

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rencana peruntukkan (*bestemmingplan*) yang terdiri dari peta perencanaan, peraturan dengan penggunaan (pemanfaatan) lebih lanjut dinyatakan bahwa suatu rencana kota (*stadplan*) atau rencana-rencana detail perkotaan yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut, seperti saat ini rencana tata ruang wilayah DKI Jakarta.¹ Rencana tata ruang wilayah DKI Jakarta dilaksanakan berdasarkan Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, berdasarkan undang-undang ini maka penataan ruang dalam skala terkecil untuk kabupaten/kota adalah rencana detail tata ruang yang merupakan upaya untuk mengatur optimalisasi pemanfaatan ruang dengan skala terkecil yang diwajibkan memiliki dasar hukum berupa peraturan daerah (Perda) untuk dapat digunakan sebagai acuan penataan ruang. Rencana detail tata ruang memiliki kekhususan tersendiri, yaitu sebagai pendetailan dalam pemanfaatan ruang untuk skala kota dan/atau kawasan perkotaan serta yang ditetapkan menjadi suatu produk hukum.

Rencana detail tata ruang hampir menyentuh langsung pada tingkatan kecamatan, bahkan hingga sampai pada tingkat kelurahan atau desa sehingga perencanaannya lebih fokus dan lebih mudah untuk diaplikasikan. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang

¹ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 10.

dan ketentuan pengendalinya peraturan zonasi disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.² Perencanaan tata ruang wilayah merupakan rencana dalam menata tata ruang agar dapat sesuai fungsi peruntukannya apabila suatu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak sesuai dengan peruntukannya maka harus ditolak, dikarenakan hal tersebut bertentangan terhadap perencanaan tata ruang wilayah.

Penelitian ini menjadi penting untuk mengetahui bagaimana peruntukkan dan zonasi di wilayah Ruko Central Green Ville yang terletak di Jl. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat. Bangunan ruko tersebut dibangun pada tahun 1994 dan yang seharusnya berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperuntukkan untuk Wisma, namun pada kenyataannya lokasi tersebut dibangun berbentuk ruko, sehingga telah banyak digunakan untuk usaha ataupun perkantoran dan saat ini izin usaha terancam tidak dapat diperpanjang karena peruntukan serta peraturan zonasi tidak sesuai.

Penelitian ini juga penting dikarenakan di wilayah Ruko Central Green Ville telah banyak usaha dan perkantoran yang usahanya telah cukup lama. Pemilik ruko menjadikan tempat tersebut sebagai aset modal usaha mereka. Jika izin usaha tidak dapat diperpanjang dan harus pindah ketempat baru yang sesuai dengan peruntukkan dan peraturan zonasi, maka akan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. Sedangkan harga tanah dan bangunan sekarang sudah sangat mahal. Belum lagi akan timbul masalah sosial lainnya seperti masalah ketenagakerjaan,

² M. Arszandi Pratama, Bayu Wirawan, Dinar Maria, Soly Iman Santoso, Galuh Shita Ayu Bidadari, *Menata Kota Malaui Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015), hlm.5-27.

dimana akan banyak karyawan di PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) karena izin usaha di wilayah tersebut tidak dapat diperpanjang sehingga usaha tersebut harus ditutup. Adalagi masalah perbankan dimana kredit bank sudah diberikan sedangkan usaha tidak dapat diperpanjang dalam hal ini akan menyebabkan kredit macet.

Dengan demikian dampak tidak dapat diperpanjangnya Izin-Izin Usaha termasuk dan tidak terbatas pada surat keterangan domisili perusahaan yang diterbitkan kelurahan setempat akan membawa dampak yang luas bagi masyarakat setempat. Memang ada masa peralihan berdasarkan Instruksi Gubernur Provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 158 Tahun 2015 Tentang Masa Transisi Untuk Perpanjangan Izin/Non Izin Yang Tidak Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang namun perpanjangan hanya belaku sampai tanggal 18 Febuari 2017.

Tujuan perencanaan wilayah adalah menciptakan kehidupan yang efisien, nyaman, serta lestari dan pada tahap akhirnya menghasilkan rencana yang menetapkan lokasi dari berbagai kegiatan yang direncanakan, baik oleh pihak pemerintah ataupun pihak swasta. Lokasi itu sendiri dapat dipergunakan untuk kegiatan, penetapan kegiatan tertentu pada lokasi tertentu haruslah memberi nilai tambah maksimal bagi seluruh masyarakat, artinya dicapai suatu manfaat optimal dari lokasi tersebut. Penetapan lokasi harus menjamin keserasian, keselarasan antarsektor, mengoptimasi investasi, terciptanya efisiensi dalam kehidupan, dan menjamin kelestarian lingkungan.³

³ Robinson Taringan, *Perencanaan Pembangunan Wilayah (Edisi revisi)*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2015), hlm 10.

Perencanaan wilayah diusahakan mencapai sasaran-sasaran secara maksimal, berdasarkan hambatan dan keterbatasan yang ada. Masalah yang rumit adalah bahwa pada lokasi yang direncanakan seringkali telah terisi dengan kegiatan lain. Akibatnya harus dibuatkan pilihan antara memindahkan kegiatan baru, atau apa yang telah direncanakan harus disesuaikan dengan apa yang telah ada dilapangan.⁴

Dari uraian latar belakang diatas maka penulis mengambil judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP IZIN BADAN USAHA DI WILAYAH RUKO CENTRAL GREEN VILLE SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka perumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah status hukum izin badan usaha di wilayah Ruko Central Green Ville JL. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat yang izin usahanya tidak dapat diperpanjang lagi setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi ?

⁴ Ibid, hlm 11.

2. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat ditempuh oleh badan usaha di wilayah Ruko Central Green Ville Jl. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui status hukum izin badan usaha yang tidak dapat diperpanjang lagi di wilayah Ruko Central Green Ville Jl. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh badan usaha di wilayah Ruko Central Green Ville Jl. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat antara lain sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan dan bahan referensi bagi yang ingin mempelajari hukum penataan ruang dan peraturan zonasi agar dapat menambah wawasan dalam hal tata ruang .
2. Kegunaan Praktis sebagai sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan hukum mengenai Peraturan penataan ruang wilayah dan zonasi bagi badan usaha di wilayah Ruko Central Green Ville JL. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat dan ditujukan pula kepada Pemprov DKI Jakarta dan jajarannya dalam hal perubahan zonasi.

1.5 Definisi Operasional

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
4. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
5. Rencana Tata Ruang Wilayah 2011-2030 adalah Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

6. Rencana Detail Tata Ruang adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah tingkat kecamatan yang dilengkapi dengan peraturan zonasi yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah 2011-2030 dengan peta skala 1: 5.000.
7. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
8. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik sesuai peruntukan.
9. Sub zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
10. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
11. Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat PTSP adalah kegiatan penyelenggaraan perizinan dan non perizinan yang proses pengelolaannya mulai dari tahap permohonan sampai ke tahap terbitnya dokumen dilakukan secara terpadu dengan system satu pintu di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

12. Perizinan adalah pemberian legalitas dalam bentuk izin kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu.
13. Izin adalah dokumen yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah dan/atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas menyatakan sah atau diperbolehkannya orang perseorangan atau badan hukum untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu.
14. Badan usaha adalah perusahaan atau bentuk usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum, yang menjalankan suatu jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus dengan tujuan memperoleh laba.
15. Ruko atau yang biasa juga disebut sebagai Rumah Toko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

1. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Ruko Central Green Ville JL. Tanjung Duren Barat, RT. 008, Rw. 008 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat.

2. Sumber Data

a) Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari wawancara (*interview*) langsung dengan responden atau narasumber yang berhubungan dengan penelitian ini. Diantaranya Kepala Satuan Tugas Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kelurahan Duri Kepa, (PTSP) Kecamatan Kebon Jeruk, (PTSP) Kota Administrasi Jakarta Barat, Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (BPTSP) Provinsi DKI Jakarta, Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta, dan serta pemilik atau penanggung jawab Badan Usaha di wilayah Ruko Central Green Ville Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat.

b) Data Sekunder

- Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini adalah Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu:
 1. Instruksi Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 158 Tahun 2015 Tentang Masa Transisi Untuk Perpanjangan Izin/Non Izin Yang Tidak Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang.

2. Pengumuman Nomor 241 Tahun 2016 Tentang Masa Berlaku Dokumen Perizinan Dan Non Perizinan Pada Zonasi Yang Tidak Sesuai.

3. Teknik Pengumpulan Data

- a) Penelitian Lapangan (*Field Research*) bahwa data atau informasi dilakukan melalui model partisipatoris (terlibat) secara langsung dengan pihak terkait, di wilayah Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;
- b) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) bahwa data yang diperoleh dari kajian atau penelaahan berbagai sumber kepustakaan, dokumen, laporan-laporan, dan termasuk data/informasi yang bersumber dari Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kelurahan Duri Kepa, (PTSP) Kecamatan Kebon Jeruk, (PTSP) Kota Administrasi Jakarta Barat, Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta;
- c) Wawancara (*Interview*) bahwa teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara mendalam (*In-depth Interview*), bahwa kedalaman wawancara dilakukan dengan pertanyaan-pertanyaan terbuka (*open ended*).

4. Analisis Data Penelitian

Data hasil penelitian, baik data primer maupun data sekunder diolah dengan menafsirkan gejala-gejala yang timbul dalam hubungannya dengan landasan teori. Digunakan analisis deskriptif dengan cara menyelaraskan

dan menggambarkan keadaan yang nyata. Dimana sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini untuk memberikan gambaran secara garis besar mengenai isi skripsi yang bertujuan mempermudah penulis melakukan pembahasan. Sistematika terdiri dari 5 (lima) bab yaitu sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini membahas mengenai latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Tentang Penataan Ruang

Bab ini membahas tentang sejarah penataan ruang yang berkaitan dengan terbentuknya peraturan penataan ruang dan zonasi, perkembangan hukum perencanaan dan penataan ruang di Indonesia,

BAB III Tinjauan Tentang Izin Usaha dan Badan Usaha

Bab ini menguraikan tinjauan tentang izin usaha dan badan usaha, rencana tata ruang DKI Jakarta, serta Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi.

BAB IV Analisa Kasus Terhadap Izin Badan Usaha Di Wilayah Ruko Central Green Ville Setelah Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi.

Bab ini membahas tentang kasus posisi, status hukum izin badan usaha yang tidak dapat diperpanjang lagi dan upaya hukum yang dilakukan oleh badan usaha di wilayah Ruko Centrall Green Ville, JL. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi

BAB V Penutup Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban singkat atas status hukum dan upaya hukum badan usaha di wilayah Ruko Centrall Green Ville, JL. Tanjung Duren Barat, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan hasil penelitian yang telah berlangsung.