



## **OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA**

### **REKOMENDASI**

**Nomor : 0005/REK/0441.2010/MM-08/T.6/V/2012**

**MALADMINISTRASI YANG DILAKUKAN OLEH  
KEPALA BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA DEPOK  
TERKAIT PERMOHONAN IZIN PRINSIP PEMBANGUNAN  
TRADE CENTER DI PERUMAHAN PURI DEPOK MAS**

Jl. Rasuna Said Kav. C – 19, Lt. 5 & 7 Jakarta Selatan 12920  
Telepon : (021) 52960894-95 , Fax : (021) 52960907-08  
website: [www.ombudsman.go.id](http://www.ombudsman.go.id)



## REKOMENDASI

Nomor : 0005/REK/0441.2010/MM-08/T.6/V/2012

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

Ombudsman Republik Indonesia berdasarkan kewenangan yang diatur Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman RI, telah menindaklanjuti permasalahan terkait dengan permohonan izin prinsip atas rencana pembangunan trade centre di perumahan Puri Depok Mas, berkas-berkas dan dokumen terkait serta hasil investigasi/pemeriksaan, berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 37 UU No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, memberikan Rekomendasi sebagai berikut:

### I. Uraian Laporan/Pengaduan

1. Pada tanggal 31 Desember 2008 PT. Perdana Satya Bhakti memperoleh Site Plan dari Walikota Depok tentang pembangunan pusat perdagangan.
2. Pada tanggal 26 Agustus 2009 PT. Perdana Satya Bhakti mengajukan surat Permohonan Izin Prinsip Nomor: 0048/Perm.P.T.PSB/VIII/2009 untuk pembangunan Trade Center berlokasi di Perumahan Puri Depok Mas ditujukan kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Depok. Namun permohonan tersebut tidak memperoleh tanggapan sebagaimana mestinya.
3. Karena tidak ditanggapi, pada tanggal 8 Desember 2009 PT. Perdana Satya Bhakti mengirimkan surat Nomor: 0056/Perm.P.T.PSB/XII/2009 ditujukan kepada Walikota Depok menanyakan tindaklanjut status permohonan Izin Prinsip Pembangunan Trade Center.
4. Pada tanggal 22 Maret 2010 PT. Perdana Satya Bhakti juga mengirimkan surat Nomor: 0073/Perj.P.T.PSB/III/2010 ditujukan kepada Kepala BPPT Kota Depok perihal penjelasan tindaklanjut permohonan Izin Prinsip Pembangunan Trade Center.
5. Kemudian pada tanggal 29 Maret 2010, PT. Perdana Satya Bhakti juga mengirimkan surat Nomor: 0075/Perj.P.T.PSB/III/2010 ditujukan kepada Walikota Depok perihal permohonan audiensi. Namun tetap belum memperoleh tanggapan dan tindak lanjut atas permohonan izin prinsip bangunan yang diajukan. Permohonan audiensi kepada Walikota Depok juga tidak direspon.
6. Pada tanggal 23 Juli 2010, PT. Perdana Satya Bhakti menyampaikan laporan kepada Ombudsman RI yang isinya mengeluhkan kinerja Walikota Depok yang belum menerbitkan izin prinsip dimaksud serta tidak merespon permohonan audiensi yang diajukan.
7. Menindaklanjuti laporan tersebut, Ombudsman RI meminta klarifikasi kepada Walikota Depok melalui surat nomor: 0333/KLA/0441.2010/MM-08/VIII/2010 tanggal 13 Agustus 2010, perihal tindaklanjut permohonan izin prinsip pembangunan Trade Center di Perumahan Puri Depok Mas. Namun surat permintaan klarifikasi tersebut dan tidak ditanggapi. Maka pada tanggal 28 September 2010 Ombudsman RI kembali mengirimkan surat permintaan klarifikasi ke dua dengan nomor: 0128/LNJ/0441.2010/MM-08/IX/2010.

## II. Hasil Pemeriksaan

### 1. Penjelasan Walikota Depok

Pada tanggal 1 Oktober 2010 Walikota Depok memberikan penjelasan secara tertulis melalui surat Nomor: 644.1/2170.a/2010 isinya antara lain:

- 1.1 Kondisi fisik jalan pada lokasi yang dimohon terdapat Alignment Horizontal berupa tikungan dan Alignment Vertical di ujung barat dan di ujung timur berupa tanjakan. Lebar badan jalan cukup sempit sekitar  $\pm 6$  meter dan sisi jalan sebelah barat terdapat Kali Krükut yang berhimpit langsung dengan jalan sehingga rawan kemacetan.
- 1.2 Terdapat sumber tarikan dan bangkitan lalu lintas dari Sekolah Cakra Buana yang berhadapan langsung dengan lokasi yang dimohon dan akses masuk Perumahan Puri Depok Mas, juga merupakan sumber kemacetan.
- 1.3 Kondisi saat ini pada lokasi yang dimohon merupakan salah satu titik kemacetan di Kota Depok pada jam puncak (Peak Hour) dan jam tertentu.
- 1.4 Berdasarkan hasil survei terakhir Dinas Perhubungan bulan Mei 2009, di lapangan pada segmen tersebut volume dan Capacity Ratio mencapai 1,06 dan lalu lintas harian rata-rata sekitar 277.097,44 kendaraan per hari, sedangkan angka standar dari Capacity Ratio hanya 0,75. Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa volume kendaraan/kapasitas jalan sudah jenuh dan diperkirakan akan menambah terjadinya rawan kemacetan.
- 1.5 Dari segi aspek tata ruang berdasarkan Pasal 19 ayat 6a Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2009 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2001 Tentang Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2000 – 2010, Jalan Raya Sawangan termasuk pada fungsi jalan kolektor primer dan berdasarkan rencana jalan kolektor primer mempunyai lebar jalan seluas 24 meter.

### 2. Tanggapan PT. Perdana Satya Bhakti

- 2.1 Pada tanggal 28 Desember 2010, PT. Perdana Satya Bhakti mengirimkan tanggapan kepada Ombudsman RI yang menyatakan antara lain; tidak setuju dengan penjelasan Walikota Depok tersebut perihal Tindaklanjut Permohonan Izin Prinsip Pembangunan Trade Centre di Perumahan Puri Depok Mas. Hal ini dapat mengaburkan tujuan awal atas keberatan pihak PT. Perdana Satya Bhakti kepada Pemerintah Kota Depok, karena yang diminta adalah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Trade Centre, karena sudah memiliki Izin Site Plan yang ditandatangani oleh Walikota Depok tanggal 31 Desember 2008, dengan demikian apabila Izin Site Plan sudah terbit maka tidak diperlukan lagi Izin Prinsip. Karena Izin Prinsip seharusnya dilakukan sebelum Izin Site Plan ditandatangani.
- 2.2 Kekhawatiran Pemerintah Kota Depok akan terjadinya kemacetan di ruas jalan depan lokasi yang dimohonkan akibat adanya alignment Horizontal berupa tikungan dan alignment Vertical di ujung barat dan di ujung timur berupa tanjakan dan lebar fisik badan jalan yang hanya  $\pm 6$  meter jangan sampai menghambat pembangunan Trade Centre karena menurut PT. Perdana Satya Bhakti seharusnya dapat dicarikan solusinya misalnya dengan memperlebar badan jalan dengan membuat slow line di dalam tanah milik PT. Perdana Satya Bhakti, selebar 6 meter dengan panjang 35 meter seperti yang disarankan oleh Dinas Tarkim Pemma Depok sebelumnya.
- 2.3 Terhadap sumber tarikan dan bangkitan lalu lintas dari sekolah Cakra Buana yang berhadapan langsung dengan lokasi yang dimohon, maka PT. Perdana Satya Bhakti bersedia mengatur keluar masuk kendaraan ke lokasi Trade Centre dengan mengarahkan

pintu yang berhadapan langsung dengan Sekolah Cakra Buana dipindahkan lebih ke barat sehingga tidak berhadapan langsung. Kemudian akan ditetapkan bahwa pintu tersebut hanya untuk akses keluar ke arah Sawangan saja. Untuk yang akan masuk ke Trade Centre dan keluar ke arah Depok, akan diarahkan melalui pintu gerbang utama Perumahan Puri Depok Mas.

- 2.4 Kondisi saat ini berdasarkan hasil perhitungan Analisa Dampak Lingkungan dalam draf final UKL/UPL Perumahan Puri Depok Mas tahun 2010. Kinerja lalu lintas memang cukup padat di jalan raya Sawangan tetapi hanya pada jam sibuk antara jam 7 – 8 pagi dengan kecepatan rata-rata kendaraan 10-30 km/jam. Tetapi itu terjadi hanya pada jam aktivitas kantor dan berangkat sekolah. Karena Trade Centre nantinya baru akan beroperasi pada jam 9 pagi.
- 2.5. Mengenai Aspek Tata Ruang berdasarkan Pasal 19 ayat 6a Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2009 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2000-2010, Jalan Raya Sawangan termasuk pada fungsi jalan Kolektor Primer dan berdasarkan rencana jalan Kolektor Primer mempunyai lebar 24 meter. PT. Perdana Satya Bhakti sangat mendukung rencana tersebut yang berarti akan memperlancar arus lalu lintas di lokasi yang dimohonkan Trade Centre, selain itu Site Plan yang ada telah meletakkan tapak bangunan Trade Centre Puri Depok Mas sesuai dengan RTRW.
- 2.6. Saat ini di sekitar Puri Depok Mas banyak bermunculan bangunan komersial antara lain Pizza Hut, Alfa Midi, Town House Casa Torina dan Perumahan Permata Permai, sementara sampai saat ini belum ada kejelasan mengenai IMB dari pihak Pemerintah Kota Depok melalui instansi terkait.

### **3. Hasil Pertemuan dengan BPPT Depok**

Menindaklanjuti pertemuan dengan Ombudsman pada tanggal 19 Januari 2011, pada tanggal 22 Februari 2011 Kepala BPPT mengadakan pertemuan dengan PT. Perdana Satya Bhakti dengan kesimpulan antara lain:

- 3.1 Sebagai dasar dari semua permohonan izin terkait proses Pembangunan Trade Centre di Perumahan Puri Depok Mas adalah kajian transportasi (Amdal Lalin) kemudian baru dapat dilanjutkan dengan persetujuan prinsip dan izin-izin lainnya.
- 3.2 Pemerintah Kota Depok maupun dari pihak Pemohon dalam hal ini PT. Perdana Satya Bhakti bersepakat bahwa hasil dari kajian teknis lalu lintas dari Tim Independent yang telah dibahas bersama akan dijadikan acuan untuk proses selanjutnya.

### **4. Tanggapan dari Dinas Perhubungan Kota Depok**

Menindaklanjuti surat dari PT. Perdana Satya Bhakti perihal Permohonan Pengesahan Amdal Lalu Lintas tanggal 29 Juli 2011, Nomor: 0233/P.T.PSB/Perm/VII/2011 Dinas Perhubungan Kota Depok memberikan tanggapan melalui surat Nomor: 551.1/289-DISHUB/VIII/2011 antara lain :

- 4.1 Pada dasarnya Dinas Perhubungan Kota Depok tidak keberatan akan adanya rencana pembangunan supermarket tersebut sepanjang sesuai dengan peruntukan ruang RT/RW dan ketentuan lain yang berlaku.
- 4.2 Rencana Pembangunan Supermarket terletak di Jl. Raya Sawangan (V/C Ratio: 1,06 dan Kepadatan: 17.112,24 SMP.Menit/KM (Survey Mei 2009)) dan telah dilakukan kajian Analisis Dampak Lalu Lintas oleh Konsultan Andal Lalin (PT. Scalarindo Utama Consult) dengan rapat final pembahasan bersama stakeholder terkait tertanggal 24 Mei 2011.

- 4.3 Berdasarkan Undang-Undang Nomor: 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, Peraturan Pemerintah No.32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas dan Perda Kota Depok Nomor: 13 Tahun 2003 Tentang Penyelenggaraan LLAJ, persetujuan/pengesahan dokumen analisis dampak lalu lintas dapat diberikan setelah Izin Prinsip dan Izin Peruntukan Ruang (IPR) terbit. Persetujuan dimaksud sebagai syarat untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/ Siteplan (PP.32 Th. 2011 Pasal 49 poin b)
- 4.4 Sehubungan dengan hal tersebut diatas, bilamana Izin Prinsip dan IPR telah diterbitkan maka Pemrakarsa akan memperoleh persetujuan/pengesahan Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas dan menandatangani Surat Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana tercantum dalam dokumen dimaksud.

#### **5. Pertemuan dengan Sekda dan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Depok**

Karena permasalahan yang dilaporkan PT. Perdana Satya Bhakti belum juga memperoleh penyelesaian. Pada tanggal 2 Februari 2012 Ombudsman RI mengundang Sekda dan Kepala BPPT Depok serta Sdr. Rivalino Rugebregt (PT. Perdana Satya Bhakti), dengan kesepakatan antara lain:

- 5.1 Pada saat ini telah dibuat Amdal Lalin oleh PT. Perdana Satya Bhakti dan telah dibahas oleh Tim Pengkaji yang ada di Pemerintah Kota Depok. Tim ini dimotori oleh BPPT pada saat itu dan mengambil keputusan bahwa konsep yang akan dibangun adalah melebarkan jalan yang ada.
- 5.2 Sudah ada draft konsep untuk pembangunan jalan yang sudah dipandu dalam APBD 2012. Sekaligus sudah mengalokasikan anggaran untuk pembebasan lahan dan untuk pembangunan.
- 5.3 Pemerintah Kota belum bisa memberikan izin karena untuk kepentingan pengusaha. Ada kekhawatiran apabila sudah diberikan izin untuk membangun tiba-tiba ada perubahan rencana pembangunan.
- 5.4 Terkait dengan pendirian bangunan yang terdapat di sekitar perumahan Puri Depok Mas, seluruhnya belum memiliki IMB dan sudah diberikan Surat Peringatan 1 s/d 4 bahkan siap dibongkar.
- 5.5 BPPT masih harus menunggu Tim Teknis dan menyampaikan kepada Tim Sumber Daya Air, bahkan akan dilakukan pembongkaran juga terhadap bangunan yang sudah memiliki IMB. Nanti akan dilakukan sosialisasi termasuk kepada PT. Perdana Satya Bhakti. Semua Tim akan diundang sebelum bulan Februari 2012 berakhir.

### **III. Pendapat Ombudsman RI dan bentuk Maladministrasi yang telah terjadi**

Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan terhadap berkas dan keterangan dari Pihak Pemerintah Kota Depok dan Sdr. Rivalino Rugebregt SH selaku kuasa PT. Perdana Satya Bhakti, dokumen dan peraturan perundang-undangan, dan penjelasan tertulis yang disampaikan Pemerintah Kota Depok dan pihak terkait, Ombudsman Republik Indonesia menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Ombudsman berwenang menangani substansi laporan yang dilaporkan oleh PT. Perdana Satya Bhakti (Sdr. Rivalino Rugebregt SH) dengan pertimbangan bahwa masalah perizinan merupakan bagian dari prosedur pelaksanaan administrasi yang mengandung aspek pelayanan publik.

Dalam hal ini, Pemerintah Kota Depok merupakan lembaga yang berkewajiban memberikan pelayanan tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan :

Pasal 15 Undang-Undang No.25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, menyebutkan: "Penyelenggara berkewajiban :

- a. Menyusun dan menetapkan standar pelayanan;
  - b. menyusun, menetapkan dan memublikasikan maklumat pelayanan;
  - c. menempatkan pelaksana yang kompeten;
  - d. menyediakan sarana, prasarana dan/atau fasilitas pelayanan publik yang mendukung terciptanya iklim pelayanan yang memadai;
  - e. memberikan pelayanan yang berkualitas sesuai dengan azas penyelenggaraan pelayanan publik;
  - f. melaksanakan pelayanan sesuai dengan standar pelayanan;
  - g. berpartisipasi aktif dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan pelayanan publik;
  - h. memberikan pertanggungjawaban terhadap pelayanan yang diselenggarakan;
  - i. membantu masyarakat dalam memahami hak dan tanggungjawabnya;
  - j. bertanggungjawab dalam pengelolaan organisasi penyelenggara pelayanan publik;
2. Pihak PT. Perdana Satya Bhakti mengajukan surat Permohonan Izin Prinsip Nomor: 0048/Perm.P.T.PSB/VIII/2009, sejak tanggal 26 Agustus 2009, namun hingga saat ini telah ± 2 tahun 8 bulan Izin Prinsip dimaksud belum juga terbit, hal ini tidak sesuai dengan Pasal 18 Undang-Undang No.25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, menyebutkan :
- Masyarakat berhak :
- a. mengetahui kebenaran isi standar pelayanan;
  - b. mengawasi pelaksanaan standar pelayanan;
  - c. mendapat tanggapan terhadap pengaduan yang diajukan;
  - d. mendapat advokasi, perlindungan, dan/atau pemenuhan pelayanan;
  - e. memberitahukan kepada pimpinan penyelenggara untuk memperbaiki pelayanan apabila pelayanan yang diberikan tidak sesuai dengan standar pelayanan;
  - f. memberitahukan kepada pelaksana untuk memperbaiki pelayanan apabila pelayanan yang diberikan tidak sesuai dengan standar pelayanan;
  - g. mengadukan pelaksana yang melakukan penyimpangan standar pelayanan dan/atau tidak memperbaiki pelayanan kepada penyelenggara dan Ombudsman;
  - h. mengadukan penyelenggara yang melakukan penyimpangan standar pelayanan dan/atau tidak memperbaiki pelayanan kepada pembina penyelenggara dan Ombudsman;
  - i. mendapat pelayanan yang berkualitas sesuai dengan asas dan tujuan pelayanan.
3. PT. Perdana Satya Bhakti telah mematuhi dan memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh pihak Pemerintah Kota Depok, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, menyebutkan:
- Masyarakat berkewajiban :
- a. mematuhi dan memenuhi ketentuan sebagaimana dipersyaratkan dalam standar pelayanan;
  - b. ikut menjaga terpeliharanya sarana, prasarana, dan/atau fasilitas pelayanan publik; dan
  - c. berpartisipasi aktif dan mematuhi peraturan yang terkait dengan penyelenggaraan pelayanan publik.
4. Pemerintah Kota Depok melalui Kepala BPPT telah berjanji kepada Ombudsman pada pertemuan di Kantor BPPT pada tanggal 19 Januari 2011, akan segera menyelesaikan masalah perizinan dimaksud dan telah terbit pula tanggapan dari Dinas Perhubungan Kota Depok yang intinya Dinas Perhubungan Kota Depok tidak keberatan akan adanya rencana pembangunan supermarket tersebut sepanjang sesuai dengan peruntukan ruang RT/RW dan ketentuan lain yang berlaku. Namun hingga saat ini permasalahan tersebut belum mendapatkan penyelesaian. Tidak sesuai dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, menyebutkan:
- Pelaksana dalam menyelenggarakan pelayanan publik harus berperilaku sebagai berikut:
- a. adil dan tidak diskriminatif;

- b. cermat;
- c. santun dan ramah
- d. tegas, andal dan tidak memberikan putusan yang berlarut-larut;
- e. profesional;
- f. tidak mempersulit;
- g. patuh pada perintah atasan yang sah dan wajar;
- h. menjunjung tinggi nilai-nilai akuntabilitas dan integritas institusi penyelenggara;
- j. terbuka dan mengambil langkah yang tepat untuk menghindari benturan kepentingan;
- l. tidak memberikan informasi yang salah atau menyesatkan dalam menanggapi permintaan informasi serta proaktif dalam memenuhi kepentingan masyarakat;
- m. tidak menyalahgunakan informasi, jabatan, dan/atau kewenangan yang dimiliki;
- n. sesuai dengan kepatantasan; dan
- o. tidak menyimpang dari prosedur.

**Ombudsman RI berpendapat bahwa Pemerintah Kota Depok dalam hal ini Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Depok telah melakukan perbuatan maladministrasi, berupa :**

1. Penundaan berlarut (*Undue delay*)

Mengingat permohonan penerbitan izin prinsip oleh PT. Perdana Satya Bhakti diajukan pada tanggal 26 Agustus 2009, serta persyaratan yang diajukan oleh Badan Pelayanan dan Perizinan Terpadu Kota Depok antara lain dengan memberikan hasil Amdal Lalin oleh Consultan Independent telah dilakukan.

Tanggapan dari Dinas Perhubungan Kota Depok, pada pokoknya menyampaikan tidak keberatan dengan rencana pembangunan trade center dimaksud, namun hingga saat ini telah ± 2 tahun 8 bulan permohonan izin prinsip tersebut belum juga diterbitkan.

2. Diskriminatif

PT. Perdana Satya Bhakti hingga saat ini belum menerima izin prinsip yang dimohon, sementara di lokasi sekitar perumahan Puri Depok Mas telah berdiri bangunan komersial, antara lain Pizza Hut, Alfa Midi, Town House Casa Torina, Perumahan Permata Permai serta Ruko yang sudah siap dipasarkan.

**IV. Rekomendasi**

Berdasarkan temuan sebagaimana diuraikan di atas, maka Ombudsman Republik Indonesia memberikan Rekomendasi kepada :

A. Walikota Depok agar :

- 1. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Depok untuk segera menerbitkan Izin Prinsip kepada PT. Perdana Satya Bhakti;
- 2. Memberikan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Depok atas tindakan maladministrasi penundaan berlarut (***undue delay***) dan diskriminasi pelayanan yang telah dilakukan;

B. Gubernur Jawa Barat agar :

Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Rekomendasi sesuai kewenangan yang dimiliki berdasarkan Pasal 3 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Serta Kedudukan Keuangan Gubernur sebagai Wakil Pemerintah di Wilayah Provinsi.

**V. Penutup**

Sesuai ketentuan Pasal 38 UU No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, Rekomendasi ini wajib dilaksanakan. Penerima rekomendasi wajib menyampaikan laporan kepada Ombudsman RI tentang pelaksanaan Rekomendasi ini disertai hasil pemeriksaannya dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal diterimanya Rekomendasi.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

