidak dapat sampaikan satu per satu dan tidak ternilai besarnya. Semoga Tuhan membalas segala kebaikanmu serta senantiasa memberkatimu dan melindungimu.
11. Sahabat-sahabat penulis sejak dari bangku SMA, yaitu **Bernanti Aryajayaputri, S.H, Putri Balqis Bahmid, S.Ars, Fairuz Zulfa Adlina BA (Hons), Almh. Shaniya Astarini Pribadi, S.H**, serta **Hashfi Radifan**, yang senantiasa menemani penulis baik suka maupun duka serta memberikan dukungan kepada penulis tiada hentinya.
12. **PESTA PERAK (Maria Patricia Situmeang S.H, Nabilah Putri Kirana, Madeline Dwi Widya Chandraully Sinambela dan Marchsya Rumia Batsheba Brigitta Friskila Evangelista Simorangkir)** selaku sahabat-sahabat penulis sejak masa orientasi perkuliahan, yang selalu menemani hari-hari perkuliahan penulis setiap harinya dengan canda tawa dan selalu bersama penulis baik suka maupun duka.
13. **Rancabentangers (Shania Rizqi Alatas S.H, Wishnu Adisatya Dharma, S.H, Einar Fausta Hertianto S.H)** selaku sahabat-sahabat penulis yang selalu memberikan kebaikan, waktu, dukungan serta kenangan-kenangan kepada penulis selama masa perkuliahan.
14. Teman-teman penulis di Univeritas Katolik Parahyangan khususnya Fakultas Hukum angkatan 2016 yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam skripsi ini sehingga penulis sangat mengharapkan adanya kritik serta saran serta masukan yang ditujukan untuk menyempurnakan penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, dan dapat dikembangkan lebih lanjut melalui penelitian-penelitian lanjutan terhadap skripsi ini, serta dapat memberikan manfaat terhadap siapapun yang membacanya. Terima kasih.

Jakarta, 10 Desember 2020

Raihana Keisha Syahputri Hamid

2016200238

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tinjauan Penelitian.....	6
1.4 Kegunaan Praktis dan Teoritis	7
1.5 Metode Penelitian.....	8
1.5.1 Sifat Penelitian	8
1.5.2 Metode Pendekatan.....	8
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data.....	9
1.5.4 Jenis Data dan Teknik Analisa.....	11
1.6 Sistematika Penulisan	11
BAB II	13
KONSEP HUKUM TENTANG KEABSAHAN TINDAKAN PEMERINTAH SEBAGAI BADAN HUKUM PUBLIK DAN PRIVAT	13
2.1 Kedudukan Hukum (<i>Rechtspositie</i>) Pemerintah	13
2.1.1 Kedudukan Pemerintah dalam Hukum Publik	14
2.1.2 Kedudukan Pemerintah dalam Hukum Privat.....	15
2.2 Dasar Keabsahan Tindakan Pemerintah	17
2.2.1 Pengertian Tindakan Pemerintah.....	17
2.2.2 Unsur-unsur Tindakan Hukum Pemerintah	19
2.2.3 Cara Pelaksanaan Tindakan Pemerintahan	20
2.2.4 Diskresi yang Dilakukan Pemerintah	21
2.2.5 Batas-Batas Penggunaan Diskresi	22
2.3 Bentuk-Bentuk Pertanggungjawaban Pemerintah Dalam Pemberian Izin.....	23
2.3.1 Kewenangan Pemerintah	23

2.3.2	Pertanggungjawaban Pelaksanaan Kewenangan Pemerintah.....	24
2.3.3	Kewenangan Pemerintah Dalam Pemberian Izin	26
BAB III	28
	PENGATURAN MENGENAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN KAITANNYA DENGAN PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PADA PANTAI MAJU (PULAU D) TANAH REKLAMASI PANTAI UTARA JAKARTA	28
3.1	Perizinan.....	28
3.1.1	Pengertian Izin	28
3.1.2	Fungsi Izin.....	30
3.1.3	Tujuan dan Sifat Izin	31
3.2	Perizinan Di Bidang Pembangunan	33
3.3	Izin Mendirikan Rumah Toko/Rukan	39
3.4	Reklamasi	40
3.4.1	Teknik Reklamasi	42
3.4.2	Peraturan Mengenai Reklamasi	43
3.4.3	Aspek Hukum Lingkungan dan Tata Ruang Terkait Kebijakan Reklamasi dan Bangunan Di Atas Tanah Reklamasi ..	50
3.5	Good Governance	53
3.6	Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik	57
BAB IV	62
	PENYELESAIAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN DALAM PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PADA PANTAI MAJU (PULAU D) DI TANAH REKLAMASI PANTAI UTARA JAKARTA	62
4.1	Proses Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Pada Pantai Maju (Pulau D) Di Tanah Reklamasi Pantai Utara Jakarta	62
4.1.1	Perkembangan Reklamasi Di Pantai Utara	62
4.1.2	Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah DKI Jakarta Dengan Pengembang PT Kapuk Naga Indah pada Pantai Maju (Pulau D) Di Tanah Reklamasi Pantai Utara Jakarta	69
4.1.3	Persetujuan Prinsip Reklamasi Pantai Maju (Pulau D)	77
4.1.4	Izin Pelaksanaan Reklamasi Pantai Maju (Pulau D)	78
4.1.5	Penjelasan Gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan terkait penerbitan IMB untuk Rukan di Pulau D berlandaskan Peraturan Gubernur Nomor 206 Tahun 2016 tentang Panduan Rancang Kota	

Pulau C, Pulau D, dan Pulau E Hasil Reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta	80
4.2 Tindakan Pemerintah Daerah Dki Jakarta Dalam Menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan	83
4.2.1 Tinjauan Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 206 Tahun 2016 yang Menjadi Landasan Gubernur DKI Jakarta dalam Menerbitkan IMB pada Bangunan Rukan-Rukan di Pantai Maju (Pulau D) Reklamasi Pantai Utara Jakarta	87
4.2.2 Tinjauan Penerbitan IMB yang Dikeluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Pemerintah Provinsi dengan PT Kapuk Naga Indah terkait Pengembangan Penyelenggaraan Reklamasi Pada Areal Blok I dan Blok IV Di Sub Kawasan Barat Di Sebelah Utara Pantai Indah Kapuk	93
4.2.3 Tinjauan Penerbitan IMB oleh Gubernur DKI Jakarta dalam Segi Formil (Prosedur) dan Bentuk Pertanggungjawabannya	100
BAB V.....	108
PENUTUP.....	108
5.1 Kesimpulan	108
5.2 Saran.....	110
DAFTAR PUSTAKA	112

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di DKI Jakarta sangat padat sehingga dibutuhkan perkembangan pembangunan sarana maupun prasarana untuk memadai pertumbuhan penduduk yang semakin padat tersebut. Hal ini disebabkan bahwa pembangunan-pembangunan yang terjadi di DKI Jakarta lebih banyak untuk perdagangan dan perkantoran dibandingkan untuk pemukiman. Maka, sejak era Gubernur Soerjadi Soedirdja untuk penerapan “*sembilan rencana strategis*” mengingat bahwa Jakarta menjadi “*service city*” maka diadakan perluasan yang bermuara ke arah laut¹. Salah satu perluasan yang bermuara ke arah laut yang dicanangkan pembentukan reklamasi. Konsep mengenai reklamasi sudah ada pada saat zaman orde baru.

Pada semula, konsep mengenai reklamasi ini telah ada sejak zaman Mantan Gubernur DKI Jakarta periode 1966-1977 yaitu Bapak Ali Sadikin. Saat itu Bapak Ali Sadikin memiliki ide untuk mereklamasi Pantai Ancol². Ide tersebut kemudian diteruskan kepada gubernur-gubernur selanjutnya. Reklamasi dapat dilihat dari bermacam-macam segi aspek yaitu aspek sosial, budaya, lingkungan, tata ruang, hukum, ekonomi dan politik. Pada zaman orde baru, setiap daerah-daerah di Indonesia tidak memiliki wewenang atas daerahnya sendiri atau disebut juga dengan otonomi daerah, maka mengenai pembangunan-pembangunan yang ada di daerah harus dilaporkan terlebih dahulu kepada pemerintah pusat dan pembangunan baru dapat dijalankan apabila sudah ada keputusan dari pemerintah pusat. Maka mengenai reklamasi yang merupakan rencana pembangunan dari pemerintah daerah DKI Jakarta tersebut harus dilaporkan terlebih dahulu kepada pemerintah pusat untuk mendapat keputusan dan persetujuannya. Pemerintah

¹ Atmakusumah, dkk., *Mengangkat Masalah Lingkungan ke Media Massa*, (Jakarta: Lembaga Pers Dr. Soetomo (LPDS) dengan kerja sama Yayasan Obor Indonesia), 1996, hlm. 218

² Suprawito, *Reklamasi Pantai Mendukung Penataan Lingkungan Bogor-Puncak-Cianjur*, Makalah (Jakarta: Paguyuban Werdatama Jaya), 2003, hlm.3

pusat pun mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta. Dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden tersebut mengenai persetujuan pembuatan reklamasi, maka pemerintah daerah mengeluarkan Peraturan Daerah sebagai landasan hukum agar pembangunan reklamasi tersebut dapat berjalan sesuai Undang-Undang. Peraturan Daerah tersebut adalah Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Dalam reklamasi berdasarkan Pasal 10 Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta mengatur mengenai kawasan reklamasi yang dibagi menjadi 3 sub-kawasan yaitu sub-kawasan barat, sub-kawasan tengah, dan sub-kawasan timur. Selain itu, Pasal 38 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta kegiatan mengelola hasil tanah reklamasi dapat meliputi:

- a. Sewa dan jual beli hak atas tanah;
- b. Pembangunan gedung, prasarana, dan sarana;
- c. Pengelolaan gedung, prasarana, dan sarana;
- d. Pemeliharaan lingkungan; dan
- e. Pengendalian pencemaran lingkungan.

Saat ini, telah dibuat 17 pulau reklamasi yaitu pulau A hingga pulau Q. Namun diantara 17 pulau reklamasi yang telah dibuat tersebut, hanya ada 4 pulau yang masih beroperasi. Hal ini disebabkan hasil reklamasi yang lalu dan di antara 4 pulau tersebut terdapat Pulau C dan Pulau D (Pantai Maju) yang telah memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pulau D yaitu pantai maju telah berdiri 932 bangunan yang terdiri dari 409 rumah tinggal dan 212 rumah kantor (rukan). Ada pula 311 rukan dan rumah tinggal yang saat ini belum selesai dibangun³. Namun, pembangunan bangunan rukan dan rumah tinggal di Pantai Maju tersebut belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang

³ Nibas Nada Nailufar, Kompas.com: DKI Batalkan Perda Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantura. Jakarta, 17 Juni 2019. Diakses dari <https://megapolitan.kompas.com/read/2019/06/17/23022871/dki-batalkan-perda-rencana-tata-ruang-kawasan-strategis-pantura-jakarta>

kelas sehingga menimbulkan pro dan kontra mengenai IMB untuk bangunan-bangunan pulau D tersebut. Gubernur DKI Jakarta saat ini yaitu Bapak Anies Baswedan berdalih bahwa IMB yang dikeluarkan untuk bangunan di Pantai Maju tersebut dikeluarkan untuk persoalan izin pemanfaatan lahan hasil reklamasi dan pelaksanaan perjanjian kerja sama dengan pengembang yaitu PT Kapuk Naga yang salah satu isinya adalah Pemprov DKI Jakarta berkewajiban untuk memberikan semua perizinan sepanjang pihak pelaksana reklamasi menunaikan kewajibannya. Kewajiban yang dia maksud adalah pertama, telah berdiri bangunan gedung yang dibangun sesuai dengan Peraturan Gubernur No. 206 Tahun 2016. Kedua, semua putusan pengadilan telah dikerjakan. Ketiga, semua denda serta kewajiban telah dilaksanakan oleh pihak pelaksana reklamasi⁴. Menurut beliau, IMB dengan Izin Reklamasi adalah 2 hal yang berbeda. Pada periode 2015-2017, terdapat bangunan-bangunan di atas tanah reklamasi tersebut tanpa adanya IMB, hal ini harus diselesaikan terkait dengan beberapa fakta yang ada yaitu Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 206 Tahun 2016 tentang Panduan Rancang Kota Pulau C, Pulau D, dan Pulau E Hasil Reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta. Fakta yang kedua adalah terdapat lahan kurang dari 5% yang telah dibuat untuk peruntukan bangunan rumah tinggal dengan berdasarkan pada Pergub tersebut dan fakta yang ketiga adalah adanya pelanggaran membangun tanpa IMB.

Izin Reklamasi yang dimaksud di atas dijelaskan dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, menyatakan bahwa *“Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang yang melakukan reklamasi wajib memiliki izin lokasi*

⁴Andry Novelino, CNN Indonesia.com: Anies Sebut IMB Reklamasi Wajib Terbit karena Ada Perjanjian. Bandung, 26 September 2019 diakses dari <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20190619132600-20-404604/anies-sebut-imb-reklamasi-wajib-terbit-karena-ada-perjanjian>

dan izin pelaksanaan reklamasi”⁵ hal ini juga dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 25/PERMEN-KP/2019 tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Berdasarkan Pasal 233 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa “*Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB harus melengkapi persyaratan sekurang-kurangnya:*

- a. *tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian;*
- b. *izin pemanfaatan tanah dari pemilik tanah;*
- c. *identitas/data pemilik bangunan gedung;*
- d. *rencana teknis bangunan gedung*
- e. *hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.”⁶*

Salah satu syarat untuk menerbitkan IMB untuk bangunan gedung adalah adanya hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, sedangkan dalam kasus ini terdapat fakta bahwa hingga saat ini izin amdal/hasil amdal untuk bangunan di Pantai Maju (Pulau D) belum juga terbit.⁷ Gubernur DKI Jakarta mengatakan bahwa Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 206 Tahun 2016 tersebut dijadikan sebagai landasan hukum bagi pengembang untuk membangun. Apabila Pergub DKI Jakarta Nomor 206 Tahun 2016 tersebut dicabut maka timbullah ketidakpastian hukum. Maka, Gubernur DKI Jakarta menggunakan prinsip Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik atau *good governance* yang salah satunya

⁵ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dan Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 25/PERMEN-KP/2019 tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

⁶ Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung

⁷ Aziz Rahardyan, *Bisnis.com: IMB Pulau Reklamasi : KSTJ Sebut Gubernur Anies 'Memutihkan' Pelanggaran Tata Ruang.* Jakarta, 21 Juni 2019, diakses dari <https://jakarta.bisnis.com/read/20190621/77/936473/imb-pulau-reklamasi-kstj-sebut-gubernur-anies-memutihkan-pelanggaran-tata-ruang>

mengatur mengenai kepastian hukum. Oleh karena itu diterbitkan IMB untuk bangunan-bangunan pada Pantai Maju tersebut demi menjunjung kepastian hukum.⁸

Terdapat fakta bahwa untuk gedung-gedung yang telah dibangun di Pantai Maju (Pulau D) tersebut tidak memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan IMB sesuai dengan persyaratan dalam Berdasarkan Pasal 233 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung yaitu tidak adanya hasil analisis mengenai dampak lingkungan. Namun, Gubernur DKI Jakarta telah mengeluarkan IMB berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 206 Tahun 2016 tentang Panduan Rancang Kota Pulau C, Pulau D, dan Pulau E Hasil Reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta demi menjunjung salah satu asas dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu asas kepastian hukum. Sehingga menimbulkan suatu pertentangan mengenai tindakan pemerintah dalam penerbitan IMB yang dikeluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta untuk menjunjung asas kepastian hukum sesuai Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 206 Tahun 2016 tentang Panduan Rancang Kota Pulau C, Pulau D, dan Pulau E Hasil Reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dengan syarat-syarat dalam Pasal 233 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

Oleh karena itu, penelitian ini untuk mengkaji dan meneliti mengenai keabsahan tindakan pemerintah DKI Jakarta dalam mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan khususnya bangunan untuk Pantai Maju yang telah diterbitkan berdasarkan asas-asas dari hukum perjanjian, hukum administrasi, dan AUPB itu sendiri tersebut apakah juga memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Baik yang lainnya dan keberlakuan dari IMB.

⁸ Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, "Tanya Jawab dengan Gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan Tentang Reklamasi dan IMB Pantai Maju", Jakarta, 13 Juni 2019.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam hal mengenai perizinan untuk mendirikan bangunan-bangunan di Pantai Maju masih menuai pro-kontra dengan diberikan IMB tanpa adanya landasan aturan yang jelas, atas dasar tersebut penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perbuatan hukum Pemerintah DKI Jakarta dalam pemberian IMB kepada bangunan-bangunan yang telah berdiri di Pantai Maju sebelum izin tersebut dikeluarkan?
2. Bagaimana penyelesaian dan pertanggungjawaban hukum terhadap pemberian IMB kepada bangunan-bangunan yang telah berdiri di Pantai Maju sebelum izin tersebut dikeluarkan?

1.3 Tinjauan Penelitian

Dalam tinjauan penelitian terdiri dari 2 macam tujuan yaitu Tujuan Umum dan Tujuan Khusus.

1. Tujuan Umum

Penelitian ini mengkaji mengenai aspek hukum dan peraturan dalam hal perizinan mendirikan bangunan pada bangunan yang telah dibangun di Pantai Maju (Pulau D) Reklamasi DKI Jakarta. Agar memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi dalam mendirikan bangunan sesuai aturan yang berlaku.

2. Tujuan Khusus

- a. Menjelaskan status IMB dari bangunan-bangunan yang telah dibangun di Pantai Maju (Pulau D).
- b. Menjelaskan tindakan yang seharusnya dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terhadap bangunan-bangunan yang telah dibangun di Pantai Maju.

1.4 Kegunaan Praktis Dan Teoritis

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan atau manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pembaharuan dalam kepastian dasar hukum dan peraturan mengenai perizinan Status Izin Mendirikan Bangunan di Pulau D Reklamasi Teluk Jakarta.
- b. Memberikan sumbangan ilmiah dalam hal kepastian hukum terkait permasalahan Status Izin Mendirikan Bangunan di Pulau D Reklamasi Teluk Jakarta.
- c. Sebagai pijakan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pengelolaan Izin Mendirikan Bangunan di Pulau D Reklamasi Teluk Jakarta.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut :

a. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan dan pengalaman langsung mengenai kepastian dasar hukum perizinan dalam hal izin mendirikan bangunan di Pantai Maju (Pulau D) Reklamasi Teluk Jakarta.

b. Bagi Pemerintah

Dapat menambah pengetahuan dan sumbangan pemikiran tentang cara mengembangkan kepastian peraturan mengenai perizinan untuk pengelolaan mendirikan bangunan di Pantai Maju (Pulau D) Reklamasi Teluk Jakarta.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Sifat Penelitian

Metode penelitian yang dipilih oleh penulis memiliki sifat deskriptif analitis. Dalam penelitian ini digunakan penelitian-penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan ini menggunakan studi dokumen sebagai alat pengumpulan data,⁹ yakni dengan melaksanakan pencarian, penyelidikan, dan pengkajian atas data-data sekunder. Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan studi dokumen terkait dengan tindakan Pemerintah DKI Jakarta dalam pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) yang diberikan oleh pemerintah pada bangunan-bangunan yang ada di Pulau D Reklamasi Teluk Jakarta dihubungkan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), yang didasarkan pada literatur serta peraturan-peraturan dan juga keberlakuan dari IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta tersebut.

1.5.2 Metode Pendekatan

Tipologi pendekatan yang digunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Inventarisasi Hukum

Dalam hal ini penulis menemukan suatu permasalahan-permasalahan hukum yang menimbulkan pertanyaan-pertanyaan hukum yaitu mengenai keabsahan tindakan pemerintah DKI Jakarta dalam menerbitkan IMB dan status

⁹ Sri Mamudji et.al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 6.

keberlakuan IMB yang diterbitkan oleh pemerintah DKI Jakarta.

2. Asas dan Doktrin Hukum

Dalam hal ini penulis membenturkan fenomena yang ada yaitu tindakan dari Pemerintah DKI Jakarta yang menerbitkan IMB tersebut demi menjunjung asas kepastian hukum sesuai Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 206 Tahun 2016 tentang Panduan Rancang Kota Pulau C, Pulau D, dan Pulau E Hasil Reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dengan Asas-Asas yang terdapat dalam AUPB dan prinsip-prinsip *good governance*.

1.5.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menulis berdasarkan data primer dan data sekunder yang digunakan untuk menganalisis hal-hal tersebut.

Data primer yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah wawancara dengan narasumber mantan Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta tahun 1991 dan keterangan dari narasumber tersebut digunakan untuk mendukung data sekunder. Sedangkan data sekunder yang penulis gunakan untuk penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹⁰

Bahan hukum primer dalam hal ini adalah antara lain:

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

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3 (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hlm. 52.

2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan,
3. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung,
4. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung
5. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 206 Tahun 2016 tentang Panduan Rancang Kota Pulau C, Pulau D, dan Pulau E Hasil Reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, dan
6. Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Penyelenggaraan Reklamasi Pada Areal Blok I dan Blok IV Di Sub Kawasan Barat Di Sebelah Utara Pantai Indah Kapuk dengan Nomor 162 Tahun 1997 dan Nomor 094/KNI-SP/VII-97

Bahan hukum sekunder dalam hal ini adalah:

1. buku-buku,
2. jurnal-jurnal,
3. skripsi,
4. tesis,
5. disertasi,
6. dan sumber internet yang sangat berguna sebagai landasan untuk melakukan analisis dalam penelitian ini.

Bahan hukum tersier dalam hal ini adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder seperti:

1. ensiklopedia dan
2. kamus.

1.5.4 Jenis Data dan Teknik Analisa

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis data dan teknik analisa yang berupa kualitatif. Penulis dalam melakukan penelitian ini lebih menitikberatkan pada kualitas yang bersumber pada data-data sebagaimana telah disebutkan dalam bagian teknik pengumpulan data.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Bab ini akan mengulas mengenai perumusan pertanyaan yang berbentuk latar belakang masalah, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian yang akan digunakan serta sistematika penulisan, sehingga nantinya penguji maupun pembaca dapat memahami inti masalah yang nantinya akan diselesaikan secara garis besar

BAB II: Konsep Hukum Tentang Keabsahan Tindakan Pemerintah Sebagai Badan Hukum Publik Dan Privat

Dalam bab ini, penulis akan menjelaskan mengenai teori-teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah dari penelitian yang akan dilangsungkan.

BAB III : Pengaturan Mengenai Izin Mendirikan Bangunan Dan Kaitannya Dengan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Pada Pantai Maju (Pulau D) Tanah Reklamasi Pantai Utara Jakarta

Dalam bab ini, penulis akan memaparkan teori-teori terkait dengan reklamasi, perizinan, izin dalam mendirikan bangunan, izin untuk bangunan ruko, proses dalam mengajukan izin mendirikan bangunan serta mengenai izin diatas tanah reklamasi.

BAB IV : Dasar Keabsahan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Pada Pada Pantai Maju (Pulau D) Di Tanah Reklamasi Pantai Utara Jakarta

Dalam bab ini penulis akan memaparkan data-data mengenai perkembangan reklamasi di DKI Jakarta dan menganalisis bagaimana keabsahan tindakan pemerintah DKI Jakarta dalam mengeluarkan IMB tersebut. Penulis juga menganalisis mengenai seharusnya status izin dan kepastian hukum mengenai izin mendirikan bangunan yang diberikan setelah bangunan-bangunan tersebut dibangun di atas tanah reklamasi Pantai Maju (Pulau D) DKI Jakarta dengan teori-teori yang digunakan oleh penulis.

BAB V : Kesimpulan Dan Saran

Di dalam bab ini merupakan bagian penutup dari hasil penelitian, yang akan memberikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian terkait permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini.

