



REKOMENDASI

Nomor: 0001/REK/0692.2014/BS.38/I/2016

Tentang

**Maladministrasi dalam Penerbitan Perizinan Kegiatan Pembangunan Apartemen
(Wisma Susun) Lexington Residence Jakarta Selatan**

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

Berkenaan dengan Laporan/Pengaduan dari [REDACTED] beralamat di [REDACTED], [REDACTED] Jakarta Selatan, mewakili Forum Warga Peduli Lingkungan RT [REDACTED], di lingkungan RW [REDACTED], Kelurahan [REDACTED], Kecamatan [REDACTED], Kota Administrasi Jakarta Selatan, mengenai dugaan maladministrasi dalam proses penerbitan Perizinan Kegiatan Pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence oleh PT. Satria Pusaka Permata Perkasa beralamat di Jalan Deplu Raya, Kelurahan [REDACTED], Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Ombudsman RI telah melakukan pemeriksaan sesuai kewenangan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia. Berdasarkan hasil pemeriksaan data/dokumen dan telaah peraturan perundang-undangan serta pokok-pokok penjelasan/klarifikasi para pihak terkait, Ombudsman RI mengeluarkan Rekomendasi dengan uraian sebagai berikut:

I. URAIAN LAPORAN DAN PERMASALAHAN

1. Melalui surat kepada PT. Satria Pusaka Permata Perkasa Nomor 740/-1.711.534 tertanggal 17 Juni 2013 perihal Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), Gubernur DKI Jakarta menyetujui penggunaan tanah di Jalan Deplu Raya, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan guna membangun Apartemen (Wisma Susun) beserta fasilitasnya, yang kemudian dikenal sebagai proyek pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence;
2. Warga RT [REDACTED], pada RW [REDACTED] Kelurahan [REDACTED], Kecamatan [REDACTED], Jakarta Selatan (selanjutnya disebut dengan Forum Warga Peduli Lingkungan atau Forum Warga atau Pelapor) melakukan penolakan terhadap pembangunan apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence di Jalan Deplu Raya Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan oleh PT. Satria Pusaka Permata Perkasa selaku Pemrakarsa. Forum Warga / Pelapor menolak dan mempertanyakan diterbitkannya Izin Pendahuluan (IP) Pondasi kepada pihak Pemrakarsa karena :
 - a. Tidak adanya transparansi dari Pemrakarsa kepada warga sekitar terkait status proses penyusunan dokumen Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (KA ANDAL);
 - b. Pihak Pemrakarsa belum memiliki Izin Lingkungan sebagai prasyarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh Izin Usaha/Kegiatan;
3. Pada saat menyampaikan Laporan kepada Ombudsman, menurut Pelapor, PT. Satria Pusaka Permata Perkasa belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam pembangunan dan pengembangan proyek Apartemen Lexington Residence, sehingga penggalian Pondasi Apartemen Lexington Residence seharusnya dihentikan;
4. Pelapor mengkhawatirkan penggunaan air tanah secara berlebihan oleh PT. Satria Pusaka Permata Perkasa dapat berakibat berkurangnya daya dukung sumber daya air di area sekitar apartemen. Apalagi wilayah pembangunan proyek merupakan daerah resapan air untuk membantu mencegah banjir;
5. PT. Satria Pusaka Permata Perkasa pernah menyampaikan akan menggunakan air PAM PT. Palyja, namun hal tersebut diragukan oleh warga mengingat selama ini aliran PAM tidak ada yang masuk ke wilayah Jln. Deplu Raya, Kelurahan Bintaro. Hingga Laporan/Pengaduan disampaikan kepada Ombudsman, belum terlihat upaya untuk penyediaan sarana dan prasarana yang akan mengalirkan air PAM ke wilayah Jalan Deplu Raya dan sekitarnya;

6. Pembangunan proyek Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence telah menimbulkan dampak berupa bertambahnya kemacetan di Jalan Deplu Raya, Bintaro. Hal tersebut terjadi karena tidak ada jalan utama atau jalan arteri sebagai akses keluar dan masuk ke apartemen, sehingga masih menggunakan Jalan Deplu Raya;
7. Melalui surat Nomor 002/IV/2014 tertanggal 17 April 2014, Pelapor menyampaikan permohonan kepada Gubernur DKI Jakarta mengenai pencabutan/peninjauan kembali Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence;
8. Tanggal 29 April 2014, Pelapor diundang oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) DKI Jakarta bersama Direktur Satria Pusaka Permata selaku pengembang untuk membahas laporan/pengaduan atas pelaksanaan pembangunan gedung Apartemen Pesanggrahan / Lexington Residence. Setelah pertemuan tersebut, Dinas P2B DKI Jakarta menyampaikan akan meninjau langsung ke lapangan untuk memeriksa pengaduan Pelapor;
9. Pelapor juga menyampaikan surat secara langsung kepada Kepala Bidang Pencegahan Dampak Lingkungan dan Pengelolaan Sumberdaya Perkotaan BPLHD DKI Jakarta melalui surat Nomor 003/VI/2014 tertanggal 19 Juni 2014, terkait penolakan warga untuk melanjutkan pembahasan dokumen ANDAL dan RKL-RPL Pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence yang menurut rencana dilaksanakan tanggal 19 Juni 2014. Dalam surat tersebut Forum Warga menyampaikan antara lain bahwa warga tidak dilibatkan dalam penyusunan AMDAL Pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Apartemen Lexington Residence;
10. Pelapor menyampaikan penolakan terhadap pembangunan apartemen (wisma susun) Lexington Residence kepada Kepala Bidang Pencegahan Dampak Lingkungan dan Pengelolaan Sumberdaya Perkotaan BPLHD DKI Jakarta melalui surat Nomor 004/VI/2014 tertanggal 26 Juni 2014. Dalam surat tersebut Pelapor juga menyampaikan bahwa berdasarkan acuan dokumen ANDAL yang dimintakan perizinannya ke BPLHD DKI Jakarta tertera masing-masing tower terdiri dari 9 (sembilan) dan 30 (tiga puluh) lantai. Namun saat ditawarkan kepada publik disebutkan 2 (dua) buah tower apartemen masing-masing dengan ketinggian 30 (tiga puluh) lantai. Terkait surat dan pengaduan warga tersebut, warga belum memperoleh tanggapan sebagaimana mestinya.

II. TINDAKLANJUT OMBUDSMAN RI

Menindaklanjuti Laporan/Pengaduan masyarakat dimaksud, Ombudsman RI sesuai kewenangannya telah melakukan pemeriksaan lapangan serta meminta keterangan dan klarifikasi kepada pihak-pihak terkait. Adapun tindak lanjut Ombudsman sebagai berikut, yaitu:

1. Pada tanggal 14 Oktober 2014, Ombudsman mengirimkan Surat Permintaan Klarifikasi I Nomor 0450/KLA/0692.2014/BS-39/Tim1/X/2014 kepada Kepala BPLHD DKI Jakarta untuk menanyakan tanggapan dan tindak lanjut terhadap permasalahan yang dipersoalkan Pelapor. Kepala BPLHD DKI Jakarta menjawab surat Ombudsman melalui surat Nomor 8775/-1.774.15 tertanggal 31 Oktober 2014 yang pada intinya menyampaikan bahwa:
 - A. Kegiatan Pembangunan Apartemen telah memiliki Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 740/-1.711.534 tanggal 17 Juni 2013 yang ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta;
 - B. Sesuai dengan Ketetapan Rencana Kota (K RK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTL B) No.0680/GSB/JS/PG/VI/2013 tanggal 8 Juli 2013 yang diterbitkan Dinas Tata Ruang DKI Jakarta, pembangunan apartemen diizinkan dengan ketinggian 30 lantai dan 9 lantai, hal ini telah diinformasikan kepada pihak Forum Warga (Pelapor);
 - C. Berdasarkan data yang disampaikan oleh Pemrakarsa kepada Sekretariat Komisi Penilai AMDAL DKI Jakarta, telah dilaksanakan konsultasi publik studi AMDAL pembangunan apartemen di Kantor Kelurahan Bintaro, Kec. Pesanggrahan pada tanggal 25 September 2013 sebagai bagian dari proses penyusunan dokumen KA ANDAL. Hal tersebut juga telah diumumkan oleh Pemrakarsa di Harian Indopos tanggal 4 Oktober 2013;
 - D. Di dalam dokumen ANDAL dan RKL/RPL yang disampaikan oleh Pemrakarsa kepada Sekretariat Komisi Penilai AMDAL DKI Jakarta, telah dilampirkan surat dari PT. Satria Pusaka Permata Perkasa kepada PT. Palyja tanggal 10 September 2013 perihal permohonan pemasangan instalasi PAM dan tanggal 27 September 2013 perihal permohonan pemasangan instalasi PAM Meter Besar;



- E. Apabila kegiatan pembangunan apartemen menggunakan air tanah maka Pemrakarsa diwajibkan mengurus Surat Izin Pemanfaatan Air Tanah, dimana di dalam Izin Pemanfaatan Air Tanah tersebut dibatasi jumlah debit pengambilan air tanahnya;
 - F. Pemrakarsa Kegiatan pembangunan apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence berkewajiban menyusun Kajian Manajemen Rekayasa Lalu Lintas (KMRL), dimana di dalamnya terdapat rekomendasi KMRL yang merupakan kewenangan Dinas Perhubungan DKI Jakarta;
 - G. Dalam pembahasan dokumen ANDAL dan RKL/RPL tanggal 19 Juni 2014, dibahas dampak-dampak yang diperkirakan timbul dan upaya pengelolaan dan pemantauan yang harus dilakukan oleh PT. Satria Pusaka Permata Perkasa. Pembahasan tersebut dihadiri oleh perwakilan masyarakat;
 - H. Terhadap pelaporan kepada polisi, BPLHD DKI Jakarta telah meneruskan surat Forum Warga tanggal 10 September 2014 kepada pihak Pemrakarsa;
 - I. Penerbitan Izin Pendahuluan (IP) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan kewenangan Dinas Penertiban dan Pengawasan Bangunan (P2B) DKI Jakarta. Sedangkan terhadap pencabutan izin penggunaan tanah untuk pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington merupakan kewenangan Gubernur DKI Jakarta sebagai pemberi izin;
2. Pada tanggal 8 Desember 2014, melalui surat nomor 1103/ORI-SRT/XI/2014 tanggal 26 November 2014, Ombudsman mengundang pihak-pihak terkait, yaitu Kepala BPLHD DKI Jakarta, Kepala Dinas P2B DKI Jakarta, Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta, Kepala Dinas Perhubungan DKI Jakarta, dan Pelapor selaku Koordinator Forum Warga.

Hadir dalam pertemuan tersebut Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta (Sdr. ██████████), Kepala Bidang PB Dinas P2B DKI Jakarta (Sdr. ██████████), Staf Manajemen Rekayasa Lalu Lintas Dinas Perhubungan DKI Jakarta (Sdr. ██████████), Kepala Bidang Pencegahan Dampak Lingkungan dan Pengelolaan Sumberdaya Perkotaan BPLHD DKI Jakarta (Sdr. ██████████) dan Kepala Sub Bidang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan BPLHD DKI Jakarta (Sdr. ██████████), Pelapor, dan LBH Jakarta (pendamping Pelapor).

Adapun pokok-pokok hasil pertemuan tersebut antara lain:

- A. BPLHD DKI Jakarta telah menerbitkan Izin Lingkungan untuk pembangunan Apartemen Lexington pada tanggal 27 Oktober 2014;
 - B. Terkait penerbitan IMB, Dinas P2B DKI Jakarta akan tetap memperhatikan/mengacu kepada izin-izin yang harus dipenuhi oleh Pemrakarsa dari instansi terkait lainnya, seperti BPLHD DKI Jakarta dan Dinas Tata Ruang DKI Jakarta;
 - C. Dinas Tata Ruang DKI Jakarta telah menerbitkan KRK dan RTLB untuk pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence yang digunakan sebagai dasar oleh Pemrakarsa dalam memulai pembangunan;
 - D. Pelapor mempermasalahkan tidak adanya penanganan dari BPLHD DKI Jakarta terhadap pengaduan warga terkait dampak yang ditimbulkan oleh pembangunan apartemen serta tidak ada tindak lanjut menyangkut dugaan pemalsuan tanda tangan warga oleh Pemrakarsa dalam proses penyusunan Berita Acara Konsultasi Publik sebagai bagian dari dokumen KA ANDAL;
 - E. Dikarenakan pertemuan belum memperoleh titik temu dan solusi, maka diagendakan pertemuan berikutnya tanggal 15 Desember 2014 di kantor Ombudsman RI untuk dihadiri oleh para pengambil keputusan di instansi-instansi terkait;
3. Pada tanggal 11 Desember 2014, Tim Ombudsman RI melakukan investigasi lapangan secara tertutup. Hasil investigasi tersebut antara lain;
- A. Tim Ombudsman memperoleh informasi dari bagian pemasaran Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence mengenai rencana pembangunan, kegiatan *soft-launching* pemasaran yang dilakukan sejak September 2013, dan tahapan *ground-breaking* sejak Februari 2014. Adapun keterangan tentang rencana pembangunan berbeda dengan KRK dan RTLB Pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence, yakni mengenai jumlah lantai di setiap tower;
 - B. Beberapa warga yang rumahnya berdekatan langsung dengan proyek pembangunan apartemen mengeluhkan kebisingan selama proses pembangunan, terutama pada malam hari. Selain itu, terdapat debu dan asap berbau menyengat (polusi udara) saat awal proses penanaman pondasi serta terjadinya penurunan tanah dan banjir karena tanah dan jalan di

depan kantor pemasaran yang ditinggikan. Akibatnya air mengalir membanjiri pemukiman warga, padahal sebelumnya banjir tersebut tidak pernah terjadi pada saat hujan. Keluhan sudah disampaikan kepada pihak Pemrakarsa, namun tanggapan yang diberikan oleh Pemrakarsa dinilai tidak pernah jelas atau tuntas. Bentuk kompensasi tidak sesuai dan diduga hanya diterima oleh oknum-oknum tertentu;

- C. Pada prinsipnya, warga terdampak/terpengaruh tidak keberatan dengan adanya apartemen jika sudah sesuai dengan perizinan. Warga berharap dalam proses pembangunan apartemen Pemrakarsa memperhatikan dan menghormati hak-hak warga dan lingkungan di sekitar proyek, antara lain dengan tidak menjadikan jalan umum sebagai pelataran parkir kantor pemasaran;
4. Pada tanggal 15 Desember 2014, menindaklanjuti hasil pertemuan tanggal 8 Desember 2014 dan investigasi lapangan Tim Ombudsman, melalui surat nomor 1146/ORI-SRT/XII/2014 tanggal 9 Desember 2014, Ombudsman mengundang kembali para pihak yaitu Kepala BPLHD DKI Jakarta, Kepala Dinas P2B DKI Jakarta, Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta, Kepala Dinas Perhubungan DKI Jakarta, Kepala Dinas PU Tata Air DKI Jakarta, Camat Pesanggrahan, Lurah Bintaro, dan Koordinator Forum Warga.

Hadir dalam pertemuan tersebut antara lain Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta (Sdr. ■■■■■), Kepala Bidang PB Dinas P2B DKI Jakarta (Sdr. ■■■■■), Kepala Seksi Perencanaan Pengelolaan SDA Dinas PU DKI Jakarta (Sdri. ■■■■■), Kepala Bidang Manajemen & Rekayasa Lalu Lintas Dinas Perhubungan DKI Jakarta (Sdr. ■■■■■), Kepala Bidang pada BPLHD DKI Jakarta (Sdri. ■■■■■), Lurah Bintaro (Sdr. ■■■■■), Pelapor, dan LBH Jakarta sebagai pendamping Pelapor.

Adapun poin-poin yang dibahas dalam pertemuan antara lain:

- A. Pelapor mempertanyakan dasar hukum yang digunakan BPLHD DKI Jakarta dan Camat Pesanggrahan mengenai:
- 1) Camat Pesanggrahan telah mengirim surat Nomor 219/1.774.151 tanggal 10 Juni 2014 kepada Kepala BPLHD DKI Jakarta yang menyampaikan laporan hasil rapat mediasi sebagai tindak lanjut hasil Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL tanggal 3 Juni 2014 di Kantor BPLHD DKI Jakarta. Dalam surat laporan hasil rapat mediasi tersebut, Camat Pesanggrahan antara lain menyebutkan bahwa mediasi sudah dilaksanakan pada tanggal 9 Juni 2014 di Aula Kantor Kecamatan Pesanggrahan. Meskipun tidak dihadiri oleh perwakilan dari Forum Warga, Camat menyatakan bahwa menurut pendapat para peserta rapat, yaitu Seksi Dinas Tata Ruang dan Seksi Dinas P2B Pengawasan Kecamatan Pesanggrahan yang mewakili Dinas Teknis Terkait, bahwa secara administratif Pemrakarsa sudah memenuhi aturan. Rapat juga disebutkan telah menyepakati bahwa pihak Pemrakarsa dapat melanjutkan proses Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL;
 - 2) BPLHD DKI Jakarta menjadikan surat Camat dimaksud sebagai dasar untuk melanjutkan Sidang Komisi AMDAL yang membahas ANDAL dan RKL-RPL pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence meskipun warga masih keberatan;
 - 3) Padahal Pelapor atas nama Forum Warga pada hari pertemuan (tanggal 9 Juni 2014) telah menyampaikan secara langsung surat pemberitahuan kepada Camat Pesanggrahan yang menyatakan tidak dapat memenuhi Undangan tersebut di atas dengan merujuk pertemuan di Kantor BPLHD DKI Jakarta tanggal 3 Juni 2014 yang pada pokoknya bersepakat agar Forum Warga menghubungi dan menyurati instansi-instansi terkait untuk mendapatkan penjelasan secara tertulis sehubungan dengan penolakan/warga. Mengingat kunjungan dan surat kepada instansi-instansi dimaksud belum dilakukan oleh Forum Warga, maka Pelapor menyampaikan bahwa Undangan Camat belum bisa dipenuhi;
- B. Berkenaan dengan hal di atas, Pelapor meminta agar Ombudsman meninjau:
- 1) Keabsahan Rapat/Sidang Komisi AMDAL Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence;
 - 2) Prosedur dan keabsahan Izin Lingkungan yang dikeluarkan oleh BPLHD DKI Jakarta berdasarkan hasil Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence;

- C. Rekomendasi KMRL / ANDAL Lalin seharusnya dipenuhi sebelum kegiatan dilakukan dan Izin Lingkungan Diterbitkan. Dinas Perhubungan DKI Jakarta belum menerbitkan Rekomendasi KMRL bagi Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence hingga saat pertemuan ini dilaksanakan dikarenakan masih adanya keberatan warga. Dinas Perhubungan DKI Jakarta akan menunggu hasil pertemuan dan kesepakatan antara pihak-pihak terkait;
 - D. Terkait keluhan dan pengaduan warga (Pelapor) mengenai dampak pembangunan Apartemen Lexington, BPLHD Provinsi DKI Jakarta akan melakukan kajian lapangan dalam waktu maksimal 2 (dua) minggu setelah dilaksanakan pertemuan ini. BPLHD Provinsi DKI Jakarta dapat meminta atau bersama-sama Instansi terkait lainnya dalam melaksanakan kajian lapangan. Kajian lapangan dimaksud meliputi: (a) pengukuran tingkat kebisingan, (b) pengukuran tingkat getaran, (c) pengukuran tingkat tekanan, (d) pengukuran tingkat pencemaran udara, (e) pengukuran tingkat pencemaran air, (f) pengendalian pemanfaatan air bawah tanah, (g) pengelolaan air limbah dan air permukaan. Hasil kajian lapangan tersebut agar disampaikan kepada Ombudsman RI;
 - E. Ombudsman RI meminta kepada BPLHD Provinsi DKI Jakarta agar menyampaikan salinan Dokumen Lingkungan Hidup pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence untuk dipelajari lebih lanjut;
5. Pada tanggal 22-23 Desember 2014, Tim Ombudsman memantau Tim BPLHD DKI Jakarta dan Kantor Lingkungan Hidup (KLH) Jakarta Selatan yang melakukan kajian lapangan antara lain untuk mengukur tingkat kebisingan, getaran, debu, dan tingkat pencemaran udara dengan memasang sejumlah peralatan di beberapa titik selama 24 jam.

Fakta lapangan yang ditemukan oleh Tim Ombudsman diantaranya adalah:

- 1) Pengerjaan proyek pembangunan pada saat dilakukan pengukuran itu tidak sedang berjalan;
 - 2) Papan proyek tidak dilengkapi dengan informasi yang memadai;
 - 3) Upaya BPLHD DKI untuk memeriksa dan memperoleh informasi lapangan tidak berhasil karena ditolak pegawai/kontraktor proyek.
6. Pada tanggal 29 Desember 2014, kepala BPLHD DKI Jakarta melalui surat nomor 10426/-1.774.151 menyampaikan keterangan yang intinya menerangkan bahwa:
- A. Tanggal 19 Desember 2014, BPLHD DKI Jakarta telah menentukan dan menetapkan titik lokasi sampling serta melakukan survei pendahuluan ke pemukiman warga guna melakukan verifikasi kondisi lingkungan sekitar proyek pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence;
 - B. Tanggal 22 Desember 2014, BPLHD DKI Jakarta telah melaksanakan pengukuran kualitas lingkungan (udara, kebisingan dan getaran, debu) yang dilakukan di beberapa titik koordinat;
 - C. Hasil pengukuran kualitas lingkungan tersebut masih dalam proses analisa laboratorium BPLHD Provinsi DKI Jakarta.

Menanggapi surat tersebut, petugas Ombudsman RI melalui telepon meminta kepada BPLHD Provinsi DKI Jakarta untuk dapat menyampaikan hasil pengukuran kualitas lingkungan tersebut dalam waktu yang tidak terlalu lama.

7. Tanggal 20 Januari 2015, melalui surat Nomor 491/-1.774.151, BPLHD DKI Jakarta menyampaikan hasil pengukuran kualitas lingkungan dan analisa laboratorium kepada Ombudsman RI. Pada pokoknya, surat tersebut menerangkan bahwa hasil pengukuran memenuhi baku mutu untuk udara, ambien, dan getaran. Sedangkan untuk pengukuran kebisingan telah memenuhi baku tingkat kebisingan sebesar 2,7 dB(A).

Selanjutnya, Ombudsman menyampaikan hasil kajian lapangan tersebut kepada Pelapor melalui surat Nomor 0100/SRT/0692.2014/BS.37/Tim.1/I/2015 tanggal 28 Januari 2015.

8. Menindaklanjuti hasil kajian lapangan pengukuran kualitas lingkungan di sekitar wilayah pembangunan apartemen yang telah dianalisa di Laboratorium BPLHD DKI Jakarta, pada tanggal 17 Februari 2015, melalui surat Nomor 100/ORI-SRT/II/2015 tanggal 5 Februari 2015 dan Nomor 117/ORI-SRT/II/2015 tanggal 10 Februari 2015, Ombudsman mengundang kembali para pihak, yaitu Wakil Gubernur DKI Jakarta, Kepala BPLHD DKI Jakarta, Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta, Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta, Kepala Dinas Perhubungan DKI Jakarta, Kepala Dinas PU Tata Air DKI

Jakarta, Camat Pesanggrahan, Lurah Bintaro, dan Koordinator Forum Warga serta Direktur Utama PP Construction & Investment.

Pada pertemuan tersebut hadir Kepala BPLHD DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Kepala Bidang Pencegahan Dampak BPLHD DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Bidang AT & AP Dinas Tata Air DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Bidang Penertiban Ruang & Bangunan Dinas Penataan Kota DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Bidang Pengawasan Dinas Penataan Kota DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Lurah Bintaro (Sdr. [REDACTED]), Staf Kelurahan Bintaro (Sdr. [REDACTED]), Project Manager PT. PP (Sdr. [REDACTED]) dan KADVOZ PT. PP (Sdr. [REDACTED]), serta Pelapor.

Adapun pokok-pokok yang dibahas dalam pertemuan adalah:

- A. BPLHD DKI Jakarta memaparkan hasil pengukuran di lokasi selama 24 jam pada tanggal 22 Desember 2014 yang kesimpulannya secara umum tidak mengganggu / membahayakan lingkungan, kecuali tingkat kebisingan yang ditengarai bersumber dari kendaraan yang melintas di jalan raya (bukan dari lokasi proyek);
 - B. Pelapor keberatan dengan metode dan cara yang digunakan oleh BPLHD DKI Jakarta dalam mengukur tingkat gangguan kebisingan dan getaran pada saat tidak ada aktivitas pembangunan di lokasi. Sedangkan hasil pengukuran oleh Pelapor yang dilakukan secara manual menunjukkan bahwa tingkat kebisingan dan getaran yang ditimbulkan akibat pembangunan sudah mengganggu warga sekitar;
 - C. BPLHD DKI Jakarta seharusnya menjadikan Dokumen ANDAL dan RKL-RPL yang sudah disahkan sebagai acuan monitoring/pengawasan serta penanganan atau pengambilan keputusan menyangkut permasalahan lingkungan yang timbul akibat pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence;
 - D. Pihak PT. PP Construction & Investment (PT. PP) siap menaati dan menghormati ketentuan mengenai waktu pekerjaan dari jam 6 pagi hingga jam 6 sore. Adapun pekerjaan yang dilakukan oleh karyawan PT. PP di lokasi yang terlihat dilakukan di luar jam tersebut terkadang memang sebagai bagian dari persiapan saja dan bukan merupakan kesengajaan. Untuk itu, PT. PP mohon maaf dan akan coba mencegah hal tersebut terjadi lagi. Sehubungan dengan kejadian tidak bisa masuknya petugas dari BPLHD ke lokasi pada saat kunjungan kemarin, tidak ada instruksi dari PT. PP untuk melarang. Asal pada prinsipnya petugas yang bersangkutan melengkapi diri dengan identitas dan surat tugas yang jelas, PT. PP membuka diri untuk bekerjasama;
 - E. Jika dipandang perlu menggunakan Rekomendasi untuk penyelesaian Laporan/Pengaduan, Ombudsman akan menyiapkan Rekomendasi berdasarkan hasil pemeriksaan dan permintaan keterangan/penjelasan dari pihak-pihak terkait;
9. Menindaklanjuti hasil pertemuan tanggal 17 Februari 2015 di Kantor Ombudsman RI, serta adanya surat kepada Ombudsman RI dari [REDACTED] selaku Kuasa Hukum PT. Satria Pusaka Permata Perkasa (Pemrakarsa) tanggal 26 Februari 2015 dan 16 Maret 2015 mengenai permintaan diberikan kesempatan oleh Ombudsman RI untuk menyampaikan klarifikasi dalam proses penanganan Laporan/Pengaduan terkait permasalahan pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence, melalui surat nomor 204/ORI-SRT/III/2015 tanggal 16 Maret 2015, Ombudsman mengundang para pihak untuk hadir pada pertemuan tanggal 23 Maret 2015.

Para pihak yang diundang yaitu Wakil Gubernur DKI Jakarta, Kepala BPLHD Provinsi DKI Jakarta, Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta, Kepala Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta, Kepala Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta, Kepala Dinas PU Tata Air Provinsi DKI Jakarta, Camat Pesanggrahan, Lurah Bintaro, dan Koordinator Forum Warga Rt. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Rw. [REDACTED] Kelurahan Bintaro, dan Direktur Utama PP Construction & Investment selaku kontraktor pembangunan, serta Direktur PT. Satria Pusaka Permata Perkasa selaku Pemrakarsa yang diwakili oleh Kuasa Hukum.

Hadir dalam pertemuan tersebut Kepala BPLHD DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Kepala Bidang PDL & PSB BPLHD DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Kepala Sub Bagian PRK Biro Penataan Kota dan Lingkungan Hidup DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Kepala Seksi Pengawasan Pelaksanaan Dinas Penataan Kota DKI Jakarta (Sdr. [REDACTED]), Kepala Seksi Pemerintahan Kelurahan Bintaro (Sdr. [REDACTED]), Sdr. [REDACTED] (Kuasa Hukum Pemrakarsa), Sdr. [REDACTED] (salah satu Wakil Pemrakarsa), Sdr. [REDACTED] (Project Manager PT. PP), serta Pelapor dan LBH Jakarta selaku tim Advokasi Pelapor.

Adapun pokok-pokok hasil pertemuan tersebut adalah:

- A. Pemrakarsa melalui kuasa hukumnya memaparkan bahwa pihaknya telah memenuhi seluruh persyaratan administratif pembangunan. Beberapa yang prinsip diantaranya:
- 1) SIPPT tanggal 17 Juni 2013 oleh Gubernur DKI Jakarta;
 - 2) Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLK) tanggal 8 Juli 2013 oleh Dinas Tata Ruang DKI Jakarta;
 - 3) Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (KA ANDAL) tanggal 5 Februari 2014 oleh BPLHD DKI Jakarta;
 - 4) Izin Pendahuluan (IP) Pondasi tanggal 13 Februari 2014 oleh Dinas P2B DKI Jakarta;
 - 5) Izin Pendahuluan (IP) Struktur tanggal 18 September 2014 oleh Dinas P2B DKI Jakarta;
 - 6) Izin Lingkungan (ANDAL / RKL-RPL) tanggal 27 Oktober 2014 oleh BPLHD DKI Jakarta;
 - 7) Rekomendasi Peil Banjir tanggal 20 November 2014 oleh Dinas PU Tata Air DKI Jakarta;
 - 8) ANDAL Lalin (Rekomendasi Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas) tanggal 26 Desember 2014 oleh Dinas Perhubungan DKI Jakarta;
 - 9) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tanggal 31 Desember 2014 oleh Dinas P2B DKI Jakarta;
- B. Kepala BPLHD DKI Jakarta, Dinas Perhubungan DKI Jakarta, dan Dinas Penataan Kota DKI Jakarta (sebelumnya bernama Dinas P2B DKI Jakarta) membenarkan keterangan dan pemaparan Pemrakarsa serta menegaskan bahwa pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence tidak ada masalah perizinan. Mengenai pemalsuan tanda tangan dukungan warga sebagaimana diadukan oleh Pelapor, BPLHD DKI Jakarta memandang bahwa hal tersebut bukan merupakan kewenangannya sehingga tidak bisa menindaklanjuti;
- C. Pelapor membantah klaim pemrakarsa terkait Surat Pernyataan Dukungan yang dijadikan bagian dari Dokumen ANDAL dan disahkan oleh Kepala BPLHD DKI Jakarta tanggal 27 Oktober 2014. Bantahan secara langsung disampaikan oleh Ketua RT [REDACTED] ([REDACTED]) yang mengaku bahwa dokumen yang ditandatangani adalah surat permohonan kerja, bukan pernyataan dukungan;
- D. Pelapor keberatan dengan pernyataan BPLHD DKI Jakarta, Dinas Perhubungan DKI Jakarta, serta Dinas Penataan Kota DKI Jakarta (sebelumnya Dinas P2B DKI Jakarta) yang menyatakan bahwa sudah tidak ada masalah perizinan dalam pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence. Pelapor mempertanyakan:
- 1) BPLHD DKI Jakarta belum memberikan jawaban atau penjelasan atas keberatan Pelapor mengenai keabsahan Surat Camat Pesanggrahan tanggal 10 Juni 2014 yang dijadikan dasar oleh BPLHD DKI Jakarta dan Komisi Penilai AMDAL untuk melanjutkan Rapat/Sidang. Selain itu, Pelapor sebagai wakil warga berpendapat bahwa proses Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL tidak sah karena tidak ada perwakilan warga yang terlibat dan Pelapor sudah mengadukan mengenai pemalsuan tanda tangan salah seorang warga dalam dokumen KA ANDAL;
 - 2) Dinas Perhubungan DKI Jakarta memberikan pernyataan bahwa tidak akan menerbitkan ANDAL Lalin / KMRLL selama belum adanya kesepakatan antara pihak-pihak terkait (sesuai dengan pertemuan tanggal 15 Desember 2014). Namun pada pertemuan ini diketahui bahwa Anda Lalin / KMRLL sudah diterbitkan sejak tanggal 26 Desember 2014. Padahal belum ada kesepakatan antar pihak-pihak terkait;
 - 3) Dinas Penataan Kota (sebelumnya Dinas P2B) DKI Jakarta yang menerbitkan IMB pada Rabu, tanggal 31 Desember 2014 sedangkan ANDAL Lalin / KMRLL sebagai salah satu syarat IMB baru dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan DKI Jakarta pada Jumat, tanggal 26 Desember 2014;
- E. Ombudsman akan melakukan pemeriksaan lebih lanjut mengenai proses penerbitan izin-izin terkait di BPLHD DKI Jakarta, Dinas Perhubungan DKI Jakarta, dan Dinas P2B DKI Jakarta;
10. Tim Ombudsman mempelajari dokumen pembahasan AMDAL Apartemen Lexington dan menemukan bahwa:



- A. Camat Pesanggrahan, Sdr. [REDACTED], melalui surat Nomor 219/1.774.151 tanggal 10 Juni 2014 kepada Kepala BPLHD DKI Jakarta, menyampaikan laporan hasil rapat mediasi sebagai tindak lanjut hasil Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL tanggal 3 Juni 2014 di Kantor BPLHD DKI Jakarta. Dalam surat laporan hasil rapat mediasi tersebut, Camat Pesanggrahan menyebutkan bahwa mediasi sudah dilaksanakan pada tanggal 9 Juni 2014 di Aula Kantor Kecamatan Pesanggrahan. Meskipun tidak dihadiri oleh perwakilan dari Forum Warga, Camat menyatakan bahwa menurut pendapat para peserta rapat, terutama Seksi Dinas Tata Ruang dan Seksi Dinas P2B Pengawasan Kecamatan Pesanggrahan yang mewakili Dinas Teknis Terkait, bahwa secara administratif Pemrakarsa sudah memenuhi aturan. Rapat juga disebutkan telah menyepakati bahwa pihak Pemrakarsa dapat melanjutkan proses Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL.
- B. Berdasarkan Surat Camat Pesanggrahan dimaksud, BPLHD DKI Jakarta melanjutkan proses Sidang Komisi Penilai AMDAL pada 19 Juni 2014. Hasil dari Sidang tersebut antara lain agar warga masyarakat sekitar diberikan waktu sampai dengan tanggal 3 Juli 2014 untuk memberikan masukan tertulis terkait rencana pembangunan Apartemen Lexington. Adapun perwakilan warga yang ada pada saat itu, yakni Sdr. [REDACTED] yang diberi kuasa oleh Pelapor, tetap menyatakan sikap penolakan dan meminta Pemrakarsa agar bersikap transparan dalam proses perizinan dengan melibatkan warga. Di hari yang sama, Sdr. [REDACTED] menyampaikan keberatan/penolakan warga secara tertulis kepada BPLHD DKI Jakarta. Forum Masyarakat juga meminta agar ada penyelesaian yang sungguh-sungguh terkait dugaan pemalsuan tanda tangan warga dalam berita acara sosialisasi/konsultasi publik;
11. Tanggal 15 Juni 2015, Tim Ombudsman bertemu dengan jajaran BPLHD DKI Jakarta Sdri. [REDACTED] sebagai Kabid Pencegahan Dampak Lingkungan, Sdri. [REDACTED] selaku Kepala Sub Bidang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan BPLHD DKI Jakarta, dan Sdr. [REDACTED] sebagai Kabid Pengendalian Pencemaran dan Sanitasi Lingkungan untuk memperoleh informasi lebih lengkap mengenai proses sidang AMDAL Apartemen Lexington.
- Dari pertemuan tersebut, Tim Ombudsman memperoleh informasi, antara lain sebagai berikut:
- A. Pada pokoknya, BPLHD DKI Jakarta yakin bahwa semua proses sudah dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- B. Daftar periksa (*check-list*) dokumen KA ANDAL dan ANDAL & RKL-RPL yang di dalamnya tercantum Surat Penunjukan Wakil Masyarakat sebagai salah satu persyaratan yaitu yang harus ditandatangani yang bersangkutan, diketahui Lurah, dan dilengkapi dengan daftar absen masyarakat yang menunjuk. Surat Penunjukan Wakil Masyarakat tersebut justru yang dipersiapkan Pelapor karena dinilai dibuat dengan cara pemalsuan;
- C. BPLHD DKI Jakarta mengakui tidak pernah melakukan pemeriksaan lapangan terhadap aduan warga dimaksud, karena BPLHD memang tidak diwajibkan untuk melakukan hal tersebut. Pada prinsipnya, selama persyaratan administratif terpenuhi, BPLHD berkewajiban untuk memprosesnya lebih lanjut dalam jangka waktu maksimal 150 hari sejak pengajuan disampaikan;
12. Pada tanggal 12-14 Agustus 2015, Ombudsman RI mengadakan FGD mengenai Izin Lingkungan dengan mengundang BPLHD se-Jabodetabek dan Kota Bandung serta Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KemenLHK). Pembahasan pada saat FGD diantaranya membedah laporan masyarakat menyangkut izin lingkungan yang tengah ditangani oleh Ombudsman. Dalam FGD tersebut, Sdri. [REDACTED] Kepala Bidang pada Direktorat Jenderal Pencegahan Dampak Lingkungan, Usaha/Kegiatan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan yang hadir menjelaskan bahwa berkenaan dengan permasalahan Izin Lingkungan di DKI Jakarta erat kaitannya dengan keberadaan peraturan mengenai Izin Pendahuluan. Peraturan dimaksud berupa Peraturan Gubernur yang arahnya berbeda dengan tujuan yang hendak dicapai oleh Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan yang menyatakan bahwa Izin Lingkungan adalah prasyarat memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan. Sementara Peraturan Gubernur tersebut memperbolehkan pembangunan Pondasi, Struktur Menyeluruh, dan Menyeluruh dengan instrumen Izin Pendahuluan (IP). IP dapat diperoleh tanpa terlebih dahulu memiliki Izin Lingkungan;
13. Pada tanggal 20 September 2015, setelah masyarakat mempelajari salinan dokumen ANDAL Apartemen Lexington, Forum Warga yang terdiri dari wakil warga RT [REDACTED], RT [REDACTED], dan RT [REDACTED] di Lingkungan RW [REDACTED] Kelurahan Bintaro, menyampaikan kepada Ombudsman RI hasil

kajian beserta lampiran bukti diantaranya terkait ketidaksesuaian data antara rencana (jadwal) kerja dengan fakta pekerjaan di lapangan (Halaman I-18 Tabel 1.6 tentang Jadwal Rencana Pembangunan Apartemen) dan manipulasi Surat Permohonan dan Dukungan Pembangunan (lampiran 17) yang tidak pernah dikeluarkan/dibuat oleh warga di lingkungan sekitar Apartemen.

III. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

Salah satu kewajiban pemilik bangunan gedung adalah memiliki Izin Memiliki Bangunan (IMB) dan melaksanakan pembangunan gedung sesuai batas waktu dalam izin. Dalam Pasal 35 ayat (4) disebutkan bahwa: *"Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus"*. Pada Pasal 40 ayat (2) tercantum ketentuan: *"Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:*

- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;*
- b. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);*
- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;*
- d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan."*

Sementara Pasal 42 ayat (1) menyebutkan: *"Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat :*

- a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;*
- b. memberi masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung;*
- c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;*
- d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum."*

Sesuai ketentuan tersebut, peran masyarakat mendapat porsi yang sangat penting dan tidak dapat diabaikan karena menjadi pihak yang terdampak atau terkena pengaruh akibat pembangunan ataupun keberadaan gedung.

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;

Dalam rangka melindungi dan mengelola lingkungan hidup dari dampak pembangunan yang tidak diinginkan, pemerintah membuat instrumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan atau AMDAL. Pasal 22 ayat (1) berbunyi: *"Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki AMDAL"*.

Selanjutnya Pasal 26 memuat uraian mengenai: (1) *"Dokumen AMDAL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 disusun oleh pemrakarsa dengan melibatkan masyarakat. (2) Pelibatan masyarakat harus dilakukan berdasarkan prinsip pemberian informasi yang transparan dan lengkap serta diberitahukan sebelum kegiatan dilaksanakan"*. Pada ayat (3) diuraikan bahwa: *Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

- a. yang terkena dampak;*
- b. pemerhati lingkungan hidup; dan/atau*
- c. yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses AMDAL.*

Pada ayat (4) disebutkan "*Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan terhadap dokumen AMDAL.*"

Terkait izin lingkungan, Pasal 36 ayat (1) menegaskan bahwa: "*Setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki AMDAL atau UKL-UPL wajib memiliki izin lingkungan*". Izin Lingkungan yang sudah diterbitkan pemerintah dapat dibatalkan (Pasal 37 ayat (2)) apabila:

- a. *persyaratan yang diajukan dalam permohonan izin mengandung cacat hukum, kekeliruan, penyalahgunaan, serta ketidakbenaran dan/atau pemalsuan data, dokumen, dan/atau informasi;*
- b. *penerbitannya tanpa memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam keputusan komisi tentang kelayakan lingkungan hidup atau rekomendasi UKL-UPL; atau*
- c. *kewajiban yang ditetapkan dalam dokumen AMDAL atau UKL-UPL tidak dilaksanakan oleh penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan.*

Dalam Pasal 40 ayat (1) dinyatakan: "*Izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan*". Pada ayat (2): "*Dalam hal izin lingkungan dicabut, izin usaha dan/atau kegiatan dibatalkan*". Sedangkan ayat (3) mengatur: "*Dalam hal usaha dan/atau kegiatan mengalami perubahan, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan wajib memperbarui izin lingkungan.*"

Terkait dengan pengawasan, dalam Pasal 74 ayat (1) dinyatakan bahwa: "*Pejabat pengawas lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) berwenang:*

- d. *melakukan pemantauan;*
- e. *meminta keterangan;*
- f. *membuat salinan dari dokumen dan/atau membuat catatan yang diperlukan;*
- g. *memasuki tempat tertentu;*
- h. *memotret;*
- i. *membuat rekaman audio visual;*
- j. *mengambil sampel;*
- k. *memeriksa peralatan;*
- l. *memeriksa instalasi dan/atau alat transportasi; dan/atau*
- m. *menghentikan pelanggaran tertentu.*

Pada ayat (3) Pasal 74 ditegaskan bahwa: "*Penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan dilarang menghalangi pelaksanaan tugas pejabat pengawas lingkungan hidup*".

3. Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil (PNS)

Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil (PNS) Bab II mengenai Kewajiban dan Larangan PNS, dinyatakan bahwa:

- Pasal 3 angka 4: *menaati segala ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- Pasal 3 angka 14: *memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat (sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik);*
- Pasal 4 angka 10: *melakukan suatu tindakan atau tidak melakukan suatu tindakan yang dapat menghalangi atau mempersulit salah satu pihak yang dilayani sehingga mengakibatkan kerugian bagi yang dilayani;*

4. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan;

Penegasan mengenai Izin Lingkungan disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu: "*Setiap Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki AMDAL atau UKL-UPL wajib memiliki Izin Lingkungan*". Dalam Pasal 9 ayat (1) diatur bahwa: "*Pemrakarsa, dalam menyusun dokumen AMDAL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, mengikutsertakan masyarakat:*

- a. *yang terkena dampak;*
- b. *pemerhati lingkungan hidup; dan/atau*
- c. *yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses AMDAL.*

Sementara pada ayat (2) dinyatakan yakni: *"Pengikutsertaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui: a. pengumuman rencana Usaha dan/atau Kegiatan; dan b. konsultasi publik."*

5. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;

Dalam Pasal 2 ayat (1) peraturan ini dinyatakan kembali bahwa: *"Setiap Usaha dan/atau Kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki AMDAL"*. Di dalam Lampiran I No. 5, dijelaskan salah satu Jenis Kegiatan Pembangunan yang wajib memiliki AMDAL yaitu bangunan gedung dengan Luas lahan >5ha atau Bangunan >10.000m² dengan alasan Ilmiah Khusus Besaran diperhitungkan berdasarkan:

- a. *Pembebasan lahan.*
- b. *Daya dukung lahan.*
- c. *Tingkat kebutuhan air sehari-hari.*
- d. *Limbah yang dihasilkan.*
- e. *Efek pembangunan terhadap lingkungan sekitar (getaran, kebisingan, polusi udara, dan lain-lain).*
- f. *KDB (koefisien dasar bangunan) dan KLB (koefisien luas bangunan).*
- g. *Jumlah dan jenis pohon yang mungkin hilang.*
- h. *Konflik sosial akibat pembebasan lahan (umumnya berlokasi dekat pusat kota yang memiliki kepadatan tinggi).*
- i. *Struktur bangunan bertingkat tinggi dan basement menyebabkan masalah dewatering dan gangguan tiang-tiang pancang terhadap akuifer sumber air sekitar.*
- j. *Bangkitan pergerakan (traffic) dan kebutuhan permukiman dari tenaga kerja yang besar.*
- k. *Bangkitan pergerakan dan kebutuhan parkir pengunjung.*
- l. *Produksi sampah, limbah domestik*
- m. *Genangan/banjir lokal.*

Dari unsur pada poin diantaranya yang tercantum dalam huruf c, e, i, dan k ketentuan di atas sebagaimana permasalahan yang disampaikan oleh warga, pembangunan Apartemen Lexington Residence memang memenuhi kewajiban untuk memiliki AMDAL dalam proses pembangunannya.

6. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2012 tentang Pedoman Keterlibatan Masyarakat dalam Proses Analisis Dampak Lingkungan dan Izin Lingkungan;

Peraturan Menteri ini merupakan rujukan dalam penyelenggaraan pelibatan masyarakat dalam proses AMDAL. Dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa: *"Pedoman keterlibatan masyarakat dalam proses analisis mengenai dampak lingkungan hidup dan izin lingkungan dimaksudkan sebagai acuan (a). pelaksanaan keterlibatan masyarakat dalam proses analisis mengenai dampak lingkungan hidup; dan (b). pelaksanaan keterlibatan masyarakat dalam proses izin lingkungan"*.

Di dalam Pasal 2 disebutkan bahwa: *"Pelaksanaan keterlibatan masyarakat dalam proses Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup dan izin lingkungan dilakukan berdasarkan prinsip dasar:*

- a. *pemberian informasi yang transparan dan lengkap;*
- b. *kesetaraan posisi diantara pihak-pihak yang terlibat;*
- c. *penyelesaian masalah yang bersifat adil dan bijaksana; dan*
- d. *koordinasi, komunikasi dan kerjasama di kalangan pihak-pihak yang terkait.*

Dalam Lampiran UU PLH dan PP Izin Lingkungan telah mengatur bahwa dalam proses AMDAL dan izin lingkungan masyarakat dilibatkan melalui:

1. Pengikutsertaan dalam penyusunan dokumen AMDAL melalui proses pengumuman, penyampaian saran, pendapat dan tanggapan masyarakat dan konsultasi publik serta pengikutsertaan masyarakat;



2. Dalam komisi penilai AMDAL, bagi rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki AMDAL;
3. Proses pengumuman permohonan izin lingkungan, penyampaian saran, pendapat dan tanggapan masyarakat serta pengumuman setelah izin lingkungan diterbitkan, baik untuk rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki AMDAL maupun rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki UKL-UPL.

Sebagaimana tercantum dalam Pedoman ini, proses keterlibatan masyarakat dalam AMDAL dan izin lingkungan sangat diperlukan antara lain untuk menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masyarakat di bidang PPLH, mewujudkan pelaksanaan proses izin lingkungan yang transparan, efektif, akuntabel dan berkualitas.

Dokumen AMDAL sendiri terdiri atas (a) KA, (b) ANDAL, dan (c) RKL-RPL. Dalam penyusunan dokumen AMDAL tersebut, pemrakarsa mengikutsertakan masyarakat, yang mencakup masyarakat terkena dampak, masyarakat pemerhati lingkungan, dan masyarakat yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses AMDAL.

Pengikutsertaan masyarakat tersebut dilakukan melalui pengumuman rencana usaha dan/atau kegiatan serta konsultasi publik yang dilakukan sebelum penyusunan dokumen KA. Melalui proses pengumuman dan konsultasi publik, masyarakat dapat memberikan saran, pendapat dan tanggapan yang disampaikan secara tertulis kepada pemrakarsa dan Menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan kewenangan penilaian dokumen AMDAL.

Disamping itu, masyarakat yang terkena dampak melalui wakilnya wajib dilibatkan dalam proses penilaian dokumen ANDAL dan RKL-RPL melalui Rapat Komisi Penilai AMDAL. Wakil masyarakat terkena dampak merupakan salah satu anggota Komisi Penilai AMDAL.

Masyarakat terkena dampak memilih dan menetapkan sendiri wakilnya yang duduk sebagai anggota komisi penilai AMDAL. Pemilihan dan penetapan wakil masyarakat tersebut dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan konsultasi publik. Jumlah wakil masyarakat terkena dampak yang dipilih dan ditetapkan untuk duduk sebagai anggota komisi penilai AMDAL ditetapkan secara proporsional dan mewakili aspirasi masyarakat yang diwakilinya dalam persoalan lingkungan hidup.

Hasil penetapan wakil masyarakat tersebut dituangkan dalam bentuk surat persetujuan/surat kuasa yang ditandatangani oleh masyarakat yang diwakili berupa penetapan wakil masyarakat yang akan duduk sebagai anggota komisi penilai AMDAL. Pemrakarsa mengomunikasikan hasil penetapan wakil masyarakat sebagaimana dimaksud di atas kepada sekretariat komisi penilai AMDAL sesuai dengan kewenangannya.

Wakil masyarakat terkena dampak wajib:

- a. melakukan komunikasi dan konsultasi rutin dengan masyarakat terkena dampak yang diwakilinya; dan
- b. menyampaikan aspirasi masyarakat terkena dampak yang diwakilinya dalam rapat komisi penilai AMDAL.

7. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan;

Di dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) disebutkan bahwa: "*Penyelesaian permohonan IMB dapat ditangguhkan apabila:*

- a. *terdapat perbaikan maupun penyempurnaan hasil penilaian teknis yang belum dipenuhi oleh pemohon;*
- b. *terdapat sengketa tanah dan/atau yang sedang dalam proses pengadilan;*
- c. ***pemohon memberikan data yang tidak benar; dan/atau***
- d. *adanya keputusan status quo dari instansi yang berwenang.*

Di dalam Peraturan Gubernur ini, terdapat ketentuan mengenai Izin Pendahuluan (IP). Disebutkan dalam Pasal 44:

- (1) *Sebelum IMB diterbitkan, pemohon dapat mengajukan permohonan IP.*
- (2) *IP sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diterbitkan oleh Dinas dan Suku Dinas.*
- (3) *IP sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat berupa:*



- a. *IP Pondasi;*
 - b. *IP Struktur Menyeluruh; dan*
 - c. *IP Menyeluruh*
- (4) *Penerbitan IP ditangguhkan apabila SKRD yang tervalidasi belum disampaikan.*

Sementara dalam Pasal 45 dinyatakan bahwa:

- (1) *IP Pondasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (3) huruf a diberikan untuk dapat melaksanakan kegiatan berupa :*
- a. *pelaksanaan uji beban atau loading test;*
 - b. *penggalian tanah;*
 - c. *dinding penahan tanah;*
 - d. *dewatering;*
 - e. *pemasangan pondasi tiang pancang/bor tidak termasuk pile cap dan tie beam; dan/atau*
 - f. *pemasangan pondasi tower crane.*
- (2) *Pekerjaan pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e tidak termasuk pekerjaan untuk pile cap (poor) ataupun tie beam kecuali untuk pondasi dengan sistem Raft murni diperkenankan sampai dengan plat lantai pondasi.*
- (3) *IP Pondasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diberikan untuk mendirikan baru bangunan gedung yang menggunakan pondasi dalam.*

Mengenai IP Menyeluruh diatur dalam Pasal 46 sebagai berikut:

- (1) *IP Struktur Menyeluruh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (3) huruf b diberikan untuk dapat melaksanakan kegiatan berupa :*
- a. *pelaksanaan pembuatan struktur bangunan gedung secara menyeluruh; dan/atau*
 - b. *kegiatan menyiapkan peralatan mekanikal dan elektrik bangunan gedung.*
- (2) *Pekerjaan Struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pekerjaan konstruksi mulai dari pile cap sampai dengan pekerjaan rangka atap termasuk pekerjaan pondasi bagi yang tidak dimohonkan IP Pondasi.*
- (3) *IP Struktur Menyeluruh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan untuk mendirikan baru bangunan gedung selain fungsi hunian rumah tinggal.*

Dalam Pasal 47 diatur bahwa:

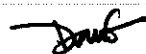
- (1) *IP Menyeluruh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (3) huruf c diberikan untuk dapat melaksanakan pekerjaan seluruh pekerjaan konstruksi bangunan mulai dari pekerjaan pondasi, pekerjaan struktur dan pekerjaan finishing bangunan serta pekerjaan mekanikal dan elektrik.*
- (2) *Pekerjaan finishing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pekerjaan arsitektural dinding, plafon, lantai dan pemasangan penutup atap.*

Terkait persyaratan pengajuan IP, diatur dalam Pasal 48 hingga Pasal 50. Persyaratan permohonan **IP Pondasi** adalah sebagai berikut (Pasal 48):

- a. *gambar rencana arsitektur telah mendapat persetujuan TPAK atau telah dinilai teknis sesuai ketentuan;*
- b. *gambar dan rencana pondasi telah mendapat persetujuan teknis dari TPKB atau telah dinilai teknis sesuai ketentuan oleh Dinas atau Suku Dinas; dan*
- c. *Berita Acara Pembahasan Kerangka Acuan AMDAL sekurang-kurangnya telah dibahas dalam sidang AMDAL dengan bukti notulen pembahasan AMDAL yang di dalamnya tidak ada catatan keberatan dalam pelaksanaan konstruksi.*

Dalam Pasal 49 diatur ketentuan mengenai Persyaratan permohonan **IP Struktur Menyeluruh** yakni:

- a. *gambar rencana arsitektur telah mendapat persetujuan TPAK atau telah dinilai teknis sesuai ketentuan;*
- b. *gambar dan rencana pondasi dan struktur telah mendapat persetujuan teknis dari TPKB atau telah dinilai teknis sesuai ketentuan oleh Dinas atau Suku Dinas; dan*
- c. *Berita Acara Pembahasan Kerangka Acuan AMDAL sekurang-kurangnya telah dibahas dalam sidang AMDAL dengan bukti notulen pembahasan AMDAL yang di dalamnya tidak ada catatan keberatan dalam pelaksanaan konstruksi.*



Sedang Persyaratan permohonan **IP Menyeluruh** dimuat dalam Pasal 50 yang bunyinya sebagai berikut :

- a. *gambar rencana arsitektur telah mendapat persetujuan TPAK atau telah dinilai teknis sesuai ketentuan;*
- b. *gambar dan rencana pondasi dan struktur telah mendapat persetujuan teknis dari TPKB atau telah dinilai teknis sesuai ketentuan oleh Dinas atau Suku Dinas;*
- c. *gambar dan rencana ME telah mendapat persetujuan teknis dari TPIB atau telah dinilai teknis sesuai ketentuan oleh Dinas atau Suku Dinas;*
- d. *pengesahan rekomendasi AMDAL atau UKL/UPL; dan*
- e. *bukti telah diajukan atau dilakukan proses pembahasan perjanjian pemenuhan kewajiban SIPPT.*

Ketentuan mengenai IP ini bertentangan dengan semangat untuk menegaskan bahwa Izin Lingkungan merupakan izin yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk memulai usaha/kegiatan. Dengan adanya aturan mengenai IP, seseorang atau badan hukum dapat memulai pembangunan tanpa terlebih dahulu memiliki Izin Lingkungan atau bahkan IMB dengan asumsi bahwa Izin Lingkungan maupun IMB tetap akan diterbitkan oleh instansi berwenang.

8. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 157 Tahun 2013 tentang Izin Lingkungan;

Penegasan terkait AMDAL dimuat dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi "*Setiap Usaha dan/atau Kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki AMDAL*".

Dalam Pasal 12 huruf (c), Anggota Komisi Penilai terdiri dari, diantaranya, yaitu unsur masyarakat yang terkena dampak kegiatan di wilayah studi. Anggota Komisi Penilai AMDAL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf (c), bertugas antara lain memberikan saran, pendapat, dan tanggapan berupa aspirasi dan kepentingan masyarakat, bagi anggota yang berasal dari wakil masyarakat yang diduga terkena dampak dari rencana usaha dan/atau kegiatan yang bersangkutan.

9. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2001 tentang Pedoman Operasional Keterlibatan Masyarakat dan Keterbukaan Informasi dalam Proses AMDAL;

Di dalam Pedoman ini, tercantum di Pasal 2 Prinsip dasar pelaksanaan keterlibatan masyarakat dan keterbukaan informasi dalam proses AMDAL ini, yaitu:

- a. *Kesetaraan posisi di antara pihak-pihak yang terlibat;*
- b. *Transparansi dalam pengambilan keputusan;*
- c. *Penyelesaian masalah yang bersifat adil dan bijaksana;*
- d. *Koordinasi, komunikasi, dan kerjasama di antara pihak-pihak yang terkait.*

Dalam Pasal 6 disebutkan bahwa: "*Masyarakat yang berkepentingan berhak menyampaikan saran, pendapat, dan tanggapan atas rencana usaha/kegiatan dimaksud kepada Instansi yang bertanggung jawab dan/atau pemrakarsa baik secara lisan maupun secara tertulis; Penyampain saran, pendapat, dan tanggapan secara lisan harus dilanjutkan dengan penyampaian secara tertulis kepada Instansi yang bertanggung jawab dan/atau pemrakarsa.*"

Sementara di dalam Pasal 7, diatur mengenai kewajiban Instansi yang bertanggung jawab untuk:

- a. *mengkoordinasikan pengumuman rencana usaha/kegiatan;*
- b. *mendokumentasikan saran, pendapat dan tanggapan dari masyarakat yang berkepentingan;*
- c. *Menyediakan informasi tentang proses dan hasil keputusan penilaian KA-ANDAL, ANDAL, RKL, dan RPL kepada masyarakat yang berkepentingan.*
- d. *Memfasilitasi terlaksananya hak masyarakat yang berkepentingan untuk memperoleh informasi dan berperan serta dalam proses AMDAL.*



Pasal 12 berbunyi: "*Masyarakat yang berkepentingan berhak menyampaikan saran, pendapat, dan tanggapan atas ANDAL, RKL, dan RPL dalam sidang komisi penilai AMDAL*". Sementara kriteria yang menjadi keharusan wakil masyarakat terkena dampak tercantum dalam Pasal 15, yaitu:

- a. Warga setempat yang memperoleh mandat dari masyarakat yang berkepentingan yang dibuktikan dengan surat kuasa yang diketahui oleh Kepala Kelurahan setempat.*
- b. Mampu menyampaikan aspirasi dan pendapat masyarakat terkena dampak.*
- c. Aktif melakukan komunikasi dengan masyarakat terkena dampak.*

IV. PENDAPAT OMBUDSMAN RI

Berdasarkan hasil pemeriksaan dokumen Laporan, telaah ketentuan peraturan perundang-undangan, serta permintaan keterangan/klarifikasi kepada para pihak, dan pengamatan lapangan, Ombudsman RI berpendapat :

1. Laporan yang disampaikan Pelapor merupakan bagian dari bentuk pelayanan publik yang menjadi kewenangan Ombudsman.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia *jo* Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik *jo* Pasal 351 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

2. Camat Pesanggrahan tidak kompeten dan melampaui kewenangan dengan melaporkan kepada BPLHD DKI hasil rapat mediasi yang tidak dihadiri warga sehingga dijadikan dasar untuk melanjutkan Rapat/Sidang Komisi AMDAL Pembangunan Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence.

Ketidakkompetenan Camat terkait dengan ketidakmampuan dalam mempertemukan para pihak untuk membangun kesepakatan sesuai dengan keputusan hasil Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL tanggal 3 Juni 2014 di Kantor BPLHD DKI Jakarta. Setelah tidak dapat mempertemukan para pihak, Camat Pesanggrahan melalui surat Nomor 219/1.774.151 tanggal 10 Juni 2014 kepada Kepala BPLHD DKI Jakarta, menyampaikan laporan hasil rapat mediasi sebagai tindak lanjut hasil Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL tanggal 3 Juni 2014 di Kantor BPLHD DKI Jakarta. Dalam surat laporan hasil rapat mediasi tersebut, Camat Pesanggrahan antara lain menyebutkan bahwa mediasi sudah dilaksanakan pada tanggal 9 Juni 2014 di Aula Kantor Kecamatan Pesanggrahan. Meskipun tidak dihadiri oleh perwakilan dari Forum Warga, Camat menyatakan bahwa menurut pendapat para peserta rapat, terutama Seksi Dinas Tata Ruang dan Seksi Dinas P2B Pengawasan Kecamatan Pesanggrahan yang mewakili Dinas Teknis Terkait, bahwa secara administratif Pemrakarsa sudah memenuhi aturan. Rapat juga disebutkan telah menyepakati bahwa pihak Pemrakarsa dapat melanjutkan proses Rapat/Sidang Komisi Penilai AMDAL.

Padahal Pelapor atas nama Forum Warga pada hari pertemuan (tanggal 9 Juni 2014) telah menyampaikan secara langsung surat pemberitahuan kepada Camat Pesanggrahan yang menyatakan tidak dapat memenuhi Undangan tersebut. Pelapor merujuk pertemuan di Kantor BPLHD DKI Jakarta tanggal 3 Juni 2014 yang pada pokoknya bersepakat agar Forum Warga menghubungi dan menyurati instansi-instansi terkait terlebih dahulu untuk mendapatkan penjelasan secara tertulis sehubungan dengan penolakan/warga. Mengingat kunjungan dan surat kepada instansi-instansi dimaksud belum dilakukan, maka Pelapor menyampaikan bahwa Undangan Camat belum bisa dipenuhi.

Tindakan Camat Pesanggrahan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 26 Undang-Undang 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, serta Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2012 tentang Pedoman Keterlibatan Masyarakat dalam Proses Analisis Dampak Lingkungan dan Izin Lingkungan;

3. Jajaran BPLHD DKI Jakarta tidak cermat dalam memeriksa dan memutuskan persetujuan terhadap permohonan rekomendasi KA ANDAL Pembangunan Apartemen Lexington dan melakukan pembiaran dengan mengabaikan keberatan warga/Pelapor.



Hal ini dikuatkan dengan fakta bahwa tidak adanya upaya memeriksa ke lapangan terkait keberatan dan pengaduan yang disampaikan warga di 3 (tiga) RT di RW yang berdekatan langsung dengan proyek pembangunan menyangkut proses dan dampak pembangunan. Padahal warga telah menyampaikan keberatan secara tertulis kepada BPLHD DKI Jakarta sekaligus bantahan terhadap klaim pemrakarsa yang mengaku sudah mengantongi persetujuan dan dukungan warga. Dokumen surat yang dinyatakan sebagai Pernyataan Dukungan Rencana Pembangunan yang turut diajukan pada permohonan Izin Lingkungan pemrakarsa patut diverifikasi lebih lanjut karena tidak menggunakan kop resmi RW 03 Kelurahan Bintaro, tanpa disertai tanggal, tanda tangan, dan cap pembuat/penanggung jawab surat. Selain itu, Ketua RT ■■■, ■■■, ■■■, ■■■, dan ■■■ dan Ketua RW ■■■ kelurahan Bintaro secara resmi telah membantah pernyataan tersebut melalui surat Nomor 04/link/RW.03/X/13 bulan Oktober 2013. Namun, tidak ada upaya verifikasi terhadap keberatan warga tersebut, sehingga proses pembangunan apartemen terus berjalan dimulai dengan Izin Pendahuluan (IP) Pondasi yang diperoleh dengan adanya Rekomendasi KA ANDAL tersebut.

BPLHD DKI Jakarta hanya mempercayai dokumen yang disampaikan pemrakarsa dan menjadikan laporan dari Lurah Bintaro dan Camat Pesanggrahan bahwa warga tidak hadir dalam proses upaya mediasi tanpa alasan yang jelas menurut Camat Pesanggrahan (sebagaimana butir kedua) sebagai dasar untuk menerbitkan rekomendasi KA ANDAL dan melanjutkan proses Izin Lingkungan yang diajukan oleh pemrakarsa.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, pelibatan masyarakat harus dilakukan berdasarkan prinsip pemberian informasi yang transparan dan lengkap serta diberitahukan sebelum kegiatan dilaksanakan. Pada ayat (4) disebutkan bahwa masyarakat dapat mengajukan keberatan terhadap dokumen AMDAL. Dalam hal ini, Jajaran BPLHD DKI Jakarta tidak mengindahkan keberatan warga yang disampaikan secara lisan maupun tertulis dan tetap melanjutkan proses pembahasan KA ANDAL Apartemen Lexington;

4. Jajaran BPLHD DKI Jakarta tidak kompeten dalam melakukan kajian lapangan untuk mengukur dampak lingkungan akibat proses pembangunan Apartemen Lexington.

Pengukuran oleh petugas BPLHD DKI Jakarta dilaksanakan secara terbuka terbuka dan dilakukan pada saat pembangunan sedang tidak berjalan. Pada saat melakukan melaksanakan pengukuran kualitas lingkungan (udara, kebisingan dan getaran, debu) yang dilakukan di beberapa titik koordinat tanggal 22 Desember 2014 selama 24 jam sebagai sampel, BPLHD DKI Jakarta tidak menangkap kondisi riil lapangan, khususnya menyangkut pengukuran tingkat kebisingan, getaran, dan debu. Dengan pengukuran sederhana yang dilakukan oleh warga pada saat pembangunan berjalan, terbukti bahwa getaran dan kebisingan yang ditangkap lebih besar daripada hasil pengukuran BPLHD DKI Jakarta.

Demikian pula dalam menjalankan peran dan kewenangannya sebagai pengawas pembangunan yang diatur dalam Pasal 74 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Pada ayat (3) disebutkan bahwa penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan dilarang menghalangi pelaksanaan tugas pejabat pengawas lingkungan hidup. Pada pemeriksaan lapangan tanggal 22 Desember 2014 petugas BPLHD dihalang-halangi oleh kontraktor untuk meninjau pembangunan. Namun, tak ada tindakan atau pengenaan sanksi apapun terhadap penanggungjawab proyek atas hal tersebut;

5. Jajaran BPLHD DKI Jakarta tidak menjalankan fungsi pemantauan dan pengawasan terhadap pelaksanaan/realisasi dokumen ANDAL dan RKL-RPL Apartemen (Wisma Susun) Lexington Residence yang telah disahkan oleh BPLHD DKI Jakarta sendiri.

Terdapat ketidaksesuaian antara isi dokumen ANDAL dengan fakta di lapangan yang luput dari pemantauan/pengawasan BPLHD DKI Jakarta atau perubahan yang dilakukan tanpa adanya penyampaian informasi kepada para pemangku kepentingan secara memadai, diantaranya: (1) Jadwal pekerjaan pondasi (sub-struktur) yang seharusnya sesuai dokumen ANDAL dimulai bulan September 2015 pada kenyataannya telah dilakukan sejak Februari 2014; (2) Jadwal pekerjaan struktur bangunan yang seharusnya sesuai dokumen ANDAL dimulai bulan November 2015 pada kenyataannya pada bulan September 2015 telah terbangun struktur bangunan hingga lantai ke-4;

6. Dinas P2B (sekarang Dinas Penataan Kota) DKI Jakarta tidak berupaya maksimal menindaklanjuti keberatan Pelapor terkait proses penerbitan IP Pondasi dan IP Struktur serta IMB Pembangunan Apartemen (Rumah Susun) Lexington Residence.

Dalam pertemuan fasilitasi yang diadakan Dinas P2B pada tanggal 29 April 2014, warga mengadukan dampak pembangunan apartemen dan mempertanyakan keluarnya IP Pondasi dari Dinas P2B karena menurut warga tidak benar pemrakarsa sudah melakukan konsultasi publik untuk penyusunan Kerangka Acuan ANDAL. Kepala Bidang Pengawasan Bangunan Dinas P2B DKI Jakarta, Sdr. [REDACTED], menyampaikan akan meninjau langsung ke lapangan untuk memeriksa pengaduan Pelapor.

Menurut Kepala Bidang Pengawasan Bangunan Dinas P2B DKI Jakarta saat itu, Sdr. [REDACTED], peninjauan lapangan dilakukan seminggu setelah pertemuan fasilitasi. Namun, Tim Dinas P2B DKI Jakarta yang terdiri dari Ketua Dinas P2B dan Kepala Bidang Pengawasan Bangunan Dinas P2B DKI Jakarta beserta Tim hanya bertemu dengan Pemrakarsa. Tim Dinas P2B DKI Jakarta tidak menemui warga/Pelapor yang menjadi alasan tim untuk turun/meninjau lapangan. Warga/Pelapor tidak memperoleh informasi mengenai kunjungan atau hasil dari kunjungan tersebut. Pada tanggal 18 September 2014, IP Struktur untuk Apartemen Lexington diterbitkan oleh Dinas P2B DKI Jakarta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 ayat (1), penyelesaian permohonan IMB dapat ditangguhkan apabila diantaranya pemohon memberikan data yang tidak benar. Sesuai keberatan warga yang disampaikan secara lisan dan tertulis kepada Dinas P2B DKI Jakarta, pihak pengembang tidak menyertakan surat dukungan atau persetujuan warga/lingkungan yang memuat tanda tangan asli maupun dukungan nyata dari warga sekitar yang dicantumkan dalam Kerangka Acuan ANDAL. Sehingga data yang disampaikan pengembang terkait dukungan warga tidak benar.

Tindakan yang dilakukan oleh Jajaran Dinas P2B DKI Jakarta dimaksud tidak mencerminkan pelaksanaan kewajiban selaku PNS sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil (PNS) Bab II mengenai Kewajiban dan Larangan PNS:

- Pasal 3 angka 4: menaati segala ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Pasal 3 angka 14: memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat (sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Pelayanan Publik);
- Pasal 4 angka 10: melakukan suatu tindakan atau tidak melakukan suatu tindakan yang dapat menghalangi atau mempersulit salah satu pihak yang dilayani sehingga mengakibatkan kerugian bagi yang dilayani;

7. Jajaran Dinas Perhubungan DKI Jakarta telah menyampaikan informasi yang tidak konsisten terkait proses penerbitan ANDAL Lalin / KRMLL Pembangunan Apartemen (Rumah Susun) Lexington Residence.

Pada pertemuan tanggal 15 Desember 2014 di kantor Ombudsman RI, Petugas Dinas Perhubungan DKI Jakarta memberikan pernyataan bahwa Rekomendasi KMRL / ANDAL Lalin seharusnya dipenuhi sebelum kegiatan dilakukan dan Izin Lingkungan Diterbitkan. Selain itu, Dinas Perhubungan DKI Jakarta tidak akan menerbitkan ANDAL Lalin / KMRL selama belum adanya kesepakatan antara pihak-pihak terkait. Pada pertemuan tanggal 17 Februari 2015 di kantor Ombudsman RI, Dinas Perhubungan DKI Jakarta tidak hadir atau menyampaikan informasi apapun mengenai penerbitan ANDAL Lalin / KRMLL. Namun, pada pertemuan tanggal 23 Maret 2015 di Ombudsman RI, diketahui bahwa ANDAL Lalin / KRMLL telah diterbitkan sejak tanggal 26 Desember 2014. Padahal menurut warga belum ada pertemuan sebelumnya ataupun kesepakatan apapun dengan pihak pengembang.

Tindakan yang dilakukan oleh jajaran Dinas Perhubungan DKI Jakarta di atas tidak mencerminkan pelaksanaan kewajiban selaku PNS sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil (PNS) Bab II mengenai Kewajiban dan Larangan PNS:

- Pasal 3 angka 4: menaati segala ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Pasal 3 angka 14: memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat (sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Pelayanan Publik);

- Pasal 4 angka 10: melakukan suatu tindakan atau tidak melakukan suatu tindakan yang dapat menghalangi atau mempersulit salah satu pihak yang dilayani sehingga mengakibatkan kerugian bagi yang dilayani;

V. BENTUK MALADMINISTRASI

Berdasarkan uraian di atas, Ombudsman RI menyimpulkan bahwa:

1. Camat Pesanggrahan tidak kompeten dan melampaui wewenang dengan menyampaikan surat kepada Kepala BPLHD DKI Jakarta mengenai laporan hasil rapat mediasi yang tidak dihadiri oleh warga;
2. Kepala BPLHD DKI Jakarta dan jajaran terkait telah melakukan maladministrasi berupa:
 - a. Tidak cermat dalam menerima dan menindaklanjuti keberatan dan pengaduan warga terkait dampak pembangunan Apartemen (Rumah Susun) Lexington Residence serta dugaan klaim persetujuan dan dukungan warga yang disampaikan dan dijadikan bahan untuk melengkapi persyaratan proses Izin Lingkungan yang dilakukan sepihak oleh pemrakarsa;
 - b. Tidak kompeten dalam menjalankan fungsi sebagai pengawas serta melakukan kajian lapangan untuk mengukur dampak lingkungan sehingga tidak mampu memperoleh data dan informasi riil di lapangan;
 - c. Tidak menjalankan fungsi pemantauan dan pengawasan terhadap pelaksanaan dokumen Izin Lingkungan (ANDAL dan RKL-RPL) yang dikeluarkan sehingga tidak ada pengendalian serta penegakan hukum terhadap ketentuan yang diterbitkan;
3. Dinas P2B (sekarang Dinas Penataan Kota) DKI Jakarta tidak berupaya maksimal dalam menindaklanjuti Laporan/Pengaduan keberatan warga dalam forum fasilitasi/pertemuan yang diadakan Dinas P2B;
4. Petugas Dinas Perhubungan DKI Jakarta telah menyampaikan informasi yang tidak konsisten terkait proses penerbitan ANDAL Lalin / KRMLL Pembangunan Apartemen (Rumah Susun) Lexington Residence;

VI. REKOMENDASI

Sesuai kewenangan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008, Ombudsman Republik Indonesia menyampaikan Rekomendasi kepada Gubernur DKI Jakarta, agar:

1. Melakukan pemeriksaan terhadap Camat Pesanggrahan dan jajaran terkait yang melakukan tindakan maladministrasi untuk diberikan sanksi pelanggaran disiplin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Menginstruksikan Kepala BPLHD DKI Jakarta agar dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari untuk:
 - a. Melakukan penelitian kembali dan evaluasi terkait pernyataan dukungan warga yang menjadi salah satu dokumen yang disampaikan warga sebagai permohonan Izin Lingkungan Pembangunan Apartemen Lexington;
 - b. Melakukan pengkajian dan pengukuran ulang terkait dampak lingkungan Pembangunan Apartemen Lexington (kebisingan, getaran, kualitas air, udara, dan sebagainya);
 - c. Melakukan pengawasan dan evaluasi menyeluruh terhadap pelaksanaan dokumen Izin Lingkungan (ANDAL & RKL-RPL) Apartemen Lexington;
 - d. Menyampaikan hasil penelitian, pengkajian, pengukuran ulang, dan evaluasi pelaksanaan dokumen Izin Lingkungan Apartemen Lexington kepada warga terdampak dan terpengaruh serta masyarakat umum sebagai bentuk pelayanan publik, transparansi, dan akuntabilitas pemerintah;
3. Melakukan pemeriksaan terhadap Kepala BPLHD DKI Jakarta dan jajaran terkait yang melakukan tindakan maladministrasi untuk diberikan sanksi pelanggaran disiplin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Melakukan pemeriksaan terhadap Kepala Dinas P2B (sekarang Dinas Penataan Kota) DKI Jakarta dan jajaran terkait yang melakukan tindakan maladministrasi untuk diberikan sanksi pelanggaran disiplin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Melakukan pemeriksaan terhadap Kepala Dinas Perhubungan DKI Jakarta dan jajaran terkait yang melakukan tindakan maladministrasi untuk diberikan sanksi pelanggaran disiplin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

VII. PENUTUP

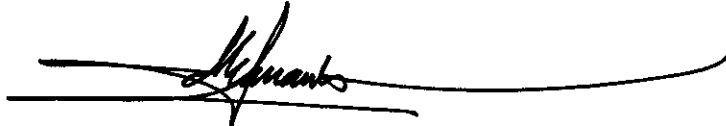
Ombudsman menaruh perhatian besar terhadap Laporan/Pengaduan masyarakat sebagai bagian dari upaya pembenahan Pelayanan Publik. Oleh karena itu, Ombudsman meminta agar Gubernur DKI Jakarta dapat melaksanakan Rekomendasi ini sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah khususnya Pasal 351 ayat (4) dan (5) mengenai Kewajiban dan Konsekuensi Kepala Daerah dalam melaksanakan Rekomendasi Ombudsman sebagai tindak lanjut Laporan/Pengaduan masyarakat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman Republik Indonesia, bahwa Rekomendasi Ombudsman wajib dilaksanakan dan melaporkan pelaksanaannya dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal diterimanya Rekomendasi ini.

Demikian, Rekomendasi ini disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai peraturan perundang-undangan dalam upaya mewujudkan pelayanan publik yang baik dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Jakarta, Januari 2016

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA



Danang Girindrawardana
Ketua