

**PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN SENTRAL PASAR RAYA DI KOTA PADANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana  
hukum*

Oleh :

**GUSMARLENI**  
**01140234**



**FALKUTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2006**

No. Reg. 2156 / PK VIII / 08 / 06

## PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN SENTRAL PASAR RAYA DI KOTA PADANG

(GUSMARLENI, BP 01140234, PK HUKUM ADMINISTRASI NEGARA,  
FAKULTAS HUKUM UNAND)

### ABSTRAK

Izin merupakan salah satu instrumen yang digunakan oleh pemerintah untuk mengendalikan tingkah laku warga negaranya. Salah satu yang termasuk dalam pembagian karakteristik Izin adalah Izin Mendirikan Bangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan Sentral Pasar Raya di kota padang sebelum pelaksanaan pembangunannya dimulai pelaksana pembangunan harus mempunyai Izin Mendirikan Bangunan serta mempertimbangkan aspek lingkungan hidup terlebih dahulu. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 tahun 1990 tentang tata Bangunan, yang pengurusannya dapat dilaksanakan di Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan Kota Padang. Pelaksanaan Pembangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang dilaksanakan melalui kerjasama antara Pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya.

Didalam skripsi ini permasalahan yang penulis uraikan adalah mengenai prosedur pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang. Bentuk pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan Sentral Pasar Raya di Kota Padang dan manfaat serta kendala-kendala yang di hadapi dalam pelaksanaan pembangunan Sentral Pasar Raya di Kota Padang. Permasalahan ini akan dijawab dalam hasil penelitian dan pembahasan. Guna memperoleh hasil yang dimaksud diperlukan kegiatan penelitian yang menggunakan pendekatan normatif didukung dengan pendekatan yuridis sosiologis.

Hasil penelitian dan Pembahasan terhadap permasalahan yang dikemukakan, bahwa pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Pelaksanaan pembangunan Sentral Pasar Raya dilaksanakan dalam bentuk perjanjian kerjasama antara pemerintah Kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya dalam bentuk *Buid Operate Transfer* (BOT) dan dalam pelaksanaan pembangunan Sentral Pasar Raya juga mempunyai manfaat dan kendala.



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Pembangunan dan pengembangan (*Development*) yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Sehubungan dengan meningkatkan harkat dan martabat setiap masyarakat, pembangunan dan pengembangan sarana kota berupa pusat perbelanjaan yang penanaman modalnya dilakukan oleh pemerintah daerah bekerjasama dengan pihak swasta (*investor*) merupakan bagian dari pembangunan nasional yang perlu ditingkatkan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan. Peningkatan dan pengembangan pembangunan pusat perbelanjaan dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Pembangunan merupakan suatu tindakan yang dilakukan untuk mengadakan, membuat atau mengatur sesuatu yang belum ada. Sedangkan pengembangan merupakan tindakan untuk mengajukan, memperbaiki dan

meningkatkan sesuatu yang telah ada. Pembangunan dan pengembangan dilakukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan dan pengembangan itu dapat merupakan pembangunan fisik atau pengembangan fisik dan dapat merupakan pembangunan sosial ekonomi atau pengembangan sosial ekonomi.<sup>1</sup>

Dalam pelaksanaan pembangunan yang berkaitan dengan penataan ruang harus melalui beberapa proses atau tahapan agar pembangunan yang berwawasan lingkungan dan sosial kemasyarakatan dapat terwujud. Salah satu wujud nyata dari usaha menciptakan kota yang lebih baik adalah melengkapi dengan aturan yang mengikat dalam pemanfaatan ruang untuk suatu kawasan. Aturan tersebut sebaiknya dibentuk berdasarkan kesepakatan antara pelaku pembangunan yaitu investor, masyarakat dan pemerintah, sehingga aturan tersebut dapat dijadikan pedoman dalam mengimplementasikan rencana dalam bentuk pemanfaatan atau pengisian ruang sehingga lambat laun akan tercipta lingkungan yang serasi, nyaman, indah dan memiliki ciri serta jati diri.

Dalam melaksanakan pembangunan, tanah dan penentuan lokasi sebagai salah satu unsur modal dasar pembangunan nasional memegang peranan penting dan strategis. Dengan meningkatnya pembangunan masalah pertanahan dan penentuan lokasi pembangunan berkembang pesat menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial, budaya, politik dan bahkan dimensi pertahanan dan keamanan.

---

<sup>1</sup> Jaya Dinata, J.T, Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan, perkotaan dan wilayah, ITB Bandung hal 4.



pembangunan sesuai dengan zone yang telah ditentukan sebagai aspek dari pelaksanaan penataan ruang. Oleh karena itu pemerintah daerah harus lebih bijak dalam mengelola dan memberikan izin kepada perusahaan dalam memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan, agar semua pihak baik investor, masyarakat maupun pemerintah tidak saling dirugikan.

Kota mempunyai peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi dan kemakmuran suatu negara. Dengan perkembangan pembangunan daerah yang semakin meningkat, kota Padang merupakan salah satu kota di provinsi Sumatera Barat sekaligus merupakan ibukota propinsi Sumatera Barat, berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 19 tahun 2004 tentang Visi Kota Padang untuk mewujudkan kota Padang sebagai pusat perekonomian dan pintu gerbang perdagangan di Indonesia bagian barat tahun 2008. Untuk mewujudkan visi tersebut maka keberadaan lahan perdagangan dan jasa merupakan salah satu kebutuhan rencana pengembangan lahan perkotaan. Fasilitas perdagangan saat ini di kota Padang dilayani oleh satu pasar regional yaitu pasar raya dan ditunjang oleh delapan pasar wilayah dan tujuh pasar lokasi. Secara kualitas dan kuantitas masih perlu ditingkatkan. Pasar raya sebagai pasar pusat sudah sangat padat dan tidak tertata dengan baik dimana antara perdagangan grosir dan eceran bercampur serta tidak ada perzoningan jenis komoditi. Untuk mencapai tujuan tersebut salah satu upaya yang dilakukan adalah membangun pusat perdagangan, salah satu fasilitas yang disediakan adalah pusat perbelanjaan dengan fasilitas modern yang dinamakan dengan Sentral Pasar Raya Padang.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Dokumen Dinas Pasar Kota Padang

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan yang dapat ditarik dari pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang adalah sebagai berikut:

1. Pembangunan pusat perbelanjaan Sentral Pasar Raya di kota Padang sebelum dimulai pelaksanaan pembangunannya, PT. Cahaya Sumbar Raya sebagai pelaksana pembangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang diwajibkan mengurus surat Izin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan Keperluan Pasar Modern yang berlokasi di Jalan Prof. M Yamin Kel. Kampung Jao Kec. Padang Barat setelah memenuhi syarat dapat diberikan Izin Mendirikan Bangunan yang dituangkan dalam Keputusan Wali Kota Padang N0: 128/IMB/UD/LT.4/PB.07/2005 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan ini pengurusannya berada dibawah wewenang Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan kota Padang. Sebelum pengurusan Izin Mendirikan Bangunan pelaksana pembangunan Sentral Pasar Raya berkewajiban mengurus dokumen AMDAL terlebih dahulu. Pemberian Izin mendirikan Bangunan pusat perbelanjaan Sentral Pasar Raya di kota Padang telah dilaksanakan

sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan kota Padang.

2. Pelaksanaan pembangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang dilakukan antara Pemerintah kota Padang dengan PT. Cahaya Sumbar Raya. Bentuk dari perjanjian kerjasamanya adalah BOT (*Build Operate And Transfer*) yaitu PT. Cahaya Sumbar Raya membangun pusat perbelanjaan dan parkir serta fasilitas lainnya dan mendayagunakannya selama 25 tahun dengan membayar kontribusi kepada Pemerintah kota Padang. Pelaksanaan pembangunan terdiri dari 3 tahapan, setiap tahapan PT. Cahaya Sumbar Raya menyerahkan 1 lantai dari 3 lantai yang dibangun untuk dikelola dan didayagunakan kepada Pemerintah kota Padang. Setelah jangka waktu berakhir, maka PT. Cahaya Sumbar Raya menyerahkan kembali tanah dan bangunan atau sarana berikut fasilitasnya beserta pendayagunaannya.
3. Dalam pelaksanaan pembangunan pusat perbelanjaan Sentral Pasar Raya di kota Padang mempunyai manfaat dan kendala-kendalanya. Jika dilihat dari segi manfaat pelaksanaan pembangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang ini antara pihak Investor dengan pihak Pemerintah Kota Padang saling menguntungkan. Jika dilihat dari kendala-kendala yang dihadapi umumnya berkaitan dengan kehidupan



masyarakat, yang menjadi kendala utama adalah bidang transportasi dan perekonomian masyarakat khususnya pedagang lokal yang mempunyai modal kecil.

## **B. Saran**

Saran-saran yang hendak penulis uraikan dalam pelaksanaan pembangunan Sentral Pasar Raya di kota Padang adalah sebagai berikut:

1. Dalam melaksanakan suatu pembangunan diperlukan suatu perencanaan yang matang, terutama pelaksanaan pembangunan yang menggunakan tanah negara yang sebelumnya digunakan oleh masyarakat sebagai fasilitas umum. Karena dampak dari perubahan sebuah tata guna tanah memiliki dampak positif dan dampak negatif. Dampak positif didorong untuk dimaksimalkan, akan tetapi dampak negatif akan membawa pada suatu perubahan yang tidak baik, diantaranya menimbulkan persepsi yang salah dikalangan masyarakat terhadap pembangunan yang dilaksanakan, sebab persepsi yang salah ini akan berpengaruh terhadap pelaksanaan pemerintahan. Oleh karena itu pemerintah harus membuat kebijakan yang tepat, relevan, kontinue dan komprehensif.
2. Dalam pelaksanaan pembangunan harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, dalam pelaksanaannya harus mengikut



## DAFTAR PUSTAKA

- Aca Sugandhy, 1999, *Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- E. Utrecht dan Saleh Djindang, 1999, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, cetakan ke 10, Ikhtiar, Jakarta.
- Ilhami, 1990, *Strategi pembangunan Perkotaan di Indonesia*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Johara T. Jayadinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.
- M. Miftah Toha, 2003, *Birokrasi dan Administrasi publik*, Jakarta.
- Phillipus, M. Hadjon, 1999, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Ridwan, HR, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta.
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup
- Keputusan Presiden Nomor 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi.
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2005 perubahan atas peraturan Daerah kota Padang Nomor 4 tahun 2000 tentang retribusi Izin Mendirikan Bangunan