



PENCABUTAN IZIN PERSETUJUAN BANGUN GEDUNG (DI PERUM PERSADA SAYANG KOTA KEDIRI)

Oleh:

Suharto, Zainal Arifin, Sulfania Pramistiani
suhartofh@uniska.kediri.ac.id

Universitas Islam Kediri

Abstrak

Pencabutan izin persetujuan bangun gedung ini terjadi di Perum Persada Sayang Kota Kediri, yaitu penertiban aset milik Dinas Kesehatan Pemprov Jatim di Jalan Veteran Kelurahan Mojoroto Kota Kediri akhirnya dilakukan pada 5 Juni 2023. Nantinya akan dilakukan pengembangan RSUD Dhaha Husada di lokasi tersebut. Penertiban aset dilaksanakan oleh Dinas Kesehatan Provinsi Jawa Timur bersama RSUD Dhaha Husada dan didampingi oleh Kejaksaan Tinggi Provinsi Jatim, beserta aparat gabungan dari TNI/Polri dan Satpol PP. Pencabutan izin ini dilakukan oleh pelaku, individu, atau karena putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Dari sudut hukum izin merupakan sebuah putusan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Di dalam putusan pemerintah tertuang muatan yang kongkrit, individual dan final. Disisi lain perizinan merupakan kewenangan pemerintah yang semua perwujudannya merupakan bentuk pengaturan. Peraturan perizinan dapat merupakan pemenuhan persyaratan, kewajiban, maupun larangan. Apabila perizinan tidak terpenuhi maka akan berdampak pada izin itu sendiri. Fungsi pemerintah sendiri adalah kunci hal yang sangat penting dalam pembangunan yang khususnya dalam penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai tanggung jawab pemerintah terhadap masyarakat untuk mewujudkan atau harapan. Pelayanan pemerintah dalam pemberian izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah berdasarkan pada Undang-Undang dan peraturan yang berlaku serta asas-asas umum yang berlaku di pemerintahan yang baik dan dapat mensejahterakan masyarakat.

Kata Kunci : *pencabutan izin, persetujuan bangun gedung*

Abstract

The revocation of the building construction approval permit occurred at Perum Persada Sayang Kediri City, controlling assets belonging to the East Java Provincial Government Health Service on Jalan Veteran, Mojoroto Village, Kediri City was finally carried out on 5 June 2023. Later, the development of the Dhaha Husada Regional Hospital will be carried out at that location. Control of assets was carried out by the East Java Provincial Health Service together with Dhaha Husada Regional Hospital and accompanied by the East Java Provincial High Prosecutor's Office, along with joint officers from the TNI/Polri and Satpol PP.



Revocation of this permit is revocation carried out by the perpetrator, individual, or because of a court decision that has permanent legal force. From a legal perspective, a permit is a decision issued by the government. The government's decision contains concrete, individual and final content. On the other hand, licensing is the authority of the government, all of which are forms of regulation. Licensing regulations can include fulfilling requirements, obligations or prohibitions. If the permit is not fulfilled, it will have an impact on the permit itself. The function of the government itself is a very important key in development, especially in the issuance of Building Approval (PBG). Building Approval (PBG) is the government's responsibility towards the community to realize their hopes. Government services in granting Building Approval (PBG) permits are based on applicable laws and regulations as well as general principles that apply in good government and can improve the welfare of the community.

Keywords : *building construction approval, revocation of permits*

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan kepada warga negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai dari bumi, air, udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum hak atas tanah dapat meliputi aspek fisik, yaitu mengenai letak tanah, luas tanah, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Tanah yang ditempati seseorang atau masyarakat tidak dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut, digunakan atau tidak digunakan untuk kepentingan pribadinya. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memperhatikan kepentingan perseorangan atau masyarakat yang menempati tanah tersebut. Tanah yang ditempati menjadi kewajiban untuk memeliharanya baik yang menjadi haknya ataupun bukan haknya melainkan menjadi beban orang, badan hukum, instansi yang memiliki hubungan dengan tanah tersebut.¹

¹ Anna Triningsih and Zaka Firma Aditya, "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 3 (2019): 329, <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.355>.



Berdasarkan ketentuan pasal 6 UUPA dapat disimpulkan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Pasal 18 dapat disimpulkan bahwa tanah dapat dijadikan kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara dan serta untuk kepentingan rakyat, hak-hak tanah dapat dicabut oleh instansi, Pemerintah Kota (Pemkot) dan Pemerintah Provinsi (Pemprov) dengan memberikannya ganti rugi kepada masyarakat yang menempati tanah tersebut yang sudah diatur dalam Undang-undang. Hak-hak yang melekat diatas tanah sesuai dengan pasal 16 ialah :

- a. Hak Milik Atas Tanah
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa Bangunan
- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Berdasarkan ketentuan pasal 35 ayat (1) UUPA “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Dari jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Pencabutan Izin Persetujuan Bangun Gedung (PBG) hak untuk mendirikan bangunan yang bukan diatas tanahnya dan bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu dan peraturan yang sudah disepakati bersama telah ditentukan dalam Undang-Undang. Apabila bangunan tersebut yang berdiri diatas tanah yang bukan miliknya sudah habis masa dan tidak diperpanjang berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan mengosongkan bangunan serta benda-benda yang ada diatasnya dan menyerahkan tanahnya ke Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.²

² Jonathan D. Linton et al., “Muhammad Muslimin, Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang,” *Sustainability (Switzerland)* 14,



Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diubah menjadi Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Persetujuan Bangun Gedung (PBG) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Pengganti Undang-Undang nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perubahan tersebut untuk mendorong pelayanan yang lebih optimal seperti perizinan, mempermudah akses dengan memanfaatkan teknologi dan transparansi pelayanan. Dari perubahan Undang-Undang tersebut memiliki beberapa perbedaan. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk mendapatkan izin harus mengurus izin terlebih dahulu baru bisa untuk mendirikan gedung, sedangkan Persetujuan Bangun Gedung (PBG) bisa langsung membangun gedung sampai menunggu proses surat perizinan keluar. Salah satu yang termasuk sengketa tanah yaitu pencabutan izin persetujuan bangun gedung (PBG). Sengketa ini terjadi dimasyarakat yang sebelumnya sudah disetujui oleh pemkot ataupun pemprov. Persetujuan bangun gedung (PBG) ini dibuat untuk membangun perumahan yang sudah disetujui sebelumnya. Akan tetapi tanah ini diambil kembali oleh pemerintah kota (pemkot) dan pemerintah provinsi (pemprov). Kejadian ini menimbulkan sengketa yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi Negeri, dan ditingkat Kasasi Mahkamah Agung. Sebenarnya permasalahan ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan agar tidak berlarut-larut di Pengadilan.³

Fungsi pemerintah sendiri adalah kunci hal yang sangat penting dalam pembangunan yang khususnya dalam penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai tanggung jawab pemerintah terhadap masyarakat untuk mewujudkan atau harapan. Pelayanan pemerintah dalam pemberian izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah berdasarkan

no. 2 (2020): 1–4, <http://www.unpcdc.org/media/15782/sustainable-procurement-practice.pdf> <https://europa.eu/capacity4dev/unep/document/briefing-note-sustainable-public-procurement%0Ahttp://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/ProcurementGuideIntegratingSustainability>.

³ P B G Octari Anggraini, Prodi Ilmu Pemerintahan Jurusan Ilmu Politik Dan Pemerintahan Fakultas Hukum Universitas Jambi, 2023. Di and Kota Jambi, “Transisi Pelaksanaan Peraturan Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung,” 2023.



pada Undang-Undang dan peraturan yang berlaku serta asas-asas umum yang berlaku di pemerintahan yang baik dan dapat mensejahterakan masyarakat. Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik atau masyarakat yang memiliki bangunan gedung untuk mendirikan bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung yang sudah berdiri kokoh sesuai dengan standart teknis bangunan gedung. Untuk dapat memperoleh PBG, pemilik bangunan harus memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut yang pertama yaitu mempunyai dokumen rencana teknis dan disertakan dokumen bukti perkiraan biaya kontruksi bangunan. Selain itu juga, syarat yang lainnya adanya kelengkapan dokumen berupa perkiraan biaya-biaya pelaksanaan kontruksi. Setelah memenuhi semua persyaratan yang telah disepakati kemudian dokumen-dokumen tersebut diajukan kepada pemerintah untuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebelum melakukan kontruksi. Selanjutnya kenapa disebut PBG adalah persoalan ini berada pada kesalahan kontruksi dan gambar bangunan, masalah ini menjadi memperlambat kontruksi dan bisa mengajukan persyaratan kembali. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) membutuhkan mekanisme yang panjang serta waktu yang lama dan serta berokrasi yang lambat.⁴

IMB telah diganti dengan PBG. PBG, yang merupakan singkatan dari Persetujuan Bangunan Gedung, adalah pengganti IMB setelah diubah melalui Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021. Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai teknis Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung adalah izin yang diberikan oleh pemerintah setempat kepada pemilik atau pengembang properti sebelum memulai proses pembangunan gedung. Persetujuan ini mengacu pada tahap awal persetujuan yang diperlukan untuk memastikan bahwa rencana pembangunan gedung sesuai dengan

⁴ Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah," *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2014), <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.



ketentuan tata ruang, peraturan zonasi, dan regulasi teknis lainnya. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah kepada individu atau entitas yang ingin memulai proyek pembangunan suatu bangunan. IMB merupakan bentuk persetujuan legal yang menunjukkan bahwa proyek konstruksi telah memenuhi persyaratan hukum, peraturan zonasi, dan standar keselamatan yang berlaku. Proses pemberian IMB melibatkan evaluasi rencana, pemeriksaan lapangan, dan akhirnya penerbitan izin jika semua persyaratan terpenuhi. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merujuk pada tahap dimana pihak berwenang, biasanya Dinas Perizinan atau instansi terkait, menilai dan memberikan persetujuan atas rencana pembangunan suatu bangunan. Proses PBG melibatkan pemeriksaan rencana teknis, pemeriksaan desain, serta penilaian kelayakan dari sudut pandang konstruksi dan arsitektur.⁵

Persetujuan Bangunan Gedung melibatkan penilaian awal terhadap rencana desain dan perencanaan pembangunan gedung. Pemerintah setempat akan memeriksa apakah rencana tersebut memenuhi persyaratan struktural, arsitektur, keselamatan, dan lingkungan yang berlaku. Pada tahap ini, kesesuaian rencana dengan tata ruang dan dampaknya terhadap lingkungan sekitar dievaluasi secara prinsipil.

Masyarakat yang akan melakukan pembangunan gedung harus memperoleh keterangan melalui RT, Kelurahan, Kecamatan, dan baru masuk ke Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) pelayanan ini untuk (bangunan industri) sedangkan bangunan biasa atau bukan bangunan industri dapat mengajukan ke Dinas Perumahan Dan Permukiman (PERKIM). Prosedur yang sangat panjang dan lama ini akan menyita banyak waktu yang akan harus dikeluarkan oleh pengguna jasa. Ketika terjadi kesalahan dalam konstruksi dan gambar akan menyita waktu yang sangat lama. Aparat sendiri pun memproses masalah ini akan lambat dan lama. Tuntutan dari masyarakat akan bertambah

⁵ Ley 25.632, “Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Putusan No. 30/B/2012/PT.TUN.MDN)” 4, no. 1 (2002): 186–95.



banyak, akan tetapi birokrasi izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) tidak pernah memberikan respons yang positif.⁶

RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana pencabutan izin Persetujuan Bangun Gedung (di Perum Persada Sayang Kota Kediri)?
2. Bagaimana akibat hukumnya membangun gedung?

PEMBAHASAN

1. Pencabutan Izin Persetujuan Bangun Gedung (PBG) (di Perum Persada Sayang Kota Kediri)

Pencabutan izin persetujuan bangun gedung ini terjadi Di Perum Persada Sayang Kota Kediri. Yaitu penertiban aset milik Dinas Kesehatan Pemprov Jatim di Jalan Veteran, Kelurahan Mojoroto, Kota Kediri akhirnya dilakukan, Senin 5 Juni 2023. Nantinya akan dilakukan pengembangan RSUD Dhaha Husada di lokasi tersebut. Penertiban aset dilaksanakan oleh Dinas Kesehatan Provinsi Jawa Timur bersama RSUD Dhaha Husada dan didampingi oleh Kejaksaan Tinggi Provinsi Jatim, beserta aparat gabungan dari TNI/Polri dan Satpol PP. Sebanyak 26 kavling menjadi sasaran penertiban petugas yang terdiri dari 4 kavling lahan kosong, dua kavling telah dibongkar oleh penghuninya. Sementara sisanya masih berupa bangunan yang kurang lebih masih dihuni 18 kepala keluarga (KK).

⁶ Diki Yanto, Mutia Evi Kristhy, and Kiki Kristanto, "Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik Sebagai Values of Law Atas Pelayanan Publik Terhadap Implementasi Penerbitan Ijin Persetujuan Bangunan Gedung (Pbg) Dalam Perspektif Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik Di Kabupaten Katingan," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 1 (2022): 252–72, <https://doi.org/10.23887/jkh.v8i1.44215>.



Direktur RSUD Dhaha Husada dr. Darwan Triyono mengatakan, penertiban ini menjadi langkah akhir dari seluruh upaya sosialisasi dan mediasi kepada yang telah terlaksana sejak tahun 2015. Menurutnya, sosialisasi telah dilaksanakan pada 14 April 2015, bertempat di Dinas PU Bina Marga Kediri Provinsi Jatim. Lalu pada 26 April 2016 dilakukan di RS Kusta Kediri. Kemudian pada 8-12 Oktober 2018 dilakukan sosialisasi dengan mendatangi masing-masing rumah warga. Sosialisasi kembali dilakukan di RS Kusta pada 18 Desember 2022 di Kantor Kejaksaan Negeri Kota Kediri. “Pada 22 Desember 2022, kunjungan kerumah warga beserta 3 pilar desa. Pada 27 Desember 2022, bertempat di Kejaksaan Negeri Kota Kediri, dan audiensi dengan komisi A DPRD Provinsi Jatim pada 8 Mei 2023,” ungkap dr. Darwan Senin siang.

Dijelaskan bahwa yang menempati kavling tersebut memiliki surat perjanjian sewa tanah dengan Pemprov Jatim yang berakhir pada tahun 2015. Kemudian hanya tiga KK yang memperpanjang surat perjanjian hingga tahun 2018. Sejak tahun 2018 sudah tidak ada perikatan kembali antara warga dengan pemilik (Pemprov Jatim). Dalam perjanjian sewa menyewa telah disepakati pada pasal 7, kewajiban PIHAK KEDUA poin D yang tertulis sebagai berikut :

“Mengembalikan obyek perjanjian dalam keadaan kosong seperti bentuk semula dan merawat dengan baik serta tanpa beban biaya apapun apabila jangka waktu sewa menyewa ini berakhir dan tidak diperpanjang lagi baik oleh PIHAK KESATU maupun PIHAK KEDUA dan PIHAK KETIGA tidak menanggung resiko atas biaya yang ditimbulkan akibat pengosongan dimaksud.

Selanjutnya, perjanjian sewa menyewa tersebut secara jelas tertulis bahwa warga dilarang untuk menyewakan / mengontrakkan kembali kepada pihak lain, yang tertuang pada pasal 8 – larangan yang berbunyi sebagai berikut :

Selama masa sewa menyewa ini berlangsung, PARA PIHAK dilarang untuk memindahtangankan, menyewakan / mengontrakkan kembali, menjaminkan / mengendalikan / melakukan transaksi apapun terhadap objek perjanjian kepada pihak lama.



Perjanjian sewa menyewa tersebut juga dilengkapi dengan surat pernyataan yang ditandatangani oleh warga yang di dalamnya memuat salah satu pernyataan kesanggupan pada poin 5 & 6 sebagai berikut :

Bahwa apabila saya melaksanakan perubahan bentuk fisik atas tanah dimaksud, maka segala perubahan dan atau penambahan bentuk fisik yang melekat tanah dimaksud menjadi hak milik Pemerintah Daerah Provinsi dan saya tidak akan menuntut ganti rugi apapun ataupun biaya pengganti atas segala biaya yang telah saya keluarkan. Bahwa saya bersedia untuk meninggalkan tanah dimaksud tanpa meminta ganti rugi berupa apapun bilamana masa sewa saya habis masa berlakunya.

“Upaya penertiban telah melalui prosedur dengan didahului pemberian surat teguran dan surat peringatan sejak 2010 April 2023 kemarin.” Ujar dr. Darwan. Rencannya lokasi tersebut akan dimanfaatkan oleh RSUD Dhaha Husada sebagai pengembangan rumah sakit.

Cerita diatas adalah kronologi dari kasus Perum Persada Sayang Kota Kediri yang saat ini kasus tersebut masih berada di tingkat kasasi. Karena dari pihak penggugat yaitu warga Perum Persada Sayang Kota Kediri masih menginginkan ganti rugi senilai Rp.10,25 miliar. Penjelasan dari kuasa hukum penggugat yaitu “nominal yang mereka minta adalah sebesar 10 miliar plus Rp.250 juta. Saya hitung dari resume berjumlah 17 (bangunan), warga sudah siap membawa resumanya tadi, sudah saya serahkan ke hakim mediator dan juga kepada kuasa hukum tergugat satu”. Resume tersebut kenapa diserahkan kepada tergugat satu, karena agar dibuat pertimbangan tuntutan. Dari kasus ini di menangkan oleh Pemprov Jatim.

Untuk diketahui, gugatan dari penggugat dilayangkan sebanyak 13 KK warga yang bermukim di Perumahan Persada Sayang Kota Kediri. Dari pihak penggugat mereka menggugat Pemprov Jatim Penggusuran yang menimpa mereka dilakukan tanpa kompensasi kepada warga yang terdampak. Padahal warga perum tersebut sudah puluhan tahun menempati lahan milik negara tersebut. Masyarakat diperum persada sayang kota kediri sudah menempati selama 38 tahun. Tanah yang ditempati masyarakat seluas 5.556 meter persegi



tanah tersebut akan dilakukan penggusuran untuk perluasan Rs. Dhaha Husada yang berada diselehnya perumahan persada sayang kota kediri.

“Pada tahun 1985 dilanjutkan pengukuran dan pembagian kavling per meternya serta pemetaan lokasi. Setelah 1985 turunlah sertifikat hak pakai pada luas lahan 5.556 meter persegi”. Jelasnya. “bervariasi setiap tahun (nilai retribusi), bisa bertambah kita ikut saja, mulai dari Rp60.000, Rp100.000, sampai Rp300.000,” paparnya. Dari pembeberan Pak Putut selaku pengacara dari pihak penggugat “sebenarnya tidak ada masalah sampai 2014 itu, kita baik-baik saja. Masalah muncul ramai sampai seperti ini karena perubahan RS Kusta, yang sekarang beralih nama jadi RSU Dhaha Husada, lahan PU diminta RSU untuk menambah perluasan bangunan”.

Hingga akhirnya terbilah SK (Surat Keputusan) dari Gubernur Jawa Timur tentang pengalihan lahan yang luasnya 5.556 meter persegi tersebut ke RSU Dhaha Husada. Meskipun sudah ada peringatan masyarakat dari perumahan persada sayang masih tetap bersikukuh bertahan. Pada peringatan tersebut kalau tidak diindahkan akan ada konsekuensi hukumnya. Dari pihak rumah sakit masih menutup diri perihal kasus ini. Pada saat ditemui pada hari Rabu (17/5/2023) pagi, pihak keamanan RS menyebut direktur RSU Dhaha Husada, Darwan Triyono, masih mengoprasi pasien dan enggan untuk diganggu. Sementara dari pihak humas RSU Dhaha Husada juga enggan untuk ditemui dengan dalih rapat, dan disuruh kembali lagi pada keesokan harinya.

Pada saat kasus ini bergulir di Pengadilan Negeri Kota Kediri dimenangkan oleh pihak Tergugat. Akan tetapi dari pihak Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jatim, tetapi juga dimengkan oleh pihak Tergugat. Setelah putusan masih melakukan perlawanan ke Kasasi Mahkamah Agung untuk Kasasi. Dari kuasa hukum warga Perumahan Persada Sayang Kota Kediri mengatakan bahwa “sudah saya nyatakan (kasasi) tiga hari lalu” kata Jehandu kuasa hukum 13 Kartu Keluarga (KK) yang bersengketa dengan Pemprov.

Menurut Jehandu, sebelum melakukan kasasi pihaknya telah mencoba alternatif yaitu dengan cara memberi surat kepada Gubernur Jatim. Pesan yang disampaikan adalah untuk mengajak musyawarah untuk mencari solusi. Sehingga



tidak berperkara di Pengadilan. Setelah memberi surat tetapi tidak ada respon atau tanggapan, jadi kami menyatakan kasasi. Pada saat kasasi meminta ganti rugi atas bangunan yang berdiri diatas tanah aset Pemprov. Menurutnya, warga tidak menolak apabila berpindah tempat. Hanya saja warga memperjuangkan ganti rugi. Kata Jehandu sealku kuasa hukum dari warga “saat ini masih menyusun memori kasasi, untuk materinya hampir sama dengan memori banding”. Kasidatun Kejaksaan Negeri (Kejari) Kota Kediri Endro Riski Erlazuardi melalui Nurhadi membenarkan bahwa perkara masih berlanjut. Perkara ini tidak terlepas dari tidak dikabulnya banding yang diajukan oleh penggugat.

Dari Pengadilan Tinggi sependapat dengan Pengadilan Negeri Kediri bahwa kasus ini akan berlanjut sampai Mahkamah Agung (Kasasi). Pada saat penggusuran warga harus mengosongkan bangunannya dan warga harus pindah tempat. Setelah dikosongkan dan setelah warga pindah dipasang garis polisi sebagai tanda bahwa warga tidak boleh menempati kembali bangun tersebut. Pihak Rumah Sakit Dhaha Husada menyatakan akan ada pembongkaran pada bangunan tersebut. Hal itu akan dilakukan setelah keluar putusan dari sidang gugatan yang dilayangkan oleh warga.

Warga tetap mengajukan kasasi dengan meminta ganti rugi yang nialinya 10 miliar plus 250 juta. Nilai ganti rugi dihitung berdasarkan dari bentuk dan jumlah bangunan dan didirikan oleh masing-masing warga. Pada saat mediasi digelar di PN Kota Kediri secara tertutup. Pada saat mediasi hanya dihadiri oleh kuasa hukum tergugat satu yaitu Pihak Sekretariat Biro Hukum Sekda Pemprov Jatim. Sedangkan dari pihak tergugat dua yakni Pihak Dinas Kesehatan (Dinkes) Pemprov Jatim, kata Agustinus tidak hadir. Sementara itu dari pihak Sekretariat Biro Hukum Sekda Pemprov Jatim saat dimintai keterangan dari wartawan menolak berkomentar.

Pada saat penggusuran melibatkan 400 personel anggota Satpol PP Jawa Timur, Polri, TNI, serta dibantu oleh Satpol PP Kota Kediri melihatkan aset milik Pemprov Jatim yang hendak dipakai untuk perluasan RSUD Dhaha Husada. Di lokasi tersebut sejumlah massa melakukan penghadangan. Saat penertiban dimulai sejumlah massa dari PMII dan Warga Persada Sayang melakukan penghadangan.



Massa yang menghalang-halangi membawa banner sambari berorasi. Situasi sempat memanas, namun upaya penhadangan yang dilakukan petugas yang dilakukan itu tidak berlangsung lama. Para petugas berhasil meredam aksi tersebut. Selanjutnya, dari sejumlah massa melakukan dialog bersama untuk mencari solusi eksekusi pengosongan aset milik Pemprov Jatim. Saat dialog berlangsung sejumlah personel gabungan melakukan pengosongan Aset Milik Pemprov yang dihuni warga itu.

2. Akibat Hukumnya Membangun Gedung

Hukum tidak dapat berdiri sendiri dan membutuhkan bantuan dari beberapa aspek yang lain sehingga hukum dapat digunakan dalam kehidupan bermasyarakat dan dapat bekerja dengan baik. Aspek hukum itu diantaranya adanya aturan hukum yang bersifat memaksa dan oleh lembaga legislatif dirumuskan dan dituangkan ke dalam suatu aturan perundang-undangan yang tujuannya untuk seluruh masyarakat dan berlaku untuk semua lapisan masyarakat tanpa terkecuali. Dalam hal melakukan kontrol terhadap masyarakat dalam hal pembangunan, dilakukan pengendalian dari pembangunan tersebut dengan adanya aturan setiap pembangunan harus dilaksanakan berdasarkan izin, berarti setiap pembangunan yang terjadi harus melalui izin pemerintah. Adapun prosedur yang harus dilakukan oleh seseorang dari mulainya melakukan permohonan kepada pemerintah diatur secara jelas dan sesuai dengan permintaan izin yang dibutuhkan.⁷

Izin adalah suatu keputusan administrasi negara yang memperkenankan suatu perbuatan yang pada umumnya dilarang, tetapi diperkenankan dan bersifat konkrit. Izin yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam hal mendukung pembangunan dimaksudkan untuk menciptakan lingkungan yang positif terhadap aktivitas pembangunan itu sendiri terutama di wilayah yang terdampak adanya pembangunan tersebut. Penerbitan izin diberikan kepada pemohon izin oleh pemerintah yang bertujuan agar pembanguana yang terjadi berada dalam kontrol

⁷ Fachrizal Afandi, "Penelitian Hukum Interdisipliner Reza Banakar: Urgensi Dan Desain Penelitian Sosio-Legal," *Undang: Jurnal Hukum* 5, no. 1 (2022): 231–55, <https://doi.org/10.22437/ujh.5.1.231-255>.



dan pengawasan pemerintah sehingga keadaan aman dan tertib bisa diciptakan, dan berkembangnya bangunan liar tanpa izin bisa dicegah dan dihindari. Izin dapat dikatakan sebagai keputusan tata usaha negara karena izin dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara, karena izin melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah baik di segala tingkat mulai dari tingkat daerah hingga tingkat pusat dengan selalu memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hukum memegang peranan penting dalam usaha menjembatani dan digunakan untuk menyelesaikan masalah secara adil, serta diharap mampu mencegah munculnya masalah dalam penyelenggaraan pemerintah yang berada di daerah. Kontrol hukum tidak hanya berlaku jika ada masalah, melainkan juga diperlukan guna memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Terutama dalam hal menerbitkan izin mendirikan bangunan, karena dalam kenyataannya, beberapa pemohon izin mendirikan bangunan bahkan tidak mepedulikan aturan yang berlaku di suatu daerah perihal aturan pendirian bangunan karena hal ini tidak dapat lepas dari pengawasannya. Hal inilah yang kerap kali menjadi masalah, karena pemerintah daerah memberikan izin dan bahkan mengeluarkan izin terhadap bangunan yang seharusnya secara data tidak layak diberikan izin karena struktur bangunan mereka menyalahi aturan yang ada dalam Perda 26 Tahun 2013. Undang-Undang Dasar 1945 memuat mengenai pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum apabila diteliti lebih dalam pada hakikatnya yang dimaksud merupakan pembangunan manusia demi tercapainya pembangunan yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia.⁸

Bangunan menjadi ruang bagi masyarakat untuk melaksanakan kegiatan mereka, dalam membentuk karakter, bertahan hidup dan menemukan jati diri mereka sehingga semua orang dari berbagai kalangan membutuhkan bangunan, oleh karena itu diperlukan suatu aturan mengenai penyelenggaraan pembangunan itu untuk mengatur kehidupan masyarakat dan kelangsungan hidup mereka dalam meningkatkan taraf hidup, sekaligus untuk mewujudkan bangunan yang

⁸ Abrahan Ethan Martupa and Sahat Marune, "Metamorfosis Metode Penelitian Hukum: Mengarungi Eksplorasi Yang Dinamis," *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 4 (2023): 73–81, <http://jurnal.anfa.co.id>.



fungsional bagi kebutuhan masyarakat banyak dan lingkungannya. Undang-Undang No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk di dalamnya mengatur mengenai hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap yang dilakukan untuk melakukan penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, dan sanksinya. Keseluruhan dari tujuan dan maksud dari adanya aturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungan dan masyarakat yang membutuhkannya.⁹

Dengan adanya undang-undang yang mengatur hal ini, segala penyelenggaraan bangunan gedung yang termasuk pembangunan maupun pemanfaatan yang dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, dan oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Bangunan. Hal yang paling utama yang dilakukan oleh Pemerintah untuk membantu melakukan pembinaan bangunan, salah satunya dengan bagaimana Pemerintah Daerah memberikan keringanan biaya izin mendirikan bangunan untuk semua lapisan masyarakat dan mengacu kepada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Keringanan itu dimaksudkan agar uang yang dikeluarkan oleh pemohon harus benar-benas sesuai dengan izin yang akan mereka dapatkan, namun dalam prakteknya hal inilah yang menjadi celah bagi segelintir orang untuk mendapatkan keuangan, terutama dalam hal memuluskan permintaan mereka dengan membayar lebih kepada salah satu bagian dari birokrasi pemerintah yang menjadi bagian organ pemerintah yang melakukan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan penyelenggaraan pembangunan. Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Penggunaan diperlukan untuk mengontrol laju pembangunan dan menjadi acuan apabila di masyarakat ditemukan sengketa dengan pihak lain setelah sebuah bangunan

⁹ Hariansi Panimba Sampebulu, "Penegakan Hukum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan," *Mimbar Keadilan* 12, no. 2 (2019): 238, <https://doi.org/10.30996/mk.v12i2.2534>.



selesai dikerjakan dan sudah menjadi sebuah bangunan, oleh karena itu penting sekali untuk memperhatikan dari mulainya direncanakan untuk melakukan pembangunan untuk mencari tahu mengenai mengenai status tanah yang bersangkutan.¹⁰

Wewenang yang dimiliki oleh hukum administrasi untuk memberlakukan sanksi sangat dominan, oleh karena pada hakekatnya manfaat yang diberikan kepada pejabat pemerintah dilengkapi dengan kekuasaan mengatur dan mengontrol. Di dalam menjalankan fungsi mengatur yang melekat kepadanya, pejabat pemerintah dalam hal ini memaparkan unsur “pemaksa”, agar peraturan hukum yang dibentuk dipatuhi oleh seluruh lapisan masyarakat. Sanksi digunakan untuk mewujudkan penegakan hukum, terhadap suatu ketentuan yang biasanya berisi suatu larangan atau yang mewajibkan dan juga diharapkan menjadi efek jera sehingga menjadi contoh bagi masyarakat lainnya untuk tidak mengulangi hal tersebut.¹¹

KESIMPULAN

1. Pencabutan izin persetujuan bangun gedung di Perum Persada Sayang di Jalan Veteran, Kelurahan Mojoroto, Kota Kediri. Sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangun Gedung diubah menjadi Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Persetujuan Bangun Gedung (PBG) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Dalam penyelesaiannya yang dilakukan di Pengadilan Negeri Kota Kediri, tingkat banding di Pengadilan Tinggi Surabaya, dan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung.

¹⁰ Reksa Ahmadi Kurniawan, “Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Mengenai Pencabutan Izin Pemakaian Tanah,” *Novum: Jurnal Hukum* 7, no. 30 (2020): 83, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/31113/32718>.

¹¹ A Bella and M A Firdaus, “Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Pada Kawasan Lingkungan Tepi Sungai Di Kota Banjarmasin,” *Jtam Fh* 1, no. 2 (2023): 88–98, <https://jtamfh.ulm.ac.id/index.php/jtamfh/article/view/13%0Ahttps://jtamfh.ulm.ac.id/index.php/jtamfh/article/download/13/9>.



2. Pencabutan izin persetujuan bangun gedung di Perum Persada Sayang di Jalan Veteran, Kelurahan Mojo, Kota Kediri. Ada hambatan-hambatan dalam proses penyelesaian diantaranya dalam pengosongan bangunan dan pada saat di pengadilan mungkin ada yang tidak hadir karena ada halangan.

DAFTAR PUSTAKA

I. JURNAL

- Afandi, Fachrizal. "Penelitian Hukum Interdisipliner Reza Banakar: Urgensi Dan Desain Penelitian Sosio-Legal." *Undang: Jurnal Hukum* 5, no. 1 (2022): 231–55. <https://doi.org/10.22437/ujh.5.1.231-255>.
- Bella, A, and M A Firdaus. "Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Pada Kawasan Lingkungan Tepi Sungai Di Kota Banjarmasin." *Jtam Fh* 1, no. 2 (2023): 88–98. <https://jtamfh.ulm.ac.id/index.php/jtamfh/article/view/13%0Ahttps://jtamfh.ulm.ac.id/index.php/jtamfh/article/download/13/9>.
- Hadiswati, Indri. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2014). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.
- Kurniawan, Reksa Ahmadi. "Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Mengenai Pencabutan Izin Pemakaian Tanah." *Novum: Jurnal Hukum* 7, no. 30 (2020): 83. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/31113/32718>.
- Ley 25.632. "Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Putusan No. 30/B/2012/PT.TUN.MDN)" 4, no. 1 (2002): 186–95.
- Linton, Jonathan D., Robert Klassen, Vaidyanathan Jayaraman, Helen Walker, Stephen Brammer, Rajeev Ruparathna, Kasun Hewage, et al. "Muhammad Muslimin, Implementasi Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Di Kota Palembang." *Sustainability (Switzerland)* 14, no. 2 (2020): 1–4. http://www.unpcdc.org/media/15782/sustainable_procurement_practice.pdf%0Ahttps://europa.eu/capacity4dev/unep/document/briefing-note-sustainable-public-procurement%0Ahttp://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/ProcurementGuideIntegratingSustainability.
- Martupa, Abrahan Ethan, and Sahat Marune. "Metamorfosis Metode Penelitian Hukum: Mengarungi Eksplorasi Yang Dinamis." *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendiidkan Kewarganegaraan* 2, no. 4 (2023): 73–81. <http://jurnal.anfa.co.id>.
- Octari Anggraini, Prodi Ilmu Pemerintahan Jurusan Ilmu Politik Dan Pemerintahan Fakultas Hukum Universitas Jambi, 2023. Di, P B G, and Kota Jambi. "Transisi Pelaksanaan Peraturan Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung," 2023.



Sampebulu, Hariansi Panimba. “Penegakan Hukum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.” *Mimbar Keadilan* 12, no. 2 (2019): 238. <https://doi.org/10.30996/mk.v12i2.2534>.

Triningsih, Anna, and Zaka Firma Aditya. “Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi.” *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 3 (2019): 329. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.355>.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Yanto, Diki, Mutia Evi Kristhy, and Kiki Kristanto. “Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik Sebagai Values of Law Atas Pelayanan Publik Terhadap Implementasi Penerbitan Ijin Persetujuan Bangunan Gedung (Pbg) Dalam Perspektif Azas – Azas Umum Pemerintahan Yang Baik Di Kabupaten Katingan.” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 1 (2022): 252–72. <https://doi.org/10.23887/jkh.v8i1.44215>.