

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Izin Mendirikan Bangunan

1. Tinjauan terhadap Perizinan

a. Pengertian Izin

Mr. N.M. Spelt dan Prof. Mr. J.B.J.M. ten Berge, izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan (izin dalam arti sempit).⁵ Berdasarkan apa yang dikatakan oleh Spelt dan ten Berge, dalam izin dapat dipahami bahwa suatu pihak tidak dapat melakukan sesuatu kecuali diizinkan. Artinya, kemungkinan untuk seseorang atau suatu pihak melakukan sesuatu tersebut tertutup kecuali diizinkan oleh pemerintah. Dengan demikian, pemerintah mengikatkan perannya dalam kegiatan yang dilakukan oleh orang atau pihak yang bersangkutan.⁶

Pendapat Spelt dan ten Berge tersebut agak berbeda dengan pandangan Van der Pot. Menurut Van der Pot, izin merupakan keputusan yang memperkenankan dilakukannya perbuatan yang pada prinsipnya tidak

⁵Mr. N.M. Spelt dan Prof. Mr. J.B.J.M ten Berge, disunting Dr. Philipus M. Hadjon, SH, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Penerbit Yuridika, Surabaya, hlm. 2-3, dalam Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan, Problem dan Upaya Pembenahan*, Grasindo, Jakarta, hlm. 7.

⁶*Ibid.*

dilarang oleh pembuat peraturan.⁷ Menurut Prajudi Atmosudirdjo, izin (*vergunning*) adalah suatu penetapan yang merupakan dispensasi pada suatu larangan oleh undang-undang. Pada umumnya pasal undang-undang yang bersangkutan berbunyi, “Dilarang tanpa izin...(melakukan)... dan seterusnya.” Selanjutnya, larangan tersebut diikuti dengan perincian syarat-syarat, kriteria, dan sebagainya yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh dispensasi dari larangan, disertai dengan penetapan prosedur dan petunjuk pelaksanaan (*juklak*) kepada pejabat-pejabat administrasi negara yang bersangkutan.”⁸

Dalam hal izin kiranya perlu dipahami bahwa sekalipun dapat dikatakan dalam ranah keputusan pemerintah, yang dapat mengeluarkan izin ternyata tidak selalu organ pemerintah. Contohnya, izin untuk melakukan pemeriksaan terhadap anggota Dewan Perwakilan Rakyat, dalam hal ini dikeluarkan oleh Presiden selaku kepala negara. Menyangkut hubungan kelembagaan yang lain, seperti apabila Badan Pemeriksa Keuangan akan melakukan pemeriksaan untuk mendapatkan akses data dari Menteri Keuangan. Karena itu, konteks hubungan dalam perizinan menampakkan kompleksitasnya, tidak terbatas pada hubungan antara pemerintah dan rakyat, tetapi juga menyangkut hubungan kelembagaan dalam negara.

⁷Van der Pot dalam Utrecht dan Moh. Saleh Djindang, 1985, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, cetakan kedelapan, Penerbit dan Balai Buku Ichtar, Jakarta, hlm. 143, dalam Ibid.

⁸Prof. Dr. Mr. S. Prajudi Atmosudirdjo, 1983, *Hukum Administrasi Negara*, hlm. 94 dalam Ibid.

Izin tidak sama dengan pembiaran. Kalau ada suatu aktivitas dari anggota masyarakat yang sebenarnya dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi ternyata tidak dilakukan penindakan oleh aparat yang berwenang, pembiaran seperti itu bukan berarti diizinkan. Untuk dapat dikatakan izin harus ada keputusan yang konstitutif dari aparat yang berwenang menerbitkan izin.

Selain pengertian izin yang diberikan oleh beberapa sarjana tersebut di atas, ada pengertian izin yang dimuat dalam peraturan yang berlaku, misalnya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu di Daerah. Pasal 1 angka 8 izin diberikan pengertian sebagai dokumen yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu. Pemberian pengertian izin tersebut menunjukkan adanya penekanan pada izin yang tertulis, yakni berbentuk dokumen, sehingga yang disebut sebagai izin tidak termasuk yang diberikan secara lisan.⁹ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional juga mengatur mengenai pengertian perizinan, yaitu perizinan adalah segala bentuk persetujuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang memiliki

⁹Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Perizinan, Problem dan Upaya Pembenahan*, Grasindo, Jakarta, hlm. 8.

kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2015 tentang Pedoman dan Tata Cara Perizinan dan Nonperizinan Penanaman Modal dalam Pasal 1 angka 10 didefinisikan perizinan adalah segala bentuk persetujuan untuk melakukan Penanaman Modal yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, dan Administrator Kawasan Ekonomi Khusus, yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Tujuan Sistem Perizinan

Melalui izin, pemerintah terlibat dalam kegiatan warga negara. Dalam hal ini pemerintah mengarahkan warganya melalui instrumen yuridis berupa izin. Kadang kala kebijakan pemerintah untuk terlibat dalam kegiatan masyarakat, bahkan tidak berhenti pada satu tahap, melainkan melalui serangkaian kebijakan. Setelah izin diproses, masih dilakukan pengawasan, pemegang izin diwajibkan menyampaikan laporan secara berkala dan sebagainya. Pemerintah melakukan pengendalian terhadap kegiatan masyarakat dengan menggunakan instrumen perizinan. Izin dapat dimaksudkan untuk mencapai berbagai tujuan tertentu. Menurut Spelt dan ten Berge, motif-motif untuk menggunakan sistem izin dapat berupa (sturen) aktivitas-aktivitas tertentu, mencegah bahaya bagi lingkungan, keinginan melindungi objek-objek tertentu, hendak membagi benda-benda yang

sedikit, dan mengarahkan dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas.¹⁰

1) Keinginan Mengarahkan Aktivitas-Aktivitas Tertentu

Ada kemungkinan pemerintah menggunakan instrumen izin untuk mengarahkan aktivitas-aktivitas tertentu yang dilakukan oleh masyarakat. Hal ini dapat dilihat, misalnya pada izin mendirikan bangunan (IMB) atau di beberapa daerah disebut izin mendirikan bangun bangunan (IMBB). Untuk dapat memperoleh IMB, pemohon harus mengajukan permohonan dengan memenuhi berbagai persyaratan. Instansi yang menangani permohonan akan melihat berbagai persyaratan yang ada, misalnya mengenai gambar yang memuat potongan bangunan, bahan, konstruksi, dan sebagainya. Termasuk yang dilihat, tentu saja, rekomendasi dari instansi terkait, misalnya kalau bangunan itu didirikan dekat sungai maka diperlukan rekomendasi dari instansi yang berwenang dalam pengawasan dan pengelolaan sungai; kalau bangunan itu dekat bandara, perlu ada rekomendasi dari instansi yang berwenang terhadap ketinggian dan keamanan agar tidak mengganggu lalu lintas udara; kalau itu didirikan untuk usaha yang memerlukan pemotongan sekat pemisah jalur, harus ada rekomendasi dari LLAJR, dan seterusnya. Bahkan,

¹⁰ Mr. N. M. Spelt dan Prof. Mr.J.B.J.M ten Berge, disunting oleh Dr. Philipus Hadjon, SH, 1993, *loc.cit*, hlm. 4 dalam Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Perizinan, Problem dan Upaya Pembenahan*, Grasindo, Jakarta, hlm. 11.

kegiatan membangun tersebut harus disesuaikan dengan rencana tata ruang kota juga.¹¹

2) Mencegah Bahaya Terhadap Lingkungan

Dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup ditentukan bahwa setiap orang berkewajiban memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup serta mencegah dan menanggulangi pencemaran dan perusakan lingkungan hidup. Pada Pasal 6 ayat (2) disebutkan bahwa setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan berkewajiban memberikan informasi yang benar dan akurat mengenai pengelolaan lingkungan hidup. Sebagai salah satu peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, ditentukan bahwa usaha dan/atau kegiatan yang berkemungkinan menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup wajib memenuhi persyaratan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL), wajib melakukan upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup yang pembinaannya berada pada instansi yang membidangi

¹¹ Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Perizinan, Problem dan Upaya Pembenahan*, Grasindo, Jakarta, hlm. 11.

usaha dan/atau kegiatan.¹² Dalam Pasal 67 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup ditentukan bahwa setiap orang berkewajiban memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup serta mengendalikan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup.

3) Keinginan Melindungi Objek-Objek Tertentu

Pemerintah mempunyai kepentingan agar objek-objek tertentu yang berguna bagi masyarakat tetap terjaga dan terlindungi. Objek tersebut perlu mendapatkan perlindungan karena berbagai alasan, misalnya alasan sejarah, benda tersebut sangat diperlukan untuk keperluan pendidikan, ilmu pengetahuan dan sebagainya. Contoh untuk hal ini adalah izin pengelolaan peninggalan kepurbakalaan, yakni izin pengelolaan situs sejarah tertentu berupa peninggalan sejarah yang menggambarkan perkembangan budaya dan peradaban manusia pada suatu waktu tertentu, yang memang patut mendapatkan perlindungan. Oleh karena itu, pemerintah memandang bahwa terhadap benda tersebut perlu dikelola, dipelihara, dan sekaligus dilindungi agar kelestariannya terjaga. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya, tanpa izin dari pemerintah setiap orang dilarang

¹²*Ibid.* hlm. 13.

- a. membawa benda cagar budaya ke luar wilayah Republik Indonesia;
- b. memindahkan benda cagar budaya dari daerah satu ke daerah lain;
- c. mengambil atau memindahkan benda cagar budaya baik sebagian maupun seluruhnya, kecuali dalam keadaan darurat;
- d. mengubah bentuk dan/atau warna serta memugar benda cagar budaya;
- e. memisahkan sebagian benda cagar budaya dari kesatuannya;
- f. memperdagangkan atau memperjualbelikan atau memperniagakan benda cagar budaya.

Apa yang terurai dalam ketentuan di atas, memperlihatkan bahwa izin menjadi instrumen yang digunakan oleh pemerintah untuk tujuan perlindungan terhadap benda-benda tertentu yang termasuk benda cagar budaya. Perlindungan itu juga dimaksudkan untuk mempertahankan keaslian baik mengenai barangnya sendiri, asal-muasalnya, letaknya, dan sebagainya, sehingga tidak mengalami perubahan, juga yang menyangkut soal status hukum barang tersebut.¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dalam Pasal 66 ayat (1) menentukan bahwa setiap orang dilarang merusak Cagar Budaya, baik seluruh

¹³*Ibid.* hlm. 14.

maupun bagian-bagiannya, dari kesatuan, kelompok, dan/atau dari letak asal. Pada ayat (2) menentukan bahwa setiap orang dilarang mencuri Cagar Budaya, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, dari kesatuan, kelompok, dan/atau dari letak asal.

4) Membagi Benda-Benda yang Sedikit

Adakalanya kegiatan masyarakat yang berkaitan dengan sumber daya jumlahnya sangat terbatas. Apabila ada warga masyarakat yang membutuhkan hal tersebut maka kesempatan yang ada pun terbatas. Pemerintah memandang hal yang demikian perlu ditanggapi secara tepat. Misalnya, suatu daerah tertentu mempunyai potensi alam berupa sarang burung walet. Terhadap sarang burung walet ini kiranya perlu dilakukan pengelolaan. Bukan saja untuk memetik hasilnya yang berupa sarang burung, tetapi juga untuk memelihara habitatnya yang diharapkan potensi itu tidak langsung habis dalam sekali panen dan tetap dijaga agar dapat tetap dirasakan manfaatnya dalam jangka panjang. Izin pengelolaan dan pengambilan sarang burung walet dapat diberikan kepada satu pihak untuk jangka waktu tertentu. Di beberapa daerah pengelolaan dapat dilakukan. Contoh serupa dapat dilihat dari izin pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan, khususnya untuk pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah. Izin yang serupa itu, misalnya, surat izin pertambangan daerah (SIPD) dan surat izin pertambangan

daerah pertambangan rakyat (SIPD-DP). Potensi pertambangan selalu terbatas. Sekalipun potensi awal kadang-kadang begitu banyak, namun potensi itu tentu akan dapat habis dalam jangka waktu tertentu.¹⁴

5) Pengarahan dengan Menyeleksi Orang-Orang dan Aktivitas-Aktivitas

Izin dapat ditujukan untuk pengarahan dengan menyeleksi orang dan aktivitas-aktivitas tertentu yang dilakukan oleh warga masyarakat. Contoh mengenai hal ini adalah surat izin mengemudi (SIM). Untuk memperoleh SIM seseorang harus melalui serangkaian proses pengujian, baik ujian teori, ujian praktik, termasuk kir dokter. Setelah lolos dari pengujian tersebut yang bersangkutan baru dapat diberikan SIM. Hal serupa berlaku bagi brevet nakhoda kapal dan brevet terbang bagi pilot pesawat terbang. Demikian pula untuk berburu diperlukan izin yang diberikan dengan persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan diri si pemohon, misalnya mengenai penguasaan dan pemahaman mengenai senjata api, tes psikologi, dan sebagainya. Pengujian-pengujian tersebut memang diperlukan agar setelah diberikan izin yang dimohon, pemegang izin tidak menggunakan haknya secara sembarangan tanpa tanggung jawab. Kemampuan mengendalikan diri dan mengambil keputusan tepat pada situasi tertentu diperlukan dari pemegang izin. Tidak

¹⁴*Ibid.* hlm. 15.

mungkin, seseorang yang mengendarai kendaraan bermotor yang telah diberikan SIM hanya tahu rambu-rambu lalu lintas. Oleh karena itu, tanpa kemampuan mengendalikan diri dengan baik ada kemungkinan pemegang izin tersebut akan menggunakan haknya secara tidak benar dan membahayakan orang atau pihak lain, bahkan untuk brevet pesawat terbang lebih ketat lagi. Hal tersebut dapat dipahami karena aspek keselamatan sangat ditentukan, antara lain oleh pilot pesawat. Pilot dalam hal-hal tertentu harus mampu mengambil keputusan dalam hitungan waktu yang sangat singkat.¹⁵

6) Tujuan Tertentu Lainnya

Mengenai izin untuk tujuan lain dari yang telah disebutkan di atas, contohnya adalah izin yang dapat diberikan di lingkungan pegawai negeri. Seseorang pegawai negeri berhak mendapatkan cuti, misalnya cuti tahunan. Untuk dapat menggunakan hak tersebut perlu ada izin. Dalam hal ini, cuti tahunan diberikan dengan tujuan memberikan kesempatan bagi pegawai negeri yang bersangkutan memperoleh kesegaran lahir dan batin dengan beristirahat untuk sementara waktu. Hal serupa dapat dijumpai dalam cuti izin yang lain, seperti cuti besar. Seseorang yang telah melakukan pekerjaan sebagai pegawai negeri dalam jangka waktu sekurang-kurangnya lima tahun berhak untuk mendapatkan cuti besar yang jangka

¹⁵*Ibid.* hlm. 15.

waktunya cukup panjang. Cuti di bidang kepegawaian merupakan hak pegawai, tetapi untuk memperoleh hal itu harus melalui mekanisme perizinan. Hal tersebut dimaksudkan untuk mengatur agar jangan sampai sejumlah pegawai di instansi yang sama mengambil cuti secara serempak, yang akan dapat menyebabkan kesulitan dalam penanganan pekerjaan di lingkungan instansi tersebut. Demikian pula jika ternyata kepentingan dinas lebih mendesak maka pemberian izin cuti dapat ditunda.¹⁶

c. Urgensi Izin

Perizinan merupakan instrumen yang dapat dimanfaatkan oleh pemerintah sebagai ujung tombak dalam mengendalikan aktivitas rakyatnya. Makna dari suatu tindakan hukum pemerintah berupa perizinan adalah melarang seseorang atau badan hukum tertentu melakukan suatu kegiatan dan/atau usaha tanpa mendapatkan persetujuan/perkenan terlebih dahulu dari badan atau pejabat tata usaha negara yang berwenang dalam bidang tersebut, sehingga setiap usaha dan/atau kegiatan baru dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan/ijin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang.

Izin diterapkan oleh pejabat negara yang berwenang, sehingga dilihat dari penempatannya maka izin dapat dikatakan sebagai instrumen pengendalian dan alat pemerintah untuk mencapai apa yang menjadi sasarannya. Menurut Ahmad Sobana, mekanisme perizinan dan izin yang

¹⁶*Ibid.* hlm. 16.

diterbitkan untuk pengendalian dan pengawasan administratif bisa dipergunakan sebagai alat untuk mengevaluasi keadaan dan tahapan perkembangan yang ingin dicapai, disamping untuk pengendalian arah perubahan dan mengevaluasi keadaan, potensi, serta kendala yang dibentuk untuk berubah.¹⁷

Asep Warlan Yusuf mengatakan bahwa izin sebagai suatu instrumen pemerintah yang bersifat yuridis preventif, yang digunakan sebagai sarana hukum administrasi untuk mengendalikan perilaku masyarakat.¹⁸ Izin disini dimaksudkan untuk membentuk suatu kegiatan yang positif terhadap aktivitas pembangunan di dalam suatu negara. Suatu izin/persetujuan yang dikeluarkan pemerintah dimaksudkan untuk memberikan suatu keadaan yang tertib dan aman sehingga yang menjadi tujuannya akan sesuai dengan yang menjadi peruntukannya. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan perizinan sebagai salah satu instrumen hukum dari pemerintah ialah untuk mengendalikan kehidupan masyarakat agar tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku, serta membatasi aktivitas masyarakat agar tidak merugikan orang lain.¹⁹ Penggunaan kewenangan yang dilakukan oleh pejabat tata usaha negara tidak hanya untuk mengatur, tetapi juga untuk menetapkan. Dalam hal penetapan yang ditujukan kepada perseorangan, kewenangan pemerintah harus dilaksanakan berdasarkan pada hukum yang

¹⁷ B. Arief Sidharta, *Butir-butir Gagasan tentang Penyelenggaraan Hukum dan Pemerintahan yang Layak*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 41.

¹⁸ Ateng Syafudin, *Pengurusan Perizinan*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST Aloisius, Bandung, 1992, hlm. 4.

¹⁹ Tatik Sri Djatmiati, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, dalam I Made Arya Utama, 2001, hlm. 24.

jelas sehingga hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan. Salah satu penetapan yang banyak dikeluarkan oleh pemerintah adalah izin.

Beberapa urgensi dari izin antara lain:

1) Izin sebagai Landasan Hukum (*Legal Base*)

Izin dapat dikatakan sebagai landasan hukum. Dapat dipahami bahwa kegiatan tertentu memang tidak dapat dilakukan oleh warga masyarakat tanpa adanya izin dari organ pemerintah yang berwenang. Kenyataan tersebut dapat dimengerti karena berbagai hal sering kali terkait dengan kegiatan yang akan dilakukan oleh pemohon izin, oleh karena itu, izin menjadi dasar hukum bagi pelaku kegiatan untuk dapat memulai kegiatan tersebut. Hak dan kewajiban pemohon izin berkaitan dengan dilakukannya kegiatan dan lahir setelah ada izin. Tanpa izin, suatu pihak tidak dapat melakukan kegiatan yang dimuat dalam izin itu. Kalau tetap saja dilakukan maka dapat dikatakan bahwa kegiatan itu melanggar hukum. Sebagai contoh, sebuah perguruan tinggi swasta. Suatu perguruan tinggi swasta tidak dapat melakukan aktivitas akademik secara sah apabila tidak dilengkapi izin dari instansi yang berwenang. Apabila tetap melakukan aktivitas akademik maka dapat dikatakan kegiatan itu tidak sah dan melanggar hukum.²⁰

²⁰ Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Perizinan, Problem dan Upaya Pembinaan*, Grasindo, Jakarta, hlm. 22.

2) Izin sebagai Instrumen untuk Menjamin Kepastian Hukum

Di dalam izin pada umumnya dimuat berbagai hal, baik yang bersifat subjektif maupun objektif, misalnya, dapat dilihat dalam izin itu siapa yang diberikan hak untuk dapat melakukan kegiatan yang identitasnya sering kali telah tercantum dengan jelas. Untuk jenis izin tertentu yang dapat dipindahtangankan, sudah dicantumkan kemungkinan untuk pemindahtanganan itu. Di samping identitas, pihak yang diberi hak untuk melakukan kegiatan, disebutkan kegiatan apa yang diizinkan, apa batasnya, baik mengenai waktu, lokasi, volume, maupun hal-hal deskriptif lain yang menyangkut sesuatu yang bersifat objektif. Dengan muatan yang demikian, izin tentu dapat digunakan sebagai pegangan oleh pihak pemegang izin serta pihak lain. Sekaligus memberi kepastian baik mengenai siapa yang diizinkan, dapat dipindahtangankan kegiatan apa yang diizinkan, dan sebagainya.²¹

3) Izin sebagai Instrumen untuk Melindungi Kepentingan

Izin sebagai sebuah keputusan dapat digunakan untuk menjadi instrumen perlindungan kepentingan, baik itu kepentingan pemohon, kepentingan pemerintah, maupun kepentingan lain. Kiranya dapat dimengerti izin dapat digunakan untuk melindungi kepentingan pemegang izin karena untuk diizinkan melakukan

²¹*Ibid.* hlm. 22.

kegiatan tertentu sering kali tidak lepas dari kewajiban pemenuhan persyaratan yang di dalamnya termasuk serangkaian pengujian. Apabila pemohon kemudian diberikan izin maka di dalamnya terkandung makna bahwa kegiatan itu telah teruji sehingga baik, aman, dan sebagainya. Izin juga dapat dikatakan melindungi kepentingan pemerintah karena dalam izin sering kali ada beberapa klausul yang memungkinkan pemerintah mengambil tindakan apabila izin itu dilanggar. Dalam hal-hal tertentu, izin juga mempunyai manfaat bagi perlindungan kepentingan masyarakat sebagai pihak ketiga. Mengenai hal ini dapat diambil sebagai contoh, untuk mendapatkan izin gangguan berdasarkan HO (*Hinder Ordonantie*) ada yang menyebutnya izin gangguan. Pemohon yang akan melakukan kegiatan diwajibkan meminta persetujuan dari tetangga sekitar tempat kegiatan yang akan dilakukan. Dalam hal ini, persetujuan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan bagi kepentingan tetangga. Kalau memang mereka tidak setuju dengan kegiatan yang akan dimohonkan izin itu karena khawatir akan mengganggu, misalnya bisa saja yang bersangkutan tidak memberikan tanda tangan sebagai wujud persetujuan. Dalam hal ini, mekanisme perizinan digunakan juga untuk memungkinkan masyarakat berperan serta dalam pengambilan keputusan dan sekaligus menjadi perlindungan hukum preventif bagi masyarakat

tersebut, oleh karena itu, memang sudah sewajarnya pemohon izin benar-benar memenuhi prosedur dengan meminta tanda tangan tetangga.²²

4) Izin sebagai Alat Bukti dalam Hal Ada Klaim

Sebagai sebuah keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah dan dijadikan sebagai dasar untuk melakukan kegiatan, izin dapat digunakan sebagai alat bukti bahwa yang bersangkutan telah mendapatkan perbolehan dari pemerintah. Artinya, kalau menyangkut suatu kegiatan tertentu akan dapat dilihat siapa yang diizinkan, sejak kapan, untuk berapa lama, dilakukan di mana, dan seterusnya. Apabila ada pihak lain yang mengklaim sebagai yang berhak untuk melakukan kegiatan yang sama maka dapat ditunjukkan adanya izin itu, misalnya, apabila sebuah lembaga pendidikan yang didirikan dengan suatu nama tertentu, di suatu kota tertentu, dan pengelolanya telah mendapatkan izin maka instansi yang berwenang tentu akan bertanya kalau di kemudian hari ada pemohon izin yang mengajukan permohonan untuk lembaga yang sama, nama yang sama, dan kegiatan sama. Kalau kemudian ternyata sampai diberikan izin yang sama, kemudian timbul sengketa, tentu izin yang telah ada

²²*Ibid.* hlm. 23.

akan dapat digunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan siapa yang berhak di antara para pemegang izin tersebut.²³

2. Tinjauan terhadap Izin Mendirikan Bangunan

a. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

Pembangunan menurut definisi Parsudi Suparlan dalam tulisannya berjudul Antropologi Pembangunan adalah serangkaian upaya yang direncanakan dan dilaksanakan oleh pemerintah, badan-badan atau lembaga internasional, nasional, atau lokal yang terwujud dalam bentuk-bentuk kebijaksanaan, program atau proyek yang secara terencana mengubah cara-cara hidup atau kebudayaan dari sesuatu masyarakat, sehingga warga masyarakat tersebut dapat hidup lebih baik atau lebih sejahtera daripada sebelum adanya pembangunan tersebut.²⁴ Pembangunan juga merupakan sebuah program yang dilakukan secara berencana dibidang fisik dan spirituil dalam rangka pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.²⁵

Berikut ini diartikan beberapa pengertian pembangunan menurut beberapa ahli. Menurut Riyadi dan Deddy Supriyadi Bratakusumah sebagaimana dikutip oleh Hisam Sam mengatakan bahwa istilah pembangunan bisa saja diartikan berbeda oleh satu orang dengan orang lain,

²³ *Ibid.* hlm. 24.

²⁴ http://file.upi.edu/Direktori/FPIPS/JUR._PEND._SEJARAH/196412041990012-LELI_YULIFAR/Sylabus,_SAP,_HAND_out,_Handbook/Hand_Out_Sosbang2.pdf, Parsudi Parlan dalam hand out Sosiologi dan Antropologi Pembangunan oleh Dra. Leli Yulifar, M.Pd, diunduh pada tanggal 15 September 2017.

²⁵ Abdurrahman, 1979, *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan di Indonesia*, Penerbit Alumnii, Bandung, hlm.12.

daerah yang satu dengan daerah yang lainnya, negara yang satu dengan negara lain, namun secara umum ada suatu kesepakatan bahwa pembangunan merupakan proses untuk melakukan perubahan.²⁶ Menurut Siagian pembangunan ialah suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan ke arah yang lebih baik melalui upaya yang dilakukan secara terencana.²⁷ Menurut Ginanjar Kartasasmita pembangunan yang lebih sederhana yaitu sebagai suatu proses perubahan ke arah yang lebih baik melalui upaya yang dilakukan secara terencana.²⁸

Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) lebih lanjut terdapat pada bagian penjelasan Pasal 8 ayat (1) huruf c dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Didefinisikan bahwa Izin Mendirikan Bangunan adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Undang-undang mengenai bangunan gedung meliputi fungsi dari bangunan gedung, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat serta pembinaan. Pada salah satu pasal dalam undang-undang ini, yakni Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ditentukan bahwa pengaturan bangunan gedung memiliki tujuan di antaranya adalah untuk mewujudkan bangunan

²⁶Hisam Sam, 21 Pengertian Pembangunan Menurut Para Ahli Terlengkap, <http://www.dosenpendidikan.com/21-pengertian-pembangunan-menurut-para-ahli-terlengkap/>, diakses 21 September 2017.

²⁷Ibid.

²⁸Ibid.

gedung yang fungsional, dengan tata bangunan yang sesuai selaras dengan lingkungan di sekitarnya. Tujuan lain dari pengaturan tersebut juga untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung baik dari segi keselamatan, kesehatan, kemudahan dan kenyamanan. Selain itu bila dihubungkan dengan bangunan *The Lost World Castle* yang tidak kalah penting, tujuan dari pengaturan mengenai bangunan gedung ini adalah mewujudkan kepastian hukum dari segi keselamatan dan kenyamanan bagi mereka yang mengunjungi tempat wisata *The Lost World Castle*.

Memperhatikan beberapa ketentuan tersebut maka dapat diketahui bahwa bangunan *The Lost World Castle* sebagai sarana wisata harus memperhatikan semua aturan yang ada. Selain itu lokasi pendirian tempat wisata *The Lost World Castle* berada di Kawasan Rawan Bencana III yang sewaktu-waktu dapat membahayakan keselamatan pengunjung yang berkunjung pada saat itu, sehingga dalam prosedur penerbitan izinnya pun harus diperhatikan dengan cermat.

b. Subjek yang dapat Memperoleh Izin

Dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung didefinisikan pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung. Orang atau badan hukum dalam Undang-Undang ini meliputi orang perorangan atau

badan hukum. Badan hukum privat antara lain adalah perseroan terbatas, yayasan, badan usaha yang lain seperti CV, firma dan bentuk usaha lainnya, sedangkan badan hukum publik antara lain terdiri dari instansi/lembaga pemerintahan, perusahaan milik negara, perusahaan milik daerah, perum, perjan, dan persero dapat pula sebagai pemilik bangunan gedung atau bagian bangunan gedung. Pengertian pengguna bangunan gedung terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

c. Syarat untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan Bapak Agus Puguh Santoso sebagai Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPT) Kabupaten Sleman. Beliau mengatakan bahwa seseorang untuk mendapatkan izin mendirikan sebuah bangunan, maka pemohon izin harus mempunyai:

- 1) izin penggunaan pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang;
- 2) dokumen perolehan tanah;
- 3) dokumen lingkungan;
- 4) rencana tata bangunan.

Syaratnya ialah:

- 1) pemohon melampirkan permohonan tertulis;
- 2) fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon;
- 3) fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- 4) fotocopy bukti kepemilikan tanah;
- 5) pertimbangan teknis pertanahan bila keadaan tanah bukan pekarangan;
- 6) rencana tata bangunan, serta syarat lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁹

B. Pertimbangan pihak pengelola bangunan *The Lost World Castle* di Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi tidak diberikan Izin Mendirikan Bangunan

1. Tinjauan terhadap IMB bangunan *The Lost World Castle*

The Lost World Castle yang merupakan bangunan yang dibentuk dari susunan batuan magma. Bentuk bangunannya menyerupai benteng kuno dan bangunan yang berdiri di atas lahan pribadi seluas 1,3 hektare ini sudah dibuka sejak Januari 2017 dan jarak lokasi kastil itu ke puncak Gunung Merapi sekitar 6 kilometer. Lokasi ini menjadi salah satu tujuan wisata baru, terutama wisatawan yang datang menggunakan jasa *jeep lava tour* merapi, namun, tempat wisata *The Lost World Castle* yang berdiri di kawasan lereng Gunung Merapi, Dusun Petung, Kepuharjo, Cangkringan tidak memiliki Izin

²⁹ Agus Puguh Santoso, *Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu*, Sleman, wawancara pribadi tanggal 13 November 2017.

Mendirikan Bangunan dan tidak dapat diberikan Izin Mendirikan Bangunan. Hal ini dikarenakan bangunan tersebut berada di Kawasan Rawan Bencana III, yang artinya berada di kawasan yang letaknya dekat dengan sumber bahaya yang sering terlanda awan panas, aliran lava guguran batu, lontaran batu (pijar) dan hujan abu lebat. Berdasarkan dari hasil wawancara dengan Bapak Agus Puguh Santoso sebagai Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) Kabupaten Sleman dikatakan bahwa pihak pengelola tempat wisata *The Lost World Castle* tidak mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan.³⁰

Prosedur dan mekanisme pengajuan permohonan izin ialah pemohon mengajukan permohonan dengan persyaratan yang telah ditentukan ke loket pendaftaran Dinas Perizinan, bila lengkap dan benar akan mendapatkan bukti penerimaan berkas dan akan diproses sesuai standar operasional prosedur (SOP). Apabila telah selesai proses tersebut pemohon akan mendapat pemberitahuan berupa sms. Dengan demikian jika pemohon tidak melakukan serangkaian syarat dan prosedur yang telah ditentukan, maka pemohon yang membangun bangunan akan dianggap melanggar aturan karena tidak memiliki izin mendirikan bangunan.

2. Tinjauan Terhadap Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁰ *Ibid.*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Bab IV Pasal 7 ayat (1) mengenai persyaratan bangunan gedung menentukan bahwa:“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

- a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. Izin mendirikan bangunan gedung.

Bahwa setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Pengehentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;

- f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Berdasarkan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, bangunan *The Lost World Castle* yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan jelas melanggar aturan karena sebelumnya telah mendapat sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan pembatasan kegiatan pembangunan dari Pemerintah Daerah.

3. Tinjauan terhadap Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Bab III Pasal 5 ayat (2) menentukan bahwa: “Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.” Adapun penjelasan Pasal 5 ayat (2) yang termasuk dalam kawasan lindung adalah:

- a. kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, antara lain, kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, dan kawasan resapan air;
- b. kawasan perlindungan setempat, antara lain, sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, dan kawasan sekitar mata air;

- c. kawasan suaka alam dan cagar budaya, antara lain, kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman hutan raya, taman wisata alam, cagar alam, suaka margasatwa, serta kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan;
- d. kawasan rawan bencana alam, antara lain, kawasan rawan letusan gunung berapi, kawasan rawan gempa bumi, kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir; dan
- e. kawasan lindung lainnya, misalnya taman buru, cagar biosfer, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa, dan terumbu karang.

Gambar 1: Peta Lokasi *The Lost World Castle*



Sumber: www.teluklove.com/2017/07/destinasi-objek-wisata-lost-world.html?m=1

Gambar di atas memperlihatkan lokasi tempat wisata *The Lost World Castle* yang berada di kawasan lereng Gunung Merapi, Dusun Petung, Kepuharjo, Cangkringan. Bangunan yang berdiri di atas lahan pribadi seluas 1,3 hektare tersebut sudah dibuka sejak Januari 2017 dan jarak lokasi kastil itu ke puncak Gunung Merapi sekitar 6 kilometer. Lokasi ini menjadi salah satu tujuan wisata baru, terutama wisatawan yang datang menggunakan jasa *jeep lava tour* Merapi

Kawasan yang termasuk dalam kawasan budi daya adalah kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan.

Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengenai pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Pasal 37 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang diatur:

- (1) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut

kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
- (4) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.
- (6) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.
- (7) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

(8) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 39 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditentukan bahwa pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Selanjutnya Bab VIII dalam Undang-Undang ini mengenai Hak, Kewajiban, dan Peran Masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa setiap orang berhak untuk:

- a. mengetahui rencana tata ruang;
- b. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;

- d. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan
- f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Pasal 61 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditentukan bahwa pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Pasal 62 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang diatur bahwa: “Setiap orang yang

melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61, dikenai sanksi administratif?

Pasal 63 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditentukan bahwa mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.

4. Tinjauan terhadap Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 1 angka 1 didefinisikan 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 kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus, maka berdasarkan pengertian dari bangunan gedung dapat diketahui bahwa bangunan *The Lost World Castle* termasuk dalam kategori bangunan gedung.

Gambar 2: Wisata *The Lost World Castle*



Sumber: www.tanahnusantara.com/alasan-kamu-wajib-mengunjungi-lost-world-castle/

Gambar di atas memperlihatkan suasana dan kondisi tempat wisata *The Lost World Castle* yang berada di kawasan lereng Gunung Merapi, Dusun Petung, Kepuharjo, Cangkringan. Bangunan yang berdiri di atas lahan pribadi seluas 1,3 hektare tersebut sudah dibuka sejak Januari 2017 dan jarak lokasi kastil itu ke puncak Gunung Merapi sekitar 6 kilometer. Lokasi ini menjadi salah satu tujuan wisata baru, terutama wisatawan yang datang menggunakan jasa *jeep lava tour* Merapi.

Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung didefinisikan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Adapun persyaratan administratif bangunan gedung dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terdiri atas:

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. izin mendirikan bangunan.

Izin Mendirikan Bangunan Gedung diatur dalam Pasal 14:

- (1) setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan gedung.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah, melalui proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menentukan:

(1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) wajib melengkapi dengan:

- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11;
- b. data pemilik bangunan gedung;
- c. rencana teknis bangunan gedung; dan
- d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(2) Untuk proses pemberian perizinan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

(3) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati/walikota, kecuali untuk Daerah Khusus

Ibukota Jakarta oleh Gubernur, untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan gedung.

- (4) Izin Mendirikan Bangunan gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten/kota.

Pasal 113 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diatur mengenai sanksi administratifnya:

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

5. Tinjauan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dalam Pasal 1 angka 9 mendefinisikan kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Dalam Pasal 1 angka 10 mendefinisikan kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Adapun rencana pola ruang wilayah nasional diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional terdiri atas kawasan lindung nasional dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional. Jenis dan sebaran kawasan lindung nasional diatur dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional terdiri atas:

- a. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
- b. Kawasan perlindungan setempat;
- c. Kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya;
- d. Kawasan rawan bencana alam;
- e. Kawasan lindung geologi; dan

- f. Kawasan lindung lainnya.

Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

(3) Kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya terdiri atas:

- a. Kawasan suaka alam;
- b. Kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya;
- c. Suaka margasatwa dan suaka margasatwa laut;
- d. Cagar alam dan cagar alam laut;
- e. Kawasan pantai berhutan bakau;
- f. Taman nasional dan taman nasional laut;
- g. Taman hutan raya;
- h. Taman wisata alam dan taman wisata alam laut; dan
- i. Kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan.

(4) Kawasan rawan bencana alam terdiri atas:

- a. Kawasan rawan tanah longsor;
- b. Kawasan rawan gelombang pasang; dan
- c. Kawasan rawan banjir.

(5) Kawasan lindung geologi terdiri atas:

- a. Kawasan cagar alam geologi;
- b. Kawasan rawan bencana alam geologi; dan
- c. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap air tanah.

Pasal 53 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditentukan bahwa kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (5) huruf b terdiri atas:

- a. Kawasan rawan letusan gunung berapi;
- b. Kawasan rawan gempa bumi;
- c. Kawasan rawan gerakan tanah;
- d. Kawasan yang terletak di zona patahan aktif;
- e. Kawasan rawan tsunami
- f. Kawasan rawan abrasi; dan
- g. Kawasan rawan bahaya gas beracun.

Pasal 57 ayat (8) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditentukan bahwa taman wisata alam dan taman wisata laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf h Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditetapkan dengan kriteria:

- a. Memiliki daya tarik alam berupa tumbuhan, satwa dan ekosistemnya yang masih asli serta formasi geologi yang indah, unik, dan langka;
- b. Memiliki akses yang baik untuk keperluan pariwisata;
- c. Memiliki luas yang cukup untuk menjamin pelestarian sumber daya alam hayati dan ekosistemnya untuk dimanfaatkan bagi kegiatan wisata alam; dan

- d. Kondisi lingkungan di sekitarnya mendukung upaya pengembangan kegiatan wisata alam.

Pasal 61 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditentukan bahwa kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditetapkan dengan kriteria:

- a. Wilayah di sekitar kawah atau kaldera; dan/atau
- b. Wilayah yang sering terlanda awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.

Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b ditetapkan dengan kriteria kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII *Modified Mercally Intensity* (MMI).

Pasal 112 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditentukan bahwa peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pariwisata disusun dengan memperhatikan:

- a. pemanfaatan potensi alam dan budaya masyarakat sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan;

- b. perlindungan terhadap situs peninggalan kebudayaan masa lampau;
- c. pembatasan pendirian bangunan hanya untuk menunjang kegiatan pariwisata; dan
- d. ketentuan pelarangan pendirian bangunan selain yang dimaksud pada huruf c.

Pasal 120 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditentukan bahwa arahan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional merupakan acuan dalam pengenaan sanksi terhadap:

- a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang dan pola ruang wilayah nasional;
- b. pelanggaran ketentuan arahan peraturan zonasi sistem nasional;
- c. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRWN;
- d. pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRWN;
- e. pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRWN;

- f. pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan/atau
- g. pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.

Pasal 121 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional mengatur sanksi administratif, di mana terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pembongkaran bangunan;
- f. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- g. denda administratif.

6. Tinjauan terhadap Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi

Indonesia adalah negara yang kaya akan gunung api dan merupakan salah satu negara yang terpenting dalam menghadapi masalah gunung api

aktif. Tidak kurang dari 30 gunung api aktif terdapat di Indonesia dengan lereng-lerengnya dipadati oleh pemukiman penduduk. Adanya gunung-gunung api aktif ini acapkali membawa akibat bencana, baik kerugian harta-benda maupun korban jiwa manusia, tetapi di lain pihak merupakan suatu keberuntungan sebagai sumber kemakmuran negara. Oleh Geertz dinyatakan, bahwa sepanjang sejarah, gunung-gunung api di Pulau Jawa selalu dipadati pemukiman penduduk karena merupakan sumber bagi kehidupan, yaitu menyuburkan tanah pertanian melalui air, mineral dan abu vulkanik yang selalu menutupi permukaan tanahnya; dan merupakan sumber petaka kematian yang disebabkan oleh awan panas, lahar dan letusan-letusannya.³¹

Gambaran di atas menunjukkan dengan jelas adanya hubungan antara manusia dengan gunung api yang selama ini masih kurang mendapat perhatian para ahli. Gunung api aktif bukanlah merupakan suatu halangan bagi manusia untuk menetap dan bercocok tanam demi melangsungkan kehidupannya di situ. Bahaya yang mengancam kehidupan manusia sesungguhnya muncul dengan sendirinya sebagai akibat adanya interaksi manusia dengan suatu gunung api aktif dan pendayagunaan sumber-sumber daya alamnya. Di sini gunung api bersikap netral, artinya, bahaya yang muncul tersebut tidaklah merupakan suatu bahaya bagi gunung itu sendiri, melainkan sebagai suatu proses alam yang memang harus terjadi. Dengan

³¹ Lucas Sasongko Triyoga, 1991, *Manusia Jawa dan Gunung Merapi Persepsi dan Kepercayaannya*, Penerbit Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 1-2

demikian, bahaya tersebut muncul sebagai akibat atau konsekuensi logis yang harus dihadapi manusia dalam berinteraksi dan mendayagunakan sumber-sumber daya suatu gunung api.

Salah satu gunung api yang terkenal paling aktif di Indonesia adalah Gunung Merapi yang terletak di perbatasan antara Daerah Istimewa Yogyakarta dan Provinsi Jawa Tengah. Menurut taksiran pemerintah, di Gunung Merapi terdapat daerah yang dikategorikan berbahaya seluas 386,8 km² yang dihuni oleh sejumlah 206.800 jiwa penduduk. Daerah ini dinyatakan sebagai daerah bebas pemukiman karena setiap saat dapat terancam dan terlanda amukan Merapi, khususnya yang disebabkan oleh awan panas dan lahar serta letusan-letusannya.³²

Taman Nasional didefinisikan sebagai kawasan pelestarian alam yang mempunyai ekosistem asli, dikelola dengan sistem zonasi dan dimanfaatkan untuk tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budidaya, pariwisata dan rekreasi (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumberdaya Alam Hayati dan Ekosistemnya). Taman Nasional adalah kawasan pelestarian alam yang mempunyai ekosistem asli, dikelola dengan sistem zonasi yang dimanfaatkan untuk tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budidaya, pariwisata dan rekreasi alam. (Pengertian Taman Nasional menurut Ditjen PHKA Departemen

³²*Ibid.*

Kehutanan dan Perkebunan).³³ Sesuai dengan Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.56/Menhut-II/2006 tentang Pedoman Zonasi Taman Nasional, Taman Nasional adalah kawasan pelestarian alam baik daratan maupun perairan yang mempunyai ekosistem asli, dikelola dengan sistem zonasi yang dimanfaatkan untuk tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budidaya, budaya, pariwisata dan rekreasi. Taman Nasional merupakan kawasan pelestarian alam yang mempunyai ekosistem asli, dikelola dengan sistem zonasi yang dimanfaatkan untuk tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budidaya, pariwisata dan rekreasi. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 108 tahun 2015 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2011 tentang Pengelolaan Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam, Taman Nasional adalah Kawasan Pelestarian Alam (KPA) yang mempunyai Ekosistem asli, dikelola dengan sistem zonasi yang dimanfaatkan untuk tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budidaya, pariwisata, dan rekreasi.³⁴

Taman Nasional merupakan bentuk usaha konservasi dari kawasan alamiah yang keindahannya bernilai nasional dan internasional guna diabadikan untuk kepentingan penelitian, pendidikan, rekreasi, pariwisata dan kebudayaan. Melalui taman nasional itu diusahakan terjaminnya

³³<http://e-journal.uajy.ac.id/2927/2/2TA10429.pdf>, diakses 19 September 2017

³⁴Admin, Pengertian Taman Nasional, hlm.1, <http://ilmuhutan.com/pengertian-taman-nasional/>, 19 September 2017

kelangsungan secara alamiah sumber daya alam di bumi Indonesia secara utuh. Kekayaan alam dan sumber daya alam ini meliputi: kepentingan fisiografik, komunitas biota, sumber daya genetika (plasma nutfah), kelestarian flora dan fauna yang nyaris punah, dan keseimbangan ekologis serta keanekaragaman yang ada. Begitu pentingnya arti dan kegunaan taman nasional itu, maka kegiatan khusus yang dapat menyebabkan kerusakan dilarang.

Demi keselamatan dan kelestarian taman nasional sebagai daerah konservasi diperlukan daerah penyangga (*buffer zone*), yang berfungsi sebagai perisai perlindungannya. Daerah penyangga taman nasional ataupun penyangga daerah konservasi adalah suatu daerah yang terletak di luar kawasan taman nasional atau konservasi yang ditetapkan, serta berfungsi untuk melindunginya dari kerusakan dan gangguan dari kegiatan masyarakat yang ada di sekitarnya.³⁵

Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi dalam Pasal 1 angka 7 didefinisikan Taman Nasional adalah kawasan pelestarian alam yang mempunyai ekosistem asli, dikelola dengan sistem zonasi yang dimanfaatkan untuk tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budi daya, pariwisata, dan rekreasi.

³⁵Simanhadi Widyaprakosa, 1994, *Masyarakat Tengger Latar Belakang Daerah Taman Nasional Bromo*, Penerbit Kanisius (Anggota IKAPI), Yogyakarta, hlm. 15-16.

Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi dalam Pasal 1 angka 8 didefinisikan Taman Nasional Gunung Merapi adalah Taman Nasional Gunung Merapi sebagaimana ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan.

Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi dalam Pasal 1 angka 9 didefinisikan Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi adalah kawasan strategis nasional yang mempunyai pengaruh sangat penting terhadap pelestarian lingkungan Taman Nasional Gunung Merapi dan kesejahteraan masyarakat di kawasan sekitar Taman Nasional Gunung Merapi yang merupakan Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zaini Anwar bagian Seksi Pembinaan dan Pengawasan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, aturan ini tidak membenarkan bangunan *The Lost World Castle* bisa mendapatkan izin mendirikan bangunan karena bangunan tersebut berada di zonasi Zona L2 sebagaimana dimaksud Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi dalam Pasal 56 huruf c yaitu tidak diperbolehkan kegiatan yang mengubah bentang alam.³⁶

³⁶ Zaini Anwar, *Bagian Seksi Pembinaan dan Pengawasan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, Sleman*, tanggal 13 November 2017.

7. Tinjauan terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 dalam Pasal 1 angka 42 didefinisikan Kawasan Rawan Bencana Alam adalah kawasan yang memiliki kondisi atau karakteristik geologis, hidrologis, klimatologis, geografis, sosial, budaya, politik, ekonomi dan teknologi pada suatu wilayah untuk jangka waktu tertentu yang mengurangi kemampuan mencegah, meredam, mencapai kesiapan dan mengurangi kemampuan untuk menanggapi dampak buruk bahaya tertentu. Berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi dalam Pasal 62 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 terdiri atas :

- a. Ketentuan umum peraturan zonasi struktur ruang;
- b. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan lindung;
- c. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan budidaya; dan
- d. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan strategis.

Dalam Pasal 74 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 ditentukan bahwa ketentuan umum peraturan zonasi kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) huruf b Peraturan

Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 terdiri atas :

- a. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
- b. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perlindungan setempat;
- c. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya;
- d. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan rawan bencana alam; dan
- e. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan lindung geologi.

Berdasarkan Pasal 79 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 ditentukan bahwa ketentuan umum peraturan zonasi kawasan lindung geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf e Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 dengan ketentuan :

- a. Tidak diperbolehkan pengembangan hunian hidup di area terdampak langsung letusan merapi 2010;
- b. Tidak diperbolehkan menambah prasarana dan sarana baru di area terdampak langsung letusan merapi 2010;
- c. Diperbolehkan pemanfaatan untuk wisata minat khusus, pertanian, perkebunan dan penghutan kembali di area terdampak langsung letusan merapi 2010;

- d. Tidak diperbolehkan pengembangan permukiman baru di kawasan rawan bencana Merapi III;
- e. Diperbolehkan pemanfaatan untuk pertanian, ladang perkebunan, hutan, dan kegiatan pemantauan di kawasan rawan bencana Merapi III;
- f. Diperbolehkan pengembangan permukiman, sarana dan prasarana, pertanian, dan perkebunan dengan tetap mempertahankan fungsinya sebagai kawasan penyangga di kawasan rawan bencana Merapi III;
- g. Diperbolehkan dengan syarat pengembangan permukiman di kawasan rawan bencana Merapi I;
- h. Diperbolehkan dengan syarat pengembangan permukiman di kawasan rawan bencana gempa bumi;
- i. Tidak diperbolehkan pengembangan industri dan instalasi strategis di kawasan rawan bencana gempa bumi.

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan Bapak Raden Nurohmat bagian Seksi Data dan Informasi Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman bahwa area terdampak langsung letusan merapi 2010 diperbolehkan pemanfaatan untuk wisata minat khusus, pertanian, perkebunan dan penghutan kembali di area terdampak langsung letusan merapi 2010 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf c Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, tetapi tidak

diperbolehkan menambah prasarana dan sarana baru di area terdampak langsung letusan merapi 2010 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf b Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.³⁷ Prasarana yang dimaksud ialah segala sesuatu yang merupakan penunjang terselenggaranya suatu proses kegiatan seperti bangunan, jalan raya, rambu lalu lintas, jembatan dan sebagainya. Sarana yang dimaksud ialah sesuatu yang dipakai sebagai alat untuk mencapai tujuan seperti mobil, bus, motor, sepeda dan sebagainya. Apabila melanggar ketentuan mengenai pemanfaatan ruang akan dikenai sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 sebagai berikut:

(2) Arahan pengenaan sanksi berfungsi sebagai:

- a. perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang; dan
- b. penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

(3) Arahan pengenaan sanksi dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTRW dalam bentuk:

³⁷ Raden Nurohmat, *Bagian Seksi Data dan Informasi Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, Sleman*, wawancara pribadi tanggal 13 November 2017.

- a. Pelanggaran ketentuan arah peraturan zonasi;
- b. Pemanfaatan ruang tanpa izin yang diterbitkan berdasarkan RTRW;
- c. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin yang diterbitkan berdasarkan RTRW;
- d. Pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin yang diterbitkan berdasarkan RTRW;
- e. Pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh pengaturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan
- f. Pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.

Pasal 99 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 ditentukan bahwa:

- (1) Pelanggaran terhadap rencana tata ruang dikenakan sanksi administrasi.
- (2) Pengenaan sanksi administratif berfungsi sebagai:
 - a. Perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang; dan

- b. Penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Jenis pelanggaran rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pelanggaran fungsi ruang;
 - b. pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang;
 - c. pelanggaran tata massa bangunan; dan
 - d. pelanggaran kelengkapan prasarana bangunan.
- (4) Pengenaan sanksi administratif ditetapkan berdasarkan:
- a. hasil pengawasan penataan ruang;
 - b. tingkat simpangan implementasi rencana tata ruang;
 - c. kesepakatan antar instansi yang berwenang; dan
 - d. peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- (5) Pengenaan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang dalam bentuk:
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan izin;
 - f. pembatalan izin;
 - g. pembongkaran bangunan;

- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif, yang dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif lainnya.

8. Tinjauan terhadap Peraturan Daerah Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 1 angka 5 didefinisikan 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 kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung didefinisikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku.³⁸ Pasal 20A Peraturan Daerah Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan atas

³⁸*Ibid.*

Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung diuraikan bahwa penyelenggara bangunan gedung pada kawasan rawan bencana diutamakan pada aspek keamanan dan keselamatan dalam menghadapi bencana alam dengan menyesuaikan dengan pedoman teknis pembangunan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana alam berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka penyelenggara bangunan gedung pada kawasan bencana alam disesuaikan dengan potensi bencana alam. Pasal 24 Peraturan Daerah Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung mengatur bahwa pemilik atau pengguna bangunan gedung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelum proses pembangunan bangunan gedung, apabila bangunan gedung telah selesai dibangun dan belum memiliki IMB, maka pengajuan IMB dilakukan setelah penelitian kelayakan bangunan gedung oleh Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggungjawab di bidang bangunan gedung, namun, pemberian IMB didasarkan pada pertimbangan kelengkapan persyaratan administrasi dan pertimbangan teknis dan IMB berlaku selama bangunan gedung tidak terjadi perubahan fungsi, dan bentuk bangunan.

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan Bapak Agus Puguh Santoso sebagai Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) Kabupaten Sleman bahwa Dinas Perizinan dalam melaksanakan tugasnya mempunyai fungsi:

- a. Penyusunan rencana kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu;
- b. Perumusan kebijakan teknis urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan perizinan terpadu satu pintu;
- c. Pelaksanaan, pelayanan, pembinaan, dan pengendalian urusan pemerintahan bidang penanaman modal, dan pelayanan perizinan terpadu satu pintu;
- d. Evaluasi dan pelaporan pelaksanaan urusan pemerintahan bidang penanaman modal, dan pelayanan perizinan terpadu satu pintu;
- e. Pelaksanaan kesekretariatan dinas; dan
- f. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai tugas dan fungsinya dan/atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁹

Pasal 32 Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung mengatur sanksi administrasi jika pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;

³⁹ Agus Puguh Santoso, *Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu*, Sleman, wawancara pribadi tanggal 13 November 2017.

- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

9. Tinjauan Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi

Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi dalam Pasal 1 angka 5 didefinisikan Kawasan Rawan Bencana III adalah kawasan yang letaknya dekat dengan sumber bahaya yang sering terlanda awan panas, aliran lava, guguran batu, lontaran batu (pijar) dan hujan abu lebat. Kawasan rawan bencana ini salah satunya meliputi kawasan rawan bencana Gunungapi Merapi sehingga kebijakan pengembangan kawasan lindung dalam kawasan rawan bencana alam Gunungapi Merapi perlu dilakukan pemeliharaan kelestarian fungsi lingkungan hidup, pengurangan risiko bencana Gunungapi Merapi dan pembatasan kegiatan budidaya di kawasan lindung. Hal ini dilakukan dengan berbagai strategi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), (3), dan (4) Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi.

Pasal 3 ayat (2) Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi meliputi:

- a. Menjaga pelestarian fungsi kawasan resapan air;
- b. Menjaga pelestarian fungsi kawasan lindung kawasan pelestarian alam dan cagar budaya;
- c. Menjaga pelestarian fungsi kawasan sempadan sungai, mata air, dan embung;

Pasal 3 ayat (3) Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi meliputi:

- a. Mengendalikan kegiatan di kawasan rawan bencana untuk mengurangi risiko bencana Gunung Merapi;
- b. Mengendalikan kegiatan yang berlokasi di kawasan rawan bencana dengan cara memperketat pengaturan tata bangunan dan lingkungan;
- c. Mengembangkan prasarana dan sarana untuk mengurangi risiko bencana.

Pasal 3 ayat (4) Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi meliputi:

- a. Mengendalikan kegiatan budi daya yang telah ada di kawasan lindung agar tidak mengganggu fungsi lindung;
- b. Mengendalikan kegiatan yang berlokasi di kawasan lindung dengan cara memperketat pengaturan tata bangunan dan lingkungan; dan

- c. Mengembangkan pemanfaatan kawasan lindung sesuai dengan tetap menjaga kelestarian fungsi lindung.

Selain itu dalam Pasal 4 Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi diatur upaya pengelolaan kawasan rawan bencana Gunung Merapi dilakukan melalui:

- a. Pengamanan kawasan rawan bencana Gunung Merapi;
- b. Pengendalian kegiatan dalam kawasan rawan bencana Gunung Merapi;
- c. Pengembangan kawasan rawan bencana gunung Merapi untuk kegiatan pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan, penelitian, dan pariwisata;
- d. Pembangunan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai peringatan dini, mitigasi bencana, evakuasi dan rehabilitasi akibat bencana;
- e. Pemantauan kegiatan dalam kawasan rawan bencana Gunung Merapi.

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi diuraikan kawasan rawan bencana Gunung Merapi, meliputi:

- a. Kawasan Rawan Bencana Merapi III seluas kurang lebih 4.672 hektar di Kecamatan Turi, Pakem, Cangkringan, dan Ngemplak;

- b. Kawasan Rawan Bencana Merapi II seluas kurang lebih 3.273 hektar di Kecamatan Tempel, Turi, Pakem, Cangkringan, dan Ngemplak;
- c. Kawasan Rawan Bencana Merapi I seluas kurang lebih 1.371 hektar di Kecamatan Tempel, Pakem, Ngaglik, Mlati, Depok, Ngemplak, Cangkringan, Kalasan, Prambanan, dan Berbah.

Pasal 6 Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi diuraikan kebijakan dalam kawasan rawan bencana Merapi III sebagai berikut:

- a. Wilayah pada Kecamatan Cangkringan, yaitu Padukuhan Pelemsari Desa Umbulharjo, Padukuhan Pangukrejo Desa Umbulharjo, Padukuhan Kaliadem Desa Kepuharjo, Padukuhan Petung Desa Kepuharjo, Padukuhan Jambu Desa Kepuharjo, Padukuhan Kopeng Desa Kepuharjo, Padukuhan Kalitengah Lor Desa Glagaharjo, Padukuhan Kalitengah Kidul Desa Glagaharjo, dan Padukuhan Srunen Desa Glagaharjo, sebagai berikut:
 - 1. Pengembangan kegiatan untuk penanggulangan bencana, pemanfaatan sumber daya air, hutan, pertanian lahan kering, konservasi, ilmu pengetahuan, penelitian, dan wisata alam;
 - 2. Tidak untuk hunian; dan
 - 3. *Land Coverage Ratio* paling banyak sebesar 5% (lima persen);

b. Wilayah selain Padukuhan sebagaimana dimaksud pada huruf a, sebagai berikut:

1. Pengembangan kegiatan untuk penanggulangan bencana, pemanfaatan sumber daya alam, hutan, pertanian lahan kering, konservasi, ilmu pengetahuan, penelitian dan wisata alam;
2. Hunian hanya diperbolehkan untuk hunian yang telah ada dan tidak rusak berat karena bencana Gunung Merapi, serta tidak dilakukan pengembangan;
3. *Land Coverage Ratio* paling banyak sebesar 5% (lima persen).

Dalam Pasal 7 Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi mengatur ketentuan bahwa “kegiatan yang dilakukan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kawasan Rawan Bencana Gunung Merapi tidak boleh dilakukan apabila status Gunung Merapi pada tingkatan siaga, kecuali kegiatan dalam rangka penanggulangan bencana. Hal ini juga diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi dalam Pasal 1 angka 9 didefinisikan Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi adalah kawasan strategis nasional yang mempunyai pengaruh sangat penting terhadap pelestarian lingkungan Taman Nasional Gunung Merapi dan kesejahteraan masyarakat di kawasan sekitar Taman Nasional Gunung Merapi yang merupakan Kawasan Rawan Bencana

Alam Geologi. Aturan ini tidak membenarkan bangunan *The Lost World Castle* bisa mendapatkan izin mendirikan bangunan karena bangunan tersebut berada di zonasi Zona L2 sebagaimana dimaksud Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi dalam Pasal 56 huruf c yaitu tidak diperbolehkan kegiatan yang mengubah bentang alam.

C. Implikasi hukum dan problematik hukum pembangunan *The Lost World Castle* di Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi

Berbicara mengenai Yogyakarta, rasanya sudah tidak asing lagi dengan tujuan daerah wisata yang ada di dalamnya. Bukan hanya wisata budayanya yang bernilai seni tinggi, namun wisata sejarah, pendidikan, dan cita Indonesia, Yogyakarta menempati urutan kedua setelah Pulau Bali. Salah satu hal yang menarik dari Yogyakarta adalah modernisasi dan tradisional yang kental dan melebur menjadi satu.⁴⁰ Salah satu tempat wisata yang terkenal sekarang ini adalah bangunan *The Lost World Castle* yang baru berdiri di kawasan lereng Gunung Merapi, Dusun Petung, Kepuharjo, Cangkringan. *The Lost World Castle* merupakan bangunan yang dibentuk dari susunan batuan magma. Bentuk bangunan ini menyerupai benteng kuno. Bangunan yang berdiri di atas lahan pribadi seluas 1,3 hektare tersebut sudah dibuka sejak Januari 2017 dan jarak lokasi kastil itu ke puncak Gunung Merapi sekitar 6 kilometer. Lokasi ini

⁴⁰ www.indrashare.com, *Melihat Potensi Tempat Wisata Yogyakarta*, diunduh pada tanggal 2 Februari 2018.

menjadi salah satu tujuan wisata baru,terutamawisatawan yang datang menggunakan jasa *jeep lava tour* Merapi, namun, tempat wisata *The Lost World Castle* mendapat larangan dan tidak memiliki izin sehingga pihak Pemerintah Daerah terpaksa meminta pihak pengelola untuk menutup tempat wisatanya. Hal ini dikarenakan bangunan *The Lost World Castle* berada di Kawasan Rawan Bencana III yang sewaktu-waktu dapat membahayakan keselamatan pengunjung yang berkunjung pada saat itu, sehingga dalam prosedur penerbitan izinnya pun harus diperhatikan dengan cermat. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Agus Puguh Santoso sebagai Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) Kabupaten Slema bahwa pihak pengelola tidak pernah mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan sehingga pembangunan *The Lost World Castle* adalah ilegal.⁴¹ Mengetahui hal ini Bapak Pratiwanto bagian Seksi Pengawasan Bangunan di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Pemukiman (DPU dan KP) Kabupaten Sleman mengatakan bahwa pihaknya langsung mengeluarkan Surat Peringatan I (SP I) kepada pihak Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Sleman untuk diberikan surat peringatan tersebut kepada pihak pemilik bangunan *The Lost World Castle* yang diketahui bernama Bapak Ayung.⁴² Hal ini dibenarkan melalui wawancara dengan Bapak Sutriyanto sebagai Kepala Seksi Pembinaan dan Pengawasan di Satuan Polisi Pamong

⁴¹ Agus Puguh Santoso, *Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu*, Sleman, wawancara pribadi tanggal 13 November 2017.

⁴²Pratiwanto, *Bagian Seksi Pengawasan Bagunan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Sleman, wawancara pribadi tanggal 31 Oktober 2017.

Praja (Satpol PP) Kabupaten Sleman. Bapak Sutriyanto menambahkan bahwa pihaknya telah melayangkan Surat Peringatan I (SP I) sampai dengan Surat Peringatan III (SP III), namun hal ini tidak berlangsung lama karena pihak pengelola hanya menutup sementara tempat wisatanya pada saat mendapat Surat Peringatan saja, setelah itu mereka membuka kembali tempat wisatanya. Hal ini membuat pihak Pemerintah Daerah dilema dalam mengambil tindakan karena di satu sisi pihak pengelola diketahui menarik masyarakat sekitar untuk mendukung dengan cara memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk berinvestasi dengan menanamkan modal agar bangunan wisata tersebut dilegalkan. Jika pemerintah menutup tempat wisata tersebut maka akan berdampak pada perekonomian masyarakat yang berjualan di sekitar tempat wisata.⁴³Bapak Hermanto sebagai pegawai Kecamatan Kepuharjo membenarkan bahwa masyarakat sekitar menanamkan modal sekitar satu juta rupiah perorang untuk pembangunan *The Lost World Castle* dan dengan cara ini maka tempat wisatanya menjadi sulit untuk ditutup oleh pemerintah karena pihak pengelola mendapat banyak dukungan dari masyarakat sekitar.⁴⁴Bapak Agung Yuntoro bagian Fisik dan Prasarana di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), Bapak Raden Nurohmat bagian Seksi Data dan Informasi dan Bapak Zaini Anwar bagian Seksi Pembinaan dan Pengawasan di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DISPERTARU), Bapak Joko Lelono Kepala Seksi

⁴³ Sutriyanto, *Kepala Seksi Pembinaan dan Pengawasan di Satuan Polisi Pamong Praja, Sleman*, wawancara pribadi tanggal 31 Oktober 2017.

⁴⁴ Hermanto, *Pegawai Kecamatan Kepuharjo, Sleman*, wawancara pribadi tanggal 21 November 2017.

Mitigasi Bencana Badan Penanggulangan Bencana Daerah, Bapak Sumantara Seksi Penataan Lingkungan Kabupaten Sleman, beliau-beliau ini mengatakan hal yang sama bahwa pembangunan *The Lost World Castle* melanggar Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 Bab VII Pasal 79 huruf b mengenai ketentuan umum peraturan zonasi kawasan lindung geologi ditentukan bahwa tidak diperbolehkan menambah prasarana dan sarana baru di area terdampak langsung letusan merapi 2010. Adapun dalam Pasal 99 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 diatur mengenai pelanggaran terhadap rencana tata ruang dikenakan sanksi administrasi. Pengenaan sanksi administrasi berfungsi sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pengenaan sanksi administratif ditetapkan berdasarkan hasil pengawasan penataan ruang, tingkat simpangan implementasi rencana tata ruang, kesepakatan antar instansi yang berwenang dan peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya. Pengenaan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang dalam bentuk peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum sampai pada penutupan lokasi. Pasal 100 ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031

diatur bahwa penutupan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (5) huruf d Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 dilakukan melalui langkah-langkah:

- a. Penerbitan surat perintah penutupan lokasi dari pejabat berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
- b. Apabila pelanggar mengabaikan surat perintah yang disampaikan, pejabat berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penutupan lokasi kepada pelanggar;
- c. Pejabat berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penutupan lokasi yang akan segera dilaksanakan;
- d. Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat berwenang dengan bantuan aparat penertiban melakukan penutupan lokasi secara paksa; dan
- e. Pengawasan terhadap penerapan sanksi penutupan lokasi, untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatannya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.

Bapak Sumantara menambahkan bahwa pembangunan *The Lost World Castle* secara konservasi mengganggu maka tidak boleh berpenghuni.⁴⁵ Terlepas adanya larangan dari pemerintah atau pun pihak pengelola tetap bersikeras membuka tempat wisatanya, hal ini tidak mengganggu wisatawan untuk berkunjung karena sampai saat ini belum ada tindakan yang jelas dari pemerintah apakah tempat wisata *The Lost World Castle* diperbolehkan tetap dibuka atau ditutup atau pemerintah akan meninjau ulang peraturan yang sudah ada sebagai wujud dari dilema pemerintah dalam mengatasi masalah ini.

⁴⁵ Sumantara, *Bagian Seksi Penataan Lingkungan Dinas Lingkungan Hidup*, Sleman, wawancara pribadi tanggal 7 November 2017.