

TESIS

**PENYELENGGARAAN PERIZINAN GEDUNG: STUDI ATAS
PEMBANGUNAN GEDUNG SEKOLAH TINGGI MULTIMEDIA
"MMTC" YOGYAKARTA**



Oleh :

NAMA : Selma Nabila Azzahra

NIM : 23912036

BKU : HTN/HAN

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2026

HALAMAN PERSETUJUAN



PENYELENGGARAAN PERIZINAN GEDUNG: Studi atas Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia “MMTC” Yogyakarta

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendararan

pada tanggal 02 Maret 2026



Yogyakarta, 02 Maret 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Prof. Ridwan, Dr., S.H.,
M.Hum.,

HALAMAN PENGESAHAN



**PENYELENGGARAAN PERIZINAN GEDUNG: Studi atas
Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia “MMTC”
Yogyakarta**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| 1. Ketua | Prof. Ridwan, Dr., S.H., M.Hum., |
| 2. Anggota | Jamaludin Ghafur, Dr. SH., M.H., |
| 3. Anggota | Bambang Sutiyoso, Dr.,S.H., M.Hum., |



Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

MOTTO

“Allah memang tidak menjanjikan hidupmu akan selalu mudah, tapi dua kali Allah berjanji bahwa : fa inna ma’al-’usri yusra, inna ma’al-usri yusra”

(QS. Al-Insyirah 94: 5-6)

`Don't say you can't, before you try`

-S-

HALAMAN PERSEMBAHAN

"Karya sederhana ini kupersembahkan untuk ayah dan ibu tercinta. Semoga menjadi kebanggaan kecil bagi kalian, sebagai tanda rasa syukurku atas segala doa dan kasih yang tak pernah terhenti."

PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Selma Nabila Azzahra, S.H.

Nim : 23912036

Adalah benar-benar Mahasiswa Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan menuliskan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa Tesis dengan judul:

“PENYELENGGARAAN PERIZINAN GEDUNG: STUDI ATAS PEMBANGUNAN GEDUNG SEKOLAH TINGGI MULTIMEDIA “MMTC” YOGYAKARTA”

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etikam dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinal) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat)
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya, berkaitan dengan hal ini di atas (terutama pernyataan terutama pada butir no. 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 5 Februari 2026



Selma Nabila Azzahra, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“PENYELENGGARAAN PERIZINAN GEDUNG: STUDI ATAS PEMBANGUNAN GEDUNG SEKOLAH TINGGI MULTIMEDIA ”MMTC” YOGYAKARTA”** sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Magister (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari mengenai penulisan ini tidak bisa terselesaikan tanpa pihak-pihak yang mendukung baik secara moril maupun materiil. Maka, dengan penuh hormat penulis sampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Allah SWT, atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ini.
2. Kedua orang tua tersayang, Babe Marwata dan Ibu Kurniati Rahmi yang tiada henti memberikan segala dukungan serta doa sehingga penulis bisa sampai di titik ini.
3. Prof. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., sebagai panutan penulis dalam pakar hukum administrasi negara dan sebagai dosen pembimbing tugas akhir penulis sedari S1 hingga penulis melanjutkan pendidikan S2 ini. Terimakasih atas segala bimbingan dan arahan yang sangat berharga hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

4. Dr. Jamaludin Ghafur, S.H., M.H. dan Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.H. selaku dosen penguji, terimakasih telah memberi masukan serta saran kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang dengan kesungguhan memberikan ilmu dan bantuan selama saya menuntut ilmu pengetahuan sampai tersusunnya tugas akhir ini.
6. Civitas Akademika Fakultas Hukum pada khususnya dan Universitas Islam Indonesia pada umumnya.
7. Bunda Enita Biddinikawati, S.H., dan Eyang Siti Aisyah yang tiada henti memberikan doa dan dukungan penuh kepada penulis.
8. Wildan Azmi Ghiffary, yang membuat penulis termotivasi dan semangat untuk menjadi kakak yang terbaik.
9. Fachurrozi Maarif Wafa, seseorang yang menjadi keluh kesah penulis. Terimakasih untuk selalu sabar, mendengarkan dan meluangkan waktunya dalam menemani proses penulis menyelesaikan karya ini.
10. Yola Safitri, S.H.,M.H, Tania Octavia, S.H.,M.H, Prioni Rahmanda Saputri, S.H.,M.H, Aisyah Arumi, S.H., sahabat seperjuangan penulis di Magister Hukum yang selalu memberikan bantuan, dukungan, semangat, dan motivasi kepada penulis.
11. Fitriana Puji Lestari, Safira Nada Athaya, Ayu Istanty yang selalu memberi semangat dan kebersamaan penulis dalam segala cerita, khususnya selama penulisan karya ini.

12. Teman-teman VIDA yang tidak bisa penulis sebut satu persatu. Terimakasih untuk segala doa dan semangat untuk penulis, serta selalu meyakinkan penulis bahwa penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjalan bersandingan dengan bekerja bersama kalian.

13. Pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam karya ini yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna, penulis masih melakukan kesalahan dalam penulisan karya ini. Oleh karena itu, penulis meminta maaf yang sedalam-dalamnya atas kesalahan yang dilakukan penulis. Penulis berharap karya ini dapat bermanfaat bagi pembacanya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 5 Februari 2026

Penulis

Selma Nabila Azzahra, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I.....	2
PENDAHULUAN	2
A. Latar Belakang Masalah	2
A. Rumusan Masalah	8
B. Tujuan Penelitian	9
C. Manfaat Penelitian.....	9
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Landasan Teori.....	12
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II.....	23
PENGATURAN DAN PENYELENGGARAAN PERIZINAN GEDUNG DI INDONESIA.....	23
A. Pengertian Perizinan	23
B. Pengaturan Perizinan.....	25
C. Penyelenggara Perizinan.....	32
D. Perizinan Gedung	35
BAB III.....	44

PERIZINAN PEMBANGUNAN GEDUNG SEKOLAH TINGGI MULTIMEDIA “MMTC” YOGYAKARTA	44
A. Deskripsi Ringkas Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta	44
B. Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia	46
C. Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta .	52
D. Persyaratan Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta	56
E. Tujuan Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta	60
F. Analisis Hukum terhadap Pelaksanaan Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta	63
BAB IV	67
PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	68

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya legalitas bangunan gedung instansi pemerintah sebagai instrumen pengendalian tata ruang dan kepastian hukum, khususnya pada pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM MMTC Yogyakarta. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penyelenggaraan perizinan pembangunan gedung tersebut serta alasan yuridis dipersyaratkannya perizinan dalam pembangunannya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yang mengkaji implementasi peraturan perundang-undangan di lapangan. Data penelitian terdiri dari data primer yang diperoleh melalui wawancara serta data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelenggaraan perizinan STMM MMTC dilakukan melalui pemenuhan dokumen PKKPR, rekomendasi ketinggian KKOP, dan pertimbangan teknis pertanahan, meski masih terdapat kendala pada belum tersedianya dokumen lingkungan (AMDAL) hingga akhir tahun 2025. Perizinan tersebut dipersyaratkan sebagai instrumen pengarah guna menjamin keselamatan navigasi udara, kesesuaian tata ruang, serta memberikan legitimasi hukum atas aset negara. Penulis menyimpulkan bahwa meskipun koordinasi antar-instansi telah berjalan baik, pemenuhan kewajiban administratif substantif terkait lingkungan perlu segera diakselerasi untuk mencapai kesempurnaan legalitas yang tahan terhadap uji hukum administrasi negara.

Keyword:Bangunan Gedung, Hukum Administrasi Negara, Perizinan, STMM "MMTC".

ABSTRACT

This research is motivated by the importance of the legality of government agency buildings as an instrument for spatial control and legal certainty, especially in the construction of the STMM MMTC Yogyakarta Digital Transformation Building. The purpose of this research is to find out the implementation of the building construction permit and the juridical reasons for the requirement for permits in its construction. The research method used is empirical juridical which examines the implementation of laws and regulations in the field. The research data consists of primary data obtained through interviews as well as secondary data sourced from primary, secondary, and tertiary legal materials through literature studies. The results of the study show that the implementation of STMM MMTC licensing is carried out through the fulfillment of PKKPR documents, KKOP height recommendations, and land technical considerations, although there are still obstacles in the unavailability of environmental documents (EIAs) until the end of 2025. The permit is required as a guiding instrument to ensure air navigation safety, spatial suitability, and provide legal legitimacy for state assets. The authors conclude that although inter-agency coordination has been going well, the fulfillment of substantive administrative obligations related to the environment needs to be accelerated immediately to achieve the perfection of legality that is resistant to the test of state administrative laws.

Keywords: *Building, State Administrative Law, Licensing, STMM "MMTC".*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Adanya hukum dapat mencegah kesewenang-wenangan, Thomas Aquinas berpendapat untuk mencegah kesewenang-wenangan harus ada yang mengatur dan membatasi tindakan pemerintah yaitu harus berlandaskan pada undang-undang dasar atau konstitusi.¹ Jadi, setiap penyelenggaraan urusan pemerintah harus berdasarkan pada hukum yang berlaku. Begitu juga dengan masalah perizinan usaha yang harus disesuaikan dengan peraturan yang berlaku.

Pemerintah daerah dalam mengurus kewenangannya mengeluarkan kebijakan berbentuk Perda, Keputusan kepala daerah, dan peraturan lainnya yang salah satunya mengenai perizinan. Perizinan sebagai bentuk ketetapan yang merupakan tindakan sepihak dari administrasi negara. Karena perizinan termasuk kegiatan administrasi sehingga perizinan diatur oleh Hukum Administrasi Negara (HAN). Hukum Administrasi Negara berperan melakukan kontrol terhadap semua kegiatan perizinan tersebut yang harus berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹ Ridwan H.R. *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2008), hlm. 2.

Dalam Hukum Administrasi, izin merupakan instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan konkrit. Sebagai suatu instrument hukum, izin berfungsi sebagai ujung tombak atau alat yang bertujuan untuk mengarahkan, mengendalikan, merekayasa, dan merancang masyarakat adil makmur. melalui izin dapat diketahui bagaimana gambaran masyarakat adil makmur itu terwujud, yang berarti persyaratan-persyaratan yang terkandung dalam izin merupakan pengendali dalam memfungsikan izin itu sendiri.² Izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.³ Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundangundangan.⁴

Sedangkan perizinan ialah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi peraturan yang dimiliki oleh pemerintah terhadap suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat maupun suatu badan. Perizinan dapat berupa pendaftaran, rekomendasi sertifikat, penentuan kuota serta izin untuk melaksanakan suatu usaha yang biasanya dimiliki oleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan yang dilakukan.

Pada dasarnya setiap izin membatasi kebebasan individu. Dengan demikian wewenang membatasi hendaknya tidak melanggar prinsip dasar negara hukum,

² Ridwan, *ibid.*, hlm.160.

³ N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Philipus M. Hadjon, Yuridika, Surabaya, 1993, hlm.2.

⁴ Ridwan HR, *op. cit.*, hlm. 198.

yaitu asas legalitas. Atas dasar teori demikian itu, wewenang memberikan izin adalah wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Wewenang itu diberikan untuk mencapai tujuan konkret. Izin dapat berbentuk tertulis maupun tidak tertulis, namun dalam Hukum Administrasi Negara izin harus tertulis, kaitannya apabila terjadi suatu hal yang tidak diinginkan maka izin yang berbentuk suatu keputusan administrasi negara (*beschikking*) dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam pengadilan.

Salah satu bentuk izin yang harus sesuai dengan prosedurnya adalah izin mendirikan bangunan. Adapun fungsi dari izin mendirikan bangunan adalah agar memperoleh legalitas hukum, pengendalian pemanfaatan ruang, kelayakan bangunan, dan pelayanan.⁵ Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis yang sesuai dengan fungsi Gedung. Seperti yang tertera dalam pembukaan UUD 1945 alinea ke-4, tujuan negara ialah: memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta menjaga ketertiban dunia. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dibentuk pemerintahan baik pemerintahan pusat maupun pemerintahan daerah. Indonesia sebagai negara yang sedang membangun berusaha untuk melakukan pembangunan disegala bidang kehidupan untuk mencapai masyarakat yang sejahtera. Salah satu tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur secara merata baik dari materil maupun spiritual, dimana pembangunan

⁵ Heri Fajariyanto, dkk, "Pengawasan Hukum Terhadap Izin Mnedirikan Bngunan (IMB) Bngunan Gedung Perusahaan di Kcamatan Penajam Paser Utara", *Jurnal Lex Suprema*, Vol 2 No 1, (2020), hlm. 600.

nasional merupakan pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia.⁶

Dalam setiap kegiatan yang memerlukan izin diperlukan persiapan maupun syarat-syarat yang harus sesuai dengan prosedur izin. Karena untuk suatu jenis kegiatan seperti pembangunan gedung diperlukan beberapa izin, sebagai contoh yang akan menjadi objek pada penelitian ini adalah pembangunan gedung Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" Yogyakarta yang berada di Kabupaten Sleman.

Secara institusional, Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" Yogyakarta merupakan institusi di bawah Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Komunikasi dan Digital, yang merupakan bagian dari Kementerian Komunikasi dan Informatika (Menkoinfo). Sejak tanggal 5 November 2024 Kementerian Komunikasi dan Informatika berganti nama menjadi Kementerian Komunikasi dan Digital (Menkomdigi), berdasarkan Peraturan Presiden No. 174 Tahun 2024 tentang Kementerian Komunikasi dan Digital. Meskipun Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" itu merupakan institusi pemerintahan, namun dalam pembangunan gedungnya tetap diharuskan memiliki izin.

Izin diartikan sebagai persetujuan 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

⁶ Ni' matul Huda, *Hukum Tata Negara Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 91.

tertentu yang sebenarnya dilarang.⁷ Berdasarkan Pasal 1 angka 19 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, izin diartikan sebagai keputusan pejabat pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa salah satu unsur izin adalah organ pemerintah, yaitu selaku pihak pemberi izin, sementara warga masyarakat selaku pemohon izin. Dalam konteks ini, ada hal menarik untuk dilakukan penelitian yaitu bahwa Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" itu merupakan institusi pemerintahan, bukan warga masyarakat. Sebagai institusi pemerintahan, keberadaan Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" itu sama dengan pihak pemberi izin yaitu sama-sama sebagai organ pemerintahan.

Saat ini ketentuan tentang perizinan itu diatur dalam PP No. 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko dan PP No. 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah. Kedua Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan pelaksanaan dari UU No. 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja. Selanjutnya, pengaturan tentang perizinan itu ditemukan secara sektoral dalam berbagai bidang. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 5 Tahun 2021, sektor perizinan itu meliputi; a. kelautan dan perikanan; b. pertanian; c. lingkungan hidup dan kehutanan; d. energi dan sumber daya mineral; e. ketenaganukliran; f. perindustrian; g. perdagangan; h. pekerjaan umum dan perumahan rakyat; i. transportasi; j. kesehatan, obat, dan makanan; k. pendidikan dan kebudayaan; l. pariwisata; m. keagamaan; n. pos, telekomunikasi,

⁷ N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, *op. cit.*, hlm. 2-3.

penyiaran, dan sistem dan transaksi elektronik; o. pertahanan dan keamanan; dan p. ketenagakerjaan.

Sesuai dengan keberadaan MMTC sebagai Sekolah Tinggi, perizinannya masuk dalam sektor pendidikan dan kebudayaan. Dalam sektor ini, perizinannya digolongkan sebagai perizinan non berusaha. Istilah perizinan non berusaha tidak ditemukan dalam PP No. 5 Tahun 2021 dan PP No. 6 Tahun 2021.

Istilah dan pengertian perizinan non berusaha ditemukan dalam peraturan perundang-undangan tingkat daerah.⁸ Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Walikota Yogyakarta No. 51 Tahun 2023 tentang Perizinan dan Non Perizinan, Non Perizinan adalah pemberian dokumen atau bukti legalitas atas sahnya sesuatu kepada seseorang atau sekelompok orang dalam kemudahan pelayanan dan informasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemerintah Daerah (Pemda) Bantul menggunakan istilah perizinan non berusaha, yaitu dokumen dan/atau bukti legalitas persetujuan dari Pemerintah Daerah di luar kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Bupati Kabupaten Bantul No. 76 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha dan Perizinan Non Berusaha. Pemda Gunungkidul menggunakan istilah Perizinan Non Berusaha, seperti halnya Pemda Kulon Progo, sementara Pemda Sleman menggunakan istilah non perizinan, dengan pengertian yang sama, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Bupati Gunungkidul No. 62 Tahun 2022 tentang Perizinan Non Berusaha,

⁸ Dalam beberapa peraturan perundang-undangan Tingkat daerah, istilah yang digunakan adalah perizinan non berusaha dan non perizinan, dengan pengertian yang sama.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Bupati Kulon Progo No. 16 Tahun 2022 tentang Pendelegasian Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kulon Progo, dan Peraturan Bupati Sleman No. 41 Tahun 2021 tentang Pendelegasian Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sleman No. 14 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 41 Tahun 2021 tentang Pendelegasian Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan.

Terkait dengan pembangunan gedung Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC", tentu perlu menghubungkannya dengan PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Berdasarkan PP ini, untuk pembangunan gedung digunakan istilah Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yang pengertiannya disebutkan dalam Pasal 1 angka 17 yaitu perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.

Selain terkait dengan perizinan bangunan gedung, kiranya ada beberapa perizinan lain yang dipersyaratkan dalam pelaksanaan pembangunan gedung Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC", yang menarik untuk dilakukan penelitian bagaimana implementasinya.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelenggaraan perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" Yogyakarta?
2. Mengapa dalam penyelenggaraan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" Yogyakarta itu dipersyaratkan ada perizinan?

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelenggaraan perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengapa dalam penyelenggaraan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia "MMTC" Yogyakarta itu dipersyaratkan ada perizinan.

C. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan dan pengembangan keilmuan pada bidang Hukum Administrasi Negara, khususnya dalam hal perizinan gedung.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik bagi pemerintah maupun warga Masyarakat atau badan hukum perdata.

D. Tinjauan Pustaka

Penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang terdapat persamaan dan perbedaan sebagai berikut:

1. Mareci Susi Afrisca Sembiring, melakukan penelitian dengan judul "Efektivitas Advis Planning Dalam Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Pematangsiantar", Penelitian ini menekankan pada efektivitas advis planning dalam pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. Penelitian yang saya lakukan memiliki persamaan yang berkaitan dengan kegiatan izin mendirikan bangunan. Dan memiliki perbedaan pada subjek yang diteliti.
2. Marianas, melakukan penelitian dengan judul "Tinjauan Yuridis Terhadap Perizinan Pembangunan Twin Tower di Kota Makassar", Penelitian ini membahas mengenai perizinan pembangunan Twin Tower di Makassar.

Penelitian yang akan saya lakukan memiliki persamaan mengenai penelitian peraturan prosedur perizinan pembangunan gedung, sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini hanya fokus kepada tinjauan yuridis saja, sedangkan penelitian yang saya lakukan mengenai tinjauan yuridis dan juga empiris.

3. Ersa Yuhana, melakukan penelitian dengan judul "Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Penyelenggaraan Perizinan dan Pengawasan Usaha Pertamina Shop". Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang akan saya lakukan pada prosedur izin mendirikan usaha. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah terletak pada objek penelitiannya. Penelitian ini menjadikan usaha pertamina shop sebagai objek, sedangkan penelitian yang saya lakukan objeknya adalah perizinan pembangunan gedung.
4. Inggrity Tri Fatami, melakukan penelitian dengan judul "Tinjauan Yuridis Atas Perizinan Bangunan Gedung di Kota Tarakan".
Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang akan saya lakukan mengenai penerapan perizinan bangunan gedung oleh pemerintah daerah. Sedangkan perbedaan dengan penelitian yang akan saya lakukan terletak pada jenis peraturan yang dikaji, yaitu dengan Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor 1 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Wali Kota Nomor 29 tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, sedangkan pada penelitian yang saya lakukan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021.
5. Nasrullah Nurul Fuzi, melakukan penelitian dengan judul "Prosedur Perizinan Pembangunan Hotel Oleh Dinas Perizinan Kota Yogyakarta Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung".

Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang akan saya lakukan yaitu pada bagian tujuan prosedur izin pembangunan oleh pemerintah daerah. Sedangkan perbedaannya terletak bahwa pada penelitian ini tidak hanya terkait organ pemerintahan pusat, tetapi juga dengan organ pemerintahan daerah dan peraturan daerah yang digunakan.

E. Landasan Teori

Ada beberapa teori atau konsep yang memiliki relevansi dengan objek penelitian. Landasan teori digunakan sebagai landasan atau pilar dalam penelitian.⁹ Teori yang digunakan tidak boleh sembarangan tetapi sudah teruji benar secara ilmiah.¹⁰ Pada bagian ini teori-teori atau konsep-konsep itu akan dikemukakan secara garis besar, sebagai pijakan atau informasi awal untuk melakukan penelitian, yang nanti akan diulas lagi secara komprehensif pada bab berikutnya.

1. Teori Organ Pemerintahan

Organ pemerintahan adalah organ yang menjalankan urusan pemerintahan, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah. Secara teoritik pemerintahan adalah segala urusan yang dilakukan oleh negara dalam menyelenggarakan kesejahteraan masyarakat dan kepentingan negara.¹¹ Penyelenggaraan urusan negara atau kemasyarakatan itu dilaksanakan oleh pemerintah. Istilah Pemerintah dalam arti luas (*in the broad sense*) mencakup semua alat kelengkapan negara, yang pada

⁹ Tarjo, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Deepublish, 2019), hlm. 7-8.

¹⁰ Syafrida Hafni Sahir, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: KMB Indonesia, 2021), hlm. 25-26.

¹¹ Kuntjoro Purbopranoto, *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan Dan Peradilan Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, 1997, hlm.39-40.

pokoknya terdiri dari cabang-cabang kekuasaan eksekutif, legislatif, yudisial, atau alat-alat kelengkapan negara yang bertindak untuk dan atas nama negara, sedangkan pemerintah dalam arti sempit (*in the narrow sense*) adalah cabang kekuasaan eksekutif,¹² baik ditingkat pusat maupun daerah. Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai pemerintah dalam arti luas yang terdiri atas pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Pemerintahan pusat merupakan penyelenggaraan urusan pemerintahan di tingkat pemerintahan pusat yang didalamnya mencakup Presiden selaku kepala pemerintahan, Kementerian, Lembaga Pemerintahan Non Kementrian (LPNK), dan Lembaga Nonstruktural (LNS), dengan beragam nama ada yang berupa Badan seperti Badan Kepawagai Negara, Badan Urusan Logistik, Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional, Badan Koordinasi Penanaman Modal, dan sebagainya. Ada pula yang menggunakan nama Lembaga seperti Lembaga Administrasi Nasional, Lembaga Penerapan Antariksa Nasional, Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia, Lembaga Sensor Film, Lembaga Ketahanan Nasional, dan lain-lain. Selain itu ada yang menggunakan nama Dewan dan Komite seperti Dewan Ekonomi Nasional, Dewan Pembina Industri Strategis, Dewan Maritim Indonesia, Dewan Pertimbangan Otonomi Daerah, Komite Penilaian Independen, Komite Olahraga Nasional Indonesia, Komite Standar Nasional untuk Satuan Ukuran, Komite Nasional Keselamatan Transportasi, dan sebagainya.

¹² Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1997, hlm. 158-159.

Pemerintah daerah diartikan sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah yang terdiri dari Gubernur, Bupati atau Walikota, dan perangkat daerah. Pemerintah Daerah Provinsi, Daerah Kabupaten, dan Kota memiliki Dewan Perwakilan Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.¹³ Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan atau kewenangan tersebut, pemerintah menyelenggarakan sendiri atau dapat melimpahkan sebagian urusan pemerintahan kepada perangkat pemerintah atau wakil pemerintah di daerah atau dapat menugaskan kepada pemerintahan daerah dan/atau pemerintahan desa.¹⁴

Pemerintah dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, bersih, dan berwibawa diharapkan mampu melaksanakan tugasnya dengan baik dan kompleks. Pemerintah memiliki instansi yang berwenang untuk mengatur kehidupan warga negaranya dan juga memiliki kewajiban untuk memberikan pelayanan yang maksimal pada masyarakat.¹⁵ Kewenangan merupakan kekuasaan untuk melakukan perbuatan hukum administrasi yang secara atributif ditentukan dalam perundang-undangan kepada badan atau pejabat tata usaha negara tertentu. Badan atas pejabat tata usaha negara tindakan yang dilakukannya menjadi tidak sah apabila terdapat ketidakwenangan dalam melakukan tindakan hukum administrasi negara tersebut.¹⁶

2. Teori Perizinan

¹³ Ani Sri Rahayu, *Pengantar Pemerintah Daerah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 3.

¹⁴ Ni'matul Huda, *op. cit.*, hlm. 363.

¹⁵ Irsa Yonanda, dkk, "Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)", *Jurnal Administrasi Negara*, Vol 1, No. 1, Malang: Universitas Brawijaya, (2018), hlm. 70.

¹⁶ W. Riawan Tjandra, "Hukum Administrasi Negara" Sinar Grafika, hlm 175.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Izin adalah pernyataan mengabdikan (tidak melarang dsb); persetujuan membolehkan.¹⁷ Secara yuridis izin adalah kewenangan administratif yang dimiliki oleh pemerintah sebagai salah satu sarana untuk mengawasi aktifitas masyarakat. Izin adalah persetujuan yang didasarkan pada kekuasaan mengatur pemerintah beralaskan hukum dimaksudkan sebagai alat untuk kebaikan bagi masyarakat.¹⁸ Adapun pengertian lain dari izin, yaitu adalah sebagai perbuatan hukum bersegi dua, yakni suatu perjanjian yang diadakan antara yang memberi konsesi dengan yang diberi konsesi atau penerima konsesi.¹⁹ N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge membagi izin dalam arti luas dan sempit. Izin dalam arti luas adalah ketika penguasa memperbolehkan orang yang memohon untuk diperkenankan melakukan suatu tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Sedangkan izin dalam arti sempit adalah berarti pengikatan atau suatu tindakan pengendalian dengan menggunakan instrumen peraturan izin yang biasanya didasarkan pada keinginan pembuat Undang-undang semata untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghindari keadaan-keadaan yang tidak baik yang mungkin sedang terjadi atau akan terjadi dikemudian hari.²⁰ E. Utrecht berpendapat bahwa izin adalah keadaan dimana ketika pembuat suatu peraturan tidak memperkenankan suatu tindakan tertentu, tetapi tetap saja memperkenalkan tindakan tersebut kepada masyarakat namun diiringi dengan aturan-aturan yang ditentukan, maka hal tersebut bisa dikatakan bersifat suatu izin

¹⁷ KBBI versi *Online* (18 Mei 2025)

¹⁸ Nur Asiyah, "Strategi Implementasi Perizinan dan Sanksi Administratif Sebagai Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Vol 12, No. 1, (2017), hlm. 132.

¹⁹ Ridwan HR, *op. cit.*, hlm 209.

²⁰ *Ibid.*

(*vergunning*).²¹ Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkreto berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.²²

Perizinan ialah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan, dan juga bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, dan sertifikasi. Penentuan kuota dan izin untuk melakukan suatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan ataau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan ataupun melakukan tindakan. Dengan memberi izin, tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang untuk memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.²³

Begitu juga dalam membangun atau mendirikan gedung, sangat diperlukan perizinan seperti izin lokasi, izin lingkungan, dan sebagainya. Perizinan ini dianggap sebagai instrumen pengarah (*sturen*) agar bangunan yang didirikan itu sesuai dengan tata ruang kota atau wilayah, menghindari bahaya lingkungan, dan lain-lain.

3. Keputusan Tata Usaha Negara

²¹ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 167.

²² Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*. Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Hukum Lingkungan di Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995, hlm. 3.

²³ *Ibid.*

Konsep Keputusan Tata Usaha Negara dalam UU Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.²⁴ Berdasarkan asas praduga *rechmatiq/praesumptio iustae causa* yang menyatakan bahwa keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) harus dianggap sah secara hukum sampai dengan adanya keputusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Hal ini agar tugas pemerintahan khususnya dalam rangka memberikan perlindungan (*protection*), pelayanan umum (*public service*), dan mewujudkan kesejahteraan (*welfare*) bagi masyarakat dapat berjalan baik.²⁵

Salah satu contoh izin sebagai KTUN adalah Persetujuan Bangunan Gedung (PGB) atau yang dahulu disebut Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang atau Pemerintah Daerah. IMB dapat menunjukkan keabsahan atau legalitas dari suatu bangunan yang dimiliki masyarakat.²⁶ Izin dapat menjadi sengketa di PTUN apabila terdapat dugaan pelanggaran dalam proses penerbitannya. Maka dari itu untuk mendapatkan atau mengeluarkan putusan tata usaha negara harus melalui prosedur yang panjang.

²⁴ Dola Riza, "Keputusan Tata Usaha Negara Menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 3 No. 1, September 2018, hlm. 91.

²⁵ Indah Fitriani Sukri, Anna Erliyana, "Konsep Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara: Menguji Asas *Presumptio Iustae Causa* Dalam Sengketa Tata Usaha Negara," *Jurnal Hukum & Pembangunan: Vol. 52: No. 1, Article 3* (2022):40, <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol52/iss1/3>.

²⁶ Ray Caesar, dkk, "Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bekasi," *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan: Vol. 7 No. 3* (2023).

Izin sebagai salah satu instrumen yuridis dalam penyelenggaraan pemerintahan itu diwujudkan dalam bentuk keputusan (*beschikking*), sehingga asas-asas dan norma-norma yang terdapat dalam keputusan tata usaha negara itu *mutatis mutandis* berlaku atau diterapkan dalam izin.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah proses atau tata cara bagaimana suatu penelitian dilaksanakan sesuai dengan kaidah-kaidah penelitian ilmiah. Menurut Peter Mahmud Marzuki memberikan definisi terkait penelitian hukum sebagai aktifitas ilmiah yang terdiri dari metode, sistematika, dan pendapat ahli yang tujuannya untuk memahami gejala hukum serta mencari solusi dengan cara mengkajinya.²⁷

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini tergolong penelitian yuridis empiris, artinya penelitian terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan obyek penelitian dan implementasinya di lapangan. Dengan kata lain, penelitian yuridis empiris tidak hanya tertuju pada norma hukum dalam peraturan perundang-undang tetapi juga meneliti penerapannya di lapangan atau dalam praktik.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan suatu hal yang menjadi kajian dalam rumusan masalah penelitian. Penelitian harus menjelaskan apa yang menjadi objek dalam

²⁷ Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024), hlm. 12.

penelitian yang diteliti oleh peneliti.²⁸ Objek penelitian yang dikaji dalam penelitian ini adalah Perizinan Pembangunan Gedung MMTC.

3. Pendekatan Penelitian

Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa pendekatan dalam penelitian hukum itu terdiri atas pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²⁹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan, yaitu meneliti data dan bahan hukum dari perspektif peraturan perundang-undangan (*statute approach*).

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas dua hal yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya.³⁰ Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari penelitian lapangan dengan metode wawancara.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan.

²⁸ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 125.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 93.

³⁰ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta; PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 99.

Yang terdiri atas :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, yang digunakan dalam penelitian ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko beserta peraturan pelaksanaannya serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan objek penelitian.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku, majalah, artikel, makalah, maupun hasil penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan daya dukung untuk menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder yang dapat berupa buku, majalah, artikel, makalah, kamus.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan terdiri dari data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder.

a. Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah proses mendapatkan keterangan untuk penelitian dengan tanya jawab secara tatap muka langsung diantara setidaknya dua orang untuk mendapatkan data atau informasi. Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Wawancara dilakukan terhadap narasumber yang telah dipilih.

b. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan, yaitu dengan menginventarisir dan mengkaji bahan-bahan hukum dan berbagai Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan atau objek penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini akan terdiri dari 4 BAB, dengan perincian sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada BAB I isinya berasal dari proposal penelitian yang memuat:

- a. Latar Belakang Masalah
- b. Rumusan Masalah
- c. Tujuan Penelitian
- d. Manfaat Penelitian
- e. Tinjauan Pustaka

- f. Landasan Teori
- g. Metode Penelitian
- h. Sistematika Penulisan

BAB II

Pada BAB II isinya akan menguraikan mengenai kajian teoretik tentang konsep-konsep atau teori-teori yang relevan dengan objek penelitian dan diberi judul tersebut.

BAB III

Pada BAB III berisi pembahasan atau analisis terhadap bahan hukum atau data lapangan.

BAB IV

BAB IV berisi atau diberi judul PENUTUP yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran atau rekomendasi.

BAB II

PENGATURAN DAN PENYELENGGARAAN PERIZINAN GEDUNG DI INDONESIA

A. Pengertian Perizinan

Dalam kamus istilah hukum, istilah izin (*vergunning*) dijelaskan sebagai persetujuan dari pemerintah yang diperlukan untuk tindakan-tindakan tertentu yang umumnya memerlukan pengawasan khusus, namun tidak dianggap sebagai hal yang sama sekali tidak diinginkan. Definisi izin merujuk pada persetujuan atau pernyataan yang mengizinkan. Istilah "mengizinkan" berarti memberikan persetujuan, memperbolehkan, atau tidak melarang. Secara umum, hukum perizinan adalah hukum yang mengatur hubungan antara masyarakat dan negara ketika masyarakat mengajukan permohonan izin.³¹

Izin merupakan tindakan hukum administratif yang diterapkan berdasarkan peraturan dan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang. Secara umum, izin adalah persetujuan dari otoritas berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah dalam situasi tertentu yang dapat menyimpang dari beberapa ketentuan larangan perundang-undangan.³² Adapun pengertian lain dari izin, yaitu adalah sebagai perbuatan hukum bersegi dua, yakni suatu perjanjian yang diadakan antara yang memberi konsesi dengan yang diberi konsesi atau penerima konsesi.³³

³¹ Joni Laksito and Dyah Listyarini, *Hukum Perizinan* (Semarang: Yayasan Prima Agus Teknik, 2024), hlm. 2.

³² *Ibid.*

³³ Ridwan HR, *op. cit.*, hlm 209.

Sementara perizinan diartikan sebagai pemberian legalitas kepada individu atau pelaku usaha untuk melakukan aktivitas tertentu, baik dalam bentuk izin atau tanda daftar usaha. Izin adalah salah satu instrumen utama dalam hukum administrasi yang digunakan untuk mengatur perilaku masyarakat. Selain itu, izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi, pembebasan, atau pelepasan dari larangan tertentu. Perizinan merupakan bagian dari fungsi pengaturan dan pengendalian yang dilakukan pemerintah terhadap aktivitas masyarakat.³⁴ Perizinan juga merupakan salah satu instrumen hukum administrasi negara yang dapat digunakan bagi pelaksana undang-undang untuk melakukan tindakan hukum dalam menjalankan kewenangan dan tugas dari pemerintah yang diajukan oleh masyarakat ataupun organ pemerintahan.³⁵

Dalam pengertian lainnya yang diberikan oleh Dr. Sigit Sapto Nugroho, dan Anik Tri Haryani, S.H., M.Hum, bahwa perizinan merupakan perwujudan pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/ kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha.³⁶ Perizinan berakar dari kata izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Selain itu, izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Terdapat juga pengertian izin dalam arti sempit maupun luas.³⁷

³⁴ Joni Laksito dan Dyah Listyarini, *op. Cit.*, hlm. 3.

³⁵ Bagir Manan, *op. Cit.*, Hlm.8.

³⁶ Sigit Sapto Nugroho and Anik Tri Haryani, *Hukum Perizinan Berbasis Oss (Online Single Submission)* (Klaten: Lakeisha, 2021).

³⁷ Philipus. M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan* (Surabaya: Yuridika, 1993), hlm. 2-3.

Dalam definisinya terhadap konteks keputusan pemerintah, perizinan diartikan sebagai tindakan hukum pemerintah berdasarkan kewenangan publik yang membolehkan atau memperkenankan menurut hukum bagi seseorang atau badan hukum untuk melakukan sesuatu kegiatan.³⁸ Bagir Manan juga memperkaya definisi perizinan yakni sebagai pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha atau kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun daftar usaha. Bagir Manan menyatakan bahwa izin dalam pengertian secara luas adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang digunakan untuk membolehkan melakukan suatu tindakan ataupun perbuatan tertentu yang sebenarnya dilarang.³⁹ Berdasarkan uraian pengertian-pengertian perizinan di atas, dapat dipahami bahwa perizinan merupakan suatu bentuk pemberian kewenangan/legalitas ataupun persetujuan dari pemerintah guna melaksanakan suatu Tindakan tertentu.

B. Pengaturan Perizinan

Hukum perizinan di Indonesia saat ini berpusat pada Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja atau Omnibus Law, serta aturan turunannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, diatur pula di dalam Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang menjadi landasan umum dalam pelayanan perizinan.

1. Pengaturan Perizinan di dalam Undang-Undang Cipta Kerja

³⁸ Philipus M. Hadjon and Tatiek Sri Djatmiati, "Tata Perizinan Pada Era Otonomi Daerah," *Makalah Ilmiah* (2001): hlm. 1.

³⁹ Bagir Manan, "Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau Dari Perspektif UUD 1945," *Makalah* (1995): hlm. 1.

Undang-Undang Cipta Kerja mengatur perizinan spesifik tentang penyederhanaannya. Penyederhanaan perizinan merupakan isu penting dalam Penyelenggaraan Pemerintahan dan pelayanan publik masa kini. Kebijakan ini dilakukan karena perizinan masa lalu terlalu banyak jenisnya yang diurus masyarakat dan hal tersebut dapat mempersulit masyarakat untuk menciptakan lapangan kerja.

Penyederhanaan Perizinan Berusaha pada klaster I Omnibus Law Cipta Lapangan Kerja mencakup beberapa poin. Pertama, yaitu konsep izin kegiatan usaha (*license approach*) diubah menjadi penerapan standar dan berbasis risiko (*Risk-Based Approach/RBA*). Pada kegiatan usaha risiko tinggi, pengusaha wajib memiliki izin. Kegiatan usaha risiko tinggi adalah kegiatan usaha yang berdampak kepada kesehatan (*health*), keselamatan (*safety*), dan lingkungan (*environment*) serta kegiatan pengelolaan sumber daya alam (SDA). Pemerintah melakukan pengawasan dan inspeksi yang ketat atas kegiatan usaha risiko tinggi. Pada kegiatan usaha risiko menengah menggunakan standar. Penilaian standar (*compliance*) dilakukan oleh profesi bersertifikat. Sedangkan kegiatan usaha risiko rendah cukup melalui pendaftaran. Penataan kewenangan perizinan diatur dalam Norma Standar Prosedur Kriteria (NSPK).⁴⁰

Adapun cakupan perizinan sektor usaha pada klaster I terdiri dari 15 sektor yaitu pertanian, kehutanan, kelautan & perikanan, energi dan sumber

⁴⁰ Anton Rosari, Darnis, and Lerri Patra, "Penyederhanaan Izin Usaha Pasca Undang-Undang Cipta Kerja, Berdasarkan Prinsip Perizinan Berbasis Besarnya Resiko Berusaha," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* Vol. 4, no. 3 (2024): hlm. 314.

daya mineral, ketenaganukliran, perindustrian, perdagangan, kesehatan obat dan makanan, pariwisata, pendidikan, keagamaan, transportasi, PUPR, Pos, Telekomunikasi dan Penyiaran, serta Pertahanan dan Keamanan (Hankam). Pada klaster 2 persyaratan investasi, terdapat 6 kegiatan usaha yang tertutup untuk penanaman modal berdasarkan kepentingan nasional, asas kepatutan dan konvensi internasional yaitu perjudian dan kasino, budidaya dan produksi narkoba golongan I, industri pembuatan senjata kimia, industri pembuatan bahan perusak lapisan ozon (BPO), penangkapan spesies ikan yang tercantum dalam *Appendix I*, pemanfaatan (pengambilan) koral/karang dari alam.⁴¹

Pada pokoknya, pengaturan perizinan di dalam Undang-Undang Cipta Kerja ialah mengubah sistem perizinan dari *license approach* menjadi perizinan berusaha yang berbasis risiko, yang diselenggarakan melalui sistem terintegrasi *Online Single Submission* (OSS), menyederhanakan izin menjadi Nomor Induk Berusaha (NIB) dan persyaratan dasar (seperti lingkungan), serta membedakan perizinan berdasarkan tingkat risiko usaha (rendah, menengah, tinggi) dengan konsekuensi berbeda, bertujuan mempermudah investasi dan memperkuat penegakan hukum.

Terkhusus pada perizinan bangunan, UU Cipta Kerja telah menghapus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), diatur lebih lanjut dalam PP

⁴¹ KM Ibnu Shina Zaenudin and Aep Risnandar, "Pembangunan Dan Perkembangan Hukum Investasi Hubungan Industrial Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Integratif," *Journal Evidence Of Law* Vol. 4, no. 2 (2025): hlm. 788.

No. 16 Tahun 2021, untuk menyederhanakan perizinan dan menekankan aspek teknis, fungsi, keselamatan, serta kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) melalui sistem online (SIMBG).⁴²

Perubahan ini dilatarbelakangi dengan munculnya beberapa permasalahan publik mengenai kendala penerbitan IMB dan adanya rekomendasi penyesuaian kebijakan untuk melakukan *regulatory* dan *governance reform* dalam rangka mendukung pemenuhan standar teknis bangunan gedung sesuai arahan dalam kajian *World Bank Group* dalam *Building Regulation for Resilience; Managing Risks for Safer Cities*.⁴³

2. Pengaturan Perizinan di dalam Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Berlakunya undang-undang nomor 25 tahun 2009 tentang pelayanan publik, regulasi ini diharapkan dapat membawa perubahan terhadap pelayanan publik khususnya pada aspek perizinan yang umumnya memiliki proses yang rumit, waktu yang lama, serta biaya yang tinggi. Ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah No. 96 tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yakni di dalam bab 3 pasal 11 tentang sistem pelayanan terpadu. Sistem pelayanan terpadu yang dimaksud terbagi menjadi dua, yakni sistem pelayanan terpadu

⁴² Anggun Rosa Indah, Heru Nurasa, and Sinta Ningrum, "Reformasi Kebijakan Perizinan Bangunan Gedung : Studi Terhadap Dampak Perubahan Perilaku Dan Kondisi Sosial Ekonomi Di Kabupaten Purwakarta," *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP)* Vol. 11, no. 3 (2025): hlm. 354.

⁴³ Saya Nyoman Indra Kumara, Saya Nengah Riana, and Komang Agus Ariana, "Kendala Pada Pelayanan Pembuatan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Badung," *Jurnal Ilmiah Telsinas Elektro, Sipil Dan Teknik Informasi* Vol. 5, no. 1 (2022): 72–79.

satu pintu dan sistem pelayanan terpadu satu atap. Tujuan diselenggarakannya sistem pelayanan terpadu ialah:⁴⁴

- a. Memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat
- b. Mendekatkan pelayanan kepada masyarakat.
- c. Memperpendek proses pelayanan.
- d. Mewujudkan proses pelayanan yang cepat, muda, murah, transparan, pasti, dan kerajaan kaum.
- e. Memberikan akses yang lebih luas kepada masyarakat untuk memperoleh pelayanan.

Pada pokoknya, Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik mengatur perizinan sebagai bagian dari pelayanan publik, menekankan kepastian hukum, standar pelayanan, partisipasi masyarakat, dan kewajiban penyelenggara (Pemerintah/BUMN/BUMD) untuk memastikan layanan perizinan yang efektif, efisien, dan akuntabel, seperti kewajiban menyediakan sarana pengaduan, kompetensi pelaksana, dan transparansi biaya, serta mengarahkan pada sistem pelayanan terpadu (SIPT) untuk mengoptimalkan proses perizinan dan mengatasi masalah birokrasi.

3. Pengaturan Perizinan dalam Peraturan Perizinan No. 28 tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko

⁴⁴ Dyah Adriantini Siantha Dewi, "Optimalisasi Pelayanan Publik Di Bidang Perizinan," *Masalah-Masalah Hukum, Jilid Jilik 45*, no. 1 (2016): hlm. 64.

Reformasi Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (PBBR) di Indonesia merupakan upaya berkelanjutan yang bertujuan mewujudkan kemudahan dalam memulai dan menjalankan usaha. Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (PP 28/2025) adalah tindak lanjut yang disempurnakan dari amanat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Regulasi ini menggantikan PP Nomor 5 Tahun 2021, dengan fokus utama untuk mengatasi kritik lama dari pelaku usaha mengenai kompleksitas dan ketidakpastian birokrasi regulasi yang menghambat aktivitas bisnis.

PP No. 28 Tahun 2025 didorong oleh kebutuhan untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan kualitas layanan (*Service Level Agreement - SLA*) yang lebih eksplisit, khususnya terkait proses bisnis perizinan yang seringkali tertunda, sehingga merugikan Pelaku Usaha.³ Bagi investor, terutama Investasi Asing Langsung (PMA), ketidakpastian dalam memperoleh perizinan merupakan risiko nonpasar yang harus dihindari, karena risiko ini dapat membatalkan proyek atau secara substansial menggerus *Net Present Value* (NPV) investasi.⁴⁵

PP No. 28 Tahun 2025 adalah aturan baru perizinan berusaha berbasis risiko yang menyempurnakan PP No. 5 Tahun 2021,

⁴⁵ Yuliana, "Reformasi Sistem OSS Dan Perizinan Berusaha Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 Tahun 2025 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Untuk Meningkatkan Investasi Asing Di Indonesia," *Media Hukum Indonesia (MHI)* Vol. 3, no. 4 (2025): 209–216.

mengintegrasikan semua izin ke sistem OSS RBA (*Online Single Submission Risk Based Approach*), termasuk Perizinan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), dengan tujuan menyederhanakan proses, mempercepat layanan (SLA), dan memberikan kepastian hukum lebih baik bagi pelaku usaha melalui pendekatan risiko yang jelas.

Apabila suatu kegiatan usaha membutuhkan pembangunan gedung, sistem OSS memberikan notifikasi keperluan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) kepada Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Notifikasi juga akan diberikan kepada pelaku usaha untuk menindaklanjuti permohonan PBG dan SLF melalui SIMBG. Permohonan PBG Non Berusaha seperti untuk rumah (hunian sederhana atau tidak sederhana) dapat langsung mengakses aplikasi SIMBG.⁴⁶ Pada pokoknya, sistem OSS RBA, merupakan pintu pertama untuk mengajukan perizinan, termasuk pula perizinan bangunan gedung atau PBG, di mana PBG menjadi satu kesatuan dalam sistem perizinan berusaha berbasis risiko, menggantikan IMB lama, dan semua proses pengajuan dilakukan secara daring melalui akun NIB di oss.go.id, terintegrasi dengan SIMBG dan dinilai berdasarkan tingkat risiko bangunan.

⁴⁶ Dpmpmsp, “Persetujuan Bangunan Gedung,” 2024, <https://dpmpmsp.lamandaukab.go.id/info-layanan/persetujuan-bangunan-gedung/>.

C. Penyelenggara Perizinan

Berdasarkan hierarki, penyelenggara perizinan diatur oleh pemerintah pusat dan daerah, dengan sistem utama yaitu *Online Single Submission* (OSS) berbasis risiko (OSS-RBA) berdasarkan PP Nomor 28 Tahun 2025 (menggantikan PP 5/2021) yang mengatur kewenangan, prosedur melalui Sistem OSS, pengawasan, hingga sanksi, serta berbagai Peraturan Daerah (PERDA) yang mendukung pelaksanaan di tingkat provinsi/kabupaten/kota seperti Perda tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah yang memanfaatkan sistem OSS.

Dengan memberikan izin, penguasa (yang dalam hal ini pemerintah pusat) dapat memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum. Tindakan tertentu dalam hal ini sebagaimana telah diatur mengenai jenis pengaturan izin berbasis resiko oleh pusat melalui PP No 5 Tahun 2021 dan penyelenggaraan izin pada tingkat daerah diatur melalui PP No 6 Tahun 2021, maka secara nyata seseorang terikat pada suatu aturan tertentu yang harus ditaati.⁴⁷

Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota memperoleh kewenangan untuk menyelenggarakan bidang urusan pemerintahan terkait dengan pelayanan kepada masyarakat dan dibebani tanggung jawab. Tanggung jawab dalam hal perizinan juga termasuk dalam hal pelayanan umum yang berhubungan dengan konsep responsivitas yaitu tanggung jawab yang ditinjau dari sisi penerima pelayanan (masyarakat) dalam melihat daya tanggap Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota

⁴⁷ Nurainun and Oki Kustiwa, "Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Resiko Di Pemerintahan Daerah," *Jurnal Sosio-Komunika* Vol. 1, no. 1 (2022): hlm. 22.

terhadap apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan, dan aspirasi penerima pelayanan.⁴⁸

Wewenang pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai instrumen penyelenggaraan kewenangan Pemerintahan Daerah berdasarkan asas otonomi daerah melalui prinsip desentralisasi yang merupakan wujud kehidupan demokrasi dalam konteks penyelenggaraan negara kesatuan (*eenheidstaat*), dimana rakyat dapat turut serta dalam penyelenggaraan pemerintahan (Rizki 2014a). Prinsip desentralisasi tersebut yakni adanya penyerahan kekuasaan pemerintahan pusat kepada pemerintahan daerah yang tidak semata-mata dilakukan oleh pemerintah pusat melainkan juga dilakukan oleh satuan-satuan pemerintahan yang lebih rendah, baik dalam bentuk satuan teritorial maupun fungsional.⁴⁹

Prosedur dan persyaratan perizinan terhadap pelayanan publik itu terkadang berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin. Dalam pelaksanaan perizinan setidaknya ada beberapa hal yang harus ditempuh, misalnya: Proses perizinan membutuhkan adanya pengetahuan misalnya dengan mempertimbangkan dampak yang akan ditimbulkan dari izin tersebut baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang, memerlukan dukungan keahlian aparatur tidak hanya dalam mengikuti tata urutan prosedurnya, tetapi hal-hal lain yang mendukung kelancaran proses itu sendiri, dan proses perizinan tidak terlepas

⁴⁸ Muhammad Rizki, "Kedudukan Pemerintah Daerah Provinsi Dan Pemerintahan Kabupaten/Kota Dalam Pembentukan Peraturan Daerah," in *Tesis* (Sura: Universitas Airlangga, 2008).

⁴⁹ Philipus M Hadjon, *Hukum Administrasi Dan Tindak Pidana Korupsi* (Jakarta: Gajah mada University Press, 2015), hlm. 2015.

dari interaksi antara pemohon dengan pemberi izin.⁵⁰ Sementara dalam pengurusan izin minimal memuat prosedur dan syarat sebagai berikut:⁵¹

1. Prosedur.
2. Proses perizinan.
3. Persyaratan.
4. Waktu penyelesaian izin, dan
5. Biaya perizinan.

Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Selain itu pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin.⁵²

Pembuatan dan penerbitan ketetapan izin itu merupakan tindakan hukum pemerintah. Sebagai tindakan hukum maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, karena tanpa wewenang tersebut tindakan pemerintah tidak sah dalam membuat dan menerbitkan izin harus berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perijinan tidak lahir dengan sendirinya, namun mestinya ditopang oleh “wewenang” yang telah diberikan pejabat publik atau pemerintah. Pada akhirnya pemberian izin oleh pemerintah kepada orang/individu dan badan

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 80.

⁵¹ Nurainun dan Oki Kustiwa, *Op., Cit.* hlm. 23.

⁵² *Ibid.*

hukum dilaksanakan melalui surat keputusan atau ketetapan yang selanjutnya menjadi ranah hukum administrasi negara.⁵³

Dalam implementasi pemberian izin di tingkat kabupaten/kota, peraturan daerah yang ada di kabupaten/kota sebagian besar perizinan khususnya yang menjadi kewenangan daerah, pemerintah kabupaten/kota ada ditangan bupati/wali kota, sedangkan sejumlah peraturan yang lain kewenangan penangan izinnya diserahkan kepada instansi teknis. Tentu saja, instansi teknis ini yang berwenang memproses dan menerbitkan izinnya. Adapula yang sudah terpusat, artinya kewenangan penanganan permohonan sampai penerbitan izinnya dipusatkan disuatu instansi, dinas perizinan misalnya. Dengan demikian, ada pendelegasian wewenang perizinan itu dari bupati wali/kota kepada kepala dinas perizinan.⁵⁴

D. Perizinan Gedung

1. UU No 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang diundangkan pada tanggal 16 Desember 2002 (UUBG No. 28 Tahun 2002) sebagai regulasi tertinggi yang mengatur kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai aspek, tujuan, obyek, aktivitas, kualitas, keandalan (*reliability*), dan bersifat mengikat/wajib dipatuhi bagi setiap pihak yang terlibat. Sejak diberlakukannya UUBG No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, beberapa peraturan turunan yang berhubungan langsung dengan penyelenggaraan bangunan gedung pun telah ditetapkan

⁵³ Vera Rimbawani Sushanty, *Hukum Perijinan*. (Surabaya: UBHARA Press 2020), hlm:1-2.

⁵⁴ *Ibid.* hlm. 25.

oleh Pemerintah Pusat dan Daerah, yaitu: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksana UUBG No, 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara; dan serta turunan utama dari UU No 28 tahun 2002 ialah Peraturan Pemerintah No 16 tahun 2021.⁵⁵

Peran bangunan gedung sangat penting dalam perkembangan kemajuan suatu negara, karena menurut Permen PU No.24/PRT/M/2008 fungsi gedung adalah sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, apakah sebagai tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus dan kegiatan umum. Pemerintah memberikan aturan mengenai pembangunan bangunan gedung untuk mengendalikan penggunaan lahan, tata ruang, dan dampak terhadap lingkungan maupun manusia. UU No. 28 tahun 2002 merupakan aturan pemerintah tentang bangunan gedung. Pada pokoknya, regulasi ini menyatakan bahwa pembangunan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Salah satu persyaratan administratif bangunan gedung adalah ijin mendirikan bangunan (IMB) dan persyaratan teknis bangunan gedung berupa keandalan bangunan gedung

⁵⁵ Sani Heryanto, Adli Nadia, and Bayu Imantoro, "Kajian Regulasi Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Indonesia," *Jurnal Inovasi Arsitektur* Vol. 2, no. 2 (2018): hlm. 3.

yang meliputi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan utilitas.⁵⁶

Regulasi ini menetapkan tentang kewajiban kepada setiap orang atau badan yang hendak mendirikan, memperbaiki, ataupun merombak bangunan gedung, yakni harus memiliki IMB dari pemerintah daerah sebagaimana yang tertera dalam Pasal 5. IMB tersebut diterbitkan berdasarkan hasil pengkajian ataupun rencana teknis yang diajukan serta harus memenuhi persyaratan teknis, misalnya tata bangunan yang meliputi zonasi, intensitas bangunan, serta arsitektur. Dan keandalan bangunan yang meliputi keselamatan, kesehatan, kenyamanan serta kemudahan. Apabila IMB tidak ada, maka pembangunan gedung akan dikenakan sanksi administratif hingga pembongkaran.

Seusai gedung berdiri, dan sebelum gedung itu dimanfaatkan, maka pemilik harus memperoleh Sertifikat Laik Fungsi atau SLF yang juga diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan, sebagaimana dalam Pasal 42. SLF bertujuan untuk: 1) Memastikan bahwa bangunan gedung aman untuk digunakan. 2) Melindungi kesehatan dan kenyamanan pengguna bangunan. Adapun manfaat dari SLF adalah:

1. Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap kualitas bangunan.
2. Meningkatkan nilai investasi bangunan.

⁵⁶ Lisda Nita Suryani Symbolon, "Evaluasi Kinerja Bangunan Gedung Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat," *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas* Vol. 5, no. 2 (2021): hlm. 147.

3. Mempermudah proses jual beli atau sewa bangunan.

Sedangkan proses SLF adalah:

1. Pemilik bangunan mengajukan permohonan SLF kepada pemerintah daerah.
2. Pemerintah daerah melakukan pemeriksaan fisik bangunan.
3. Jika memenuhi syarat, pemerintah daerah akan menerbitkan SLF.
4. SLF harus diperoleh sebelum bangunan digunakan.⁵⁷

SLF lah yang akan menjadi bukti bahwa bangunan gedung telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi sebagaimana tujuan pengadanaan gedung itu. Proses dalam SLF meliputi pengecekan kembali kesesuaian antara pelaksana pembangunan dengan rencana teknis yang disetujui oleh IMB, serta pemeriksaan istem maupun instalasi bangunan.⁵⁸

Terdapat poin-poin pengaturan penting tentang bangunan di dalam UU No 28 tahun 2002, di dalam Pasal 7 dan Pasal 8 menetapkan bahwa setiap bangunan gedung haruslah memenuhi persyaratan teknis di antaranya, yakni persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan. Persyaratan Tata bangunan meliputi lokasi, peruntukan, intensitas, dan arsitektur, yang harus diselaraskan dengan rencana tata ruang wilayah. Adapun persyaratan keandala bangunan diperinci hingga pasal 16, yang mencakup aspek keselamatan yakni struktur dan proteksi kebakaran.

⁵⁷ Nasiratunnisaa Mallappiang, Rifdan, and Hamsu Abdul Gani, "Akuntabilitas Proses Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gowa," *Seminar Nasional Dies Natalis* Vol. 62, no. 1 (2023): hlm. 301.

⁵⁸ Agun Pradika et al., "Persetujuan Bangunan Gedung Dan Sertifikat Laik Fungsi Sebagai Bagian Perizinan Investasi Apartemen," *Jurnal Citra Justicia* Vol. 25, no. 2 (2024): hlm. 180.

Kemudian pada aspek kesehatan yang meliputi ventilasi dan sanitasi. Serta pada aspek kenyamanan yang meliputi suhu, getaran dan kebisingan. Dan terakhir pada aspek kemudahan yakni aksesibilitas bagi semua orang termasuk penyandang disabilitas. Syarat ini memastikan bahwa bangunan dapat berfungsi optimal serta aman bagi seluruh penggunanya.

Perihal aspek pengawasan serta penertiban maupun sanksi juga diatur secara tegas yang termaktub di dalam pasal 45 dan pasal 47. Di dalam pasal 45 mengatur kewajiban pemerintah daerah guna melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan serta pemanfaatan bangunan gedung. Pengawasan ini meliputi pemeriksaan terhadap kesesuaian bangunan antara IMB yang diberikan dengan pelaksanaannya di lapangan. Di dalam pasal 47 mengatur mengenai sanksi administratif bagi pelanggaran yakni berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, denda, hingga perintah untuk membongkar bangunan. Regulasi ini memiliki tujuan untuk menegakkan ketertiban serta pembangunan dan melaksanakan pembangunan yang telah berdiri tersebut memenuhi seluruh persyaratan teknis maupun perizinan yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Pengaturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan pemerintah nomor 16 tahun 2021 adalah turunan dari undang-undang nomor 28 tahun 2002, yang di dalamnya mengatur beberapa

perubahan serta menyempurnakan sistem perizinan bangunan di Indonesia. Pokok perubahan utama ialah mengganti istilah izin mendirikan bangunan atau IMB menjadi persetujuan bangunan gedung atau PBG.

PBG merupakan perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, memperluas, mengurangi/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. PBG diimplementasikan oleh pemerintah, khususnya melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. Anggaran untuk PBG bervariasi tergantung pada lokasi dan jenis proyek, tetapi proses pengajuan dan evaluasi biasanya berlangsung dalam 28 hari. Lebih jauh lagi melalui sistem perizinan diharapkan dapat tercapainya tujuan tertentu di antaranya:⁵⁹

1. Adanya suatu kepastian hukum.
2. Perlindungan kepentingan hukum.
3. Pencegahan kerusakan atau pencemaran lingkungan.
4. Pemerataan distribusi barang tertentu.

PBG dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan dikeluarkan paling lambat 28 hari kerja, tergantung fungsi dan klasifikasi bangunannya. Proses yang dilakukan dalam 28 hari tersebut meliputi:⁶⁰

1. Pengajuan.
2. Pemeriksaan Rencana Teknis.
3. Perhitungan Retribusi.

⁵⁹ Ela Andini and Evi Zubaidah, "Implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Pada Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru," *Journal of Public Administration Review* Vol. 2, no. 1 (2025): hlm. 123.

⁶⁰ *Ibid.*

4. Penerbitan PBG.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang atau Kemen PUPR meluncurkan layanan SIMBG berbasis web untuk mempermudah masyarakat memperoleh izin Persetujuan Bangunan Gedung atau PBG sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan atau IMB, Sesuai dengan diterbitkannya UU Cipta Kerja, terdapat perubahan substansi fundamental dalam proses penyelenggaraan perizinan bangunan gedung yang dituangkan dalam PP No 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dengan terbitnya peraturan tersebut, substansi pada aplikasi SIMBG berubah dan diperlukan penyesuaian. Menindak lanjuti peraturan tersebut, Direktorat Bina Penataan Bangunan Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR mengembangkan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Layanan yang dapat diakses melalui SIMBG berbasis web ini di antaranya izin PBG, Sertifikat Laik Fungsi atau SLF Bangunan Gedung, Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung, Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung, dan Pendataan Bangunan Gedung Terbangun Maupun Belum berdasarkan Basis Data Tim Profesi Ahli (TPA), dan Lisensi Arsitek.⁶¹

Di dalam PP No 16 tahun 2021 juga mengatur mengenai persyaratan bangunan gedung, yang dibagi menjadi persyaratan administratif serta persyaratan teknis. Pada persyaratan teknis sebagai bagian dari inti peraturan pemerintah, diperketat dan diperjelas guna menjamin keandalan

⁶¹ *Ibid.* hlm. 126.

bangunan. Aspek teknis yang wajib dipenuhi meliputi keselamatan (struktur dan proteksi kebakaran), kesehatan (ventilasi dan sanitasi), serta aspek kenyamanan dan kemudahan. Terhadap bangunan yang memiliki kompleksitas tinggi atau risiko besar diwajibkan adanya Tim ahli bangunan gedung atau TABG, yang akan membentuk pemerintah daerah dalam menilai keandalan rencana teknis sebelum PBG itu diterbitkan.

Sertifikat laik fungsi atau SLF juga masih dimunculkan di dalam PP ini. SLF di dalam regulasi ini berperan sentral sebab dijadikan sebagai bukti bahwa bangunan telah selesai dibangun serta telah diperiksa dan dinyatakan layak berfungsi. SLF diberikan setelah dilakukannya inspeksi oleh pengawas konstruksi atau penyedia jasa pengawasan konstruksi, dan telah diverifikasi oleh pemerintah daerah.

Di dalam regulasi ini juga memperjelas serta memperkuat mengenai mekanisme penertiban bangunan gedung maupun sanksi bagi pelanggaran titik pengawasan dilaksanakan mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan, hingga pemanfaatan. Apabila terjadi pelanggaran terhadap PBG ataupun persyaratan teknis, maka pemerintah daerah berhak memberikan sunset administratif yang berjenjang, mulai dari diberikannya peringatan tertulis membatasi kegiatan, memberikan denda, hingga sanksi pembongkaran.

3. Perda Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2021 tentang Bangunan dan Gedung

Peraturan daerah kabupaten Sleman nomor 11 tahun 2021 berfungsi sebagai landasan hukum daerah guna menggantikan sistem IMB yang

menjadi persetujuan bangunan gedung atau PBG, dan mengintegrasikan semua proses penyelenggaraan pembangunan ke dalam sistem informasi manajemen bangunan gedung (SIMBG) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 34. Perda Sleman No 11 tahun 2021 ini memastikan bahwa seluruh bangunan gedung di Sleman baik itu yang baru didirikan, baru diubah, hingga dilestarikan, haruslah memenuhi aspek-aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan atau K4. Di samping untuk memastikan terimplementasinya aspek-aspek K4, Perda No 11 tahun 2021 juga dimaksudkan untuk memastikan adanya penyesuaian antara tata ruang wilayah terhadap pemeliharaan nilai-nilai budaya luhur sebagaimana yang termaktub di dalam Pasal 3.

Pengaturan fundamental yang tertera di dalam Perda Sleman nomor 11 tahun 2021 ialah tentang kewajiban pemenuhan standar teknis oleh setiap penyelenggara bangunan gedung yang tertera di dalam pasal 10. Standar teknis ini meliputi pengelompokan fungsi misalnya hunian keagamaan usaha, sosial budaya dan lain-lain, yang harus didirikan pada lokasi sesuai rencana detail data ruang atau RDTR.

Perda Sleman nomor 11 tahun 2021 juga membuat kewajiban sanksi administratif kepada pemilik, pemohon, pengguna, dan atau penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan. Pelanggaran ketentuan tersebut misalnya tidak memiliki pbg sebelum konstruksi, atau tidak memiliki SLF sebelum pemanfaatan. Peraturan ini juga menekankan peran serta masyarakat untuk memantau, menjaga ketertiban serta memberikan

masukannya terhadap penyusunan peraturan daerah teknis. Terhadap ketentuan peralihan IMB yang terbit sebelum Perda ini berlaku, maka tetap sah sepanjang tidak ada perubahan fungsi dan luasan bangunan.

4. Perda Kabupaten Sleman Nomor 7 tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Walaupun Perda Kabupaten Sleman No. 7 tahun 2023 mengatur tentang pajak dan retribusi daerah, namun di dalam regulasi ini juga mengatur tentang retribusi persetujuan bangunan gedung atau PBG. Perda Kabupaten Sleman No. 7 tahun 2023 merupakan konsolidasi dari beberapa jenis retribusi daerah menjadi satu.

Dalam hal bangunan gedung, Perda kabupaten Sleman No. 7 tahun 2023 merupakan dasar hukum terhadap pemungutan retribusi persetujuan bangunan gedung, yang sebelumnya diatur di dalam Perda tersendiri. Retribusi ini merupakan pungutan terhadap pelayanan teknis yang diberikan oleh pemerintah daerah terkait dengan penerbitan PBD. Perda ini juga merupakan hal yang harus dipenuhi oleh pemohon setelah rencana teknisnya disetujui, sebagaimana dengan ketentuan yang ditetapkan di dalam Perda Sleman No. 14 tahun 2021.

Objek retribusi PBG di dalam No. 7 tahun 2023 ialah untuk kegiatan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, merawat, dan membongkar bangunan gedung. Adapun pelayanan penerbitan PBG terhadap rumah tinggal sederhana dan bangunan gedung negara dibebaskan dari pungutan ini. Sementara perhitungan besaran tarif retribusi pbg

memperhatikan beberapa faktor misalnya tingkat kompleksitas bangunan gedung maupun fungsi bangunan gedung serta luas total lantai bangunan gedung.

BAB III

PERIZINAN PEMBANGUNAN GEDUNG SEKOLAH TINGGI MULTIMEDIA “MMTC” YOGYAKARTA

A. Deskripsi Ringkas Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta

Sekolah Tinggi Multi Media (STMM) MMTC Yogyakarta merupakan instansi pendidikan tinggi yang secara struktural berada di bawah naungan Kementerian Komunikasi dan Digital Republik Indonesia. Sebagai lembaga pemerintah, STMM "MMTC" mengelola aset negara berupa tanah dan bangunan yang berlokasi strategis di Jalan Magelang Km. 6, Kutu Patran, Kelurahan Sinduadi, Kapanewon Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kedudukan yuridis instansi atas lahan tersebut telah dipertegas melalui kepemilikan aset berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 25 atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Komunikasi dan Digital, yang secara teknis telah melalui proses verifikasi lapangan dan pemetaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.⁶²

Dalam rangka merespons kebutuhan ruang untuk mendukung pengembangan teknologi digital nasional, STMM MMTC Yogyakarta telah menetapkan rencana strategis pada Tahun Anggaran 2023-2024 berupa Pembangunan Gedung Transformasi Digital. Rencana konstruksi ini terdiri atas dua bangunan utama atau dua tower yang dirancang dengan ketinggian masing-masing

⁶² Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, *Dokumen Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM MMTC*, 2023.

4 lantai dan 6 lantai. Pelaksanaan pembangunan gedung ini dimaksudkan agar tata lingkungan pendidikan di masa depan dapat memiliki standar yang disyaratkan pemerintah, sehingga seluruh tahapannya dilakukan melalui prosedur pendaftaran Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk kategori kegiatan non-berusaha.⁶³

Secara teknis geografis, lokasi instansi dan rencana gedung baru ini terletak pada koordinat 007° 45' 08,07" Lintang Selatan dan 110° 21' 42,55" Bujur Timur (Rekomendasi Ketinggian KKOP, 2023). Posisi ini menempatkan STMM MMTC Yogyakarta dalam cakupan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) Bandar Udara Adisutjipto, khususnya pada area Kawasan Di bawah Permukaan Horizontal Luar.⁶⁴ Kondisi ini menyebabkan setiap pengembangan fisik bangunan di lingkungan sekolah tinggi tersebut harus mendapatkan pengawasan ketat dan rekomendasi ketinggian dari Direktorat Jenderal Perhubungan Udara melalui Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah III guna menjamin keselamatan navigasi penerbangan

Selain aspek keselamatan udara, keberadaan STMM MMTC sebagai bagian dari lingkungan sosial-budaya di Daerah Istimewa Yogyakarta juga mewajibkan instansi untuk memperhatikan nilai-nilai kearifan lokal. Hal ini tercermin dari adanya upaya administratif instansi untuk melakukan konsultasi serta memohon saran rekomendasi kepada Dinas Kebudayaan (*Kundha Kabudayan*) Provinsi

⁶³ Wawancara dengan Drs. Kusumo Gambriyanto, M.Si., Analis Tata Usaha/Staf terkait di STMM "MMTC" Yogyakarta, pada tanggal 10 Desember 2025.

⁶⁴ Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah III, *Surat Rekomendasi Ketinggian Bangunan dalam rangka Pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM MMTC Yogyakarta*, Agustus 2023.

DIY.⁶⁵ Upaya tersebut dilakukan agar pengembangan sarana fisik kampus tetap memiliki keselarasan estetika dengan lingkungan sekitar dan menghormati nilai-nilai budaya yang menjadi ciri khas daerah setempat. Hingga akhir tahun 2025, seluruh rangkaian perizinan dan dokumen administrasi ini menjadi basis utama bagi STMM MMTC dalam melaksanakan pembangunan gedung baru tersebut secara legal dan terukur.

B. Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia

1. Perencanaan

Tahap perencanaan merupakan fase krusial dalam administrasi pembangunan gedung negara untuk memastikan kesesuaian antara kebutuhan instansi dengan regulasi yang berlaku.⁶⁶ Secara umum, perencanaan pembangunan gedung instansi pemerintah seperti Sekolah Tinggi Multi Media Yogyakarta harus mencakup identifikasi kebutuhan ruang, spesifikasi teknis bangunan, hingga sinkronisasi terhadap tata ruang dan peraturan sektoral lainnya. Sebagaimana proses perencanaan gedung pada umumnya, proses umum perencanaan gedung pendidikan bertujuan agar pembangunan tidak hanya fungsional secara pendidikan, tetapi juga memenuhi standar legalitas, keamanan, serta estetika yang ditetapkan oleh

⁶⁵ Sekolah Tinggi Multi Media "MMTC" Yogyakarta, *Surat Nomor: B-665/STMM.34/UM.01.01/06/2023 Perihal Permohonan Konsultasi dan Rekomendasi Bangunan kepada Kepala Dinas Kebudayaan (Kundha Kabudayan) Daerah Istimewa Yogyakarta*, (Yogyakarta: 13 Juni 2023).

⁶⁶ Muhammad Syafri Qodri and Bintang Naharika Citra Melati, "Efisiensi Administrasi Dalam Perencanaan Tata Ruang Terkait Penyesuaian Beban Administrasi Dengan Mandat Dinas Penataan Ruang," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* Vol. 10, no. 11 (2024): hlm. 479.

berbagai otoritas terkait. Dalam perspektif hukum administrasi, perencanaan yang matang berfungsi sebagai pengendali agar tindakan pemerintah dalam pengadaan sarana fisik tetap berada dalam koridor rencana tata ruang wilayah dan tidak menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan sekitarnya.⁶⁷

Dalam konteks pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM Yogyakarta, perencanaan dilakukan secara sistematis pada periode Tahun Anggaran 2023-2024. Fokus utama dari perencanaan ini adalah pengadaan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan ruangan dalam rangka pengembangan teknologi digital di lingkungan kampus. Secara teknis, rencana ini diwujudkan melalui rancangan dua unit bangunan atau tower yang memiliki ketinggian berbeda, yakni 4 lantai dan 6 lantai. Pemilihan lokasi pembangunan berada di lahan milik Kemenkomdigi di Jalan Magelang Km. 6, Sinduadi, Sleman, yang secara yuridis didukung oleh Sertifikat Hak Pakai No. 25 atas nama Pemerintah RI c.q. Kementerian Komunikasi dan Digital.⁶⁸

Lebih lanjut, perencanaan ini melibatkan koordinasi lintas sektoral yang sangat mendetail untuk memenuhi batasan-batasan teknis yang bersifat khusus di wilayah Yogyakarta. Dalam aspek keselamatan penerbangan, perencanaan fisik gedung harus menyesuaikan dengan batas ketinggian maksimal bangunan yang ditetapkan sebesar 32 meter dari

⁶⁷ Galang Asmara et al., *Hukum Administrasi Negara* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2024), hlm. 31.

⁶⁸ Wawancara dengan Drs. Kusumo Gambriyanto, M.Si., Analis Tata Usaha/Staf terkait di STMM "MMTC" Yogyakarta, pada tanggal 10 Desember 2025.

permukaan tanah karena lokasi proyek berada di bawah Permukaan Horizontal Luar Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) Bandar Udara Adisutjipto.⁶⁹ Batasan ini menjadi parameter utama dalam desain arsitektur gedung untuk menjamin keamanan ruang udara. Selain itu, aspek tata ruang juga direncanakan dengan mengikuti parameter teknis yang ketat, di antaranya penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal sebesar 60%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal sebesar 3,6, serta penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) paling sedikit 10% dari luas lahan.

Selain aspek teknis kedirgantaraan dan tata ruang, perencanaan ini juga memasukkan unsur estetika lokal sebagai bagian dari kepatuhan terhadap nilai-nilai keistimewaan daerah. Hal ini ditunjukkan dengan adanya langkah konsultasi kepada Dinas Kebudayaan (Kundha Kabudayan) Provinsi DIY agar desain gedung dapat serasi dan selaras dengan lingkungan serta nilai-nilai budaya Daerah Istimewa Yogyakarta. Perencanaan ini juga memperhatikan Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebesar 22,5 meter dari as jalan Magelang serta memperhatikan jarak bebas samping dan belakang bangunan sesuai standar.⁷⁰ Keseluruhan rangkaian perencanaan ini secara resmi didaftarkan melalui mekanisme PKKPR Non-

⁶⁹ Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, *Surat Rekomendasi Ketinggian Nomor: REK.KKOP/032/MMTC/JOG/VIII/KOBU-III-2023 Perihal Rekomendasi Ketinggian Bangunan pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) di sekitar Bandar Udara Adisutjipto Yogyakarta* (Sidoarjo: Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah III, Agustus 2023).

⁷⁰ Pemerintah Kabupaten Sleman, *Dokumen Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Non-Berusaha Nomor: 16012410311202202 untuk Pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM MMTc Yogyakarta*, (Sleman: Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sleman, Januari 2024).

Berusaha pada Oktober 2023 dengan tujuan agar tata lingkungan bangunan benar-benar sesuai dengan standar yang disyaratkan oleh pemerintah.⁷¹

2. Urgensi Pembangunan Gedung

Urgensi pembangunan Gedung Transformasi Digital di Sekolah Tinggi Multi Media MMTC Yogyakarta didasarkan pada kebutuhan mendesak untuk menyediakan infrastruktur yang representatif bagi pengembangan ekosistem digital nasional.⁷² Mengingat peran strategis institusi di bawah Kementerian Komunikasi dan Informatika, ketersediaan fasilitas fisik menjadi prasyarat utama dalam mendukung program transformasi digital yang dicanangkan pemerintah.⁷³ Rencana pembangunan yang mencakup dua unit bangunan atau tower dengan spesifikasi ketinggian masing-masing 4 lantai dan 6 lantai ini diproyeksikan untuk memenuhi rasio kebutuhan ruang yang selama ini belum terakomodasi secara optimal.

Selain aspek pemenuhan fasilitas, pembangunan gedung ini memiliki urgensi dari sisi standarisasi tata lingkungan pendidikan yang modern. Pendaftaran Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Non-Berusaha dengan nomor 16012410311202202 menjadi bukti bahwa pembangunan ini bukan sekadar penambahan massa bangunan, melainkan upaya institusi untuk menyelaraskan diri dengan standar tata

⁷¹ Wawancara dengan Drs. Kusumo Gambriyanto, M.Si., Analis Tata Usaha/Staf terkait di STMM MMTC Yogyakarta, pada tanggal 10 Desember 2025.

⁷² *Ibid.*

⁷³ Komdigi.go.id, "Infrastruktur Jadi Syarat Utama Percepatan Transformasi Digital," last modified 2020, <https://www.komdigi.go.id/berita/pengumuman/detail/infrastruktur-jadi-syarat-utama-percepatan-transformasi-digital>.

lingkungan dan regulasi bangunan gedung yang disyaratkan oleh pemerintah.⁷⁴ Hal ini dilakukan agar operasional pendidikan di masa depan memiliki landasan legalitas dan tata ruang yang akuntabel.

Lebih lanjut, urgensi pembangunan ini juga berkaitan erat dengan pemanfaatan aset negara yang optimal. Dengan lokasi yang berada pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandar Udara Adisutjipto, pembangunan ini harus dilakukan dengan perencanaan teknis yang sangat presisi guna menjaga keseimbangan antara pengembangan fungsi pendidikan dan keselamatan navigasi udara. Oleh karena itu, percepatan pembangunan gedung ini menjadi langkah strategis bagi STMM MMTC untuk memaksimalkan potensi lahan yang dimiliki tanpa mengabaikan aspek keselamatan dan aturan hukum yang berlaku di wilayah Kabupaten Sleman.

3. Pelaksanaan Pembangunan Gedung

Pelaksanaan pembangunan Gedung Transformasi Digital di Sekolah Tinggi Multi Media STMM MMTC Yogyakarta secara administratif dimulai dengan pengurusan berbagai instrumen perizinan yang melibatkan instansi daerah maupun pusat.⁷⁵ Sebagai langkah awal pada tahap persiapan, Ketua STMM MMTC memberikan kuasa secara resmi kepada pihak internal untuk melakukan pengurusan izin ke instansi terkait, yang

⁷⁴ Pemerintah Kabupaten Sleman, *Dokumen Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Non-Berusaha Nomor: 16012410311202202 untuk Pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM MMTC Yogyakarta*, (Sleman: Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sleman, Januari 2024).

⁷⁵ Wawancara dengan Drs. Kusumo Gambriyanto, M.Si., Analis Tata Usaha/Staf terkait di STMM MMTC Yogyakarta, pada tanggal 10 Desember 2025.

menunjukkan adanya tertib administrasi dalam pendelegasian wewenang.⁷⁶ Salah satu langkah krusial dalam pelaksanaan ini adalah konsultasi mengenai estetika dan nilai budaya melalui Surat Nomor: B-665/STMM.34/UM.01.01/06/2023 yang ditujukan kepada Dinas Kebudayaan (*Kundha Kabudayan*) Daerah Istimewa Yogyakarta pada Juni 2023. Konsultasi ini dilakukan agar desain gedung setinggi 4 dan 6 lantai tersebut tetap selaras dengan karakter khas arsitektur lokal Yogyakarta sebelum tahap konstruksi dimulai.

Pada Agustus 2023, pelaksanaan pembangunan berlanjut pada pemenuhan syarat teknis keselamatan penerbangan melalui pengajuan permohonan ke Kementerian Perhubungan. Hal ini membuahkan hasil dengan terbitnya Rekomendasi Ketinggian Nomor: REK.KKOP/032/MMTC/JOG/VIII/KOBU-III-2023 dari Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah III. Dokumen tersebut memberikan batas legal bagi STMM MMTC untuk membangun gedung tanpa mengganggu operasional navigasi udara di wilayah Bandar Udara Adisutjipto. Secara bersamaan, aspek pertanahan juga dikuatkan melalui Pertimbangan Teknis Pertanahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang memverifikasi kesesuaian lahan berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 25.

Tahapan pelaksanaan perizinan kemudian memasuki fase finalisasi pada bulan Oktober 2023 melalui pendaftaran Persetujuan Kesesuaian

⁷⁶ Ketua STMM "MMTC" Yogyakarta, *Surat Kuasa Pengurusan Rekomendasi Ketinggian Bangunan (KKOP)*, (Yogyakarta: Juli 2023).

Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Non-Berusaha ke Pemerintah Kabupaten Sleman. Proses ini memuncak pada terbitnya Dokumen PKKPR Nomor: 16012410311202202 pada bulan Januari 2024, yang menjadi landasan sah mengenai tata ruang bagi pembangunan gedung tersebut. Meskipun prosedur tata ruang dan teknis ketinggian telah selesai dilaksanakan di awal tahun 2024, hingga akhir tahun 2025 dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) tercatat belum terbit atau belum tersedia. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pembangunan gedung secara administratif masih berada dalam tahap penyelesaian dokumen lingkungan hidup guna mencapai legalitas bangunan yang sempurna sesuai standar pemerintah.

C. Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta

Penyelenggaraan pembangunan gedung oleh instansi pemerintah memerlukan serangkaian legalitas yang bersifat wajib guna menjamin kepastian hukum dan keteraturan tata ruang.⁷⁷ Proses perizinan bukan sekadar pemenuhan formalitas administratif, melainkan instrumen pengendalian agar setiap struktur fisik yang didirikan memiliki standar keamanan, estetika, dan kesesuaian dengan peruntukan wilayah yang telah ditetapkan oleh negara.⁷⁸

⁷⁷ Devi Elora, "Sertifikat Laik Fungsi Pada Bangunan Gedung Di Kota Bandung Dalam Kaitannya Dengan Izin Mendirikan Bangunan," *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* Vol. 21, no. 3 (2021): hlm. 193.

⁷⁸ Catur Iswanto, "Standar Bangunan Sesuai PBG," *Konsultanku*, 2025, <https://konsultanku.com/standar-bangunan-sesuai-pbg>.

Lebih jauh lagi, kepatuhan terhadap prosedur perizinan mencerminkan komitmen instansi pemerintah dalam mewujudkan tata kelola pembangunan yang akuntabel dan transparan. Melalui mekanisme perizinan yang sistematis, setiap aspek teknis mulai dari batas ketinggian, koefisien luas bangunan, hingga dampak terhadap lingkungan sekitar dapat dikaji secara mendalam sebelum konstruksi fisik dimulai. Hal ini penting untuk meminimalisir risiko sengketa tata ruang di masa depan serta memastikan bahwa setiap aset negara yang dibangun di atas tanah pemerintah memiliki landasan hukum yang kuat dan sah secara sektoral maupun regional. Dengan demikian, dokumen perizinan menjadi bukti autentik bahwa pembangunan tersebut telah melalui proses sinkronisasi dengan berbagai aturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal tersebut di atas sejalan dengan pendapat Sjachran Basah yang menyatakan bahwa izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur perundang-undangan.⁷⁹ Bagi institusi pendidikan seperti Sekolah Tinggi Multi Media STMM MMTC Yogyakarta, pemenuhan dokumen perizinan menjadi instrumen pengarah agar bangunan yang didirikan sesuai dengan rencana tata ruang dan menghindari bahaya lingkungan.

Secara prosedural, langkah awal yang ditempuh instansi menunjukkan peran STMM MMTC sebagai Organ Pemerintahan dalam arti luas yang menjalankan urusan negara di bidang pendidikan dan komunikasi. Sebagai organ yang menjalankan kekuasaan eksekutif, STMM MMTC melakukan koordinasi

⁷⁹ Ridwan HR, *Loc., Cit.*

administratif dengan mengajukan permohonan konsultasi kepada Dinas Kebudayaan (*Kundha Kabudayan*) DIY melalui Surat Nomor: B-665/STMM.34/UM.01.01/06/2023 pada Juni 2023. Langkah ini mencerminkan bahwa izin merupakan salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan, baik oleh masyarakat maupun antarinstansi pemerintah sendiri.

Penerbitan Rekomendasi Ketinggian Nomor: REK.KKOP/032/MMTC/JOG/VIII/KOBU-III-2023 dan Dokumen PKKPR Nomor: 16012410311202202 merupakan perwujudan nyata dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Kedua dokumen tersebut memenuhi unsur penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final. Sebagai sebuah KTUN, dokumen-dokumen ini memiliki kekuatan hukum berdasarkan *asas praduga rechatiq (praesumptio iustae causa)*, yang menyatakan bahwa keputusan tersebut harus dianggap sah secara hukum sampai adanya keputusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya.

Hal tersebut memberikan legalitas bagi STMM MMTC untuk melanjutkan tahapan pembangunan Gedung Transformasi Digital di atas lahan Sertifikat Hak Pakai Nomor 25. Keabsahan penetapan tertulis ini menjadi sangat krusial karena ia menciptakan akibat hukum baru bagi subjek hukum yang dituju, yaitu memberikan hak bagi institusi untuk memanfaatkan ruang sesuai koordinat dan batas ketinggian yang diizinkan. Selain itu, sebagai instrumen yuridis dalam penyelenggaraan pemerintahan, KTUN ini berfungsi untuk mewujudkan pelayanan umum (*public*

service) dan kesejahteraan melalui penyediaan sarana pendidikan yang legal. Dengan berpegang pada asas tersebut, setiap pejabat atau instansi terkait wajib menghormati keberlakuan dokumen ini sebagai produk hukum yang sah selama proses pembuktian sebaliknya belum dilakukan melalui jalur peradilan.

Penerbitan Rekomendasi Ketinggian Nomor:
REK.KKOP/032/MMTC/JOG/VIII/KOBU-III-2023 dan Dokumen PKKPR
Nomor: 16012410311202202, kedua dokumen tersebut memenuhi unsur penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang bersifat konkret, individual, dan final. Sebagai sebuah KTUN, dokumen-dokumen ini memiliki kekuatan hukum berdasarkan *asas praduga rechmatiq (praesumptio iustae causa)*, yang menyatakan bahwa keputusan tersebut harus dianggap sah secara hukum sampai adanya keputusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya.⁸⁰ Hal ini memberikan legalitas bagi STMM MMTC untuk melanjutkan tahapan pembangunan Gedung Transformasi Digital di atas lahan Sertifikat Hak Pakai Nomor 25.

Namun, secara analitis, ketiadaan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) hingga akhir tahun 2025 menjadi celah dalam kesempurnaan prosedur perizinan ini. Mengingat perizinan adalah instrumen pengarah yang harus dipenuhi secara kumulatif, belum terbitnya izin lingkungan berarti fungsi pengendalian pemerintah belum terpenuhi secara utuh. Meskipun dokumen PKKPR dan KKOP telah memberikan kepastian tata ruang dan

⁸⁰ I Gusti Ayu Eviani Yuliantari, “Aktualisasi Asas Praduga Keabsahan (*Vermoeden Van Rechtmatigheid Praesumptio Iustae Causa*) Dalam Pengujian Penyalahgunaan Wewenang Di PTUN,” *Jurnal Hukum Sasana* Vol. 9, no. 2 (2023): 355–368.

keselamatan udara, ketiadaan dokumen lingkungan dapat memicu sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, dalam perspektif hukum administrasi negara, STMM MMTC masih memiliki kewajiban administratif yang belum terselesaikan untuk memastikan bahwa seluruh instrumen yuridis dalam penyelenggaraan pemerintahan ini telah mutatis mutandis memenuhi norma-norma keputusan tata usaha negara yang lengkap.⁸¹

D. Persyaratan Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta

Pemenuhan persyaratan dalam pembangunan gedung instansi pemerintah merupakan manifestasi dari kepatuhan terhadap norma hukum administrasi negara yang berlaku. Secara umum, persyaratan ini berfungsi sebagai instrumen pengendalian agar setiap aktivitas pembangunan tidak berjalan secara anarkis, melainkan terstruktur sesuai dengan koridor hukum yang ditetapkan oleh penguasa. Persyaratan tersebut mencakup aspek administratif dan teknis yang harus dipenuhi secara kumulatif, di mana ketiadaan salah satu unsur dapat berimplikasi pada cacatnya legalitas pembangunan tersebut di mata hukum. Hal ini penting untuk menjamin bahwa setiap kebijakan pembangunan tetap berpijak pada perlindungan kepentingan umum serta kepastian hukum bagi penyelenggara negara.

Dalam membuat izin harus terpenuhinya syarat formil dan materiil, dan apabila keputusan tidak memenuhi persyaratan maka keputusan itu batal, dapat di

⁸¹ Wawancara dengan Drs. Kusumo Gambriyanto, M.Si., Analis Tata Usaha/Staf terkait di STMM MMTC Yogyakarta, pada tanggal 10 Desember 2025.

batalkan, dan batal karena hukum atau dapat dibatalkan nisbi diantaranya menurut Utrecht:⁸²

a. Batal (*nietig*)

Perbuatan yang dilakukan batal dalam artian dianggap perbuatan itu tidak pernah ada, maka akibat keputusan itu dihapuskan oleh sebab itu batal disebut dengan batal mutlak (*absolute nietig*).

b. Batal karena hukum (*nietig van rechtswege*)

Keputusan dinyatakan batal demi hukum berarti bahwa akibat perbuatan yang timbul dari keputusan dianggap dalam hukum tidak ada, tanpa harus diputuskan oleh hakim atau keputusan pemerintah lain yang berkompeten untuk menyatakan pembatalan itu.

c. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) atau dapat dibatalkan nisbi (*alatif nietig*)

Keputusan dapat dibatalkan dalam hukum perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau badan pemerintah lainnya yang berkompeten. Dengan demikian segala tindakan yang dilakukan dari keluarkannya keputusan dianggap sah sampai adanya pembatalan keputusan tersebut, berkenaan dengan itu maka dikenal adanya batal mutlak (*absolute nietig*) dan batal nisbi (*ralatif nietig*) dikatakan batal mutlak apabila pembatalan atas perbuatan hukum itu dapat dituntut oleh

⁸² Sunarto, *Hukum Administrasi Negara Ceteakan Pertama*, (Yogyakarta: Magnum Pustaka Utama, 2015) hlm 54-55.

semua orang sedangkan batal nisbi apabila pembatalan atas perbuatan hukum tersebut hanya dapat dituntut oleh orang-orang tertentu.

Dalam perspektif teori hukum, pemenuhan syarat-syarat ini berkaitan erat dengan pendapat E. Utrecht mengenai izin sebagai keadaan di mana pembuat peraturan memperkenalkan suatu tindakan kepada masyarakat namun diiringi dengan aturan-aturan tertentu yang ditentukan.⁸³ Persyaratan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman maupun kementerian terkait dalam pembangunan Gedung Transformasi Digital merupakan wujud dari aturan-aturan yang ditentukan tersebut. Dengan demikian, perizinan ini dianggap sebagai instrumen pengarah agar gedung setinggi 4 dan 6 lantai yang akan didirikan benar-benar selaras dengan daya dukung lingkungan serta tata ruang wilayah, sehingga potensi bahaya lingkungan dapat diminimalisasi sejak tahap perencanaan.

Persyaratan administratif yang paling fundamental dalam pembangunan ini adalah kepastian atas hak atas tanah. Keberadaan Sertifikat Hak Pakai Nomor 25 atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Komunikasi dan Digital menjadi prasyarat mutlak yang membuktikan keabsahan penguasaan lahan secara yuridis.⁸⁴ Berdasarkan dokumen Pertimbangan Teknis Pertanahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, verifikasi atas status tanah ini memastikan bahwa lokasi pembangunan di Jalan Magelang Km. 6 telah sesuai dengan peruntukan lahan yang diatur dalam regulasi pertanahan nasional. Tanpa adanya

⁸³ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 167.

⁸⁴ Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, *Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM MMTc Yogyakarta*, (Sleman: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 2023).

syarat penguasaan tanah yang sah, maka seluruh rangkaian perizinan selanjutnya tidak dapat diterbitkan karena cacat secara objek hukum.

Selanjutnya, terdapat persyaratan teknis yang bersifat spesifik terkait lokasi geografis, yaitu rekomendasi dari otoritas penerbangan. Mengingat lokasi STMM MMTC berada pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan, maka syarat ketinggian bangunan menjadi poin yang sangat krusial. Hal ini diwujudkan melalui Dokumen Rekomendasi Ketinggian Nomor: REK.KKOP/032/MMTC/JOG/VIII/KOBU-III-2023. Dokumen ini merupakan bentuk Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret dan individual, di mana syarat-syarat teknis yang tertuang di dalamnya memberikan batas aman elevasi bangunan guna menjamin keselamatan navigasi udara. Syarat teknis ini bersifat final dan wajib ditaati dalam perancangan arsitektur gedung agar tidak menimbulkan akibat hukum berupa teguran atau pembongkaran di kemudian hari.

Terakhir, persyaratan perizinan ini juga mencakup aspek kesesuaian tata ruang melalui Dokumen PKKPR Nomor: 16012410311202202. Dokumen ini menjadi syarat pamungkas yang menyatukan seluruh pertimbangan teknis dan administratif ke dalam satu persetujuan pemanfaatan ruang. Namun, analisis terhadap persyaratan ini menemukan bahwa dokumen lingkungan hidup atau AMDAL merupakan syarat yang masih tertunda keberadaannya hingga tahun 2025.

Izin lingkungan merupakan syarat yang harus ada dalam setiap izin mendirikan bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung. Oleh karena itu, meskipun syarat tata ruang dan ketinggian telah terpenuhi, kelengkapan persyaratan secara holistik masih memerlukan pemenuhan dokumen lingkungan agar seluruh

prosedur administratif pembangunan gedung ini dapat dianggap sah sepenuhnya berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

E. Tujuan Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta

Secara fundamental, tujuan dari setiap instrumen perizinan dalam ranah hukum administrasi negara adalah untuk menciptakan ketertiban hukum dan menjamin bahwa setiap tindakan pemanfaatan ruang selaras dengan kepentingan publik yang lebih luas.⁸⁵ Perizinan berfungsi sebagai alat kendali pemerintah untuk mencegah timbulnya dampak negatif yang mungkin muncul dari sebuah kegiatan pembangunan fisik.⁸⁶ Dalam skala makro, tujuan ini mencakup aspek perlindungan terhadap lingkungan hidup, keamanan konstruksi, hingga kepastian tata ruang wilayah. Keberadaan izin menjadi filter awal yang memisahkan antara aktivitas yang diperbolehkan dan yang dilarang berdasarkan standar normatif tertentu. Tanpa adanya tujuan yang jelas dan terarah, proses perizinan hanya akan menjadi beban birokrasi semata tanpa memberikan nilai perlindungan bagi masyarakat maupun bagi penyelenggara pembangunan itu sendiri.

Lebih lanjut, tujuan perizinan juga mencakup upaya preventif untuk meminimalisasi risiko sengketa hukum dan konflik kepentingan antar-instansi atau dengan masyarakat sekitar di masa depan. Melalui perizinan, negara hadir untuk melakukan standarisasi terhadap kualitas pembangunan fisik agar memenuhi

⁸⁵ Adrian Sutedi, *Op., Cit.* hlm. 15.

⁸⁶ Lutfi Efendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara* (Malang: Bayumedia Sakti Group, 2004), hlm. 30.

kriteria kelayakan, baik dari sisi estetika, keberlanjutan lingkungan, maupun integritas struktural.⁸⁷ Dalam konteks pembangunan fasilitas publik seperti gedung pendidikan, tujuan ini semakin krusial karena menyangkut keamanan pengguna gedung serta efektivitas penggunaan aset negara. Dengan demikian, perizinan berperan sebagai mekanisme legitimasi yang memastikan bahwa setiap rupiah anggaran negara yang dialokasikan untuk pembangunan infrastruktur fisik telah melalui proses verifikasi berlapis yang akuntabel dan berorientasi pada kemaslahatan umum.

Dalam perspektif teori perizinan menurut Sjachran Basah, izin merupakan perbuatan hukum yang mengaplikasikan peraturan pada peristiwa konkret. Hal ini sejalan dengan tujuan pembangunan Gedung Transformasi Digital di STMM MMTC Yogyakarta, di mana perizinan bertujuan untuk mengarahkan agar pembangunan gedung setinggi 4 dan 6 lantai tersebut benar-benar mematuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, izin di sini berfungsi sebagai instrumen pengarah yang menjamin bahwa pembangunan fasilitas pendidikan tersebut tidak merugikan kepentingan umum, melainkan justru memperkuat infrastruktur digital nasional dengan tetap menghormati batas-batas hukum yang ada.

Secara lebih spesifik, tujuan dari pengurusan izin seperti Rekomendasi Ketinggian KKOP Nomor: REK.KKOP/032/MMTC/JOG/VIII/KOBU-III-2023 adalah untuk menjamin keselamatan operasional penerbangan di sekitar Bandar Udara Adisutjipto. Sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, rekomendasi ini

⁸⁷ Laksito and Listyarini, *Op., Cit.* hlm. 76.

memiliki tujuan konkret untuk menetapkan batas aman elevasi bangunan agar tidak menjadi rintangan bagi navigasi udara. Hal ini membuktikan bahwa tujuan perizinan di STMM MMTC tidak hanya bersifat administratif di atas kertas, tetapi memiliki dimensi perlindungan keamanan jiwa manusia dalam sektor transportasi udara, yang merupakan salah satu tugas pokok Organ Pemerintahan dalam menjalankan urusan negara.

Selain aspek keselamatan, tujuan perizinan ini juga berkaitan erat dengan legalitas aset negara dan sinkronisasi tata ruang. Melalui penerbitan Dokumen PKKPR Nomor: 16012410311202202, tujuan yang ingin dicapai adalah memastikan bahwa pemanfaatan lahan Sertifikat Hak Pakai Nomor 25 telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman.

Tujuan sinkronisasi ini sangat penting agar pembangunan gedung tidak menimbulkan tumpang tindih peruntukan lahan di masa depan. Dalam hal ini, perizinan menjadi bukti keabsahan atau legalitas dari suatu bangunan yang dimiliki oleh instansi pemerintah, sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut berdasarkan *asas praduga rehmaticq*.

Terakhir, tujuan perizinan pembangunan gedung ini adalah untuk mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) melalui transparansi prosedur. Konsep Tata Kelola Pemerintahan yang Baik atau *Good Governance*, secara teoretis, merupakan suatu diskursus mengenai cara kekuasaan dikelola oleh pemerintah dalam mengatur sumber daya sosial dan ekonomi demi kepentingan pembangunan masyarakat.⁸⁸ Konsep ini tidak hanya berfokus pada

⁸⁸ Mardiasmo, *Akuntansi Sektor Publik* (Yogyakarta: Andi Offset, 2009), hlm. 79.

kinerja internal birokrasi, tetapi juga pada bagaimana interaksi antara sektor publik, sektor swasta, dan masyarakat sipil dapat berjalan secara sinergis. Tujuan utama dari penerapan prinsip ini adalah untuk menciptakan penyelenggaraan negara yang solid, bertanggung jawab, serta efisien dengan menjaga kesinergian interaksi yang konstruktif di antara berbagai domain tersebut.

Dengan menempuh langkah-langkah seperti konsultasi ke Dinas Kebudayaan DIY hingga pendaftaran di DPMPTSP Sleman, STMM MMTC bertujuan untuk menunjukkan bahwa setiap tahapan pembangunan dilakukan secara akuntabel. Meskipun terdapat temuan bahwa dokumen AMDAL belum tersedia hingga akhir tahun 2025, kesadaran institusi untuk memenuhi dokumen perizinan lainnya menunjukkan upaya untuk mencapai standar kelayakan lingkungan dan hukum yang paripurna.⁸⁹ Secara keseluruhan, seluruh rangkaian perizinan ini bertujuan untuk menjamin bahwa Gedung Transformasi Digital yang dibangun memiliki landasan hukum yang kuat, aman secara teknis, dan harmonis dengan lingkungan sosial serta budaya di wilayah Yogyakarta.

F. Analisis Hukum terhadap Pelaksanaan Perizinan Pembangunan Gedung Sekolah Tinggi Multimedia Yogyakarta

Eksistensi hukum administrasi negara dalam praktik penyelenggaraan pemerintahan bukan sekadar instrumen formalitas, melainkan sebuah koridor yang membatasi sekaligus melegitimasi setiap tindakan penguasa. Dalam setiap

⁸⁹ Wawancara dengan Drs. Kusumo Gambriyanto, M.Si., Analis Tata Usaha/Staf terkait di STMM MMTC Yogyakarta, pada tanggal 10 Desember 2025.

kebijakan yang berdampak pada ruang publik, negara wajib berpijak pada asas legalitas sebagai pilar utama dalam negara hukum. Hal ini mengimplikasikan bahwa tidak ada satu pun tindakan administratif yang boleh dilakukan tanpa dasar kewenangan yang sah dan prosedur yang terukur. Maka, terhadap suatu proses perizinan menjadi krusial untuk menguji apakah sebuah kebijakan pembangunan telah selaras dengan norma-norma yang bertujuan melindungi kepentingan umum atau justru melampaui batas kewenangan yang dimiliki oleh organ tersebut.

Jika ditinjau dari perspektif organ pemerintahan, pelaksanaan perizinan merupakan manifestasi dari distribusi kewenangan eksekutif dalam mengelola aset dan fasilitas negara.⁹⁰ Sebagaimana dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya bahwa pemerintahan adalah segala urusan yang dilakukan oleh negara dalam menyelenggarakan kesejahteraan masyarakat, maka pembangunan gedung pendidikan oleh STMM MMTC merupakan bentuk nyata dari penyelenggaraan urusan tersebut. Namun, posisi STMM MMTC sebagai bagian dari alat kelengkapan negara dalam arti luas menuntut adanya koordinasi vertikal dan horizontal yang ketat. Dapat dipahami bahwa tindakan instansi dalam mengurus berbagai rekomendasi teknis adalah upaya untuk memvalidasi bahwa setiap organ pemerintah tetap bekerja dalam batas-batas fungsi eksekutifnya tanpa meniadakan fungsi kontrol dari organ pemerintah daerah lainnya.

Perizinan dalam Hukum Islam yaitu *al-ahkam as-sulthaniyah* yang membicarakan tentang soal-soal yang berhubungan dengan Kepala Negara, pemerintah pusat pemerintah daerah, tentara, pajak, dan sebagainya. Berdasar

⁹⁰ Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Loc., Cit.*

pada Al Quran dan As Sunnah, sistem Hukum Islam menyajikan bentuk keadilan Hukum yang tidak terdapat pada sistem Hukum yang lain. Namun demikian, tidak serta merta sistem Hukum Islam dapat diterima oleh para ahli Hukum, bahkan sebagian menolak dan berusaha mendiskreditkan sistem Hukum Islam. Dalam pengurusan perizinan berdasarkan Hukum Islam dikembalikan pada Hukum asal yaitu pada dasarnya diperintahkan untuk taat kepada Allah dan Rasul-Nya, yaitu jika dikaitkan dengan hal ini maka berhubungan dengan ketaatan terhadap Pemimpin.⁹¹

Dalam ranah teori Perizinan, pendapat Sjachran Basah memberikan landasan bahwa izin adalah pengaplikasian peraturan dalam hal konkret. Berdasarkan fakta lapangan, proses pengurusan izin di STMM MMTC menunjukkan dinamika di mana peraturan abstrak mengenai tata ruang dan keselamatan penerbangan ditarik ke dalam ranah praktis melalui penerbitan berbagai dokumen teknis. Secara analitis, penulis melihat bahwa perizinan di sini berfungsi sebagai instrumen pengendalian yang bersifat preventif. Dengan adanya persyaratan yang ketat sebelum pembangunan dimulai, pemerintah sebenarnya sedang menjalankan fungsi pengawasan agar pembangunan tower 4 dan 6 lantai tersebut tidak mengganggu tatanan lingkungan dan keselamatan umum, selaras dengan fungsi izin sebagai instrumen pengarah *sturen* dalam kebijakan tata ruang.

Berkenaan dengan produk hukum yang dihasilkan, menunjukkan bahwa seluruh dokumen perizinan tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang

⁹¹ Muchlisin, "Konsep Perizinan Dalam kaidah Hukum Islam", *Jurnal Ilmu Syariah* Vol 3, no 2 (2022): 120-133.

sah. Merujuk pada konsep UU Peradilan TUN, dokumen seperti PKKPR dan Rekomendasi KKOP telah memenuhi kriteria konkret, individual, dan final. Penulis menilai bahwa setiap dokumen tersebut membawa konsekuensi hukum yang melekat berdasarkan *asas praduga rechatiq*. Artinya, secara hukum, pelaksanaan pembangunan di STMM MMTTC saat ini memiliki landasan legalitas yang kuat karena keputusan-keputusan tersebut dianggap sah sampai ada pembuktian sebaliknya. Kekuatan mengikat dari KTUN ini memberikan perlindungan bagi pejabat pelaksana pembangunan sekaligus kepastian bagi negara dalam mengelola infrastruktur pendidikannya.

Namun, jika dilakukan analisis terhadap kesempurnaan prosedur, terdapat inkonsistensi yang ditemukan terkait dokumen lingkungan hidup. Dalam teori hukum administrasi, izin bersifat kumulatif di mana satu izin seringkali menjadi prasyarat bagi izin lainnya. Penulis menganalisis bahwa ketiadaan AMDAL hingga tahun 2025 merupakan bentuk cacat prosedur dan cacat hukum,⁹² dalam pelaksanaan perizinan secara holistik. Hal ini mengindikasikan bahwa meskipun aspek tata ruang dan ketinggian telah terpenuhi melalui KTUN yang ada, pilar perlindungan terhadap lingkungan hidup sebagai bagian dari fungsi pengendalian belum terimplementasi secara maksimal. Fenomena ini menunjukkan adanya ketimpangan antara urgensi pembangunan fisik dengan pemenuhan standar administratif.

⁹² Pusaka.or.id, "Saksi Ahli: AMDAL Dokumen Awal Yang Tidak Boleh Dilakukan Bersamaan Operasi Perusahaan," 2023, <https://pusaka.or.id/news/saksi-ahli-amdal-dokumen-awal-yang-tidak-boleh-dilakukan-bersamaan-operasi-perusahaan/>.

Secara teoritik, setiap tindakan pemerintah haruslah *mutatis mutandis* tunduk pada asas-asas umum pemerintahan yang baik (*good governance*). Penulis memandang bahwa pelaksanaan perizinan di STMM MMTC baru mencapai tahap transparansi prosedur dan akuntabilitas pada aspek teknis fisik, namun belum sepenuhnya menyentuh aspek responsivitas terhadap perlindungan lingkungan hidup yang diamanatkan oleh AMDAL. Hal ini harus menjadi perhatian bahwa sebuah keputusan tata usaha negara yang bersifat final tetap memerlukan dukungan instrumen hukum lainnya agar tidak melahirkan potensi sengketa tata usaha negara di kemudian hari. Tanpa kelengkapan izin lingkungan, legitimasi pembangunan tersebut dapat dipertanyakan jika ditinjau dari sudut pandang kepatuhan hukum administrasi yang utuh.

Perihal Pelaksanaan perizinan pembangunan gedung di STMM MMTC Yogyakarta merupakan sebuah proses yang secara yuridis masih terus berjalan dan belum mencapai tahap paripurna. Penulis memandang bahwa integrasi antara teori organ pemerintahan dan teori perizinan telah berjalan dengan baik, terutama dalam hal koordinasi lintas instansi yang melibatkan otoritas pusat dan daerah guna memastikan keselarasan teknis dan tata ruang. Namun, secara analitis masih ditemukan kelemahan signifikan dalam hal pemenuhan kewajiban administratif yang bersifat substantif, khususnya terkait instrumen perlindungan lingkungan hidup yang belum terpenuhi secara utuh hingga saat ini.

Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah akselerasi yang konkret untuk segera melengkapi seluruh instrumen Keputusan Tata Usaha Negara yang masih tertunda guna menutup celah hukum yang ada. Pemenuhan dokumen lingkungan

dan legalitas lainnya menjadi prasyarat mutlak agar pembangunan gedung tersebut tidak hanya memberikan kebermanfaatan secara fungsional bagi dunia pendidikan, tetapi juga memiliki kesempurnaan legalitas yang kokoh. Hal ini sangat penting untuk memastikan bahwa seluruh aset negara yang dibangun memiliki jaminan keamanan yuridis yang tahan terhadap segala bentuk uji hukum maupun potensi sengketa dari perspektif administrasi negara di masa depan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyelenggaraan perizinan pembangunan Gedung Transformasi Digital di STMM MMTC Yogyakarta dilakukan melalui serangkaian prosedur administratif panjang yang melibatkan koordinasi antar-instansi pusat dan daerah. Proses ini diawali dengan konsultasi aspek estetika ke Dinas Kebudayaan DIY, pemenuhan standar keselamatan penerbangan melalui Rekomendasi Ketinggian KKOP dari Otoritas Bandara Wilayah III, hingga validasi status tanah melalui Pertimbangan Teknis Pertanahan dari BPN Sleman. Puncak dari proses ini adalah terbitnya dokumen PKKPR Non-Berusaha dari Pemerintah Kabupaten Sleman pada Januari 2024 sebagai legalitas kesesuaian tata ruang. Meskipun sebagian besar instrumen administratif telah terpenuhi, penyelenggaraan perizinan ini mencatatkan fakta bahwa dokumen AMDAL belum tersedia hingga akhir tahun 2025, sehingga pemenuhan kewajiban perizinan secara menyeluruh masih dalam tahap penyelesaian.
2. Penyelenggaraan pembangunan gedung tersebut dipersyaratkan adanya perizinan karena izin berfungsi sebagai instrumen pengendalian dan pengarah guna menjamin bahwa struktur fisik yang didirikan tidak mengganggu kepentingan umum serta keselamatan lingkungan. Persyaratan izin seperti KKOP menjadi mutlak untuk menjamin keamanan navigasi udara mengingat lokasi pembangunan berada di radius lintasan pesawat,

sementara PKKPR diperlukan untuk memastikan pembangunan selaras dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman. Selain sebagai bentuk ketaatan terhadap prosedur hukum administrasi negara, keberadaan izin ini dipersyaratkan untuk memberikan kepastian hukum bagi instansi selaku pemilik bangunan serta sebagai bukti keabsahan dan legalitas operasional gedung di atas lahan negara, sehingga pembangunan dapat dipertanggungjawabkan baik secara teknis maupun yuridis.

B. Saran

1. Terhadap penyelenggaraan perizinan, STMM MMTC Yogyakarta, penulis menyarankan agar melakukan akselerasi dan koordinasi intensif dengan dinas terkait guna menyelesaikan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang masih tertunda. Hal ini penting agar proses administratif yang sudah berjalan dengan baik pada aspek tata ruang (PKKPR) dan keselamatan penerbangan (KKOP) tidak terhambat oleh ketiadaan izin lingkungan, sehingga seluruh rangkaian prosedur perizinan dapat mencapai status paripurna sesuai dengan standar hukum yang berlaku.
2. Penulis menyarankan agar pengelola pembangunan untuk menjadikan dokumen-dokumen perizinan yang telah diterbitkan sebagai pedoman teknis utama dalam setiap tahapan konstruksi fisik di lapangan. Terhadap kepatuhan terhadap batasan-batasan yang tertuang dalam dokumen KKOP dan PKKPR harus dijaga secara konsisten guna menghindari potensi risiko hukum atau gangguan terhadap keselamatan umum di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ani Sri Rahayu, *Pengantar Pemerintah Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Asmara, Galang, Retno Mawarini Sukmariningsih, Elita Rahmi, Nunuk Nuswardani, Oce Madril, Jemmy Jefry Pietersz, Muhamad Sadi Is, et al. *Hukum Administrasi Negara*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2024.
- Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1997.
- Efendi, Lutfi. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*. Malang: Bayumedia Sakti Group, 2004.
- Hadjon, Philipus. M. *Pengantar Hukum Perizinan*. Surabaya: Yuridika, 1993.
- _____. *Hukum Administrasi Dan Tindak Pidana Korupsi*. Jakarta: Gajah mada University Press, 2015.
- Kuntjoro Purbopranoto, *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan Dan Peradilan Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, 1997.
- Laksito, Joni, dan Dyah Listyarini. *Hukum Perizinan*. Semarang: Yayasan Prima Agus Teknik, 2024.
- Mardiasmo. *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Andi Offset, 2009.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- _____, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021.
- Ni' matul Huda, *Hukum Tata Negara Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Philipus M. Hadjon, Yuridika, Surabaya, 1993.
- Nugroho, Sigit Sapto, dan Anik Tri Haryani. *Hukum Perizinan Berbasis Oss (Online Single Submission)*. Klaten: Lakeisha, 2021.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Ridwan H.R. *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*. Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Hukum Lingkungan di Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995.

- Sunarto, *Hukum Administrasi Negara Cetakan Pertama*. Yogyakarta: Magnum Pustaka Utama, 2015.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Syafrida Hafni Sahir, *Metode Penelitian*, KMB Indonesia, Yogyakarta, 2021.
- Tarjo, *Metode Penelitian*, Deepublish, Yogyakarta 2019.
- Vera Rimbawani Sushanty, *Hukum Perijinan*. Surabaya: UBHARA Press 2020.
- Wiwik Sri Widiarti, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta, 2024.
- W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Jurnal:

- Andini, Ela, dan Evi Zubaidah. “Implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Pada Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru.” *Journal of Public Administration Review* Vol. 2, no. 1 (2025): 123–143.
- Dewi, Dyah Adriantini Siantha. “Optimalisasi Pelayanan Publik di Bidang Perizinan.” *Masalah-Masalah Hukum, Jilid Jilik* 45, no. 1 (2016): 58–66.
- Dola Riza, “Keputusan Tata Usaha Negara Menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 3 No. 1, September 2018.
- Elora, Devi. “Sertifikat Laik Fungsi Pada Bangunan Gedung Di Kota Bandung Dalam Kaitannya Dengan Izin Mendirikan Bangunan.” *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jamb* Vol. 21, no. 3 (2021): 963–96.
- Heri Fajariyanto, dkk, “Pengawasan Hukum Terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Bangunan Gedung Perusahaan di Kabupaten Penajam Paser Utara”, *Jurnal Lex Suprema*, Vol 2 No 1, (2020).
- Heryanto, Sani, Adli Nadia, dan Bayu Imantoro. “Kajian Regulasi Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Indonesia.” *Jurnal Inovasi Arsitektur* Vol. 2, no. 2 (2018): 1–11.
- Indah, Anggun Rosa, Heru Nurasa, dan Sinta Ningrum. “Reformasi Kebijakan Perizinan Bangunan Gedung : Studi terhadap Dampak Perubahan Perilaku dan Kondisi Sosial Ekonomi di Kabupaten Purwakarta.” *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP)* Vol. 11, no. 3 (2025): 353–370.
- Indah Fitriani Sukri, Anna Erliyana, “Konsep Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara: Menguji Asas *Presumptio Iustae Causa* Dalam Sengketa Tata Usaha Negara,” *Jurnal Hukum & Pembangunan: Vol. 52: No. 1, Article 3* (2022):40, <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol52/iss1/>.

- Irsa Yonanda, dkk, "Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)", *Jurnal Administrasi Negara*, Vol 1, No. 1, Malang: Universitas Brawijaya, (2018).
- Kumara, Saya Nyoman Indra, Saya Nengah Riana, dan Komang Agus Ariana. "Kendala Pada Pelayanan Pembuatan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Badung." *Jurnal Ilmiah Telsinas Elektro, Sipil Dan Teknik Informasi* Vol. 5, no. 1 (2022): 72–79.
- Mallappiang, Nasiratunnisaa, Rifdan, dan Hamsu Abdul Gani. "Akuntabilitas Proses Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gowa." *Seminar Nasional Dies Natalis* Vol. 62, no. 1 (2023): 297–308.
- Muchlisin, "Konsep Perizinan Dalam kaidah Hukum Islam", *Jurnal Ilmu Syariah* Vol 3, no 2 (2022): 120-133
- Nurainun, dan Oki Kustiwa. "Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Resiko Di Pemerintahan Daerah." *Jurnal Sosio-Komunika* Vol. 1, no. 1 (2022): 12–29.
- Pradika, Agun, M. Miftahul Ilmi, Muhammad Naufal Murtadho, dan Ahmad Wildan Ali Fikri. "Persetujuan Bangunan Gedung Dan Sertifikat Laik Fungsi Sebagai Bagian Perizinan Investasi Apartemen." *Jurnal Citra Justicia* Vol. 25, no. 2 (2024): 178–189.
- Qodri, Muhammad Syafri, and Bintang Naharika Citra Melati. "Efisiensi Administrasi Dalam Perencanaan Tata Ruang Terkait Penyesuaian Beban Administrasi Dengan Mandat Dinas Penataan Ruang." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* Vol. 10, no. 11 (2024): 478–486.
- Ray Caesar, dkk, "Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bekasi, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan: Vol. 7 No. 3* (2023).
- Rosari, Anton, Darnis, dan Lerri Patra. "Penyederhanaan Izin Usaha Pasca Undang-Undang Cipta Kerja, Berdasarkan Prinsip Perizinan Berbasis Besarnya Resiko Berusaha." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* Vol. 4, no. 3 (2024): 314–328.
- Simbolon, Lisda Nita Suryani. "Evaluasi Kinerja Bangunan Gedung Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat." *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas* Vol. 5, no. 2 (2021): 147–167.
- Yuliana. "Reformasi Sistem OSS dan Perizinan Berusaha Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko untuk Meningkatkan Investasi Asing di Indonesia." *Media Hukum Indonesia (MHI)* Vol. 3, no. 4 (2025): 209–216.
- Yuliantari, I Gusti Ayu Eviani. "Aktualisasi Asas Praduga Keabsahan (Vermoeden Van Rechtmatigheid Preasumptio Iustae Causa) Dalam Pengujian

Penyalahgunaan Wewenang Di PTUN.” *Jurnal Hukum Sasana* Vol. 9, no. 2 (2023): 355–368.

Zaenudin, KM Ibnu Shina, dan Aep Risnandar. “Pembangunan Dan Perkembangan Hukum Investasi Hubungan Industrial di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Integratif.” *Journal Evidence Of Law* Vol. 4, no. 2 (2025): 785–794.

Tesis dan Makalah

Hadjon, Philipus M., dan Tatiek Sri Djatmiati. “Tata Perizinan Pada Era Otonomi Daerah.” *Makalah Ilmiah* (2001).

Manan, Bagir. “Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau dari Perspektif UUD 1945.” *Makalah* (1995).

Rizki, Muhammad. “Kedudukan Pemerintah Daerah Provinsi Dan Pemerintahan Kabupaten/Kota Dalam Pembentukan Peraturan Daerah.” *Tesis*. Surabaya: Universitas Airlangga, 2008.

Dokumen:

Direktorat Jenderal Perhubungan Udara. *Surat Rekomendasi Ketinggian Nomor: REK.KKOP/032/MMTC/JOG/VIII/KOBU-III-2023 Perihal Rekomendasi Ketinggian Bangunan pada KKOP Bandar Udara Adisutjipto*. Sidoarjo: Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah III, Agustus 2023.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. *Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Pembangunan Gedung Transformasi Digital STMM MMTC Yogyakarta*. Sleman: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 2023.

Pemerintah Kabupaten Sleman. *Dokumen Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Non-Berusaha Nomor: 16012410311202202*. Sleman: Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sleman, Januari 2024.

Sekolah Tinggi Multi Media "MMTC" Yogyakarta. *Surat Nomor: B-665/STMM.34/UM.01.01/06/2023 Perihal Permohonan Konsultasi dan Rekomendasi Bangunan kepada Kepala Dinas Kebudayaan (Kundha Kabudayan) Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta, 13 Juni 2023.

Wawancara:

Gambriyanto, Kusumo. *Wawancara Terkait Prosedur Perizinan Pembangunan Gedung Transformasi Digital*. Yogyakarta, 10 Desember 2025.

Website:

Dpmptsp. “Persetujuan Bangunan Gedung.”, 2024.
<https://dpmptsp.lamandaukab.go.id/info-layanan/persetujuan-bangunan-gedung/>.

Iswanto, Catur. “Standar Bangunan Sesuai PBG.” *Konsultanku*. Last modified 2025. <https://konsultanku.com/standar-bangunan-sesuai-pbg>.

Komdigi.go.id. “Infrastruktur Jadi Syarat Utama Percepatan Transformasi Digital.” Last modified 2020.
<https://www.komdigi.go.id/berita/pengumuman/detail/infrastruktur-jadi-syarat-utama-percepatan-transformasi-digital>.

Pusaka.or.id. “Saksi Ahli: AMDAL Dokumen Awal Yang Tidak Boleh Dilakukan Bersamaan Operasi Perusahaan.” Last modified 2023.
<https://pusaka.or.id/news/saksi-ahli-amdal-dokumen-awal-yang-tidak-boleh-dilakukan-bersamaan-operasi-perusahaan/>.