

## ABSTRAK

Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya peraturan zonasi disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang, yang diwajibkan memiliki dasar hukum berupa peraturan daerah (Perda) untuk dapat digunakan sebagai acuan penataan ruang. Khusus wilayah DKI Jakarta, dasar hukum peraturan zonasi adalah Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Perencanaan tata ruang wilayah ditujukan agar pemanfaatan tata ruang sesuai dengan fungsi peruntukannya. Dalam kenyataannya, banyak bangunan yang berdiri tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang, seperti yang terjadi pada wilayah Ruko Central Green Ville yang seharusnya diperuntukkan untuk wisma, namun pada kenyataannya dibangun untuk ruko. Bangunan ruko tersebut telah ada sejak tahun 1994, sehingga telah banyak digunakan untuk usaha ataupun perkantoran dan saat ini izin usaha terancam tidak dapat diperpanjang karena peruntukan serta peraturan zonasi tidak sesuai. Dari uraian tersebut, permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah bagaimana status hukum izin badan usaha serta upaya hukum yang dapat dilakukan setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi terhadap izin usaha yang tidak sesuai dengan zonasi. Untuk menggali data terkait masalah yang dikaji, penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris, suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, status hukum izin badan usaha di wilayah Ruko Central Green Ville masih belum jelas, meskipun telah ada pengumuman dari Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (BPTSP) yang dikeluarkan pada tanggal 27 Desember 2016 tentang masa berlaku dokumen perizinan dan non perizinan pada zonasi yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi tetap berlaku, sampai dengan adanya revisi atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Ketidakjelasan status hukum izin usaha ini menyebabkan pelaku usaha dan pemilik ruko di wilayah Ruko Central Green Ville tidak mendapat kepastian hukum terhadap kelangsungan usaha yang dijalankan. Sejauh ini, upaya hukum yang telah ditempuh oleh pemilik dan pelaku usaha adalah mengajukan upaya hukum secara administrasi berupa surat keberatan kepada Gubernur melalui Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) di bidang tata ruang. Namun, hingga saat ini upaya hukum tersebut belum memberikan hasil yang signifikan. Dengan demikian, perlu adanya upaya hukum kedua melalui *Judicial Review* terhadap Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi ke Mahkamah Agung.