

JURNAL ILMIAH

**KAJIAN YURIDIS PERTIMBANGAN KOMANDAN PANGKALAN UDARA
ADISUTJIPTO YOGYAKARTA DALAM MEMBERIKAN REKOMENDASI TINGGI
BANGUNAN**



Disusun oleh :

YOHANITA PRICILYA PURBA

NPM : 11 05 10627

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Fakultas Hukum

2016

HALAMAN PENGESAHAN

JURNAL ILMIAH

**KAJIAN YURIDIS PERTIMBANGAN KOMANDAN PANGKALAN UDARA
ADISUTJIPTO YOGYAKARTA DALAM MEMBERIKAN REKOMENDASI
TINGGI BANGUNAN**

Diajukan oleh :

YOHANITA PRICILYA PURBA

NPM : 11 05 10627

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada Tanggal 26 Juni 2016

Dosen Pembimbing

OJB Ohim Sindudisastra, SH.,M.HUM

Mengetahui

Dekan,



**FAKULTAS
HUKUM**

Endro Susilo, S.H.,LL.M.

KAJIAN YURIDIS PERTIMBANGAN KOMANDAN PANGKALAN UDARA ADISUTJIPTO YOGYAKARTA DALAM MEMBERIKAN REKOMENDASI TINGGI BANGUNAN.

Yohanita Pricilya Purba

Ilmu Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Email : pricilyapurba23@gmail.com

Abstract

Legal Issues examined in this study is what is taken into consideration Yogyakarta Adisutjipto Airbase Commander in providing a high recommendation buildings. The purpose of this research is to find out what the Base Commander consideration Adisutjipto Yogyakarta in providing a high recommendation buildings. The method used in this research is normative juridical means that legal research focuses on the norms that include regulatory legislation have relevance to the legal issues are examined. The study also requires secondary data or law in the form of oral and written opinion of experts or authorities. Conclusions or results obtained in this study, namely, that before the applicant will build the applicant must submit a picture frame building to the commander Lanud Yogyakarta Adisucipto. On the plane flight activities such as take off, landing, and holding that relate to the environment around the airport area, the height of buildings should not be more than 45 meters except for objects such as hills, temples, volcanoes. If a building or object is naturally located area of aviation safety, but allegedly allowed although the height might jeopardize the safety of flight operations, it must be marked or installed lights. However, if the object is an object does not remain such as buildings, towers or billboards, it will be cutting against the object.

Keyword : consideration, recommendation, tall buildings, Air Force

I. Pendahuluan

Bangunan merupakan suatu struktur yang dibuat oleh manusia yang terdiri dari dinding dan atap yang berdiri secara permanen pada suatu tempat. Bangunan juga sering dikenal sebagai bangunan rumah maupun bangunan gedung atau segala sarana dan prasarana. Bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Penyelenggaraan tentang bangunan perlu diatur, dibina dan diawasi oleh pihak yang terlibat yaitu pihak pemberi tugas, pihak pemborong, arsitek, agrarian dan pemerintah daerah. Untuk itu, diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur agar bangunan

gedung dapat dibangun secara benar¹. Pada saat ini peraturan hukum tentang bangunan gedung sudah diatur di Indonesia dalam wujud Peraturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yang mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung.

Semua bangunan gedung harus memenuhi syarat administratif dan syarat teknis untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum. Persyaratan administratif dan Persyaratan teknis yang dimaksud sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan terkait. Secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan

¹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN S.E., M.T; 2008; *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*; Rajawali Pers; Jakarta; hlm 1

adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan baik oleh yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang².

Salah satu kota yang saat ini tengah marak melakukan pembangunan adalah kota Yogyakarta, dimana kondisi lahan di Kota Yogyakarta yang terbatas menuntut semua pihak, untuk dapat menanggapi proyeksi atas permintaan pasar dan potensi kunjungan wisatawan, sehingga salah satu cara yang digunakan untuk mengembangkan gedung dan hunian adalah dengan membangun gedung secara vertikal. Gedung-gedung yang berdiri saat ini tercatat dengan ketinggian yang berbeda-beda, salah satu kawasan yang dapat terlihat perbedaan ketinggian bangunannya berada di kawasan Babarsari Yogyakarta. Contohnya adalah bangunan Sahid Condotel yang terletak di Jl Babarsari, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang bersebelahan dengan Universitas Atma Jaya Yogyakarta Gedung Thomas Aquinas yang terletak di sebelah Selatan. Setelah dilakukan pra-penelitian kepada Pihak Lalu Lintas Udara (PLLU) Adisutjipto Yogyakarta didapatlah hasil bahwa setiap bangunan yang berada di kawasan di bawah permukaan horizontal dalam sehingga dapat memperoleh rekomendasi ketinggian yang berbeda-beda.

Sahid Condotel mencapai ketinggian 36,40 meter hingga atap. Hal tersebut dapat dilihat dengan pengamatan penulis sendiri, bila berada di loby diperkirakan tinggi loby kurang lebih 6 meter, lantai selanjutnya berukuran tinggi 3 meter,

terdapat 10 lantai condotel dengan ketinggian masing-masing lantai 3 meter tanpa basement. Berbeda dengan Gedung Thomas Aquinas Universitas Atmajaya yang terletak di sebelah selatan sahid, gedung ini mencapai ketinggian 24 meter hingga atap. Hasil ketinggian bangunan yang didapat oleh sahid Condotel maupun Gedung Thomas Aquinas adalah merupakan hasil dari rekomendasi Komandan Pangkalan Udara yang mengetahui koordinat penerbangan pesawat. Dalam rencana induk Bandar udara untuk penetapan lokasi Bandar udara termuat beberapa unsur, salah satunya adalah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan. Dalam Pasal 206 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2009 Tentang Penerbangan Kawasan Keselamatan Operasional penerbangan terbagi menjadi beberapa kawasan salah satunya adalah kawasan di bawah permukaan horizontal-dalam. Pada kawasan ini ketinggian bangunan yang diijinkan adalah 45 meter.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini berfokus pada Kajian Yuridis Pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto Yogyakarta Dalam Memberikan Rekomendasi Tinggi Bangunan. Dimaksudkan untuk mengetahui apa yang menjadi pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto dalam memberikan rekomendasi tinggi bangunan.

Rumusan Masalah :

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah dijabarkan tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut : Apa yang menjadi pertimbangan Kajian Yuridis Pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto dalam memberikan rekomendasi tinggi bangunan?

² Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 200

II. Isi Masalah

A. Tinjauan Tentang Pangkalan Udara Adisutjipto Yogyakarta

1. Sejarah dan Perkembangan Pangkalan Udara Adisutjipto Yogyakarta

Pangkalan udara Adisutjipto terletak di sebelah timur kota Yogyakarta (± 8 kilometer) dengan ketinggian ± 131 M dari permukaan laut. Dibangun sejak tahun 1940 yang dijadikan sebagai salah satu tempat pemusatan kekuatan udara Jepang di Indonesia. Berdasarkan konferensi Markas tertinggi TKR tertanggal 13 November 1945 diputuskan, bahwa segala sesuatunya yang berhubungan dengan tugas-tugas penerbangan langsung diurus dan diselenggarakan oleh Markas Besar Umum Bagian Penerbangan Pekerjaan yang sangat berat itu dipelopori oleh A. Adisutjipto, di samping mengadakan *test flight* yang besar risikonya, kegiatan lain yang dilakukan diantaranya meliputi perbaikan, perawatan dan perombakan terhadap pesawat-pesawat peninggalan/perampasan Jepang yang kebanyakan sudah parah keadaannya mendekati barang rongsokan. Berdasarkan keputusan kepala staff Angkatan Udara No.76 Tahun 1952 Tanggal 17 Agustus 1952 nama pangkalan udara Maguwo diubah menjadi pangkalan udara Adisutjipto³.

Kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi yang pesat dibidang penerbangan telah mampu meningkatkan mutu pelayanan penerbangan dan juga mampu menciptakan alat-alat penerbangan canggih dan beraneka ragam. Perkembangan teknologi penerbangan mempunyai dampak yang positif terhadap keselamatan

penerbangan dalam dan luar negeri⁴. Keselamatan menjadi hal yang paling utama dalam dunia penerbangan, maka dibutuhkan suatu standard keselamatan yang mengacu pada *standard* penerbangan yang ada.

2. Tujuan Penyelenggaraan Penerbangan

Pasal 3 Undang-Undang RI No. 1 Tahun 2009 menyatakan bahwa penerbangan diselenggarakan dengan tujuan :

- a. mewujudkan penyelenggaraan penerbangan yang tertib, teratur, selamat, aman, nyaman, dengan harga yang wajar, dan menghindari praktek persaingan usaha yang tidak sehat.
- b. memperlancar arus perpindahan orang dan/atau barang melalui udara dengan mengutamakan dan melindungi angkutan udara dalam rangka memperlancar kegiatan perekonomian nasional.
- c. membina jiwa kedirgantaraan.
- d. menjunjung kedaulatan negara.
- e. menciptakan daya saing dengan mengembangkan teknologi dan industri angkutan udara nasional.

B. Tinjauan Mengenai Bangunan

1. Sejarah Singkat Bangunan

Bangunan diperkirakan sudah ada sejak 500.000 tahun lalu yang ditandai dengan adanya Piramida Giza di Mesir yang berdiri sebelum masehi⁵. Selama ribuan tahun

³ <http://www.lanud-adisutjipto.mil.id/profile/sejarah> diakses pada tanggal 21 Maret 2016

⁴ K. Martono; 1999; *Tim Analisis Awak Pesawat Udara Sipil*; cetakan Kesatu; Jakarta; hal 1

⁵

<http://www.kompasiana.com/coffeeaceh/meng-uak-rahasia-mesir-kuno-membangun->

bangunan tersebut mendapat rekor bangunan tertinggi di dunia dengan ketinggian 146 meter. Semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan perlindungan dari kondisi cuaca serta rasa aman, maka masyarakat yang hidup pada masa itu mulai membangun rumah mereka, karena keterbasan bahan dan pengetahuan untuk membangun, maka rumah dibangun hanya dengan menumpukkan bebatuan besar hingga membentuk suatu bangunan.

Setiap pembangunan yang dilakukan di dalam suatu negara harus terarah, supaya terjadi keseimbangan, keserasian (keselarasan), berdaya guna, berhasil guna, berbudaya, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat yang berkeadilan. Untuk itu, perlu disusun suatu rencana yang disebut rencana tata ruang⁶. Pengendalian pemanfaatan lahan yang distrategikan seringkali mengalami benturan dan atau penyimpangan dengan berbagai bidang lainnya. Kaitannya dengan Rencanan Tata Ruang Kota (RUTR).

2. Tujuan Pengaturan Bangunan

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan,

kenyamanan dan kemudahan serta mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung⁷.

Bangunan gedung juga diatur dalam penentuan fungsinya untuk mengetahui ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, baik dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedungnya.

3. Klasifikasi Ketinggian Bangunan Gedung

Pengaturan tentang tinggi bangunan gedung sebelumnya belum diatur secara tegas berapa tinggi bangunan gedung yang seharusnya di Yogyakarta, menurut Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 5 ayat 2 huruf f butir 1 sampai 3 menyatakan bahwa klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian meliputi :

- a. Bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai 9 (sembilan) sampai dengan 10 (sepuluh) lantai dan apabila lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau ketinggian melebihi ketentuan dalam dokumen Perencanaan Kota harus mendapatkan rekomendasi dari Komandan Pangkalan Udara Adisucipto.
- b. Bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai.
- c. Bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.

Dalam bagian penjelasan Undang-Undang tentang bangunan gedung tidak memberikan rincian

piramida-agung-giza_550d911ca33311241e2e3c10 diakses tanggal 15 oktober 2015.

⁶ Kusnaedi Hardjasoemantri; 1994; *Hukum Tata Lingkungan*; Gajah Mada University Press; Yogyakarta; hlm. 15.

⁷Marihot Pahala Siahaan; *Loc Cit*; hal 30.

secara detail tentang klasifikasi tinggi bangunan, berapa tinggi bangunan yang seharusnya diperbolehkan dan tidak diperbolehkan, sehingga hal tersebut dapat memberikan satu celah bagi para pendiri bangunan.

C. Kajian Yuridis Pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto Yogyakarta dalam Memberikan Rekomendasi Tinggi Bangunan

1. Pertimbangan Dalam Memberikan Rekomendasi Ketinggian Bangunan

Pemohon yaitu orang yang ingin mendirikan bangunan, pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan ke pihak dinas tata ruang dan tata bangunan kota, apabila dilihat dari gambar detail rencana pembangunan gedung tersebut diperlukan adanya pengkajian mengenai ketinggian bangunan, maka pemohon akan mengajukan permohonan rekomendasi dari dinas tata ruang kota dan tata bangunan kota dengan melampirkan atau menunjukkan rencana bangunan tersebut kepada pihak Lanud bahwa pemohon diwajibkan mendapatkan rekomendasi dari Komandan Lanud Adisutjipto. Hasil rekomendasi ketinggian bangunan dari Komandan Lanud memberikan ketentuan secara yuridis, apabila rekomendasi tidak diberikan maka izin untuk mendirikan bangunan tidak akan dikeluarkan oleh pemerintah, karena rekomendasi ketinggian bangunan merupakan salah satu dokumen lain yang disyaratkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hal mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan.

Langkah yang ditempuh oleh Komandan Lanud adalah dengan mengutus tim pengkaji teknis untuk melakukan pendataan lokasi

bangunan tersebut terhadap *runaway* yang dihitung dengan cara mengukur Koordinat, *Heading*, Elevansi, dan Jarak dari ambang *runaway* Lanud Adisutjipto terhadap rencana bangunan, sehingga didapatlah jumlah ketinggian bangunan yang diijinkan.

2. Faktor Penyebab Perbedaan Ketinggian Bangunan yang di Ijinkan

Salah satu yang menjadi faktor penyebab terjadinya perbedaan ketinggian dari tiap bangunan yang berada di Yogyakarta adalah letak bangunan yang akan dibangun. Dalam rencana induk bandara ada kawasan yang disebut dengan batas-batas Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan disekitar Bandar udara. Kawasan tersebut dibagi menjadi beberapa kawasan, salah satunya adalah batas-batas ketinggian pada kawasan keselamatan operasi penerbangan.

KKOP mengatur tiga zona sudut lurus pergerakan pesawat lepas landas dan mendarat dari titik landasan pacu utama. Zona pertama dengan radius 4 kilometer dari ujung landasan, ketinggian bangunan maksimal 46 meter. Zona kedua, radius 6 kilometer dengan ketinggian gedung antara 46-151 meter. Selanjutnya zona ketiga dengan radius 9 kilometer dari ujung landasan pacu, ketinggian gedung 151 meter.

3. Kendala dalam Memberikan Rekomendasi Ketinggian Bangunan

Dalam hal memberikan rekomendasi ketinggian bangunan pihak Lanud tidak menemukan kendala, karena hasil rekomendasi didapat berdasarkan peraturan hukum yang bersifat mandataris sehingga tidak dapat diubah sesuai keinginan pemohon. Namun

Permasalahan kerap muncul dan ditujukan pada pemerintah.

Pemanfaatan Tanah yang kurang tepat terjadi di sekitar bandar udara Adisutjipto. Seperti yang kita ketahui kawasan sekitar bandar udara Adisutjipto sudah dipenuhi oleh pemukiman penduduk. Sehingga masalah kebisingan sering menjadi masalah dari waktu ke waktu.

III. Kesimpulan

Pemohon yaitu orang yang akan mendirikan bangunan, pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan ke pihak dinas tata ruang dan tata bangunan kota, apabila dilihat dari gambar detail rencana pembangunan gedung tersebut diperlukan adanya pengkajian mengenai ketinggian bangunan, maka pemohon akan mengajukan permohonan rekomendasi dari dinas tata ruang kota dan tata bangunan kota dengan melampirkan atau menunjukkan rencana bangunan tersebut kepada pihak Lanud bahwa pemohon diwajibkan mendapatkan rekomendasi dari Komandan Lanud Adisutjipto. Hasil rekomendasi ketinggian bangunan dari Komandan Lanud memberikan ketentuan secara yuridis, apabila rekomendasi tidak diberikan maka izin untuk mendirikan bangunan tidak akan dikeluarkan oleh pemerintah, karena rekomendasi ketinggian bangunan merupakan salah satu dokumen lain yang disyaratkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hal mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan.

Komandan pangkalan udara dalam hal memberikan rekomendasi ketinggian bangunan berdasarkan pertimbangan Lokasi rencana bangunan gedung akan didirikan, apabila pemohon ingin mendirikan bangunan maka pemohon harus

terlebih dulu menyerahkan rangka gambar bangunan kepada Komandan Lanud Adisutjipto agar mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan, karena hanya Komandan Lanud yang mengetahui titik koordinat penerbangan. Setelah rangka gambar diajukan Komandan Lanud akan mengutus tim pengkaji teknis untuk melakukan pendataan lokasi bangunan terhadap *runaway* yang dihitung dengan cara mengukur Koordinat, Heading, Elevansi dan Jarak dari ambang *runaway* Lanud Adisutjipto. Sehingga didapatkan hasil ketinggian bangunan yang diijinkan untuk didirikan.

Batas ketinggian bangunan yang berada di Yogyakarta berbeda-beda, terutama pada bangunan yang beridiri di wilayah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan. Sehingga untuk kegiatan penerbangan pesawat seperti *take off*, *landing* maupun *holding* yang berhubungan dengan kawasan lingkungan disekitar Bandar Udara tersebut maka tinggi bangunan tidak boleh lebih dari 45 meter kecuali obyek seperti bukit, candi, gunung merapi. Apabila bangunan atau sesuatu benda yang ada secara alami berada di kawasan keselamatan penerbangan dan ketinggiannya masih dalam batas-batas ketinggian yang diperkenankan, maka harus diberi tanda atau dipasang lampu. Bila obyek tersebut berupa obyek tidak tetap seperti bangunan, tower maupun papan reklame maka akan dilakukan pemotongan terhadap obyek tersebut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Marihot Pahala Siahaan; 2008; *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*; Cetakan Kesatu; Rajawali Pers; Jakarta;

R. Atang Ranoemihardja; 1982;
Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Aspek-aspek dalam Pelaksanaan UUPA di Bidang Agraria di Indonesia; Cetakan Ketiga
Tarsito; Bandung;

Lexy J. Maleong; 1991; *Metode Penelitian Kualitatif*; cetakan kesatu; *Remaja Rosda Karya*; Bandung;

K. Martono; 1999; *Tim Analisis Awak Pesawat Udara Sipil*; cetakan Kesatu; Jakarta;

Suwardi, S.H., LL.M; 1994;
Penulisan Karya ilmiah tentang penentuan tanggung jawab pengangkut yang terikat dalam kerjasama pengangkutan udara internasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta;

Adrian Sutedi, S.H., M.H; 2010;
Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik; cetakan kesatu; Sinar Grafika; Jakarta;

Koesnaedi Hardjosoemantri; 1994;
Hukum Tata Lingkungan; cetakan kedua; Gajah Mada University Press; Yogyakarta;

Website :

<http://nasional.kompas.com/read/2008/10/21/20265195/ada.14.iz.in.pembangunan.gedung.tinggi.di.diy>

<http://www.lanud-adisutjipto.mil.id/profile/sejarah>

<http://www.lanud-adisutjipto.mil.id/wp-content/uploads/2010/05/tugas-dan-fungsi.jpg>

<http://www.kompasiana.com/coffeeaceh/menguak-rahasia-mesir-kuno-membangun-piramida-agung->

giza_550d911ca33311241e2e3c10

<http://www.hukumproperti.com/2010/11/07/aspek-hukum-bangunan-gedung-berdasarkan-undang-undang-nomor-28-tahun-2002/>