

Analisis Kepatuhan Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan: Studi Kasus Apartemen Royal Kedhaton Yogyakarta Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No.2 Tahun 2012

Muhammad Ishaq Chairansyah¹, Naila Indana Zulfa²,
Sabriana Naiahadi Titania^{2*}, M. Tegar Ramadhanal Ayani³,
Chelsea Fadly Rahmatullah⁴

^{1,2} Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang

*Correspondence: sabriananaiahadi@gmail.com

Received: 15/11/2024

Accepted: 15/01/2025

Published: 25/01/2025

Abstrak

Apartemen Royal Kedhaton tidak memenuhi syarat-syarat memperoleh IMB dan syarat bangunan yang didirikan di kawasan cagar budaya yang diatur dalam perda Yogyakarta. tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis syarat memperoleh IMB yang sebenarnya dan syarat mendirikan bangunan di kawasan cagar budaya. metode penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode yang menitik beratkan pada analisis terhadap norma-norma hukum yang tertuang pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, teori-teori hukum yang berhubungan dengan penelitian ini. Hasil penelitian ini adalah : 1. memperoleh tatacara memperoleh Izin Mendirikan Bagunanan di Yogyakarta yang benar. 2. Apartemen Royal tidak memenuhi syarat mendirikan Bangunan di kawasan cagar budaya yang diatur pula dalam Perda Yogyakarta.

Kata Kunci : Apartemen; Izin Mendirikan Bangunan (IMB); Royal Kedhaton.

Abstract

The Royal Kedhaton Apartment does not meet the requirements for obtaining an IMB and the requirements for a building to be built in a cultural heritage area as regulated in the Yogyakarta regional regulation. The aim of this research is to analyze the actual requirements for obtaining an IMB and the requirements for constructing a building in a cultural heritage area. This research method is to use a normative juridical method, namely a method that focuses on the analysis of legal norms contained in statutory regulations, legal principles, legal theories related to this research. The results of this research are: 1. Obtain the correct procedures for obtaining a building construction permit in Yogyakarta. 2. Royal Apartments does not meet the requirements for constructing buildings in cultural heritage areas which are also regulated in the Yogyakarta Regional Regulation..

Keywords: Apartment; Building Permit (IMB); Royal Kedhaton.

PENDAHULUAN

Izin ialah suatu penghendakkan/diperbolehkannya suatu tindakan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan.

Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini menyangkut perkenan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya. Ini adalah paparan luas dari pengertian izin.¹

Izin (dalam arti sempit) adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun di mana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekadarnya. Yang perlu digaris bawahi pada izin (dalam arti sempit) adalah bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk hanya memberi perkenan dalam keadaan-keadaan yang sangat khusus, tetapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara tertentu.

Izin sebagai instrumen yuridis yang digunakan Oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna mencapai suatu tujuan konkret.² Sebagai suatu instrumen, izin berfungsi selaku ujung tombak instrumen hukum sebagai pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan makmur itu dijemakan. Hal ini berarti, lewat izin dapat diketahui bagaimana gambaran masyarakat adil dan makmur itu terwujud. Ini berarti persyaratan-persyaratan yang terkandung dalam, izin merupakan pengendali dalam memfungsikan izin itu sendiri.³ Apabila dikatakan bahwa izin itu dapat difungsikan sebagai instrumen pengendali dan instrumen untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana yang diamanatkan dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945, maka penataan dan pengaturan izin ini sudah

¹ N.M. Spelt dan J.J.J.M. ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Philipus M. Hadjon, (Surabaya: Yuridika, 1993), hlm. 2-3

² N.M. Spelt dan J.J.J.M. ten Berge, *op.cit.*, hlm. 5.

³ Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah pada penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum UNAIR, Surabaya, 1995, hlm. 1-2.

semestinya harus dilakukan dengan sebaik-baiknya. bahwa berkenaan dengan fungsi-fungsi hukum modern, izin dapat diletakkan dalam fungsi menertibkan masyarakat.

Adapun mengenai tujuan perizinan, hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi⁴. Keragaman peristiwa konkret menyebabkan keragaman pula dari tujuan izin ini, yang secara umum dapat disebutkan sebagai berikut : (a). Keinginan mengarahkan (mengendalikan "*sturen*") aktivitas aktivitas tertentu (misalnya izin bangunan). (b) Mencegah bahaya bagi lingkungan (izin-izin lingkungan). (c) Keinginan melindungi objek-objek tertentu (izin terbang, izin membongkar pada monumen-monumen). (d) Hendak membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni di daerah padat penduduk). (e) Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas (izin berdasarkan "*drank en horecawet*", di mana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu).

Bila bangunan yang didirikan telah memiliki izin akan lebih mudah mendapatkan fasilitas. Ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh pemerintah mempunyai fungsi masing-masing. Begitu pula halnya dengan ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi yaitu : Pertama, Sebagai fungsi penertib, dimaksudkan agar izin atau setiap izin atau tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan Masyarakat lainnya tidak bertentangan satu sama lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan Masyarakat dapat terwujud. Kedua, Sebagai fungsi pengatur, dimaksudkan agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai peruntukannya, sehingga terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain, fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah

Tentunya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini menjadi hal penting hingga menjadi runtunan proses dalam rencana pembangunan suatu bangunan, terlebih lagi jika bangunan yang ingin didirikan tersebut memiliki nilai komersial yang tinggi dan bangunan megah, tentunya dengan adanya pendirian sebuah bangunan baru akan mengubah pola rencana pembangunan di sebuah Kota dan ini tanggung jawab Pemerintah daerah untuk mengatur, menetapkan, dan merencanakan

⁴ Febrian Chandra, 2024. *Hukum Lingkungan*. Meja Ilmiah Publikasi, Merangin.

pembangunan perumahan di wilayahnya sesuai dengan potensi dan prioritas kota yang digambarkan dalam *master plan* kota. Untuk mendapatkan pola pembangunan kota yang terencana dan terkontrol ini, pembangunan di atas wilayah suatu kota memerlukan izin mendirikan. Dengan adanya pengaturan Pembangunan perumahan melalui izin ini, maka pemerintah daerah dapat merencanakan pelaksanaan Pembangunan berbagai sarana serta unsur kota dengan berbagai instansi yang berkepentingan. Hal ini penting supaya wajah perkotaan dapat ditata dengan rapi serta menjamin keterpaduan pelaksanaan pekerjaan pembangunan perkotaan. Penyesuaian pemberian IMB dengan *master plan* kota akan memungkinkan adanya koordinasi antara berbagai departemen teknis dalam melaksanakan pembangunan kota. Dengan adanya IMB ini pula akan menjadi sebuah kepastian hukum apabila nantinya timbul sengketa atau permasalahan yang tidak diinginkan.⁵

Hal ini sesuai dengan tujuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mengedepankan kepentingan pemerintah dan masyarakat yang berkaitan dengan kepentingan hak atas tanah. Wewenang penerbitan IMB ini wewenang dari pemerintahan daerah, perizinan ini adalah perizinan yang diberikan kepala daerah kepada pemilik bangunan, karena sesuai dengan salah satu fungsi IMB diatas yaitu untuk kontrol perencanaan pembangunan suatu daerah. Maka dari itu penulis ingin mendalami lebih lanjut terkait penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan mengacu pada sebuah kasus di tahun 2019 mengenai pendirian apartemen Royal Kedhaton di Kota Yogyakarta. Penulis menelaah terkait: (1) Apa saja syarat pendirian bangunan hingga dapat dikeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) mengacu pada Peraturan Pemerintahan Daerah Kota Yogyakarta No.2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung?. (2) Apa yang menghalangi penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi Apartemen Royal Kedhaton? Syarat apa yang tidak dipenuhi?.

METODE PENELITIAN

⁵ Kindangen, R. R., Gosal, R., dan Pangemanan, S, "Implementasi Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado", Jurnal Eksekutif, Vol 1, No 1 (2018), hlm 25.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode yang menitik beratkan pada analisis terhadap norma-norma hukum yang tertuang pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, teori-teori hukum yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yang artinya dalam penelitian ini bukan hanya sekedar menggambarkan aturan atau norma hukum yang berlaku tetapi juga menganalisis terkait bagaimana aturan atau norma tersebut diimplementasikan. Pendekatan yuridis normatif ini bertujuan untuk menggali lebih dalam terkait norma hukum, data penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka, dengan bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum yang memuat buku dan artikel terkait. Metode ini digunakan untuk mendapatkan pemahaman komprehensif dan mendalam terhadap substansi hukum positif yang ada dengan kenyataan atau penerapannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Cara Memperoleh IMB di Yogyakarta

Pertama mintalah Advice Planning (Surat Keterangan Rencana Kota) pada loket Advice Planning di Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta (tidak dikenakan biaya), sebagai dasar perencanaan teknis bangunan yang akan dibangun sebelum mengajukan permohonan IMB. Permohonan IMB harus dilengkapi berbagai persyaratan sebagai berikut:⁶

Persyaratan administrasi:

- I. Mengisi formulir permohonan yang disediakan oleh Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta (tanpa dipungut biaya) diketahui oleh tetangga selaku pemilik atau penghuni yang berhimpitan langsung dengan batas persil tanah dalam satu perencanaan dan diketahui RT, RW, Lurah dan Camat setempat dimana bangunan tersebut dibangun;
- II. Lampiran-lampiran yang diperlukan:
 1. Fotocopy KTP Pemohon (pemilik bangunan) dan pemilik tanah (bila tanah bukan milik sendiri) yang masih berlaku rangkap 2 (dua)

⁶ Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika Offset, Jakarta.

2. Fotocopy sertifikat hak atas tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah rangkap 2 (dua);
 - Untuk tanah milik Kraton harus ada persetujuan dari Penghageng Wahono Sarto Kriyo dan tanah milik Pakualaman harus ada persetujuan dari Kawedanan Hageng Kasentanan Kadipaten Pakualaman ;
 - Untuk tanah milik PT. KAI harus ada persetujuan/kerelaan dari PT. KAI;
 - Bila tanah belum tanah pekarangan harus diubah terlebih dahulu menjadi tanah pekarangan di kantor Pertanahan (BPN) kota Yogyakarta;
 - Bila pemilik tanah yang telah meninggal dunia harus ada Surat Pernyataan dari ahli waris yang diketahui RT, RW, Lurah dan Camat bermaterai Rp.6.000,- dilampirkan fotocopy akta/surat kematian, ditandatangani semua ahli waris dilampiri fotokopi KTP semua ahli waris.
 - Bila sertifikat tanah masih dijaminkan di Bank maka harus ada persetujuan dari Bank yang bersangkutan.
 - Bila pemilik bangunan bukan pemilik tanah, maka harus ada perjanjian tertulis antara pemilik tanah/pemegang hak atas tanah/ yang menguasai tanah dengan pemohon IMB (pemilik bangunan). Perjanjian tersebut paling sedikit memuat tentang persetujuan pemilik tanah bahwa di atas tanahnya akan didirikan bangunan oleh pemohon selaku pemilik tanah, hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, batas-batas tanah, dan fungsi bangunan gedung dengan jangka waktu pemanfaatan tanah serta ditandatangani kedua belah pihak.
 - Rekomendasi pemanfaatan tanah negara untuk akses jalan dari Instansi yang berwenang.
3. Surat Pernyataan bermaterai Rp. 6.000,- bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa yang ditandatangani oleh pemohon (pemilik bangunan) dan pemilik tanah.

4. Surat Kuasa bermaterai Rp. 6.000,- bila pemohon (pemilik bangunan) tidak dapat mengurus sendiri dilampiri fotocopy yang diberi kuasa.
5. Ketentuan lainnya :
 - Berkaitan dengan Badan Hukum/Perusahaan/Yayasan, melampirkan fotokopi Akta Pendiriannya s.d. perubahan terakhir.
 - Berkaitan dengan instansi pemerintah, melampirkan fotokopi SK pimpinan.
 - Setiap tanda tangan pimpinan instansi pemerintah/swasta, berstempel instansi yang bersangkutan.

Persyaratan teknis:

I. Untuk Bangunan Sederhana

1. *Advice planning*;
2. Gambar Tapak Bangunan (*site plan*) yang meliputi: letak bangunan, jalan, akses. jalan, parkir, SPAH, penghijauan/RTH privat sesuai perundang-undangan yang berlaku dan lain-lain;
3. Denah;
4. Tampak depan dan tampak samping;
5. Gambar Potongan;
6. Gambar Instalasi dan sanitasi:
 - Jaringan listrik (titik lampu, saklar, stop kontak, sumber listrik PLN/genset)
 - Jaringan air hujan dan Sumur Peresapan Air Hujan (SPAH)
 - Jaringan air limbah, septic tank dan sumur resapan air limbah
 - Jaringan air bersih dan sumber air PDAM/sumur/sumur bor.
7. Tanda tangan penanggung jawab gambar pada masing-masing gambar. Gambar dibuat pada kertas ukuran A0 atau A1 dengan skala minimal 1:100.

II. Untuk Bangunan Tanpa Perhitungan Konstruksi

1. *Advice planning*;
2. Gambar Tapak Bangunan (*site plan*) yang meliputi: letak bangunan, jalan, akses jalan, parkir, penghijauan/RTH privat sesuai perundang-undangan yang berlaku dan lainlain;

3. Denah;
 4. Tampak depan dan tampak samping;
 5. Rencana Pondasi;
 6. Rencana Atap;
 7. Gambar Potongan;
 8. Gambar Instalasi dan sanitasi;
 - Jaringan Listrik (titik lampu, saklar, stop kontak, sumber listrik PLN/genset)
 - Jaringan air hujan dan Sumur Peresapan Air Hujan (SPAH)
 - Jaringan air limbah, septic tank dan sumur peresapan air limbah
 - Jaringan air bersih dan sumber air PDAM/sumur/sumur bor.
 9. Gambar Struktur beserta detailnya meliputi gambar pondasi, kolom, balok, tangga, plat lantai, rangka atap baja ringan (dilampiri brosur + spesifikasi teknis baja ringan dari pabrikasinya);
 10. Gambar letak sistem deteksi dan proteksi kebakaran yang disahkan oleh instansi 2 teknis (untuk BG bukan rumah tinggal luas > 100 m);
 11. Tanda tangan penanggung jawab gambar pada masing-masing lembar gambar.
 12. Gambar dibuat pada kertas ukuran A0 atau A1 dengan skala minimal 1:100.
- III. Bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bangunan dengan bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, bangunan basement, konstruksi baja :
1. *Advice planning*;
 2. Gambar Tapak Bangunan (*site plan*) yang meliputi: letak bangunan, jalan, akses jalan, parkir, SPAH, penghijauan/RTH privat sesuai perundangan-undangan yang berlaku dan lain-lain;
 3. Denah;
 4. Tampak depan dan tampak samping;
 5. Rencana Pondasi;
 6. Rencana Atap;
 7. Gambar Potongan;
 8. Gambar Instalasi dan sanitasi;

- Jaringan listrik (titik lampu, saklar, stop kontak, sumber listrik PLN/genset)
 - Jaringan air hujan dan Sumur Peresapan Air Hujan (SPAHA)
 - Jaringan air limbah, septic tank dan sumur resapan air limbah
 - Jaringan air bersih dan sumber air PDAM/sumur/sumur bor
9. Gambar letak sistem deteksi dan proteksi kebakaran yang disahkan oleh instansi 2 teknis (untuk BG bukan rumah tinggal luas > 100 m);
 10. Gambar Struktur beserta detailnya meliputi gambar pondasi, kolom, balok, tangga, plat lantai, rangka atap baja;
 11. Tanda tangan penanggung jawab gambar pada masing-masing lembar gambar.
 12. Perhitungan struktur meliputi: perhitungan pondasi, kolom, balok, tangga, Plat lantai, rangka baja, dan rangka atap baja kecuali baja ringan dan ditandatangani penanggung jawab penghitung struktur.
 13. Hasil penyelidikan tanah.
 14. Gambar dibuat pada kertas ukuran A0 atau A1 dengan skala minimal 1:100
- IV. Persyaratan lain bila diperlukan:
1. Bangunan cagar budaya dan/atau bangunan yang berada di kawasan cagar budaya memerlukan rekomendasi dari Dinas Kebudayaan Kota Yogyakarta.
 2. Bangunan cagar budaya dan/atau bangunan yang berada di sumbu filosofis (dari Tugu – Kraton - Panggung Krapyak) memerlukan rekomendasi dari Dinas Kebudayaan Daerah Istimewa Yogyakarta;
 3. Bangunan yang berada pada pinggir kali/sungai memerlukan rekomendasi dari Balai Besar Sungai Serayu Opak (Sub Dinas Pengairan PUP-ESDM DIY);
 4. Permohonan IMB menara telekomunikasi harus dilengkapi:
 - Berita Acara hasil sosialisasi dan daftar hadir dari warga sekurangnya dalam radius satu setengah tinggi menara dan diketahui Lurah dan Camat setempat.
 - Asuransi keselamatan bagi masyarakat yang terkena dampak.

5. Bangunan dan/atau persil berbatasan dengan saluran irigasi harus mendapatkan rekomendasi dari SKPD terkait. 2
6. Bangunan Gedung bukan rumah tinggal dengan luas > 100 m harus mendapatkan rekomendasi dari Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Yogyakarta.
7. Kajian Lingkungan Hidup dan Kajian Dampak Lalu Lintas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Analisis Apartemen Royal Kedhaton

Apartemen Royal Kedhaton adalah proyek pembangunan bangunan kombinasi semi apartemen yang dikelola oleh PT Java Orient Property (JOP), anak perusahaan PT Summarecon Agung Tbk yang terletak di jalan Kemetiran Lor, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Yogyakarta. Untuk itu diperlukan konsep pembangunan berkelanjutan yang dapat berjalan dengan baik untuk menjaga keseimbangan antara Ekonomi, Lingkungan, dan Masyarakat.⁷

Proyek apartemen ini diduga melanggar sejumlah aturan seperti peraturan daerah kota Yogyakarta (Perda) nomor 2 tahun 2012 tentang bangunan gedung, rekomendasi aturan ketinggian bangunan pada kawasan cagar budaya, dan rencana tata ruang dan wilayah (RTRW) kota Yogyakarta dan DIY sehingga apartemen ini sulit mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB). Pembangunan apartemen Royal Kedhaton ini tidak memenuhi syarat dasar aturan bangunan, khususnya terkait tinggi bangunan dan posisi derajat kemiringan bangunan tersebut. Selain itu apartemen ini juga diduga melanggar rekomendasi aturan ketinggian bangunan pada kawasan cagar budaya, karena berada di dekat Kraton Yogyakarta. Lokasi dari pembangunan apartemen Royal Kedhaton ini berada di kawasan sumbu filosofi Jogja yang mana kawasan ini sedang diajukan ke UNESCO sebagai cagar budaya warisan dunia.⁸ Dimana pada syarat yang telah ditetapkan pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 2 Tahun 2012.

⁷ Chandra, F., Diar, A., & Hartati, H. (2024). Konstitusi Hijau (Green Constitution) dalam Upaya Pelestarian Lingkungan Hidup yang Berkeadilan. *Jurnal Penelitian Inovatif*, 4(3), 889-896.

⁸ Heris Susanto, "Langgar Cagar Budaya, IMB Royal Kedhaton Terkait OTT Eks Walikota Jogja Dicabut", Detik Jateng

Kasus ini berawal pada tahun 2019 dengan para pihak melalui perusahaan terkait mengajukan permohonan IMB. Proses permohonan izin tersebut berlanjut hingga tahun 2021. Lokasi tersebut sampai saat ini berupa lahan kosong seluas hampir 6.000 m² yang dipagari galvalum mengitari lahan. Dari luar terlihat bahwa selama ini tampaknya lokasi tersebut dimanfaatkan untuk lahan parkir masyarakat sekitar. Awalnya tanah tersebut merupakan tanah milik perseorangan. Kemudian orang tersebut meninggal dunia dan meninggalkan 7 orang ahli waris. Setelah dilakukan kesepakatan kemudian tanah tersebut akhirnya dijual oleh 7 orang ahli warisnya itu.

Apartemen Royal Kedhaton ini rencananya dibangun sebanyak 13 lantai yang dimana hal ini tidak sesuai dengan peraturan daerah kota Yogyakarta nomor 118 tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kota Yogyakarta terkait ketinggian bangunan di kawasan penyangga cagar budaya. Untuk itu perlu adanya kolaborasi dan koordinasi dari para *stakeholder* atau para pihak yang memiliki kepentingan dalam perusahaan untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran tata ruang dan pemberian sanksi yang tegas kepada para pelaku.⁹

Ada aturan yang dilanggar dari rencana pembangunan apartemen Royal Kedhaton tersebut diantaranya yaitu mengenai tinggi bangunannya. Tinggi bangunan yang diajukan yaitu setinggi 40 m sedangkan pada peraturan walikota Yogyakarta nomor 118 tahun 2021 tentang RDTR kota Yogyakarta tahun 2021-2041 tinggi bangunan di kawasan penyangga cagar budaya maksimal 32 m. Dalam proses permohonan pengajuan izin, pihak apartemen yaitu Oon Suryono diduga melakukan pendekatan dan komunikasi intens dengan Haryadi Suyuti yang saat itu menjabat sebagai walikota Yogyakarta. Oon Suryono memberikan uang sebesar Rp. 185 juta kepada Haryadi Suyuti melalui Dadan Jaya selaku Dirut PT Java Orient Property (JOP). Melalui pendekatan tersebut, Haryadi Suyuti kemudian menerbitkan surat rekomendasi yang mengakomodasi permohonan pengembang dengan menyetujui tinggi bangunan melebihi batas aturan maksimal sehingga IMB dapat diterbitkan.

⁹ Hartati, Hartati; Chandra, Febrian; Diar, Adithiya. Spatial Planning for Mining Exploitation Rights in Forest Area. *ADLIYA: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan*, 2023, 17.1: 19-34.

Akan tetapi Gubernur Yogyakarta Sri Sultan Hamengkubuwono X merasa ada kejanggalan mengenai perizinan sehingga pada akhirnya IMB pada apartemen Royal Kedhaton tersebut dibatalkan karena adanya ketidaksesuaian mengenai RDTR kota Yogyakarta yang dimana maksimal tinggi bangunan 32 m tetapi pada perizinan tinggi bangunan mencapai 40 m.

PENUTUP

Apartemen Royal Kedhaton adalah proyek pembangunan bangunan kombinasi semi apartemen yang dikelola oleh PT Java Orient Property (JOP), anak perusahaan PT Summarecon Agung Tbk yang terletak di jalan Kemetiran Lor, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Yogyakarta. Apartemen Royal Kedhaton ini dibangun sebanyak 13 lantai yang dimana hal ini tidak sesuai dengan peraturan daerah kota Yogyakarta nomor 2 tahun 2012 tentang bangunan gedung terkait ketinggian bangunan di kawasan penyangga cagar budaya. Untuk itu perlu adanya kolaborasi dan koordinasi dari para stakeholder atau para pihak yang memiliki kepentingan dalam perusahaan untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran tata ruang dan pemberian sanksi yang tegas kepada para pelaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Basah, Sjachran *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah pada penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum UNAIR, Surabaya, 1995, hlm. 1-2.
- Chandra, Febrian. *Hukum Lingkungan*. Meja Ilmiah Publikasi, Merangin, 2024.
- Chandra, Febrian. Diar, A., & Hartati, H. Konstitusi Hijau (Green Constitution) dalam Upaya Pelestarian Lingkungan Hidup yang Berkeadilan. *Jurnal Penelitian Inovatif*, Vol 4 No 3, (2024). hlm 889-896.
- Hartati, Hartati; Chandra, Febrian; Diar, Adithiya. Spatial Planning for Mining Exploitation Rights in Forest Area. *ADLIYA: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan*, 2023, Vol 17 No 1. hlm 19-34.
- Kallo, Erwin, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2019.
- Kindangen, R. R., Gosal, R., dan Pangemanan, S, "Implementasi Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado", *Jurnal Eksekutif*, Vol 1, No 1 (2018), hlm 25.

- Mulawarman, K., & Rosilawati, Y, “*Komunikasi organisasi pada Dinas Perijinan Kota Yogyakarta untuk meningkatkan pelayanan*”, *Jurnal Ilmiah Komunikasi Makna*, Vol 5, No 1 (2014)
- N.M. Spelt dan J.J.J.M. Ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan* , disunting oleh Philipus M. Hadjon, (Surabaya: Yuridika, 1993), hlm. 2-3
- Susanto, Heris, “*Langgar Cagar Budaya, IMB Royal Kedhaton Terkait OTT Eks Walikota Jogja Dicabut*”, *Detik Jateng*
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2010.