



OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

REKOMENDASI

NOMOR : 0003/REK/Perw.Sulsel/I/2014

TENTANG

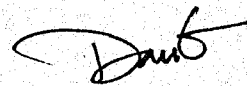
**MALADMINISTRASI DALAM PENERBITAN SURAT IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) OLEH PEMERINTAH
KABUPATEN TANA TORAJA BERDASARKAN KEPUTUSAN
BUPATI TANA TORAJA
NOMOR : 171/648.DPTR/V/2007**

REKOMENDASI
OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 0003/Perw.Sulsel/I/2014

Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Sulawesi Selatan telah menerima laporan/pengaduan masyarakat atas nama Markus Rittho, karyawan swasta yang beralamat di Jl. BTN TNI AL Blok A4 No.6 Makassar, tentang penerbitan Izin Mendirikan Bangunan No.171/648.DPTR/V/2007 tertanggal 8 Mei 2007, An. D.U. Palinggi, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kab. Tana Toraja. Setelah menerima laporan/pengaduan tersebut, Ombudsman RI melakukan pemeriksaan dokumen, pemeriksaan lapangan, berkas laporan dan mendengarkan keterangan dari para pihak terkait serta menyimpulkan telah terjadi maladministrasi oleh Terlapor. Untuk itu berdasarkan hasil Rapat Pleno Anggota Ombudsman Republik Indonesia memutuskan untuk memberikan Rekomendasi sebagai berikut:

I. URAIAN LAPORAN/PENGADUAN

1. Pada tanggal 8 Mei tahun 2007, D.U. Palinggi mengajukan permohonan IMB melalui Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja, yang berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) No. 35 tahun 1982, dengan luas tanah 153 M² An. Pemegang hak Yacob Kombong (mertua pemohon) yang terletak di Desa Sarira Kec. Makale Kab. Tana Toraja;
2. Berdasarkan permohonan tersebut An. Bupati, melalui Sekda Kab. Tana Toraja mengeluarkan surat IMB tertanggal 8 Mei 2007, maka berdasarkan IMB tersebut pihak pemohon (D.U. Palinggi) berhak untuk membangun diatas lahannya sendiri yang dilengkapi dengan persetujuan tetangga;
3. Dalam salah satu berkas permohonan yang diajukan oleh D.U. Palinggi kepada Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja, dalam hal ini surat pernyataan pemohon dan surat persetujuan tetangga luas tanah yang dicantumkan tidak sesuai dengan yang terdaftar dalam SHM yakni 90 M² padahal dalam SHM terdaftar 153 M²;
4. Menurut Pelapor dalam proses pembangunan oleh D.U. Palinggi, bangunannya melewati batas tanah yang tercantum dalam SHM sehingga bangunan D.U. Palinggi mengambil sebagian tanah milik pelapor, dengan demikian pelapor merasa dirugikan atas perlakuan D.U. Palinggi yang membangun atas dasar IMB tersebut;



5. Pada tanggal 16 februari 2009 pelapor telah melakukan upaya keberatan atas IMB No. 171/648.DPTR/V/2007, An. D.U. Palinggi, melalui surat maupun datang langsung ke kantor Dinas Permukiman dan Tata Ruang maupun kepada pihak BPN Kab. Tana Toraja namun tidak ada tindak lanjut dari instansi berwenang dan/atau instansi terkait atas keberatan Pelapor.

II. HASIL PEMERIKSAAN LAPORAN/PENGADUAN

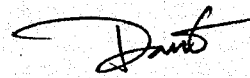
2.1. Permintaan Klarifikasi Ombudsman

- Menindaklanjuti laporan Sdr. Markus Rittho tersebut, Ombudsman Perwakilan Sulawesi Selatan mengirimkan surat panggilan No. 0003/ORI/PWK-MKS/SRT/I/2013 tertanggal 16 januari 2013 kepada Kepala Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja dan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja serta Sdr. Pelapor sendiri, dimana sedianya akan dilaksanakan pada hari rabu tanggal 23 Januari 2013, namun surat Ombudsman tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari kedua instansi tersebut sebagai pihak terlapor, dan hanya Sdr. Markus Rittho yang memenuhi surat panggilan pertama sehingga pertemuan tidak dapat dilaksanakan.
- Melalui surat panggilan kedua Nomor: 0006/ORI/PWK-MKS/SRT/I/2013 tertanggal 31 Januari 2013, perihal Panggilan Klarifikasi yang dijadwalkan tanggal 11 Februari 2013, atas panggilan tersebut, semua pihak memenuhinya dimana Kepala Dinas Permukiman dan Tata Ruang diwakili oleh Kepala Bidang Pengawasan An. Sdr. Yohanis Palopo dan untuk Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja diwakili oleh Kasi sengketa An. Sdr. Yanri Pata La'lang serta markus Rittho sendiri selaku pelapor.

2.2. Klarifikasi Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja.

Kepala Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja melalui Kepala Bid. Pengawasan telah menyampaikan klarifikasi langsung di kantor Ombudsman Perwakilan Sul-Sel tertanggal 11 Februari 2013, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja telah melakukan beberapa kali upaya terkait laporan yang dipermasalahkan oleh Sdr. Markus Rittho, kepada Sekretaris Daerah namun tidak juga mendapat kejelasan atas penyelesaian masalah tersebut;
2. Pada intinya bahwa yang bersangkutan tidak bisa mengambil kebijakan terkait permasalahan tersebut karena hanya sebagai bawahan bukan penentu kebijakan.



2.3. Klarifikasi Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja.

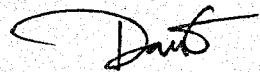
1. Penjelasan dari Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja bahwa, pihaknya telah melakukan upaya dengan memanggil para ahli waris terkait keberatan atas permohonan pelapor untuk pengembalian batas dan menentukan kepastian letak batas sesuai dengan sertifikat hak milik namun upaya tersebut juga tidak mendapatkan penyelesaian.
2. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Pelapor adalah mengenai bangunan yang melewati batas sertifikat pemilik bangunan (D.U Palinggi) sehingga bukan menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja.

2.4. Klarifikasi Sdr. Markus Rittho

1. Bahwa Pelapor sebelum melaporkan permasalahannya ke Ombudsman termasuk telah melaporkan hal yang sama ke instansi terkait namun tidak mendapatkan penyelesaian;
2. Bahwa bangunan Sdr, D.U. Palinggi yang telah mempunyai izin dari pemerintah Kab. Tana Toraja tidak sesuai luas tanah yang dimiliki oleh Sdr. D.U. Palinggi sebagaimana tercantum dalam sertifikatnya sendiri, dimana bangunan yang bersangkutan (D.U.Palingi) melewati batas tanahnya sehingga mengambil sebagian tanah pelapor.

III. UPAYA LAIN

1. Ombudsman Perwakilan Sulawesi Selatan telah melakukan investigasi langsung ke lapangan sekaligus melakukan mediasi antara Sdr. Markus Rittho dan semua pihak yang terkait dan meminta kepada Bupati Tana Toraja untuk menghadirkan para pihak yang terkait dalam suatu pertemuan yang direncanakan;
2. Pada hari Jum'at tanggal 23 Agustus 2013, Pukul: 10.00 waktu setempat, telah dilaksanakan pertemuan sebagaimana dimaksud angka 1 (satu) di atas yang dihadiri oleh: Bupati Tana Toraja diwakili oleh staf ahli hukum, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja dan staf, Kepala Bidang Pengawasan Dinas Permukiman dan Tata Ruang dan staf, serta pemilik bangunan (pemegang IMB) dan Markus Rittho (Pelapor), pada intinya memberikan penjelasan sebagai berikut:



- a. Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja: bahwa mengenai Keputusan Bupati Tana Toraja tentang IMB No.171/648.DPTR/V/2007 tertanggal 8 Mei 2007, An. D.U. Palinggi, proses dan mekanisme penerbitan izin tersebut telah terjadi kesalahan, salah satunya adalah pada waktu itu bangunan lebih dulu didirikan dari pada izin yang dikeluarkan dan IMB yang dikeluarkan tersebut hanya merujuk pada data-data yang diberikan oleh pemohon dengan tidak disertai dengan pengecekan dilapangan. Kedua adalah setelah IMB tersebut dikeluarkan juga tidak dilakukan pengawasan;
- b. Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja: tidak terlalu jauh mengomentari terkait IMB yang telah dikeluarkan oleh Dinas Permukiman dan Tata Ruang namun pihaknya hanya bisa melakukan pengukuran dan pengembalian batas sesuai yang tertera dalam sertifikat;
- c. Pemegang IMB tetap pada pendiriannya bahwa bangunan tersebut sudah sesuai dengan luas tanah yang dimilikinya; sedangkan;
- d. Markus Rittho (pelapor) tetap keberatan atas IMB tersebut dan tidak menerima sebagian bangunan pemegang IMB yang melewati batas tanahnya.

3. Hasil Pertemuan :

Pada pertemuan tersebut, disepakati bahwa, akan dilakukan peninjauan langsung ke lokasi sekaligus dilakukan pengukuran, baik bangunan maupun tanahnya sesuai dengan kewenangan masing-masing instansi, yang disaksikan tim Ombudsman, dimana untuk bangunannya dilakukan oleh Dinas Permukiman dan Tata Ruang Tana Toraja sedangkan untuk tanahnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja.

4. Hasil Peninjauan dan Pengukuran Objek Lokasi :

Pada hari Jumat tanggal 23 Agustus 2013, sekitar pukul 13.00 Witeng, telah dilakukan peninjauan lokasi dan pengukuran oleh masing-masing instansi berwenang dengan hasil sebagai berikut :

- a. Berdasarkan surat Kepala Bidang Pengawasan Bangunan Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja No. 200/DPTR/X/2013 tertanggal 23 Oktober 2013 kepada Ombudsman RI Perwakilan Sulawesi Selatan perihal Gambar sketsa Hasil Pengecekan di lapangan disertai lampiran gambar didapat informasi bahwa bangunan D.U. Palinggi telah melewati batas tanah sesuai dengan kesepakatan dan ukuran yang ada dalam sertifikat, sekitar 1 Meter di depan sebelah kanan bangunan bila bangunan menghadap ke jalan poros, sedangkan bangunan belakang melewati batas sekitar 3,40 Meter;



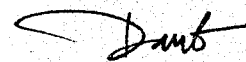
- b. Berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tana Toraja No.755/600/13/73.18/X/2013. tertanggal 31 Oktober 2013 kepada Perwakilan Ombudsman RI Sulawesi Selatan, perihal pemberitahuan, didapat informasi bahwa dari hasil peninjauan lokasi tersebut diperoleh keterangan bahwa pelaksanaan kegiatan penempatan patok batas sertifikat hanya dapat dilakukan pada bagian belakang jalan menuju STM Negeri atas jalan menuju objek wisata Tilanga, diperoleh fakta bahwa panjang tersebut lebih besar ukurannya dari ukuran yang ada dalam sertifikat. Bahwa walaupun hanya satu sisi yang dapat diukur sebagai akibat ketidaksediaan pihak ahli waris Yacob Kombong untuk dilanjutkan dapat ditarik kesimpulan bahwa keadaan lapangan tidak sesuai dengan ukuran luas yang tertera dalam SHM No.35 Tahun 1982 An. Pemegang hak Yacob Kombong (Mertua Pemilik IMB).

IV. PENDAPAT DAN BENTUK MALADMINISTRASI

4.1. Pendapat Ombudsman Republik Indonesia

Ombudsman melakukan telaah lebih lanjut terhadap substansi laporan dengan mempertimbangkan keterangan dari kedua belah pihak dan pihak lain yang terkait serta dokumen pendukung lainnya, maka Ombudsman Republik Indonesia berpendapat :

1. Bahwa Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja adalah Organisasi Perangkat Daerah yang mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang penataan ruang, bangunan dan permukiman berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa terkait dengan permasalahan yang dilaporkan Sdr. Markus Rittho, merupakan permasalahan yang menyangkut proses dan mekanisme penerbitan IMB yang dilakukan Dinas Permukiman dan tata Ruang Kab. Tana Toraja yang tidak cermat sehingga bangunan yang didirikan berdasarkan Keputusan Bupati Tana Toraja tentang IMB tersebut, menimbulkan kerugian bagi pihak lain dalam hal ini Sdr. Markus Rittho;
3. Bahwa berdasarkan SHM No. 35 dan surat ukur No.27 Tahun 1982 yang diajukan An. D.U. Palinggi sebagai salah satu syarat permohonan izin mendirikan bangunan (IMB), tercantum luas tanah 153 M², apabila berdasarkan gambar yang ada dalam sertifikat tersebut yang berskala 1:500 meter maka didapatkan lahan yang dimiliki adalah lebar : 7,5 meter dan panjang ± 20 meter, namun kenyataan yang ada dilapangan dan denah gambar yang dikeluarkan oleh Dinas Permukiman dan Tata Ruang menjadi Lebar ±10 meter sehingga terjadi selisih ± 2,5 meter, dimana bangunan D.U Palinggi melewati batas yang ada dalam



- sertifikatnya sendiri, sehingga membuat hak orang lain terganggu karena melewati batas sebagaimana yang tertera dalam SHM;
4. Temuan Ombudsman terkait proses penerbitan izin pada Dinas Permukiman dan Tata Ruang adalah:
 - a. Permohonan Izin Bangunan oleh Pemohon dan Surat Keputusan IMB yang dikeluarkan oleh Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kabupaten Tana Toraja dikeluarkan dalam waktu yang bersamaan yakni masing masing tertanggal 8 Mei 2007, sehingga menjadi hal yang tidak wajar dan diluar kelaziman;
 - b. SK Izin Membangun tersebut terlebih dahulu dikeluarkan oleh Pemda Cq. Sekda Kab. Tana Toraja Tgl 8 mei 2007, dari pada Surat keluasan tanah yang diketahui oleh Lurah dan camat tertanggal 27 Mei 2007;
 - c. SK Izin Membangun tersebut terlebih dahulu dikeluarkan oleh Pemda Cq. Sekda Kab. Tana Toraja Tgl 8 mei 2007, dari pada Surat Persetujuan Tetangga yang diketahui oleh Lurah tertanggal 17 Mei 2007;
 - d. Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja sebagaimana dalam suratnya No. 248/DPTR/XII/2011, perihal panggilan/undangan yang ditujukan kepada D.U. Palinggi (pemegang IMB), menyampaikan bahwa berdasarkan data izin membangun (IMB) An. D.U. Palinggi, ternyata ada ketidak sesuaian antara luas bangunan dan luas tanah berdasarkan Sertifikat yang diajukan sebagai persyaratan IMB;
 - e. Denah gambar bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Permukiman dan Tata Ruang tidak sesuai dengan luas dalam hal ini lebar lahan yang dimiliki pemohon An. D.U. Palinggi.
 5. Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja secara langsung mengakui bahwa terkait dengan data IMB An. D.U. Palinggi yang ada pada Dinas Permukiman dan Tata Ruang ternyata ada ketidaksesuaian antara luas bangunan dan luas tanah sesuai dengan sertifikat yang dimiliki pemegang IMB.

4.2. Bentuk Maladministrasi

Berdasarkan hal tersebut di atas, Ombudsman Republik Indonesia menyimpulkan bahwa Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kab. Tana Toraja melakukan Maladministrasi dalam bentuk kelalaian berupa pelanggaran prosedur dan mekanisme penerbitan IMB dan pengabaian kewajiban hukum, ketidakhati-hatian dalam bentuk tidak dilakukannya pengawasan setelah IMB diterbitkan maupun tenggat waktu atau tanggal yang janggal sejak pemrosesan IMB dari persetujuan tetangga yang diketahui Lurah setempat, permohonan IMB sampai pada penerbitan IMB yang tidak lazim terjadi.

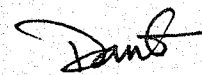


Dengan demikian terbitnya Keputusan Bupati Tana Toraja tentang Izin Mendirikan Bangunan No.171/648.DPTR/V/2007 tertanggal 8 Mei 2007, An. D.U. Palinggi, secara jelas merugikan hak orang lain dalam hal ini pelapor, serta mengakibatkan terjadinya tindakan melawan hukum secara tidak langsung oleh pemegang IMB berupa penguasaan hak orang lain secara tidak sah sehingga dapat disimpulkan merupakan tindakan maladministrasi.

V. REKOMENDASI

Dengan mempertimbangkan uraian laporan, hasil pemeriksaan serta pendapat tersebut di atas dan ketentuan Pasal 8 huruf (f) dan Pasal 38 UU Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, dengan ini Ombudsman Republik Indonesia memberikan Rekomendasi kepada Bupati Tana Toraja agar:

1. Membatalkan Keputusan Bupati Tana Toraja tentang Izin Mendirikan Bangunan No.171/648.DPTR/V/2007 tertanggal 8 Mei 2007, An. D.U. Palinggi, dan melakukan perbaikan sesuai dengan data-data yang sebenarnya dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Melakukan penertiban/pembongkaran terhadap sebagian bangunan yang melanggar hak orang lain (Pelapor), paling lambat dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari demi terpenuhinya perlindungan hak-hak masyarakat khususnya hak Pelapor;
3. Menjatuhkan sanksi administrasi terhadap Kepala Dinas Pemukiman dan Tata Ruang Kabupaten Tana Toraja atau pejabat yang terkait atas tindakan maladministrasi yang dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Melaporkan pelaksanaan Rekomendasi ini kepada Ombudsman Republik Indonesia paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal diterimanya Rekomendasi.



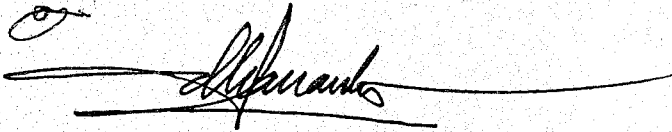
VI. PENUTUP

Sesuai ketentuan Pasal 38 UU nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia Rekomendasi ini wajib dilaksanakan. Ombudsman Republik Indonesia akan melakukan pemantauan atas pelaksanaan Rekomendasi dimaksud;

Demikian Rekomendasi ini disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, 20 Januari 2014

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA



Danang Girindrawardana

Ketua

Tembusan Yth.

1. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, di Jakarta
2. Ketua Komisi II DPR RI, di Jakarta
3. Gubernur Sulawesi Selatan, di Makassar
4. Ketua DPRD Kabupaten Tana Toraja, di Tana Toraja
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja, di Tana Toraja
6. Pelapor