



REKOMENDASI
Nomor : 0001/REK/0672.2014/PBP.53/I/2015

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

Ombudsman Republik Indonesia telah menerima laporan dari Pengurus RW 08 Perumahan Prima Lingkar Asri Bekasi, tentang dugaan maladministrasi berupa tidak adanya tanggapan dari Walikota Bekasi terkait penolakan warga Perumahan Prima Lingkar Asri terhadap pembangunan Apartemen Grand Icon. Menindaklanjuti laporan tersebut, Ombudsman Republik Indonesia telah melakukan pemeriksaan berkas laporan, dokumen dan peraturan perundangan terkait serta mendengarkan keterangan dan penjelasan/klarifikasi para pihak terkait, maka Ombudsman Republik Indonesia mengeluarkan Rekomendasi dengan uraian sebagai berikut:

I. Uraian Laporan/Pengaduan

1. Tanggal 25 Agustus 2013, Pelapor menyampaikan keberatan tentang rencana pembangunan Apartemen Grand Icon yang berbatasan langsung dengan pemukiman warga kepada pengembang Grand Icon dengan tembusan kepada Walikota Bekasi, namun tidak ditanggapi.
2. Tanggal 26 Februari 2014, dilakukan pertemuan antara Pelapor dengan perwakilan Pengembang Apartemen Grand Icon, namun tidak menghasilkan kesepakatan.
3. Tanggal 5 Maret 2014, pertemuan kedua antara Pelapor dengan Manajemen Pengembang Apartemen Grand Icon. Dalam pertemuan ini dipaparkan rencana Amdal yang akan dibuat. Namun Pelapor masih keberatan dengan rencana Amdal tersebut, karena berdampak sangat luas terhadap keamanan dan kenyamanan warga.
4. Tanggal 17 Maret 2014, Pelapor menyampaikan keberatan terhadap pembangunan Apartemen Grand Icon kepada Walikota Bekasi, namun tidak ditanggapi.
5. Tanggal 29 Juni 2014, Pelapor menyampaikan permasalahan penolakan pembangunan Apartemen Grand Icon kepada Ombudsman RI dengan alasan pembangunan Apartemen tersebut tidak dilengkapi dengan kelengkapan perizinan yang harus dipenuhi seperti Amdal, izin gangguan (HO), bahkan IMB belum terbit tetapi proses pembangunan sudah berjalan.

II. Hasil Pemeriksaan

1. Pada tanggal 8 Agustus 2014, Ombudsman Republik Indonesia melalui surat Nomor: 0537 / SRT / 0672.2014 / PBP-53 / Tim.IV / VIII / 2014 meminta penjelasan/klarifikasi kepada Walikota Bekasi terkait permasalahan dimaksud, namun tidak mendapat tanggapan.
2. Pada tanggal 20 Agustus 2014, Tim Ombudsman Republik Indonesia meminta klarifikasi secara langsung kepada jajaran Pemerintah Kota Bekasi dalam pertemuan yang dilaksanakan di kantor Walikota Bekasi, dan mendapat pokok-pokok penjelasan sebagai berikut:

Danub

- a. Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bekasi telah mengirimkan surat Nomor: 503/1318/BPPT.2 tanggal 26 Mei 2014 kepada Direktur PT. Mitra Graha Andalan (Grand Icon) selaku pengembang pembangunan Apartemen Grand Icon. Surat tersebut pada intinya Kepala BPPT menyampaikan bahwa terhadap permohonan pembangunan Apartemen, Ruko dan Food Court "Grand Icon" belum bisa dilanjutkan prosesnya dikarenakan pihak pengembang masih memiliki kekurangan 7 (tujuh) berkas sebagai persyaratan diterbitkannya Izin Peruntukan Penggunaan Lahan (IPPL)/Rencana Tapak dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - b. Dinas Tata Kota menyampaikan bahwa *site plan* Apartemen Grand Icon masih direvisi dan ketinggian Apartemen direncanakan sekitar 75 meter.
 - c. Bidang Wasdal Dinas Tata Kota Bekasi menyampaikan bahwa saat ini tidak ada kegiatan apapun di lokasi pembangunan.
3. Menindaklanjuti hasil pertemuan tersebut, pada hari yang sama tim Ombudsman meninjau lokasi tersebut dan ternyata proses pembangunan masih tetap berjalan.
 4. Karena belum adanya ketegasan dari pihak Pemkot Bekasi, Ombudsman RI meminta penjelasan secara langsung kepada jajaran Pemkot Bekasi dalam pertemuan pada tanggal 31 Oktober 2014 di kantor Ombudsman RI. Dalam pertemuan tersebut dihasilkan kesimpulan antara lain:
 - a. Pemkot Bekasi akan memastikan bahwa proses pembangunan Apartemen Grand Icon sudah dilengkapi dengan semua perizinan yang dipersyaratkan dan melaporkan ke Ombudsman RI.
 - b. IMB untuk pembangunan Apartemen Grand Icon saat ini belum diterbitkan, namun dengan dasar perizinan yang ada, pengembang boleh melakukan pekerjaan pra pembangunan, seperti pembuatan pagar dan pemerataan tanah.
 - c. Berdasarkan Peraturan Walikota Bekasi Nomor 49 Tahun 2013, pembangunan Apartemen Grand Icon tidak memerlukan persetujuan warga, namun pengembang diwajibkan menyampaikan pemberitahuan kepada warga sekitar lokasi pembangunan tentang rencana pembangunan Apartemen tersebut.
 - d. Apabila terdapat kerusakan yang dialami rumah warga sekitar lokasi pembangunan apartemen, warga dapat mengajukan klaim asuransi konstruksi.
 - e. Terkait adanya laporan mengenai pembangunan fisik Apartemen Grand Icon, Kepala Bidang Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Lahan dan Bangunan Dinas Tata Kota Bekasi telah menyampaikan Surat Peringatan I. Selanjutnya akan melakukan pemeriksaan lapangan untuk memastikan jika masih ada kegiatan pembangunan fisik maka akan dikeluarkan Peringatan Kedua dan Ketiga sesuai ketentuan yang berlaku.
 5. Menindaklanjuti hasil pertemuan ini, Ombudsman RI telah menyampaikan permintaan klarifikasi lanjutan kepada Walikota Bekasi melalui Surat Nomor: 0182/LNJ/0672.2017/PBP.53/TIM.4/XI/2014 tertanggal 3 November 2014, yang

Daub

pada intinya meminta Walikota Bekasi untuk melakukan penertiban terhadap pembangunan Apartemen Grand Icon sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan meminta Walikota Bekasi melakukan sosialisasi dan menjelaskan mekanisme klaim asuransi kepada warga sekitar, namun permintaan klarifikasi tersebut tidak mendapat tanggapan.

6. Ombudsman RI kembali meminta penjelasan secara langsung kepada jajaran Walikota Bekasi yang dihadiri pula oleh perwakilan Pelapor pada tanggal 9 Januari 2015 bertempat di Kantor Ombudsman RI. Dalam pertemuan tersebut dihasilkan kesimpulan antara lain:
 - a. Lokasi pembangunan Apartemen Grand Icon menurut Kepala Bidang Wasdal Pemanfaatan Lahan dan Bangunan Dinas Tata Kota Bekasi telah sesuai tata ruang sesuai Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi.
 - b. Pembangunan Apartemen Grand Icon menurut Kepala BPPT Kota Bekasi telah memproses sebagian besar persyaratan administratif sebagai kelengkapan izin, yang tersisa syarat yang belum dipenuhi adalah kewajiban menyediakan lahan TPU yang masih kurang seluas 500 M², sehingga belum diterbitkan Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SIPMB).
 - c. Karena SIPMB belum terbit, maka mutlak tidak boleh ada kegiatan pembangunan fisik.
 - d. Sudah 3 (tiga) kali diberi peringatan kepada pemilik/pengembang Apartemen Grand Icon, namun kegiatan fisik pembangunan masih berjalan sehingga perlu dilakukan penyegelan untuk menghentikan pembangunan.
 - e. Pemerintah Kota Bekasi diminta melakukan pertemuan dengan pihak pengembang untuk melakukan sosialisasi dan menyampaikan informasi terkait pembangunan Apartemen Grand Icon secara transparan terkait dengan AMDAL yang menjamin keamanan dan kenyamanan warga.
 - f. Walikota Bekasi segera melakukan penyegelan terhadap kegiatan pembangunan Apartemen Grand Icon karena belum memiliki SIPMB.

III. PERATURAN TERKAIT

1. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 15 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
Pasal 37, pada intinya menyebutkan terhadap bangunan yang dibangun oleh perorangan atau badan hukum tanpa dilengkapi Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SIPMB) dari Pemerintah Daerah dapat dikenakan tindakan sebagai berikut:
 - a. Peringatan tertulis berturut-turut maksimal sampai 3(tiga) kali, dan jangka waktu setiap teguran lamanya 7 (tujuh) hari.
 - b. Apabila setelah 3 kali peringatan tetap belum mengindahkan, maka akan dilakukan penyegelan oleh Tim yang ditetapkan oleh Walikota.
 - c. Selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah penyegelan, Tim sebagaimana dimaksud huruf b, dapat melakukan Pembongkaran pada bangunan yang telah disegel.



2. Peraturan Walikota Bekasi Nomor 49 Tahun 2013 tentang Perubahan Kelima Peraturan Walikota Bekasi Nomor 34 Tahun 2008, khususnya terkait kewajiban Pengembang menyampaikan mengenai rencana pembangunan kepada warga sekitar.

IV. Pendapat Ombudsman Republik Indonesia

1. Walikota Bekasi dan jajaran (SKPD terkait) tidak merespon dengan baik laporan/pengaduan masyarakat yang seharusnya menjadi kewajiban penyelenggara dalam upaya mewujudkan pelayanan publik yang baik, transparan, adil dan berkepastian hukum.
2. Dinas Tata Kota dalam hal ini Bidang Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Lahan dan Bangunan Kota Bekasi telah lalai dalam melakukan pengawasan terhadap kegiatan fisik pembangunan Apartemen Grand Icon, sehingga pembangunan fisik tetap berjalan sebelum terbit SIPMB.
3. Walikota Bekasi dan jajaran (SKPD terkait) tidak tegas dalam melakukan tindakan penyegelan setelah dikeluarkan 3 (kali) Peringatan sesuai Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

V. Bentuk Maladministrasi

Berdasarkan hasil pemeriksaan dokumen Laporan/Pengaduan, keterangan dari Pelapor, keterangan Terlapor, dan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, Ombudsman RI menyimpulkan bahwa telah terjadi Maladministrasi berupa:

1. Pembiaran terhadap kegiatan fisik pembangunan Apartemen Grand Icon sebelum terbit SIPMB dan IMB.
2. Kelalaian dalam mengeluarkan Surat Peringatan Pertama, Kedua dan Ketiga kepada Pengembang Apartemen Grand Icon melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 15 Tahun 2012.
3. Tidak melaksanakan kewajiban melakukan penyegelan terhadap pembangunan Apartemen Grand Icon setelah 3 (tiga) kali dikeluarkan peringatan.

VI. Rekomendasi

Sesuai kewenangan Ombudsman Republik Indonesia sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (2), Pasal 37 dan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, maka Ombudsman Republik Indonesia mengeluarkan Rekomendasi kepada Walikota Bekasi agar:

1. Segera mengeluarkan Surat Perintah Penyegelan terhadap pembangunan Apartemen Grand Icon, sampai diterbitkannya SIPMB.
2. Memerintahkan kepada Inspektorat Daerah Kota Bekasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap pejabat/pegawai SKPD terkait yang tidak melakukan pengawasan pelaksanaan pembangunan Apartemen Grand Icon sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 15 Tahun 2012, dan memberikan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Memastikan seluruh persyaratan dan perizinan pembangunan Apartemen Grand Icon dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



VII. Penutup

Sesuai ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, Rekomendasi ini wajib dilaksanakan. Penerima Rekomendasi wajib menyampaikan laporan kepada Ombudsman Republik Indonesia tentang pelaksanaan Rekomendasi ini disertai hasil pemeriksaannya dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal diterimanya Rekomendasi.

Jakarta, 20 Januari 2015

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA



Danang Girindrawardana
Ketua