

**IMPLEMENTASI PERSYARATAN ADMINISTRASI PROYEK
KONSTRUKSI BANGUNAN DALAM KAITANNYA DENGAN STATUS
HAK ATAS TANAH, KEPEMILIKAN BANGUNAN DAN IMB
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002
TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

(Study proyek konstruksi di Kota Pontianak)

PENULIS OLEH :

**HARDY MA'MUN, SH
A. 2021131005**

Pembimbing I,

**Dr. H.M. Syafei, SH.,MH
NIP. 196008261988101001**

Pembimbing II,

**Suhardi, SH.,MH
NIP. 196708021994031001**

ABSTRAC

One of the problems in the legal arrangements construction projects are gaps synchronization rate applicable law is the law for the parties makes a contractual agreement cooperation in the project, called Work Agreement as Lex Specialist against substantiation law throughout component Lex Generalist related to building construction project.

The central issue of this research shall look for factors that cause non-realization administration building construction project in the context of empirical, for this thesis with the title "*Implementation Requirements Project Administration Building Construction In Relation to the Status of Rights to Land, Building Owners And IMB Based on Law No. 28 of 2002 About Construction Building*". (Study of construction projects in the city of Pontianak), with the purpose of finding a solution to the problems surrounding the implementation of the law enforcement substance building construction law building correlated benchmarks with the legal concept of implementation of construction projects in the city of Pontianak.

The type of research is the type of research with data analysis which is trait of normative analysis. There are several factors that affect the implementation of the provisions of the requirements administratif building which covers the requirements of clarity the status of land rights or land use, the clarity of the ownership status of buildings and building permits, and consequently there arose a wide variety of disputes in the field of administration associated with the administrative requirements of the building.

The results of the study can be described, that the administration of building construction projects in the city of Pontianak specifically to building construction project by contracting with landowners, the administration building construction project has not gone up. It is seen by some cases of administrative disputes buildings ranging from the disputed status of land rights, dispute the ownership status wake-up buildings and administrative disputes in the field of building permits relatively frequent is questionable return true implementation of the administrative building is sound and implemented.

Keywords : Building Construction, Land Status and IMB.

ABSTRAK

Salah satu permasalahan dalam pengaturan hukum proyek konstruksi ini adalah kesenjangan tingkat sinkronisasi hukum yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuat suatu persetujuan kontrak kerjasama penyelenggaraan proyek yang disebut SPK (Surat Perjanjian Kerja) sebagai *Lex Specialist* terhadap substansi hukum seluruh komponen *Lex Generalist* yang terkait dengan proyek konstruksi bangunan.

Dari pokok masalah penilitain ini akan dicari faktor-faktor penyebab tidak dilaksanakannya administrasi proyek konstruksi bangunan dalam konteks empiris, untuk itu tesis ini dengan judul ***“Implementasi Persyaratan Administrasi Proyek Konstruksi Bangunan Dalam Kaitannya Dengan Status Hak Atas Tanah, Kepemilikan Bangunan Dan IMB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung”***. (Study proyek konstruksi di Kota Pontianak), dengan tujuan menemukan pemecahan problematika penegakan hukum yang melingkupi implementasi substansi hukum konstruksi bangunan gedung yang dikorelasikan tolak ukur dengan konsep hukum pelaksanaan proyek konstruksi di Kota Pontianak.

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normatif dengan analisis data bersifat analisis. Ada beberapa faktor yang sangat berpengaruh terhadap implementasi ketentuan persyaratan administratif bangunan gedung yang meliputi persyaratan kejelasan status hak atas tanah dan atau pemanfaatan tanah, kejelasan status kepemilikan bangunan gedung dan izin mendirikan bangunan, dan akibatnya munculah berbagai macam sengketa dibidang adminstrasi yang berkaitan dengan persyaratan administratif bangunan gedung.

Hasil penelitian dapat digambarkan, bahwa terhadap administrasi proyek konstruksi bangunan di Kota Pontianak khusus terhadap proyek konstruksi bangunan dengan melakukan kontrak dengan pemilik tanah, secara administrasi proyek konstruksi bangunan belum berjalan dengan maksimal. Hal ini terlihat dengan beberapa kasus-kasus sengketa administrasi bangunan gedung mulai dari sengketa status hak atas tanah, sengketa status kepemilikan bangun gedung dan sengketa administrasi di bidang izin mendirikan bangunan yang relatif kerap terjadi, ini perlu dipertanyakan kembali benarkah pelaksanaan administratif bangunan gedung sudah baik dan terlaksana.

Kata Kunci : Konstruksi Bangunan, Status Tanah dan IMB.

1. Latar belakang

Sejak diproklamirkannya kemerdekaan Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945, berdirilah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya, sebagai suatu Negara, Indonesia memerlukan adanya aturan dasar yang memuat suatu Visi yang menjadi landasan arah tujuan dalam rangka mewujudkan cita-cita negara, menurut Barda Nawawi Arif menyatakan

bahwa setiap sistem mempunyai tujuan. Sistem ketatanegaraan, sistem pembangunan nasional, sistem pendidikan nasional, sistem pendidikan hukum dan sebagainya juga mempunyai tujuan (dikenal dengan istilah visi dan misi)¹

Begitu juga dengan Visi Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tertuang di dalam hukum dasar yang tertulis, yaitu pada Undang-Undang Dasar 1945 alenia keempat yang di antaranya berbunyi

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan 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

¹. Barda Nawawi Arif. 2009, Tujuan dan Pedoman Pemidanaan Perspektif Pembaharuan Hukum Pidana Dan perbandingan Beberapa Negara, hal 9 Cetakan Oetama Semarang .

Kemerdekaan Indonesia Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.²

Dalam upaya mewujudkan kesejahteraan umum, telah dilakukan realisasi pembangunan nasional diseluruh sektor kehidupan masyarakat, khususnya sektor perumahan atau tempat tinggal dan infrastruktur lainnya sebagai penunjang tercapainya cita-cita mewujudkan kesejahteraan umum dan sekaligus sebagai penunjang terlaksananya kegiatan-kegiatan masyarakat yaitu meliputi: (1) kegiatan kehidupan manusia dalam permukiman atau rumah atau tempat tinggal; (2) kegiatan sosial masyarakat dalam fasilitas-fasilitas sosial yang dibangun, taman-taman, tempat bermain, balai-balai pertemuan; (3) kegiatan perekonomian dan perdagangan, misalnya pasar, pertokoan, pergudangan, pelabuhan dan hotel; (4) kegiatan penunjang transportasi misalnya jalan tol, jalan kota, jembatan, terminal kota, terminal udara atau bandara dan pelabuhan laut; (5) kegiatan olahraga dan rekreasi seperti lapangan golf, lapangan tenis, lapangan sepak bola dan sebagainya; (6) kegiatan pariwisata, misalnya kebun binatang, atau wisata alam yang lain, daerah konservasi dan wisata buatan; (7) kegiatan pendidikan, yang memerlukan fasilitas gedung sekolah dan kampus; (8) kegiatan industri kecil maupun besar dengan bangunan-bangunan industri disertai fasilitas pengelolaan limbah; (9) kegiatan untuk menunjang kesehatan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitas gedung rumah sakit, balai pengobatan, apotik, laboratorium klinis, dan lain-lain; (10) kegiatan untuk pengamanan kota dan

².UUD 1945

angkatan bersenjata misalnya fasilitas kantor polisi atau kemungkinan diperlukan adanya fasilitas tempat latihan angkatan bersenjata tertentu.

Mengingat Indonesia sebagai Negara yang berdasarkan hukum (*rechtsstaat*) yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan umum, di bidang Proyek Konstruksi Bangunan, maka dalam menjalankan kegiatan-kegiatan pembangunan tersebut seyogyanya berdasarkan kepada kaedah hukum yang berisi kenyataan normatif atau apa yang semestinya dilakukan atau yang berlaku sebagai “aturan main”³ kegiatan kenegaraan, pemerintahan dan kemasyarakatan yaitu UUD 1945 dan merujuk kepada undang-undang organisasinya yaitu UU Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Seiring meningkatnya jumlah penduduk yang relatif banyak, maka dewasa ini pertumbuhan bangunan gedung pun juga relatif semakin meningkat. Maka dari itu, dalam penyelenggaraannya diperlukan adanya regulasi agar terwujud tertib proyek konstruksi bangunan, dengan cara menentukan syarat-syarat teknis dan administratif yang harus dipenuhi oleh masyarakat (Kontraktor) sebagai penyelenggara Proyek Konstruksi Bangunan. Khususnya syarat administratif seperti ditentukan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Namun sebaliknya untuk mendapatkan persyaratan administrasi yang dimaksud semakin sulit dan mahal. Indikatornya adalah pelayanan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan selama ini memerlukan waktu relatif lama, berbelit dan

³.Sudikno Martokoesoemo,2007, Mengenal Hukum,Cet. Ke III, L&Kiberty Yogyakarta, hal 16

terpisah, maka berakibat biaya pelayanan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan gedung menjadi mahal dan tidak menentu dan bahkan untuk memperoleh satu persyaratan administrasi terkait kejelasan status hak atas tanah bisa menghabiskan waktu selama dua tahun.

Akibatnya, gejala yang timbul dalam penegakan hukum bangunan gedung di antaranya adalah relatif semakin banyak Penyelenggara proyek konstruksi bangunan beranggapan bahwa pemerintah dalam menyelenggarakan pelayanan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan berorientasi *profit making*, tidak profesional dan dikelola layaknya lembaga bisnis yang lengkap dengan ciri khas tawar menawar uang.

Sehingga dalam penyelenggaraan proyek konstruksi bangunan gedung muncul keengganan untuk memenuhi persyaratan administrasi tersebut, dampaknya saat ini relatif semakin banyak bangunan yang melanggar ketentuan administrasi, seperti dipersyaratkan oleh Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 di atas.

Selanjutnya SPK tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, namun kendalanya dalam pekerjaan persiapan (*site aquisition*) Penyelenggara Proyek konstruksi bangunan dihadapkan pada substansi ketentuan normatif yang berlaku saat ini yaitu Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Yaitu adanya gejala masalah yuridis normatif yang menjelma sebagai fenomena norma yang terdapat di dalam ketentuan normatif dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang terkait di dalam SPK, penyelenggaraan

proyek konstruksi sebagai rujukan tindakan administrasi bertentangan dengan undang-undang atau aturan normatif yang berlaku sekarang ini atau dengan kata lain ditilik dari sisi hierarki dan sinkronisasi hukum terdapat kesenjangan desparitas hukum positif (SPK) sebaga *Lex Specialist* berhadapan dengan normatif hukum sebagai *Lex Generalist* di atasnya⁴.

Atas dasar pemikiran tersebut penulis termotivasi untuk melakukan penelitian yang difokuskan kepada substansi ketentuan normatif yang terumus di dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu meliputi persyaratan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan yang meliputi; aspek status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan izin mendirikan bangunan dalam perspektif pelayanan publik yang baik atau ideal. Sehingga dalam penelitian ini dapat dirumuskan judul Tesis "*Implemntasi Persyaratan Administrasi Proyek Konstruksi Bangunan Dalam Kaitannya Dengan Status Hak Atas Tanah, Kepemilikan Bangunan Dan IMB Berdasarkan Undang-Undang Nomor. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*". (Study proyek konstruksi Di Kota Pontianak)

⁴.Hans kelsen 2009, Pengantar teori Hukum .Cet. ke II, Nusa Media Bandung. Hal 115

2. Rumusan Masalah.

Pada dasarnya, dampak hukum akibat permasalahan persyaratan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan ini sangat kompleks mulai dan sungguh esensialnya seperti satu permasalahan sentral hukum administrasi yang memiliki dampak multi *player effect* terhadap substansi hukum lainnya ditinjau dari segi hukum perdata (meliputi hukum perjanjian, hukum kontrak, hukum konstruksi, hukum perbankan dan lain-lain), hukum pidana, hukum tata usaha negara, hukum lingkungan.

Namun, mengingat begitu luasnya cakupan hukum administrasi negara ini, maka untuk kesempatan penulisan ini pengkajian dan penelaahannya hanya dibatasi atau difokuskan pada masalah tinjauan substansi hukum persyaratan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan dari segi hukum administrasi negara saja. Sehingga dapat dirumuskan beberapa Permasalahan yang menjadi fokus study penelitian ini antara lain :

- 2.1. Bagaimana Implementasi persyaratan administrasi proyek konstruksi bangunan mengenai status hak atas tanah, kepemilikan bangunan dan IMB berdasarkan UU nomor. 28 tahun 2002, Tentang Bangunan, sudah di jalankan terhadap konstruksi bangunan di Kota Pontianak.
- 2.2. Faktor-faktor yang menyebabkan tidak dilaksanakan administrasi proyek tidak dapat dipenuhi terhadap konstruksi bangunan di Kota Pontianak.

- 2.3. Apa akibat hukum yang timbul jika persyaratan administrasi proyek konstruksi bangunan tidak dilakukan.

3. Tujuan penelitian.

Yang menjadi tujuan dalam penelitian tesis ini adalah :

- 3.1. Ingin memberikan gambaran secara umum dan menganalisisnya implementasi terhadap persyaratan Administrasi proyek konstruksi di Kota Pontianak .
- 3.2. Melakukan kajian terhadap faktor-faktor yang menjadi penyebab tidak dipenuhinya administrasi proyek konstruksi Bangunan di Kota Pontianak.
- 3.3. Ingin menggambarkan apa upaya hukum yang dilakukan oleh kontraktor jika persyaratan Administrasi proyek konstruksi tidak bisa terpenuhi.

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut:

- 4.1. Secara Teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan cakrawala ilmu pengetahuan hukum, terutama ilmu hukum yang berkaitan dengan persyaratan administrasi proyek konstruksi bangunan. Selain itu diharapkan dalam mengimplementasikan administrasi proyek konstruksi dapat memberikan kepastian hukum semua pihak.

4.2. Secara Praktis diharapkan dapat memperluas pengetahuan dan wawasan pemikiran terhadap kenyataan-kenyataan yang ada dalam masyarakat khususnya yang berkaitan dengan administrasi proyek konstruksi bangunan.

5. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam sebuah penelitian hukum adalah hal mutlak dilakukan salah satu upaya mencari solusi bagi pemecahan problematika hukum proyek konstruksi bangunan. Menurut Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa :⁵

penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.

Dari definisi yang dikemukakan Soerjono Soekanto di atas mengenai pengertian metode penelitian, penulis ingin menambahkan pendapat ahli Robert R. Mayer dan Ernest Greenwood mengemukakan bahwa ;

Metode penelitian adalah suatu pendekatan umum ke arah fenomena yang telah di pilih (ditentukan) oleh peneliti untuk diselidiki.Selanjutnya

⁵ .Op,Cit, Soeryono Soesoekamto

dikemukakan, metode penelitian merupakan sejenis logika yang mengarahkan penelitian.

Mengingat kajian penelitian ini adalah substansi hukum proyek konstruksi bangunan dalam perspektif pemenuhan administrasi proyek Konstruksi Bangunan yang berkaitan langsung dengan pelayanan publik yang baik, maka diperlukan pula penyorotan masalah dan usaha pemecahannya seintensif mungkin, yang dilakukan dengan upaya-upaya yang banyak didasarkan pada pengukuran yang memecahkan obyek penelitian ke dalam unsur-unsur tertentu, untuk kemudian ditarik suatu generalisasi yang seluas mungkin ruang lingkupnya.

Salah satu permasalahan dalam pengaturan hukum proyek konstruksi ini adalah kesenjangan tingkat sinkronisasi antara substansi hukum yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuat suatu persetujuan kontrak kerjasama penyelenggaraan proyek yang disebut SPK (Surat Perjanjian Kerja) sebagai *Lex Specialist* terhadap substansi hukum seluruh komponen *Lex Generalistnya* yang terkait dengan proyek konstruksi bangunan ini. Dari sentral masalah inilah Penulis hendak mengupas sekomprehensif mungkin masalah tersebut.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, yang didasarkan pada pendapat Soejono Soekanto dan Sri Mahmudji, yang mengatakan bahwa :

“Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau data skunder belaka dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (disamping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris

yang terutama meneliti data primer). Penelitian hukum normatif atau kepustakaan mencakup, (1) Penelitian terhadap asas-asas hukum.(2) Penelitian terhadap sistematika hukum. (3) penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, (4) Perbandingan hukum, dan (5). Sejarah hukum.⁶

Berdasarkan pada pendapat diatas, maka dalam penelitian ini penulis melakukan pendekatan penelitian Sinkronisasi hukum dengan cara memahami permasalahan dan menginventarisasinya dengan bahan-bahan hukum primer, skunder dan tersier, yaitu sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer terdiri dari bahan-bahan yang memiliki kekuatan mengikat, seperti :
 - a. UUD 1945
 - b. UU Nomor. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
 - c. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang permukiman dan Perumahan
 - d. UU Nomor 26 Tahun 2007, Tentang Penataan Ruang
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung,
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
2. Bahan hukum skunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu :
 - 1) pendapat para sarjana hukum

⁶ .Soerjono Soekanto dan Sri Mahmuji, 1990 Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Prees, Jakarta, hal.15

- 2) Literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum sebagai pelengkap bahan hukum primer dan skunder, seperti kamus hukum Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

6. Sistematika Penulisan

Penulisan ini terdiri dari 4 (empat) Bab, yaitu Bab I Pendahuluan terdiri dari Sub Bab Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, pada Bab ini akan diuraikan mengenai Konsep Negara Hukum, konsep hukum Perizinan Untuk Proyek Konstruksi, Konsep Pelayanan Publik. Dan Urgensi sertifikat Hak Atas Tanah.

Bab III Pembahasan Hasil Penelitian, dalam Bab ini akan dianalisis Problematik Hukum Proyek Konstruksi Bangunan, faktor-faktor yang menyebabkan terjadi kendala dalam mengimplementasikan administrasi proyek konstruksi bangunan.

Bab IV Penutup, yang berisi kesimpulan dari seluruh hasil penelitian, dan mengemukakan saran yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

7. Pembahasan

7.1. Aspek Normatif Substansi Hukum Proyek Konstruksi Bangunan

Rumusan definisi bangunan telah secara eksplisit ditemukan dalam Bab I tentang Ketentuan Umum, di mana pada Pasal 1 angka 1 dikatakan bahwa yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah 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.”

Kemudian daripada itu, menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwa setiap bangunan memiliki fungsinya yang berbeda-beda, mengenai hal ini dirumuskan dalam Bab III Pasal 5 yang mengidentifikasi fungsi bangunan gedung adalah sebagai berikut:

Pasal 5

- (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 susu, dan rumah tinggal sementara.

- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, vihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam 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 dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum,
- (6) Bangunan gedung fungsi social dan budaya sebagaiman dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunana gedung untuk reactor nuklir, intsalasi pertahanan, dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi atau di dalam penjelasan menyebutkan kombinasi fungsi dalam bangunan gedung misalnya kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha, seperti bangunan gedung rumah-toko, rumah-kantor, apartemen-mal, dan hotel-mal, atau kombinasi fungsi-fungsi usaha seperti bangunan gedung kantortoko dan hotel atau mal.

Selanjutnya, untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan Bangunan gedung, maka seyogyanya setiap bangunann gedung

harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya , serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung; sebagaimana dirumuskan Bab IV Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9 mengenai Persyaratan Bangunan Gedung Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Di dalam penjelasan menerangkan yang dimaksud bangunan gedung adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.

Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen atau yang dapat ditingkatkan menjadi permanen. Bangunan gedung darurat adalah bangunan gedung yang fungsinya hanya digunakan untuk sementara, dengan konstruksi tidak permanen atau umur bangunan tidak lama. Misalnya direksi keet dan kios penampungan sementara.

Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas waktu tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum atau menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan apabila daerah tersebut telah dinilai tidak membahayakan. Bagi bangunan gedung yang rusak akibat bencana diperkenankan mengadakan perbaikan darurat atau mendirikan bangunan gedung sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu.

Secara eksplisit Persyaratan administratif yang harus dipenuhi menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan Gedung adalah yang dirumuskan dalam pasal 8 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, yang berbunyi selengkapnya adalah sebagai berikut:

Pasal 8 Ayat (1)

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:

Pasal 8 Ayat (1) huruf a

Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.

Dalam penjelasannya dimaksudkan bahwa Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan dan hak pakai.

Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte atau bukti kepemilikan lainnya. Semntara itu, izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung,

Sementara itu, selain harus memenuhi persyaratan administratif, bangunan gedung juga harus memenuhi persyaratan teknis yang dirumuskan dalam Pasal 9, Pasal 10, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 21, Pasal 26, dan Pasal 27 Undang-undang nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, adalah sebagai berikut:

Pasal 9 ayat (1)

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

Pasal 10 ayat (1)

Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Ketinggian bangunan gedung adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu. Jarak bebas bangunan gedung adalah area bagian depan, samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan gedung dalam satu persil yang tidak boleh dibangun.

7.2. Implementasi Administrasi Proyek Bangunan terhadap bagi Bangun

Dalam melaksanakan proyek konstruksi bangunan , kedua unsur persyaratan administratif tersebut yang seharusnya menjadi prioritas utama sebelum mendirikan bangunan gedung diperlukan adanya pengaturan yang jelas. Hal ini akan menjadi semakin pelik bilamana tidak didukung dengan pelayanan administrasi bangunan gedung lainnya yaitu berupa pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien, inovatif dan efektif serta professional sebagai wujud pelayanan yang baik dari pemerintahan yang baik dan bersih (*good government and clean government*).

Berdasarkan data lapangan sebagian besar proyek konstruksi bangunan dilakukan dengan menggunakan bagi bangun, belum dapat dilaksanakan secara administrasi dalam praktiknya pembangunan dilaksanakan lebih berorientasi kepada

persoalan efisiensi waktu serta kepemilikan dari masing-masing aspek berbeda, artinya pada saat pelaksanaan proyek bangunan dilakukan dari masing-masing pihak terjadi pemisahan artinya pemilik bangunan tidak secara mutlak memiliki sebidang tanah karena pemilik tanah dianggap memiliki sebagian lahan dengan dituangkan dalam bentuk perjanjian/kesepakatan yang dilakukan dihadapan notaries, ini dikarenakan pemilik tanah tidak ingin adanya resiko dimana ketika sebidang tanah yang di peruntukan untuk obyek bangunan, misalnya bangunan perumahan sebelum pekerjaan diselesaikan pemilik tanah tidak ingin peralihan hak atas tanah kepada pemilik bangunan.

8. Implementasi Penegakan Hukum Proyek Konstruksi Bangunan dan Kendala-kendalanya

Seperti telah dijelaskan dari uraian di atas dapat ditelaah bahwa penjabaran rumusan dari pasal 8 ayat (1) UU Nomor 28 tahun 2002 dan Pasal 8 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung tidak hanya berhenti pada Pasal 12 sampai dengan Pasal 15 Peraturan tersebut, melainkan dalam rangka penegakan hukumnya. Penjabaran Pasal-pasal dimaksud di telaah sampai dengan aturan peralihannya.

Jadi di dalam implementasi pelayanan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan sebagai cerminan sebuah sistem hukum dari koresif negara yang berupa ketentuan normatif atau undang-undang bangunan gedung yang ada saat ini yaitu Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, tidak harus

menghasilkan sebuah keputusan tunggal sebagai satu-satunya keputusan yang tepat, tetapi mungkin menghasilkan sejumlah keputusan yang dari semua keputusan tersebut berkedudukan sama. Hal ini hanya diukur terhadap norma perundang-undangan yang diterapkan, meskipun hanya salah satu dari keputusan-keputusan tersebut yang dalam tindakan keputusan hakim menjadi hukum positif.

Akan tetapi, bilamana dicermati isi pasal 11, 12, dan Pasal 13 dari undang-undang tersebut tidak ditemukan sinkronisasi atau keterintegrasian implementasi antara kaidah yang satu dengan kaedah lainnya yang saling terkait di dalam penegakan hukum bangunan gedung tersebut.

9. Hukum Administrasi Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Dimungkinkan seseorang perseorangan atau badan hukum pemerintah atau pun swasta mendirikan bangunan gedung adalah merupakan cerminan pasal 8 ayat(1) huruf a dan b juncto pasal 35 ayat(1) dan(2) undang-undang bangunan gedung juncto pasal 35 UUPA tersebut di atas. Hal ini menunjukan betapa pentingnya persyaratan administrasi kejelasan status kepemilikan hak atas bangunan gedung seperti telah dikemukakan di muka, bahwa pasal 12 ayat(1) dan ayat(2) peraturan pemerintah nomor 36 tahun 2005 sebagai implementasi UU Nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung.

10. Pelaksanaan Administrasi Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pada prinsipnya persyaratan administrasi izin mendirikan bangunan merupakan bagian dari berbagai penetapan yang memberikan keuntungan, hal ini seperti dikatakan Prajudi Admosudirdjo dalam Philipus M Hadjon Cs, yang mana Prajudi membedakan dua macam penetapan yaitu negatif (penolakan) dan penetapan positif (permintaan dikabulkan). Selanjutnya, penetapan positif ini terdiri dari lima golongan yaitu:⁷

- a. Yang menciptaka keadaan hukum baru pada umumnya
- b. Yang menciptakan keadaan hukum baru hanya terhadap suatu objek saja
- c. Yang membentuk atau membubarkan suatu badan hukum
- d. Yang memberikan keuntungan, yang termasuk penetapan yang memberikan keuntungan adalah:
- e. Yang memberikan keuntungan, yang termasuk penetapan yang memberikan keuntungan.

11. Ketentuan Hukum Syarat Administratif Proyek Kontruksi Bangunan

Seperti telah diuraikan di muka, bahwa pada prinsipnya agar setiap bangunan gedung yang berdiri di negara republik indonesia ini memiliki jaminan kepastian dan tertib hukum sudah seharusnya memenuhi dua unsur kesempurnaan suatu bangunan gedung yaitu terpenuhinya persyaratan administratif meliputi persyaratan status hak atas tanah, persyaratan status kepemilikan bangunan gedung dan izin mendirikan bangunan dan keandalan bangunan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁷Pradjudi A. dasar –dasar Adminisatrasi managemen. Op,Cit. 143

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa izin mendirikan bangunan atau bukti persetujuan pemerintah terhadap suatu bangunan gedung tidak akan pernah tidak akan pernah diberikan atau dikeluarkan terhadap suatu objek bangunan bilamana salah satu dari kedua unsur atau aspek persyaratan administrasinya yang meliputi kejelasan status hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah atau surat perjanjian pemanfaatan tanahnya) tidak ada, dan begitu juga bila surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh pemerintah daerah tidak tersedia.

12. Ketentuan Hukum Syarat Teknis Proyek Kontruksi Bangunan

Seperti telah diuraikan di muka, bahwa setiap bangunan gedung yang akan dan atau sudah berdiri selain harus memenuhi persyaratan administrasi, juga harus memenuhi persyaratan teknis yang meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Mengenai pengaturan persyaratan teknis ini telah dirumuskan di dalam pasal 9 sampai dengan pasal 32 undang-undang nomor 28 tahun 2002 yang mana selanjutnya dari pasal-pasal tersebut diuraikan lebih lanjut di dalam peraturan pemerintah tentang bangunan gedung ini, yang terbagi dalam dua bagian yaitu pasal 16 sampai dengan pasal 95 mengatur tentang persyaratan teknis bangunan gedung tentang tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas persyaratan arsitektur, persyaratan pengendalian dampak lingkungan, rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) serta pembangunan bangunan gedung di atas dan atau di bawah tanah, air dan atau prasarana atau sarana umum. Sedangkan pasal 31 sampai dengan pasal 61 mengatur tentang persyaratan

keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan,persyaratan kesehatan,persyaratan kenyamanan,dan persyaratan kemudahan.

Berdasarkan telaah pasal tersebut dapat dikatakan bahwa persyaratan administrasi bangunan gedung memiliki esensi yang lebih penting dari persyaratan teknis bangunan gedung. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung pada aturan mengenai pembongkaran tersebut di atas,yaitu bila mana bangunan tidak memiliki IMB(izin mendirikan bangunan)maka akan di bongkar, sedangkan pembongkaran bangunan tersebut juga harus dilakukan setelah mengetahui secara pasti tentang status pemilik bangunan gedung dan status pemilik tanah(status hak atas tanah)tempat bangunan tersebut berdiri.

13. Penutup

13.1. Kesimpulan

Berdasarkan rangkaian uraian dari bab-bab di muka yang secara garis besar memfokuskan terhadap persoalan mengenai Hukum Proyek Konstruksi Bangunan Dalam Perspektif Pelayanan Publik Yang Baik, maka dapat ditarik benang merah kesimpulan sebagai berikut :Dalam rangka menjamin kepastian dan ketertiban hukum penyelenggaraan bangunan gedung, maka setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi kejelasan status hak atas tanah, kejelasan status kepemilikan bangunan gedung dan Izin Mendirikan Bangunan, yang secara normatif telah dirumuskan di dalam ketentuan fundamentalnya yaitu Undang-undang

Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung dan PERMEN PU Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan. Pada tataran Implementasinya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 dan pada tataran nilai praktisnya diatur dengan PERMEN PU Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan serta PERDA masing-masing daerah. Walaupun pada dasarnya setiap penyelenggara proyek konstruksi bangunan diwajibkan atau sudah seharusnya memenuhi semua ketentuan normatif tersebut diatas yang terkait dengan Persyaratan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan, namun dalam implementasinya secara substansial pada tataran nilai implementasinya masih relatif banyak kendala-kendala dalam pelaksanaan administrasi untuk proyek konstruksi bangunan sekarang ini, yang tentu sangat menghambat terwujudnya penegakan hukum (*law enforcement*) bangunan gedung.

2. Saran-Saran.

Sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagai tataran nilai fundamental, yang untuk kemudian dalam pengaturan pelaksanaannya atau tataran implementasinya di jabarkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, sudah cukup memadai dalam rangka memberikan kepastian dan ketertiban hukum dalam setiap penyelenggaraan bangunan gedung. Berdasarkan latar belakang inilah maka dengan mengingat pada masa mendatang atau pada era global seperti sekarang ini, segalanya dituntut bekerja lebih cepat, tepat, akurat dan aman seiring perkembangan teknologi, begitu juga kecepatan dan ketepatan terhadap

penerepan koersif sistem hukum bangunan gedung tersebut dengan mengaturnya dalam konsep satu izin untuk semua penyelenggaraan proyek konstruksi bangunan (*one step policy/vurgening van bestuur*).

DAFTAR PUSTAKA

Buku.

- Ahmad. Sodik Sudrajat,S.H., M.Hum. 2010., Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Publik, 2009, Nuansa Bandung.
- Bruggik, J.J.H., refleksi tentang hukum., Bandung: Citra Aditya bakti, 1999
- H. Rosjidi Ranggawidjaja, Pengantar Ilmu Hukum Perundang-undangan Indonesia, Bandung, Mandar Maju, 1998
- H. Dedi Ismatullah.Dr., M.Hum., Hukum Tata Negara Refleksi Kehidupan Ketatanegaraan Di Negara republic Indonesia, 2009, Pustaka Setia, Bandung.
- Isra, Saldi, pergeseran Fungsi Legislasi, Jakarta., Rajagrafindo Persada., 2010
- D. Mutiaras, Tata Negara Umum, Jakarta Pustaka Islam , 1999
- Prof. Dr. Esmey Warrasih,SH.,M.Hum, Pranata Hukum., UNDIP Semarang, 2011
- Joeniarto., Negara Hukum , Yogyakarta; YBC Gajah Mada, 1998
- Kelsen, Hans, teori huikum murni, Jakarta Nusamedia, 2008
- Lawrence. M. friedmen. Dalam Ahmad Sodik .,Hukum Administrasi Negara., Nuansa 2010, hal 21
- Much. Nurachman,ST.,M.Hum, 2011, Buku pintar Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Visimedia, Jakarta
- Marthen H. Toele, S.h., M.H. Pengaturan Pengadaan Jasa konstruksi di IndonesiaGriya Media Indonesia, 2011
- Padmo WahjonoIndonesia Negara Berdasarkan Hukum., Jakarta Ghalia Indonesia, 1983
- R. soepomo., Indonesia Negara Hukum, Seminar Ketatanegaraan UUD 1945., Jakarta, 1996
- Ir. R. Serfianto dan Iswi Hariyani,SH.,MH., Rahasia Menag Tender Barang/Jasa, Pustaka Yustisia, 2011,
- Ranggawidjaja, H. rosjidi., Pengantar ilmu hukum Perundang-Undangan Indonesia., Bandung ., mandar maju., 1998
-,Rahasia Menang tender Barang/Jasa2011., Pustaka Yustisia, Jakarta
- Soerjono Soekanto.,Faktoir-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum Raja Grafindo.,Jakarta, 2005
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmuji, 1990 Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Prees, Jakarta
- Soimin, Pembentukan Peraturan perundang-undangan negara di Indonesia, Yogyakarta: UII Press ., 2010
- Sadjipto Rahardjo, Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis., Genta Publioshing, 2009.

Peraturan /Makalah/ Tulisan.

UUD 1945

- a. UU Nomor. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- b. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang permukiman dan Perumahan
- c. UU Nomor 26 Tahun 2007, Tentang Penataan Ruang
- d. Peraturan Pemerintah Nomor. 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung,
- e. PP. No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran tanah
- f. PP. No. 4 tahun 2010 tentang Perubahan Atas PP. No. 28 Tahun 2000Tentang Usaha Dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi.
- g. PP. No. 59 Tahun 2010Tentang perubahan atas PP. No. 29 Tahun 2000,tentang penyelenggaraan Jasa konstruksi