



**SKRIPSI**

**PERAN PEMERINTAH KABUPATEN BANYUWANGI  
TERHADAP PENATAAN BANGUNAN TEPI PANTAI DI  
WILAYAH BANYUWANGI BERDASARKAN PERATURAN  
DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI NOMOR 9 TAHUN  
2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

*“The Role Of Banyuwangi District Government On The Regulation  
Of Building Safety In The Coastal Area Based On Bylaw Number 9/  
2014 On Building Safety”*

Oleh:

**KHAIRINISA NUR FIRDAUSYAH**  
**NIM. 130710101348**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**SKRIPSI**

**PERANAN PEMERINTAH KABUPATEN BANYUWANGI  
TERHADAP PENATAAN BANGUNAN TEPI PANTAI DI  
WILAYAH BANYUWANGI BERDASARKAN PERATURAN  
DAERAH NOMOR 9 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN  
GEDUNG**

*“The Role Of Banyuwangi District Government On The Regulation  
Of Building Safety In The Coastal Area Based On Bylaw Number 9/  
2014 On Building Safety”*

Oleh:

**KHAIRINISA NUR FIRDAUSYAH**  
**NIM. 130710101348**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

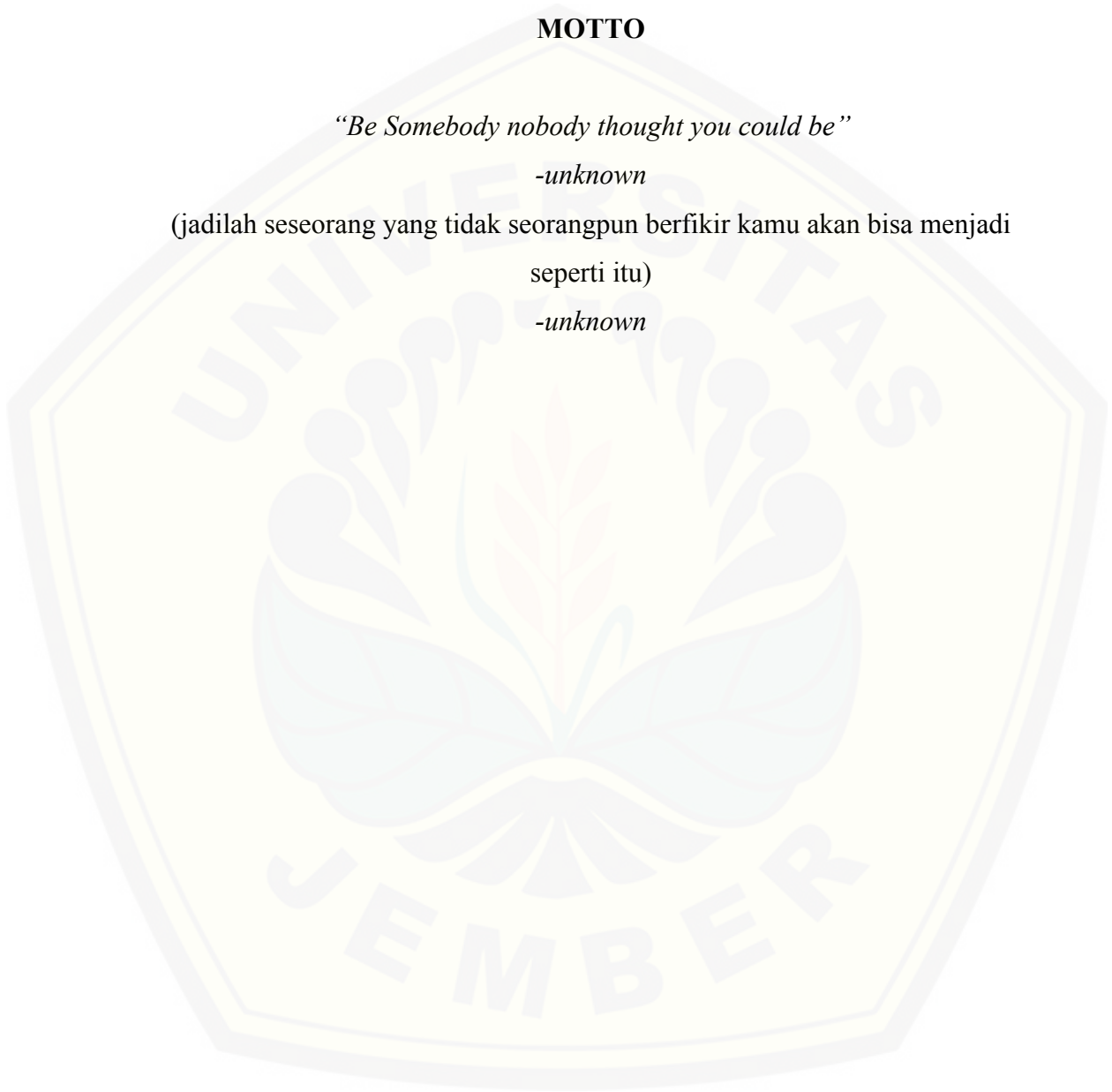
**MOTTO**

*“Be Somebody nobody thought you could be”*

*-unknown*

(jadilah seseorang yang tidak seorangpun berfikir kamu akan bisa menjadi seperti itu)

*-unknown*



### LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, Tersayang Bapak Drs. Akhmad Suantono, dan Mama Ari Wijaya, kedua adik kandungku, Nasrul Hidayah Firdiansyah, Muthia Ulya Zhahira, atas hidup yang penuh cinta, kasih sayang dan kehangatan serta nikmat Islam sejak lahir yang diberikan Allah SWT melalui keluarga ini;
2. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Universitas Jember yang ku-banggakan;

**PERAN PEMERINTAH KABUPATEN BANYUWANGI  
TERHADAP PENATAAN BANGUNAN TEPI PANTAI DI  
WILAYAH BANYUWANGI BERDASARKAN PERATURAN  
DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI NOMOR 9 TAHUN  
2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

*“The Role Of Banyuwangi District Government On The Regulation  
Of Building Safety In The Coastal Area Based On Bylaw Number 9/  
2014 On Building Safety”*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

**KHAIRINISA NUR FIRDAUSYAH**  
**NIM. 130710101348**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 18-12-2017**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama,**



**WARAH ATIKAH, S.H., M.HUM.**

**NIP : 197303252001122002**

**Dosen Pembimbing Anggota,**




**ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.**

**NIP : 197805312003012001**

PENGESAHAN

**PERAN PEMERINTAH KABUPATEN BANYUWANGI  
TERHADAP PENATAAN BANGUNAN TEPI PANTAI DI  
WILAYAH BANYUWANGI BERDASARKAN PERATURAN  
DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI NOMOR 9 TAHUN  
2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

Oleh :

  
KHAIRINISA NUR FIRDAUSYAH  
NIM : 150710101348

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

  
WARAH ATIKAH, S.H., M.HUM.  
NIP : 197303252001122002

  
ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.  
NIP : 197805312003012001

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



  
DR. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.  
NIP : 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu  
Tanggal : 3  
Bulan : Januari  
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

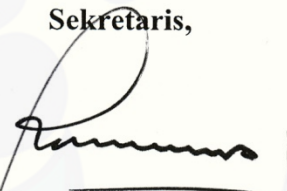
**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**



**ANTIOWATI, S.H., M.H.**  
NIP:196112021988022001

**Sekretaris,**



**IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H.**  
NIP:198406172008122003

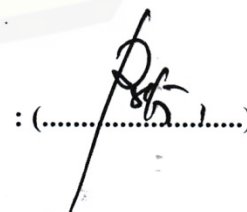
**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **WARAH ATIKAH, S.H., M.HUM.**  
NIP. 197303252001122002



: (.....)

2. **ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.**  
NIP. 197805312003012001



: (.....)



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khairinisa Nur Firdausyah

NIM : 130710101348

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul :  
**“Peran Pemerintah Kabupaten Banyuwangi Terhadap Penataan Bangunan Tepi Pantai Di Wilayah Banyuwangi Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung”** adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang wajib dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 3 Januari 2018

Yang menyatakan,



**KHAIRINISA NUR FIRDAUSYAH**

**NIM : 130710101348**

## UCAPAN TERIMA KASIH

*AlhamdulillahHirobbilalamin* penuh dengan rasa syukur penulis sampaikan kepada ALLAH SWT yang maha pengasih dan penyayang, Maha pemberi Ilmu yang membuat semuanya terasa mudah dan penuh dengan pertolongan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Peran Pemerintah Kabupaten Banyuwangi Terhadap Penataan Bangunan Tepi Pantai Di Wilayah Banyuwangi Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ibu Warah Atikah, S.H., M.HUM., selaku Dosen Pembimbing Utama penulisan skripsi;
2. Ibu Rosita Indrayati, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota penulisan skripsi;
3. Ibu Antikowati,S.H.,M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi;
4. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina, S.H., M.HUM, selaku Penjabat Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember juga selaku Dosen Pembimbing Akademik saya, dan Bapak Dr. Aries Harianto S.H, M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan;
8. Orang tuaku tersayang Bapak Akhmad Suantono dan Mama Ari Wijaya, untuk membantu menyempurnakan mimpi dan tujuan hidup yang terkadang abu-abu lewat nasihat dan do'anya. Kedua adikku, Nasrul Hidayah Firdiansyah, dan Muthia Ulya Zhahira, yang menjadi tempat pulang dan berkeluh;
9. Wifqy Dimas, sahabat terbaik saya, terimakasih untuk menjadi "*alarm*" untuk melewati naik dan turunnya hidup dengan baik dari awal perkuliahan hingga saat ini;
10. Sahabat saya selama ini, Sherla Rizqia Putri, Fazaria Ramadani, Oke Lolita Pratiwi, Norma Fitriana, Citra Bunga, Deriadey, Adek, *Boy* Yuenitha, atas tempat terbaik menumbuhkan *mood* dan semangat mencapai sarjana;
11. Sahabat SMA saya Ahoeng, Adnyana, Amal, Kapten, Duval, *Old Gang* mami, Chao, Ratu, Chocha, Emak, Rinda
12. Teman dekat saya selama menempuh pendidikan S1 di Universitas Jember sahabat terdekat paket lengkap Jombang Nicky Amanati dan Fauziah Triandani, sahabat *Two Monkeys* Kamadisa Satwikha, Andreas Teguh Sembiring, Jojoo, Nico, Adly, Asrul; sahabat seperjuangan Fakultas Hukum 2013 Fitriasisi Iti, Ayumey, Nadia Bob, Yuniamalialia, Jefri, Dinda, Pandi, Awoks, Anda, Anggi, Sigit, Tiara, Fadly; adik-adiku tersayang Aishaicha, Hera, Yafi, Indra, Raga, Tanti, Ira, Bella, Sonia, Bagas, Danan, Ilham, Melisa, Ivon, Buana, Risa, Teddy, Rezka, Sherly, Iko. Abeng, Tata, Ara, Kresna, Digna; Kakak-kakakku Ratih Kamilia, Lubis Ubaid, Noki Ananda, Hadyan Hutomo, Dimas Purnayoga, Bumuyu, Ivani Enggar, Phian, DAC Nisa, Dira, Sulis, Dio, Gilang, Graf, Arief, Hiyal Maktub, Santun, Verdy, Handayani, Charina, Cok, Ninda, Putriariya; Finance Division 2016-2017 Enisukma Micinwati, May-ku, Ajeng; keluarga HRD ALSA 2015 (Bapak Asrul Nur, Mr. Bryan Joshua, Cheppy Gembul, Benny Amanati, Sherlock Hibal, Vira Gembul, Yusfi Teressa, Cobhita Bengek,

Vanadia Jebeng, Rifqy Kaki, Proff Laurence, Alan Kholil); *My Gold Team* Demisioner seperjuangan ALSA 2016-2017 (Triasita Bunda, Elia El, Risal Dagelan Hidayat, Aini *Princess*, Ochambul, *VP Internal* Abdun, Fahmi KPK, Fazil, Fitri, Mega *secgenku*, Andri Pelo, Astari *terkalem*, Yuly *mbul*, Akbar Fahreza; Sahabat Kos Ike's Ciwi; Delegasi Event Nasional Semworknas Semarang (Disa, Bre, Fazil, El, Ikik, Cheppy, Abdun, Andri, Tia, Fefe, Tanthi, Dinda, Yuly, Nindea); PALT Jakarta (Cheppy, El, Dela, April, Danik, Nad, Tia, Mega) PALT Makassar, NMCC Jogja; Teman-teman KKN Menampu; keluarga besar kekhususan *Agrarische Squad*; Mahasiswa Angkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Jember dan keluarga besar ALSA *Local Chapter* Universitas Jember dan *ALSANational Chapter* Indonesia, yang telah mengisi hari-hari selama menempuh ilmu di perkuliahan dan mengubah pandangan bahwa dimanapun tempatnya, kotanya, apabila kita bisa bersama dengan orang-orang yang tepat, maka disana kita akan bisa hidup dengan baik. Empat tahun yang mungkin, justru tidak akan pernah penulis dapatkan di tempat lain, dengan orang-orang tepat seperti kalian, sebuah tempat kecil ini menjadi sebuah dunia yang akan sulit untuk dilupakan, terimakasih;

13. Guru-Guru dan Dosen dari SDN Kepatihan 2, SMP 1 Giri, SMA 1 Giri, dan Fakultas Hukum Universitas Jember atas Ilmu tak terhingga yang telah diberikan kepada Penulis;
14. Kepada para pihak yang telah membantu saya untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali Do'a.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Jember, 27 Desember 2017

Penulis,

## RINGKASAN

Mendirikan sebuah bangunan gedung terkhusus di wilayah tepi pantai membutuhkan prasyarat yang perlu disesuaikan dengan peraturan dan fungsi kawasan di daerah. Bangunan gedung di tepi pantai di wilayah Banyuwangi banyak dimanfaatkan oleh warga sebagai tempat usaha karena menjanjikan sebagai tempat wisata. Namun dalam pembangunan dan pemanfaatannya, sering terjadi pelanggaran oleh pemilik bangunan tersebut seperti dilakukan pembangunan secara permanen warung-warung ditepi pantai tanpa adanya kejelasan status tanah dan bangunannya. Pendaftaran tanah dan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan syarat mutlak kepemilikan hak atas tanah demi terjaminnya kepastian hukum. Sedangkan dalam pendiriannya, sebuah bangunan gedung juga harus memenuhi syarat teknis bangunan gedung, agar pembangunan tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi warga dan lingkungan disekitarnya. Dalam hal ini akan dibahas apakah peran yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Banyuwangi terhadap bangunan gedung yang telah berdiri dan sampai di tahap pemanfaatan yang menyalahi aturan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

Rumusan masalah dalam penelitian skripsi terdiri dari dua rumusan masalah yaitu; 1.) apa saja peran Pemerintah Daerah Kabupaten Banyuwangi dalam penataan bangunan tepi pantai di wilayah Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung?; 2) apakah dampak dari penataan bangunan tepi pantai Banyuwangi serta upaya yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Banyuwangi terhadap bangunan yang menyalahi Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung?

Tujuan penelitian dalam skripsi ini terdiri dari dua tujuan, yakni tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum penelitian skripsi ini adalah sebagai pemenuhan dan pelengkap tugas akhir dan persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Yang kedua adalah sebagai sumbang asih pemikiran penulis dalam peran serta mencerdaskan kehidupan bangsa. Tujuan khusus dalam penelitian skripsi ini adalah untuk dapat memahami dan mengetahui peranan pemerintah daerah Kabupaten Banyuwangi dalam penataan bangunan tepi pantai di wilayah Kabupaten Banyuwangi. Yang kedua adalah untuk mengetahui dampak dari penataan bangunan tepi pantai Banyuwangi dan upaya penyelesaian yang dapat diberikan oleh pemerintah Kabupaten Banyuwangi terhadap bangunan yang menyalahi aturan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif. Pendekatan masalah yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum

tersier. Metode yang digunakan untuk analisis bahan hukum yaitu metode analisa bahan hukum deduktif.

Hasil penelitian dalam penulisan skripsi ini *pertama*, peraturan perundang-undangan mengenai peran Pemerintah Kabupaten Banyuwangi dalam penataan bangunan tepi pantai adalah pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung, pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan, berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 Pasal 143, Pasal 145, Pasal 146, dan Pasal 149. *Kedua*, Peraturan Perundang-undangan mengenai dampak akibat hukum yang dapat dilakukan kepada pemilik bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi adalah Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 150, Pasal 151, Pasal 152, Pasal 153 dan Pasal 155. *Ketiga*, upaya hukum yang dapat ditempuh akibat pelanggaran bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi yaitu menyelesaikan sengketa tersebut melalui upaya litigasi dan non litigasi.

Saran dalam skripsi ini adalah *pertama*, bagi masyarakat hendaknya melakukan pendaftaran tanah dan Izin Mendirikan Bangunan dalam memperjelas status tanah dan Bangunan sehingga dapat dilakukan penguasaan atas bangunan dan tanah tersebut tanpa adanya pihak yang dirugikan. *Kedua*, bagi Pemerintah hendaknya bersikap tegas dalam penertiban Bangunan-bangunan yang berdiri tanpa memiliki izin dan kejelasan hukumnya sehingga bangunan tersebut tidak menimbulkan bahaya bagi pemilik bangunan maupun lingkungan.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xv</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan masalah</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	<b>5</b>
1.3.1 Tujuan Umum .....	<b>5</b>
1.3.2 Tujuan Khusus .....	<b>6</b>
<b>1.4 Metode Penelitian</b> .....	<b>6</b>
1.4.1 Tipe Penelitian .....	<b>6</b>
1.4.2 Pendekatan Penelitian .....	<b>6</b>
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	<b>7</b>
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	<b>8</b>
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	<b>8</b>

1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	9
1.4.3.4 Analisis Bahan Hukum.....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Pemerintah Daerah dan Pemerintahan Daerah.....</b>	<b>11</b>
2.1.1 Pengertian Pemerintahan Daerah.....	11
2.1.2 Pengertian Pemerintahan Daerah.....	11
2.1.3 Asas Pemerintah Daerah.....	12
<b>2.2 Kewenangan .....</b>	<b>15</b>
2.2.1 Cara Memperoleh Wewenangn Pemerintahan.....	15
2.2.2 Kewenangn Pemerintah Daerah Menurut Undang-undang	16
<b>2.3 Hak Atas Tanah di Kawasan Pantai .....</b>	<b>17</b>
<b>2.4 Penataan Bangunan .....</b>	<b>20</b>
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>21</b>
3.1 Peran Pemerintah Kabupaten Banyuwangi Dalam Penataan Bangunan Tepi Pantai di Wilayah Banyuwangi Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.....	21
3.1 Dampak Dari Penataan Bangunan Tepi Pantai Banyuwangi serta Upaya Penyelesaian yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Banyuwangi terhadap Bangunan Gedung yang menyalahi Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.....	33
<b>BAB 4 PENUTUP.....</b>	<b>49</b>
4.1 Kesimpulan .....	49
4.2 Saran .....	50
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.





## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Negara Republik Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Perairan Indonesia merupakan negara dengan deretan pulau-pulau yang termasuk dalam suatu kesatuan, sehingga membentuk sebuah negara kepulauan. Pulau-pulau terbagi menjadi daerah-daerah yang menghasilkan bentang alam dan potensi yang beragam. Kondisi geografis yang beragam, membangun ciri khas dari masing-masing daerah di berbagai penjuru nusantara. Sumberdaya alam, keanekaragaman budaya, flora dan fauna, serta bentang alam yang dimiliki Indonesia merupakan sebuah potensi bagi negara untuk melakukan pembangunan nasional. Sebagai negara yang memiliki jumlah pulau hingga mencapai 17,500 pulau besar dan kecil, Indonesia menghasilkan garis pantai hingga mencapai kurang lebih 81.000 km di sepanjang wilayah Indonesia.<sup>1</sup> Negara memiliki hak penguasaan atas kekayaan hayati di wilayah Indonesia<sup>2</sup>. Atas dasar tersebut, negara dapat melaksanakan sebuah pembangunan diseluruh wilayahnya, termasuk pembangunan ataupun pengalihan fungsi lahan di wilayah pantai yang memerlukan perhatian khusus karena bangunan liar yang mengganggu kepentingan umum.

Pantai adalah daerah pertemuan antara air pasang tertinggi dengan daratan.<sup>3</sup> Pantai memiliki keanekaragaman hayati dan fungsi sosial bagi masyarakat pesisir pantai. Hal yang salah apabila tanah di kawasan pantai dipergunakan atau tidak dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi, terlebih apabila tanah tersebut menimbulkan kerugian bagi kepentingan umum dan masyarakat. Kemanfaatan tanah di kawasan pantai dan pembangunan yang

---

<sup>1</sup>Nanin Trianawati Sugito, dan Dede Sugandi, "Urgensi Penentuan dan Penegakan Hukum Kawasan Sempadan Pantai", Jurnal, vol 1.

<sup>2</sup>Miriam Budiarjo, 1985. *Dasar-dasar Ilmu Politik*. Gramedia, Jakarta, hlm.41.

<sup>3</sup>Muhammad Ilham Arisaputra, *E-journal Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Pesisir di Indonesia*

dilaksanakan harus disesuaikan dengan kegunaan serta sifat hak dari tanah tersebut, sehingga mewujudkan kermanfaatan bagi masyarakat dan negara.<sup>4</sup>

Pembangunan dapat berupa penyelenggaraan bangunan gedung. Bangunan gedung dapat dilaksanakan di atas tanah, dan daerah-daerah khusus seperti pendirian bangunan gedung ditepi sungai, pantai, yang memiliki persyaratan teknis dan administratif dalam pelaksanaannya.<sup>5</sup> Persyaratan dan teknis yang diberikan memastikan agar bangunan yang berdiri tetap sesuai dengan tata kelola yang sesuai dengan kebutuhan umum tanpa merugikan pihak tertentu dan ekosistem disekitarnya. Bangunan gedung didirikan sesuai fungsi yang dimiliki, yakni sebagai fungsi hunian, usaha, keagamaan, sosial budaya dan fungsi khusus bangunan gedung. Pendirian bangunan gedung di tepi pantai perlu memperhatikan garis sempadan bangunan yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan pemerintah daerah. Penetapan garis sempadan bangunan didasarkan atas pertimbangan keselamatan dan kesehatan.<sup>6</sup> Pendirian bangunan gedung di tepi pantai juga perlu memperhatikan tentang bagaimana keadaan dan potensi fisik yang dimiliki wilayah pantai tersebut. Apakah wilayah tersebut rawan abrasi dan kerusakan ekosistem.<sup>7</sup>

TAP MPR Nomor IX/MPR/ Tahun 2001 mengatur bahwa pembagian kewenangan untuk sebuah tujuan pembangunan yang merata memberikan hak dan kewajiban bagi pemerintahan daerah oleh pemerintahan pusat. Dalam proses pembangunannya pemerintahan daerah memiliki porsi wewenang dalam melaksanakan perencanaan penggunaan tanah di wilayah kabupaten/kota<sup>8</sup> sekaligus membuat pengembangan pengaturan disegala sektor

---

<sup>4</sup>Kalalo, *Hukum Lingkungan dan Kebijakan Pertanahan di Wilayah Pesisir*. Raja Grafindo Persada, Depok.

<sup>5</sup> Melalui, <https://www.hukumproperti.com/pengetahuan-hukum-properti/persyaratan-teknis-dan-administratif-bangunan-gedung/>, Diakses pada tanggal 12 agustus 2017 Pukul 13.00 WIB.

<sup>6</sup>Pasal 25 (30).Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014, Bangunan gedung.

<sup>7</sup> Perda *Ibid*. Pasal 86 ayat (1)

<sup>8</sup>Pasal 2 ayat (2).Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan 9 kewenangan Pemerintahan Pusat di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten/Kota

di daerahnya berdasarkan Undang-Undang Dasar, termasuk pendirian bangunan di daerah tepi pantai. Di sektor daerah, melalui Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), pemerintah pusat mengalihkan tugas fungsi sebagai pelaksana tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Sehingga ATR/BPN berwenang untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan di bidang pengaturan, penataan petanahan di wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, serta perbatasan wilayah tertentu.<sup>9</sup>

Setiap daerah memiliki strategi pembangunan nasional yang akan menjadi fokus utama dalam peningkatan laju pertumbuhan daerah. Banyuwangi merupakan daerah dengan intensitas pembangunan yang tinggi di berbagai bidangnya dalam kurun waktu 7 tahun terakhir.<sup>10</sup> Pembaharuan fasilitas umum, sarana dan prasarana merupakan pengembangan awal yang dilaksanakan oleh pemerintah Banyuwangi sebagai cara untuk menarik minat masyarakat dalam melaksanakan pembangunan secara bersama-sama.<sup>11</sup> Dengan berbagai potensi alam dan kebudayaan yang ada di Banyuwangi, pemerintah memilih untuk menjadikan konsep pengembangan di bidang eko-wisata, sebagai fokus utama Pembangunan daerah yang dilaksanakan oleh pemerintah Banyuwangi.<sup>12</sup> Hal ini akan menambah pendirian bangunan di beberapa sektor, terutama di daerah pesisir dan pantai, melihat fakta bahwa sebagai daerah dengan garis pantai yang mencapai sekitar 175,8 km<sup>13</sup> Banyuwangi memiliki potensi wisata pantai yang banyak.<sup>14</sup> Hal ini mengundang para investor maupun masyarakat sekitar untuk merambah daerah

---

<sup>9</sup> Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 20, *Badan Pertanahan Nasional Jo Peraturan Badan Kepala Nasional Nomor 3 Tahun 2006, Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional* Pasal (2)

<sup>10</sup> Melalui <https://www.banyuwangikab.go.id/profil/gambaranumum.html>, Diakses pada tanggal 14 Agustus 2017 Pukul 12.40 WIB

<sup>11</sup> Keterangan Bupati Banyuwangi Azwar Annas dalam Forum *Satu Indonesia "Abdullah Azwar Annas"*

<sup>12</sup> Keterangan Bupati Banyuwangi Azwar Annas dalam Forum *Rosi "Berbeda, Demi Perubahan"* Kompas Kampus Surabaya

<sup>13</sup> Melalui *Op.Cit.*, Diakses pada tanggal 14 Agustus 2017 Pukul 13.00 WIB

<sup>14</sup> Pasal 61 ayat (5). Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 *tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi*

pesisir pantai sebagai tempat kegiatan usaha. Pemanfaatan wilayah pantai dapat meliputi kegiatan yang berbasis ekonomi, yakni sebagai lahan rekreasi atau wisata, bangunan hotel dan resort.

Laju perkembangan wisata di Kabupaten Banyuwangi, memantik keberadaan beberapa kawasan wisata-wisata pantai yang baru, namun di beberapa titik kawasan wisata pantai yang terlebih dahulu berdiri, terdapat permasalahan yang perlu diperhitungkan keberadaannya, sebagai contoh, di kawasan wisata pantai watudodol Banyuwangi, banyak berdiri warung-warung yang digunakan sebagai tempat usaha oleh masyarakat selama 17 hingga 37 Tahun.<sup>15</sup> Sejalan dengan meningkatnya minat masyarakat atas kawasan wisata watudodol, menyebabkan masyarakat pemilik warung tersebut membangun secara semi permanen warung miliknya. Beberapa pemilik warung bahkan menjadikan bangunan warung tersebut sebagai tempat tinggal pribadi olehnya dan keluarga, karena ia merupakan pendatang dari luar kota dan tidak memiliki rumah di Banyuwangi.<sup>16</sup> Pembangunan warung menjadi bangunan semi permanen dilaksanakan secara sepihak dan dengan dana pribadi oleh pemilik Warung, tanpa memiliki izin persyaratan administrasi dari ATR/BPN dan pemerintah Banyuwangi. Namun pemilik warung menyatakan mereka membayar biaya bulanan kepada KODIM karena tanah yang di tempati merupakan tanah aset milik KODIM Banyuwangi. Pola kegiatan dilakukan terus menerus di area pantai, menyebabkan timbulnya perubahan. Pada awal tahun 2000, kawasan wisata pantai watudodol masih memiliki garis pantai mencapai 50 meter dari jalan raya. Awalnya, bangunan yang berdiri hanyalah berupa warung-warung kecil. Saat ini total warung-warung yang berdiri sebanyak 13 hingga 15 warung ditepian pantai watudodol secara semi permanen. Hal ini memicu terjadinya perubahan ekosistem yang terjadi di sekitar pantai watudodol. Tahun 2010 terjadi Abrasi yang menggerus Pasir pantai hingga jarak saat ini hanya sekitar 10 meter dari warung dan tidak lebih

---

<sup>15</sup>Melalui Survey lapangan di Pantai Watudodol dan wawancara Narasumber pemilik warung di tepi Pantai Watudodol, pada tanggal 27 Agustus 2017 pukul 14.45 WIB.

<sup>16</sup>Keterangan Bu Anik, pemilik warung tepi pantai Watudodol; Pendatang dari Surabaya dan sudah menempati warung selama 17 tahun

dari 30 meter dari tepian jalan raya utama Bali-Pantura. Bahkan setiap bulan Mei hingga Agustus, air laut pasang memasuki hampir seluruh bagian bangunan dan dapat membahayakan pemilik bahkan masyarakat yang mengunjunginya.

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dijelaskan pada latarbelakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan mengangkat lebih lanjut dalam karya ilmiah yang berbentuk skripsi yang berjudul:

**“PERANAN PEMERINTAH KABUPATEN BANYUWANGI TERHADAP PENATAAN BANGUNAN TEPI PANTAI DI WILAYAH BANYUWANGI BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI NOMOR 9 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka perlu dibahas dan dikaji lebih lanjut beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apa saja peran Pemerintah Kabupaten Banyuwangi dalam penataan bangunan tepi pantai di wilayah Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung?
2. Apakah dampak dari penataan bangunantepi Pantai Banyuwangi serta upaya penyelesaian yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten Banyuwangi terhadap bangunan yang menyalahi Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan gedung?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini terdiri atas 2 (dua) tujuan yakni tujuan umum dan tujuan khusus.

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Sebagai pemenuhan dan pelengkap tugas akhir, dan persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

2. Sebagai sumbangsih pemikiran penulis dalam ikut berperan mencerdaskan kehidupan bangsa sebagai cita-cita Negara. Karena dengan penulisan tugas akhir ini, penulis berharap dapat memberikan wawasan dan informasi yang dapat bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

1. Memahami dan mengetahui peran pemerintah Kabupaten Banyuwangi dalam penataan bangunan tepi pantai di wilayah Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.
2. Mengetahui dampak dari penataan bangunan tepi pantai Banyuwangi serta upaya penyelesaian yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten Banyuwangi terhadap bangunan yang menyalahi Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

## **1.4 METODE PENELITIAN**

### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang dipilih dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu pembahasan permasalahan, kemudian dikaji dan diuraikan dalam penelitian ini. Fokus yang dipilih adalah menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, peraturan daerah, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>17</sup>

### **1.4.2 Pendekatan Penelitian**

Penelitian Hukum memiliki beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*),

---

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*, Jakarta; Kencana Prenada Media Group, hlm 104



pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dengan menggunakan pendekatan penelitian, penulis dapat mendapatkan suatu informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dibahas dan dipecahkan. Pendekatan penelitian ini berfungsi sebagai dasar pijakan yang kuat untuk menulis argumen yang tepat. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

#### 1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang menjadi pokok pembahasan. Hasil telaah yang telah dianggap tepat disusun menjadi suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>18</sup>

Perundang-undangan yang digunakan yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung
- 3) Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012-2032
- 4) Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung

#### 2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual yaitu suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-

---

<sup>18</sup>*Ibid* hlm 02

doktrin hukum.<sup>19</sup> Dalam hal pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.<sup>20</sup>

### 1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu :

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- 3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- 4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- 5) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013, Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012-2032

---

<sup>19</sup>*Ibid*, hlm.138.

<sup>20</sup>*Ibid* hlm. 144

8) Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi nomor 9 tahun 2014 tentang Bangunan gedung.

Bahan hukum diatas akan dijadikan acuan atau dasar utama dalam penulisan skripsi ini. Permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini akan ditinjau penyelesaiannya berdasarkan bahan hukum diatas.

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah pengumpulan seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif. Bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulensi berbagai seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, terbitan, dan deklarasi-deklarasi.<sup>21</sup>

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum atau bahan hukum tersier merupakan penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan non hukum dapat berupa buku-buku diluar ilmu hukum, akan tetapi masih ada kaitannya dengan isu hukum yang dibahas. Selain itu, bahan non hukum juga dapat diperoleh melalui internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>22</sup>

#### **1.4.3.4 Analisis Bahan Hukum**

Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto. 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada. hlm. 165.

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Op. Cit.* hlm. 164.

komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat parasarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :<sup>23</sup>

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan ;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum ;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Dalam membuat skripsi ini, bahan-bahan hukum yang sesuai dari langkah-langkah penelitian hukum tersebut dianalisa agar mendapatkan hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Melalui langkah tersebut, akan didapatkan kesesuaian hubungan suatu data, dengan data yang lainnya, sehingga penelitian hukum ini dapat menemukan kesimpulan yang tepat.

---

<sup>23</sup>Soeriono Soekanto, 2006, *Op. Cit.*, hlm. 171

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pemerintah Daerah dan Pemerintahan Daerah

##### 2.1.1 Pengertian Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah dapat diartikan berdasarkan konsep *local government* yang berasal dari konsep barat. Pengertian *local government* yang berarti pemerintah lokal merujuk pada sebuah lembaga/organ dari sebuah pemerintahan di tingkat daerah. Pemerintah daerah yang dimaksudkan adalah merupakan sebuah wadah yang menyelenggarakan kegiatan pemerintahan daerah. Wadah yang dimaksudkan merupakan suatu badan atau organisasi berbentuk pasif dan tidak bergerak. Pemerintah daerah berarti badan organisasi yang digerakkan oleh sebuah pemerintahan daerah.<sup>24</sup> Sesuai dengan pengaturan yang tertera pada Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah daerah adalah daerah otonom yang dapat bebas menjalankan urusan pemerintahan dengan seluas-luasnya dan mendapatkan wewenang serta hak bagi pemerintahan di daerahnya kecuali hal-hal yang telah diatur oleh undang-undang sebagai urusan pemerintahan pusat. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan otonom.

##### 2.1.2 Pengertian Pemerintahan Daerah

Negara Indonesia sebagai Negara Kesatuan Republik Indonesia terbagi atas daerah-daerah propinsi yang dalam tiap propinsi dalam pembagian wilayah tersebut, masing-masing bentuk bagian memiliki sebuah pemerintahan daerah yang diatur secara penuh oleh undang-undang.<sup>25</sup> Pemerintahan daerah merupakan suatu pengaturan mengenai sebuah sistem pemerintahan di ranah

---

<sup>24</sup> Rosita Indrayati, 2011, Diktat *Pembagian Kekuasaan, Pemerintahan Lokal, Lembaga Pemerintahan Daerah dan Kerja Sama Antar Daerah*, Universitas Jember, Jember, hlm 16.

<sup>25</sup> Pasal 18 ayat (1) Perubahan Ke-4 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

daerah. Sistem secara umum berarti sebuah struktur yang terdiri dari bagian-bagian yang saling berkaitan dan apabila salah satu bagian tersebut tidak berfungsi atau kurang, maka akan mempengaruhi komponen yang lainnya<sup>26</sup> dan pemerintahan dapat berarti luas dan sempit<sup>27</sup> dalam artian yang luas, pemerintahan dapat berarti segala urusan yang diselenggarakan oleh negara yang berkaitan dengan penyelenggaraan kesejahteraan, memelihara keamanan dan meningkatkan kehidupan rakyat serta dalam hal menjamin segala kepentingan negara. Dalam artian sempit, pemerintahan adalah segala hal yang menyangkut fungsi eksekutif. Pemerintahan juga dapat berarti sebuah keseluruhan lingkungan jabatan dalam suatu organisasi yakni negara, yang berupa alat-alat kelengkapan bagi negara yakni sebuah jabatan eksekutif, jabatan legislatif, jabatan yudikatif, dan jabatan supra struktur negara lainnya<sup>28</sup>

Pemerintahan daerah berarti merupakan pemerintahan yang dijalankan oleh badan-badan daerah atau alat-alat pemerintahan daerah, yang dipilih secara bebas namun tetap mengikuti dan tidak menyimpangi pengaturan dari pemerintahan pusat. Pemerintahan daerah memiliki kekuasaan dalam memimpin daerahnya, mengambil kebijakan serta tanggung jawab penuh atas daerahnya, dan kewenangan itu tanpa dipengaruhi kontrol langsung dari kekuasaan yang lebih tinggi yakni pemerintah pusat di ranah nasional<sup>29</sup>

### 2.1.3 Asas Pemerintahan Daerah

Sebagai negara hukum, perlu adanya asas-asas yang menjadi prosedur utama bagi jalannya pemerintahan yang baik. Bagi pemerintahan daerah, terdapat 4 (empat) asas yang mendasari berbagai kegiatan Pemerintahan di daerah yang setiap asasnya memiliki fungsi yang berbeda;

Asas sentralisasi mengatur bahwa segala kekuasaan sistem pemerintahan berada pada pemerintahan pusat. Asas sentralisasi menciptakan

---

<sup>26</sup>Sri Soemantri M. 2006. *Prosedur dan Sistem Perubahan Konstitusi*. Alumni. Hlm 51.

<sup>27</sup>Jimly Asshiddiqie, 1996, *Pergumulan Peran Pemerintah dan Parlemen dalam sejarah, telaah Perbandingan Konstitusi berbagai Negara*, UI Press, Jakarta, hlm 59.

<sup>28</sup>Bagir Manan. 2005. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Pusat Studi Hukum. Hlm 100.

<sup>29</sup>Rosita Indrayati. *On Cit*. hlm 17

perasaan persatuan dan kesatuan sebagai negara dan warga yang memahami adanya politik disebuah negara. Tercipta pelaksanaan hukum yang lebih kuat karena landasan kesatuan pemerintahan pusat.<sup>30</sup> Kelebihan sentralisasi adalah menjadi suatu landasan kesatuan kebijakan lembaga dan masyarakat, menurunkan keinginan yang berlebihan bagi daerah untuk cenderung memisahkan diri dari negara dan menjauhkan persatuan, apabila kepentingan seluruh wilayah bersifat sama dan serupa, dapat memunculkan persamaan dalam perundang-undangan, pemerintahan dan pengadilan. Kepentingan umum menjadi prioritas utama dibanding dengan perbedaan kedaerahan dan kepentingan golongan-golongan tertentu.<sup>31</sup> Namun, penyelenggaraan pemerintahan dengan sistem sentralisasi juga tidak selamanya sempurna, dan menimbulkan kelemahan yang mengakibatkan urusan-urusan pemerintahan yang terpantau jauh dari pemerintahan pusat menjadi terbengkalai dan terbelakang, memunculkan birokrasi yang menguntungkan pihak-pihak tertentu, dan tugas pemerintahan pusat menjadi kompleks dan sulit.<sup>32</sup>

Asas desentralisasi merupakan perwujudan dari suatu pemerintahan yang demokratis dan tidak terpusat (*sentralistik*). Pemerintahan yang terpusat cenderung meninggalkan nilai-nilai yang hidup dan berkembang di daerah. Desentralisasi merupakan suatu pembentukan daerah bebas dari kekuasaan pusat yang melahirkan daerah otonom dengan kekuasaan tertentu, yang dilandaskan pertimbangan, inisiatif dan administrasi pemerintahannya sendiri oleh daerah, sehingga terbentuklah hak daerah untuk mengatur kepentingan daerahnya sendiri. Asas desentralisasi memunculkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan pemerintahan, memelihara keutuhan negara melalui integrasi nasional, memunculkan sistem demokrasi dari struktur terbawah yaitu daerah. Membuka peluang bagi masyarakat daerah untuk berpartisipasi dalam

---

<sup>30</sup>JT Van Den Berg, *Kebaikan Sentralisasi Online* melalui:  
[https://www.parlement.com/id/vg09llo3luxj/j\\_t\\_koos\\_van\\_den\\_berg](https://www.parlement.com/id/vg09llo3luxj/j_t_koos_van_den_berg), Diakses pada tanggal 7 September 2017 pukul 18.00 WIB

<sup>31</sup>J. In het Veld, *Kelebihan Sentralisasi (Online)*, melalui:  
[http://www.academia.edu/9263488/Asas\\_asas\\_otonomi\\_daerah](http://www.academia.edu/9263488/Asas_asas_otonomi_daerah), Diakses pada tanggal 7 September 2017 Pukul 18.10 WIB

<sup>32</sup>Samudra, 2005. *Rahak Baru Sistem Pemerintahan Daerah*. Jakarta : Kata Hasta

perencanaan dan pelaksanaan pemerintahan<sup>33</sup> Perlunya asas desentralisasi dimaksudkan agar masyarakat tidak merasa terus menerus menjadi objek pemerintahan saja, peningkatan turut serta masyarakat adalah sebagai kontrol terhadap tindakan, keputusan pemerintahan.<sup>34</sup>

Asas dekonsentrasi merupakan pelimpahan sebagian wewenang kepada pejabat di suatu wilayah negara di daerah, oleh sebagian wewenang pejabat pemerintah pusat. Oleh karenanya, di daerah muncul satu wilayah yang merupakan wilayah kerja pejabat yang memiliki wewenang langsung dari pejabat pemerintah pusat, wilayah tersebut dikenal dengan wilayah administrasi. Penyelenggaraan kebijakan administrasi di daerah merupakan bentuk cabang yang dibawah langsung oleh pemerintah pusat (*instansi vertikal*)<sup>35</sup> dari bidang politik, asas desentralisasi berfungsi sebagai alat yang mampu mengurangi keluhan dan protes oleh daerah terhadap kebijakan pemerintah pusat. Secara ekonomis, dekonsentrasi diharapkan dapat memberikan perlindungan terhadap rakyat daerah dari eksploitasi ekonomi oleh sekelompok orang yang memanfaatkan ketidakpahaman akan perkembangan ekonomi modern, karena dengan dekonsentrasi, pemerintah mendapatkan perbantuan dalam merumuskan perencanaan dan pelaksanaan aliran informasi yang intensif dari daerah ke pusat. Kehadiran perangkat dekonsentrasi di daerah dapat memberikan pengaman dalam pelaksanaan kebijakan pemerintah pusat di bidang politik, ekonomi dan administrasi.<sup>36</sup>

Tugas pembantuan (*madebewind*) merupakan bentuk penugasan dari hirarki pemerintahan yang lebih tinggi kepada hirarki pemerintahan dibawahnya untuk melaksanakan tugas tertentu. Tugas pembantuan merupakan bentuk penugasan dari pemerintah pusat kepada daerah otonom

---

<sup>33</sup>Syaukani, dkk. 2003. *Otonomi Daerah dalam Negara Kesatuan*. Jakarta : Pustaka Pelajar.

<sup>34</sup>Muhammad Fauzan. 2006. *Hukum Pemerintahan Daerah Kajian tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah*. Yogyakarta : UII Press.

<sup>35</sup>Hanif Nurcholis. 2005. *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*. Jakarta : PT. Grasindo. Pengertian *instansi vertikal*; Lembaga Pemerintah yang merupakan cabang dari kementerian pusat yang berada di wilayah administrasi sebagai kepanjangan tangan dari departemen pusat

<sup>36</sup>Melalui: <http://www.djpk.depkeu.go.id/?p=1966>, Diakses pada tanggal 7 september 2017 pukul 20.00 WIB



untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat atau dari pemerintah daerah provinsi kepada daerah kabupaten/kota untuk melaksanakan sebagian urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah provinsi.

## 2.2 Kewenangan

### 2.2.1 Cara Memperoleh Wewenang Pemerintahan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kewenangan berarti sebuah kekuasaan memberi keputusan, kekuasaan memerintah serta kekuasaan untuk melimpahkan tanggung jawab terhadap orang lain. Menurut teori yang dikemukakan oleh pakar Hukum Tata Negara (HTN) yakni Philipus M. Hadjon, wewenang dalam HTN dijabarkan sebagai kekuasaan hukum, sehingga dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan arti kekuasaan<sup>37</sup> berdasarkan prinsip yang terkandung dalam asas legalitas, tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan yang berarti perundang-undangan merupakan sumber dari wewenang pemerintah. Kewenangan yang bersumber dari perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yakni dengan atribusi, delegasi dan mandat.

H.D van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan atribusi sebagai pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Sedangkan Indroharto menyatakan bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, dalam atribusi terdapat legislator pemberi kewenangan yakni yang berkedudukan sebagai *original legislator dan delegate legislator*. *Original legislator* di tingkat pusat yakni Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) sebagai pembentuk konstitusi dan DPR sebagai pembentuk undang-undang, dan di daerah yakni DPRD dan Pemda sebagai badan yang menciptakan suatu peraturan daerah. Sedang *delegated legislator* yakni presiden sebagai seseorang yang berwenang mengeluarkan suatu peraturan pemerintah yang diciptakan juga suatu wewenang

---

<sup>37</sup> Philipus M. Hadjon, dkk. 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Negara* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. Hlm 1

pemerintahan kepada badan-badan di Tata Usaha Negara tertentu, dengan berdasarkan perundang-undangan. Delegasi merupakan suatu pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain. Pada delegasi menurut Indroharto, selalu harus didahului dengan adanya suatu atribusi wewenang. Mandat boleh dilakukan apabila organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain yang mengatasnamakan dirinya. Mandat menurut van Wijk F.A.M Stroink dan J.G Steenbeek, bukan merupakan suatu pelimpahan atau pemberian wewenang, karena dalam hal mandat, tidak terjadi suatu perubahan wewenang apa pun (dalam arti yuridis formal).

### **2.2.2 Kewenangan Pemerintah Daerah Menurut Undang-Undang**

Penyelenggaraan pemerintah daerah meliputi kepala daerah dan DPRD. Dalam menjalankan sistem pemerintahan di daerah, DPRD berperan sebagai pembuat peraturan dan kepala daerah sebagai pelaksana peraturan yang di buat untuk pemerintahan daerah. Masing-masing memiliki susunan hak dan kewajiban serta kewenangan yang diatur didalam undang-undang pemerintahan daerah. Membicarakan sebuah kewenangan pemerintah daerah, berarti membahas soal bagaimana dua unsur pemerintahan daerah tersebut (yakni kepala daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah) harus menjalankan tugas kewajiban dan wewenangnya hal ini sebagaimana tercantum dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 3 UU No 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Tugas dan wewenang kepala daerah yang tercantum dalam Pasal 65 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Adapun tugas kepala daerah adalah sebagai berikut:

- a. Memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD;
- b. Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat;

- c. Menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang RPJPD dan rancangan Perda tentang RPJMD kepada DPRD untuk dibahas bersama DPRD, serta menyusun dan menetapkan RKPD;
- d. Menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD, rancangan Perda tentang pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk dibahas bersama;
- e. Mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. Mengusulkan pengangkatan wakil kepala daerah; dan
- g. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Wewenang Kepala Daerah:

- a. Mengajukan rancangan Perda;
- b. Menetapkan Perda yang telah mendapat persetujuan bersama DPRD;
- c. Menetapkan Perkada dan keputusan kepala daerah;
- d. Mengambil tindakan tertentu dalam keadaan mendesak yang sangat dibutuhkan oleh Daerah dan atau masyarakat;
- e. Melaksanakan wewenang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 2.3 Hak Atas Tanah Di Kawasan Pantai

Pantai merupakan pertemuan antara daratan dengan air pasang tertinggi, sedangkan Kawasan Pesisir merupakan daerah peralihan ekosistem darat dengan laut yang dipengaruhi oleh keadaan di darat dan dilaut.<sup>38</sup> Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa keseluruhan kekayaan alam termasuk tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia melekat sebuah hak yang dimiliki oleh semua bangsa bukan perorangan saja, termasuk hak kepemilikan tanah-tanah yang berada di kawasan pantai dan pulau-

---

<sup>38</sup>Arisaputra, "Penguasaan Tanah Pantai Dan Wilayah Pesisir Di Indonesia," Jurnal Vol 1

pulau.<sup>39</sup> Bidang-bidang tanah yang terlekat hak bersama tersebut dapat diberikan kepada orang dan badan hukum dengan bentuk kepemilikan; hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.<sup>40</sup> Sedangkan pembagian hak atas tanah di Indonesia sesuai ketentuan dalam Pasal 4 dan sesuai dengan ketentuan asas yang tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa hukum pertanahan nasional didasarkan pada hukum adat, oleh karenanya hak atas tanah dan air didasarkan pada sistematika hukum adat yang memisahkan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya.<sup>41</sup> Hak atas tanah berdasarkan Hukum Indonesia yakni ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960, dibagi menjadi beberapa jenis, yakni;

- a. Hak Milik; yakni Hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dan dimiliki secara turun temurun , hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak milik hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia sebagai implementasi terhadap asas kebangsaan.
- b. Hak Guna Usaha; yakni hak untuk menguasai tanah sebagai kepentingan usaha yang tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara, penguasaan untuk usaha tertentu ini memiliki jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan pada Pasal 29 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960. Ketentuang jangka waktu yang diberikan yakni 25 tahun, dan 35 tahun paling lama. Usaha yang digunakan adalah usaha untuk pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha diberikan pada luas lahan minimal 5 (lima) hektar. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Pers, hlm 20.

<sup>40</sup> Pasal 1 angka 1. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013, Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

<sup>41</sup> Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid 1- Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan. Hlm 20.

<sup>42</sup> Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. 2017. *Hukum bisnis property di Indonesia*. Jakarta: PT Grasindo. Hlm 84

- c. Hak Guna Bangunan; yakni hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan merupakan miliknya dalam jangka waktu maksimal selama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yakni perpanjangan maksimal adalah 20 tahun lamanya. Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik perorangan. Apabila seseorang tidak memiliki persyaratan, maka ia harus melepaskan hak guna bangunan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, apabila tidak maka hak guna bangunan tersebut akan hapus karena hukum.<sup>43</sup>
- d. Hak Pakai; yakni hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara ataupun perorangan, pemberian wewenang dan kewajiban ditentukan berdasarkan keputusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang bersama pemilik tanah yang bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa ataupun pengolahan tanah ataupun segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 41 UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
- e. Hak Sewa; yakni kepemilikan hak untuk menggunakan tanah oleh seseorang atau badan hukum diatas tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.<sup>44</sup> Pembayaran dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yakni; satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.<sup>45</sup>
- f. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan; yakni peruntukan bagi Warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk, yang telah ditetapkan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam Pasal 53 UU

---

<sup>43</sup>*Ibid.* hlm 86.

<sup>44</sup>Pasal 4 ayat (1).Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.

<sup>45</sup>*Ibid.* Pasal 44 ayat (2)

No 5 Tahun 1960 yakni hak gadai; hak usaha bagi hasil; hak menumpang; hak sewa tanah pertanian.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 9 UUPA yang mengatur bahwa pemberian hak milik haruslah bersubjek Warga Negara Indonesia dan memperoleh hak-hak atas tanah sesuai dengan peruntukan dan kebutuhannya. Pemberian hak atas tanah oleh negara harus sesuai dengan ketentuan kriteria yang di atur oleh badan negara yang berwenang, hal ini termaktub didalam keterangan tentang pemberian hak atas tanah secara umum pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Untuk mendapatkan hak atas tanah perlu dilakukan pendaftaran tanah. Hak milik untuk perorangan atas tanah non pertanian adalah tidak melebihi 3000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);<sup>46</sup> Hak guna bangunan dapat diterima oleh perorangan tidak lebih dari 3000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);<sup>47</sup> untuk pemberian hak pakai kepada perorangan atas tanah non pertanian, tidak lebih dari 3000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);<sup>48</sup> hak guna usaha untuk perorangan adalah tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).<sup>49</sup>

Hak penguasaan atas tanah pantai pada wilayah tepian pantai dapat saja dimiliki dan dihaki oleh orang atau badan hukum. Kepemilikan dan penguasaan tanah pantai harus disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten.<sup>50</sup>

#### 2.4 Penataan Bangunan

Penataan bangunan dan lingkungan didasarkan pada sebuah Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). RTBL menurut Pasal 1 angka 22 Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi tentang Bangunan Gedung merupakan sebuah paduan rancang bangun suatu kawasan sebagai pengendalian pemanfaatan ruang, rencana program bangunan dan lingkungan,

---

<sup>46</sup>*Op.Cit.* Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013

<sup>47</sup>*Ibid.* Pasal 4

<sup>48</sup>*Ibid.* Pasal 5 huruf b

<sup>49</sup>*Ibid.* Pasal 8

<sup>50</sup>Arisanutra, *Op.Cit.* hlm 15

rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan. Penataan merupakan suatu kegiatan yang memiliki tujuan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang serta menciptakan sebuah lingkungan yang tertata, berkualitas, dan menambah vitalitas perekonomian masyarakat.



### BAB 3 PEMBAHASAN

#### 3.1 Peran Pemerintah Kabupaten Banyuwangi Dalam Penataan Bangunan Tepi Pantai di Wilayah Banyuwangi Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung

Peran, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai suatu tindakan yang diharapkan dapat dilaksanakan oleh seseorang yang memiliki kedudukan di masyarakat.<sup>51</sup> Dalam pemerintahan, peran berarti juga sebuah tugas dan kewenangan pemerintah, baik di pusat, maupun di daerah. Indonesia sebagai negara hukum, dalam melaksanakan suatu wewenang pemerintahan harus memiliki kesesuaian unsur-unsur konsepsi negara hukum yang selama bertahun-tahun mengalami sebuah penyempurnaan, yakni dengan suatu sistem pemerintahan yang didasarkan atas keadilan sosial dalam melaksanakan tugas kewajibannya.<sup>52</sup> Pemerintah harus melandaskannya di atas hukum dan peraturan perundang-undangan. Unsur suatu negara hukum juga memiliki pembagian kekuasaan didalam negara, terjadinya sebuah control langsung dari warga negara dalam berjalannya suatu pemerintahan itu sendiri dan dengan suatu jaminan terhadap hak-hak asasi warga negaranya.<sup>53</sup> Pembentukan pemerintahan pusat sesuai dengan tugas wewenang dijalankan demi sebuah pembangunan nasional, dan dalam pelaksanaannya, pemerintah daerah memiliki kewenangan langsung yang diberikan oleh pemerintahan pusat demi tujuan menjadi negara yang sesuai cita-cita bangsa. Artinya sebelum adanya pelimpahan suatu kewenangan untuk sebuah intitusi pemeritahan, terlebih dahulu harus dibuat perundang-undanganya yang

---

<sup>51</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2016. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi ke-lima*. Jakarta; Balai Pustaka.

<sup>52</sup> Dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan mengenai tujuan negara Indonesia yaitu "...melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.."

<sup>53</sup> Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta; PT Raja Grafindo Persada. Hlm 5



menjamin suatu tujuan nasional dan demi kemakmuran rakyat. Prajudi Atmosudirjo berpendapat bahwa tugas pemerintah bergantung kepada tujuan sebuah negara. Peran dari sebuah organ pemerintahan dapat berupa sebuah wewenang untuk mengeluarkan sebuah ketetapan dan keputusan. Kata pemerintahan dapat diartikan sebagai kekuasaan eksekutif yang berarti, pemerintahan merupakan bagian dari organ dan fungsi pemerintahan. Dalam negara hukum, tindakan hukum pemerintah haruslah didasarkan pada asas legalitas yang berarti bahwa pemerintah tunduk terhadap undang-undang. Esensi dari sebuah asas legalitas yang dimaksud adalah sebuah wewenang. Kewenangan pemerintah yang dimaksud yakni suatu kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintah dengan warga negara. Untuk melaksanakan sebuah peran berupa perbuatan dan ketetapan oleh pemerintah, dibutuhkan sebuah wewenang. tanpa dasar sebuah wewenang, pemerintah tidak dapat membuat dan menerbitkan ketetapan. Ateng Syarifudin menyatakan dalam teorinya bahwa kewenangan meliputi dua unsur yang tercantum didalamnya, yakni adanya suatu kekuasaan formal, dan terciptanya kekuasaan yang ditimbulkan oleh undang-undang.<sup>54</sup> Artinya, sebuah aturan yang diundang-undangkan, melahirkan sebuah kekuasaan bagi pemerintah daerah untuk melakukan beberapa urusan yang dilimpahkan kepada daerah.

Sesuai dengan cara pemberian kekuasaan secara atribusi, Majelis Permusyawaratan Rakyat, bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat, berwenang dalam melakukan pembuatan undang-undang di tingkat nasional. Lahirnya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, melahirkan tugas wewenang apa saja yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah termasuk bagi daerah Kabupaten Banyuwangi untuk melakukan pengaturan di daerah Kabupaten Banyuwangi. Dalam lingkup wilayah daerah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah berwenang dalam membuat suatu peraturan daerah, yang berarti melahirkan suatu tugas

---

<sup>54</sup>Ateng Syarifudin. 2000. Menuju Penyelenggaraan Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV. Bandung; Universitas Parahyangan. Hlm 77

wewenang dalam lingkup pelaksanaan di wilayah kekuasaan yang diatur oleh undang-undang, dalam hal ini adalah kepada pemerintah daerah Kabupaten Banyuwangi dalam hal pengaturan bangunan gedung.

Dalam Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah yang baru yakni Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014, telah dilakukan pembagian urusan pemerintahan konkuren antara pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota, terbagi sesuai dengan beberapa bidang-bidang yakni; pendidikan, kesehatan, pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan dan pemukiman, ketentraman dan ketertiban umum serta perlindungan masyarakat, sosial, tenaga kerja, pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak, pangan, pertanahan, lingkungan hidup, administrasi kependudukan dan sipil, pengendalian penduduk dan keluarga berencana, perhubungan, komunikasi dan informatika, koperasi, usaha kecil dan menengah, penanaman modal, kepemudaan dan olahraga, statistik, persandian, kebudayaan, perpustakaan, kearsipan, kelautan dan perikanan, pariwisata, pertanian, kehutanan, energi dan sumber daya mineral, perdagangan, perindustrian, transmigrasi. Dalam masing-masing bidang terdapat sub bidang yang di pisahkan sesuai dengan pengaturan bidang. Pengaturan tentang pembagian urusan pemerintahan, Bangunan gedung termasuk kedalam sub bidang pekerjaan umum dan penataan ruang. Dalam pembagiannya, daerah kabupaten/kota memiliki peran untuk melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah daerah kabupaten/kota, hal ini termasuk dalam hal pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pemberian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung. Sedang dalam sub penataan bangunan dan lingkungan, daerah kabupaten/kota berperan untuk melakukan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di daerah kabupaten/kota.

Selain Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagai pemberian peran pemerintah tentang pengaturan bangunan dan gedung, melalui atribusi diciptakan peraturan tentang bangunan gedung secara khusus melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Tujuan pembentukan undang-undang ini adalah untuk

mewujudkan sebuah tujuan pembangunan nasional yakni masyarakat adil dan makmur merata secara material dan spiritual berdasar Undang-Undang Dasar 1945 dan Pancasila.<sup>55</sup> Kewenangan bukan hanya menjadi suatu praktek melakukan sebuah kekuasaan saja, namun juga untuk; menerapkan dan melakukan penegakan hukum, melaksanakan suatu ketaatan yang pasti, mengeluarkan suatu perintah, memutuskan, melakukan suatu pengawasan, menegakkan sesuai yurisdiksi.<sup>56</sup>

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, tercantum kewajiban pemerintah daerah dalam mendata bangunan gedung sebagai tujuan tertib pembangunan.<sup>57</sup> Hal ini menjelaskan bahwa terjadi pemberian wewenang kepada pemerintah daerah melalui undang-undang di atasnya berupa suatu perintah. Melalui Pasal 10 ayat (2) UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, memberikan suatu pernyataan bahwa pemerintah daerah berkewajiban untuk menyediakan dan menjadi sumber informasi secara terbuka tentang apa saja yang menjadi persyaratan peruntukan dan bagaimana intensitas bangunan gedung bagi masyarakat, hal ini menyatakan bahwa wewenang pemerintah daerah memastikan suatu penegakan hukum yang sesuai dalam pembangunan bangunan gedung. Pemerintah daerah juga berwenang dalam memberikan atau menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan melakukan pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk sebuah kepentingan umum,<sup>58</sup> artinya pemerintah daerah memiliki wewenang untuk memutuskan, apakah suatu bangunan telah sesuai atau tidak untuk melaksanakan pendirian bangunan gedung tersebut. Pemerintah daerah juga berwenang dalam melakukan suatu pembongkaran apabila bangunan gedung tidak mengikuti peraturan yang diwajibkan, sehingga

---

<sup>55</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, menimbang “a. bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-undang dasar 1945”

<sup>56</sup>Salim H dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. Penerapan teori Hukum pada Penelitian Thesis dan Desertasi. Jakarta; Rajawali Pers. Hlm 185.

<sup>57</sup>Pasal 8 ayat (3).Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

<sup>58</sup>Ibid Pasal 35 ayat (A)

dalam hal ini peran pemerintah dalam kewenangannya adalah dalam penegakan hukum di wilayah yurisdiksinya.

Pemerintah Daerah Kabupaten Banyuwangi melalui kewenangan desentralisasi dari pusat, memiliki wewenang untuk mengatur sendiri pemerintahannya tanpa melanggar perundang-undangan di atasnya yakni Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Pemerintahan Daerah. Oleh karena dasar itu, pemerintah daerah dapat menciptakan sebuah peraturan daerah-nya melalui atribusi yakni Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menciptakan suatu Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung yang dibuat untuk menjelaskan tentang apa saja peran pemerintah daerah Kabupaten Banyuwangi dalam melaksanakan penataan bangunan gedung khususnya yang berdiri di tepi pantai, di wilayah Banyuwangi. Adapun peran pemerintah Kabupaten Banyuwangi dalam melaksanakan penataan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung adalah;

1. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan gedung

Untuk menciptakan sebuah tata pemerintahan yang baik di lingkungan daerah, maka hal pertama yang perlu dibenahi oleh pemerintah adalah pola pikir masyarakat daerah yang kemudian akan mempengaruhi perilaku masyarakat dalam mengikuti sebuah peraturan yang dibuat oleh pemerintah daerah. Oleh karena itulah pemerintah daerah Kabupaten Banyuwangi mewujudkannya dalam melakukan suatu pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung yang terdiri dari kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

2. Pengaturan

Peran pemerintah berupa pengaturan tercantum pada Pasal 144 Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung. Bentuk pengaturan dituangkan dalam peraturan bupati yang merupakan bentuk kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Pengaturan yang dimaksud merupakan pengaturan pemerintah daerah dalam memberikan sebuah pedoman teknis, standar teknis hingga tata cara operasional dalam mendirikan bangunan gedung bagi

penyelenggara bangunan gedung. Dalam menentukan pedoman, standar, hingga operasional teknis, seorang penyelenggara bangunan gedung harus memperhatikan kebijakan dari peraturan daerah lainnya mengenai RTRW, RDTR, RTBL atau peraturan zonasi dan pendapat tenaga ahli.

### 3. Pemberdayaan

Peran pemberdayaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten Banyuwangi tertuang dalam Pasal 146 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 bahwa pemerintah melakukan pemberdayaan melalui peningkatan profesionalitas bagi penyelenggara bangunan gedung. Peningkatan profesionalitas diwujudkan oleh pemerintah daerah dengan cara penyadaran hak dan kewajiban bagi penyelenggara bangunan gedungterkhusus di daerah rawan bencana. Kegiatan penyadaran ini dilakukan melalui kegiatan pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan bagi penyelenggara bangunan gedung oleh pemerintah daerah.

### 4. Pengawasan

Pengawasan merupakan peran yang dimiliki pemerintah yang tercantum dalam Pasal 149 Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung. Pengawasan dilaksanakan melalui penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung. Dalam pelaksanaan pengawasan, pemerintah daerah mengikutsertakan peran masyarakat dengan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa atau intensif, agar peran serta masyarakat dapat tercapai. Pengawasan tahap pemanfaatan dilakukan oleh pemerintah daerah pada saat perpanjangan SLF, adanya laporan dari masyarakat, dan adanya indikasi perubahan fungsi bangunan gedung yang membahayakan bagi lingkungan disekitarnya. Penetapan pembongkaran bangunan gedung merupakan kegiatan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dilaksanakan sesuai dengan kaidah ilmu pembongkaran dan ilmu pengetahuan teknologi.

Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung mengatur tentang bagaimana sebuah prasyarat

sebuah bangunan gedung dapat berdiri di wilayah Kabupaten Banyuwangi. Prasyarat yang harus di penuhi yakni syarat administratif dan syarat teknis. Sebagai wilayah hukum Indonesia, segala kegiatan hukum yang dilaksanakan oleh seseorang atau kelompok yang melibatkan suatu bentuk pengakuan hak, haruslah didasari oleh sebuah bukti yang sah dan kuat.<sup>59</sup> Pembangunan bangunan gedung yang dilaksanakan diatas sebuah tanah termasuk sebuah kegiatan hukum yang memerlukan perizinan dan pembuktian apakah seseorang memiliki hak untuk melakukan kegiatan hukum tersebut dalam hal ini adalah mendirikan sebuah bangunan gedung. Pendirian bangunan gedung yang didirikan di atas tanah di tepi pantai Banyuwangi memiliki pengaturan yang sama dalam prasyarat pendiriannya, namun terdapat pengaturan garis sempadan pantai sebagai batas minimum diperkenalkannya sebuah bangunan untuk berdiri termasuk batas maya dari garis pantai dengan sebuah bangunan.<sup>60</sup> Sempadan bangunan gedung di sepanjang pantai dapat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis yakni kawasan pantai budidaya atau non-lindung, perhitungan garis sempadan didasarkan pada tingkat kelandaian atau keterjaln pantai, dan pada kawasan pantai lindung, sempadan pantai adalah minimal 100 meter dari garis maya pada pasang tertinggi pantai yang bersangkutan.<sup>61</sup> Terdapat beberapa jenis pengaturan mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung dengan sempadan pantai di jeniskawasan pantai dengan potensi rawan bencana alam, yakni kawasan sekitar pantai dengan kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan tsunami, kawasan rawan abrasi. Ketiga kawasan pantai dengan potensi alam masing-masing memiliki pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung yang sama yang diatur di dalam RTRW/RDTR Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012. Penataan untuk sempadan pantai di kawasan dengan fungsi lindung adalah ditetapkan batas minimal 100 meter dari titik pasang air laut

---

<sup>59</sup>Eko Yulian Insur. 2012. *“Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah”*. Yogyakarta; Pustaka Yustisia. hlm 8

<sup>60</sup>Pasal 1 angka 12. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi.

<sup>61</sup>*Ibid*. Penjelasan Pasal 25 ayat (3)

tertinggi. untuk kawasan dengan fungsi budidaya atau fungsi khusus seperti pelabuhan, ditentukan sesuai perundang-undangan.<sup>62</sup>

Prasyarat yang pertama yang di cantumkan dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi tentang Bangunan Gedung ialah mengenai syarat administrasi, yang terdiri dari status hak atas tanah dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; status kepemilikan bangunan gedung dan yang terakhir adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Administrasi merupakan sebuah usaha dan kegiatan yang berupa tujuan dan penetapan cara-cara penyelenggaraan organisasi, dapat juga diartikan sebuah kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan atau sebuah kegiatan kantor dan tata usaha.<sup>63</sup> Hal-hal mengenai administrasi, merupakan kegiatan yang nantinya akan berhubungan dengan perihal pencatatan dan pihak tata usaha negara. mengenai kepemilikan hak atas tanah, seseorang dapat memperolehnya dengan berbagai cara. menguasai tanah yang didapatkan dari sebuah kebiasaan dalam masyarakat, seperti hak atas tanah yang didapatkan secara turun temurun, menguasai hak tanah melalui hak waris, dan melalui pembagian harta gono gini, mendapatkan dengan cara melalui hubungan hukum tertentu yang menyebabkan suatu peralihan hak atas tanah, seperti hibah jual beli dan sewa-menyewa, merupakan kebiasaan yang terjadi di masyarakat yang belum cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan sebuah hak atas tanah tersebut terhadap seseorang.<sup>64</sup>

Pemerintah Daerah Kabupaten Banyuwangi melalui Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung menegaskan bahwa status hak atas tanah diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau dokumen sah lainnya.<sup>65</sup> Melalui PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bagaimana mekanisme dalam mendapatkan kepemilikan sebuah hak atas tanah. Dalam hal ini pengajuan permohonan hak

---

<sup>62</sup>Pasal 42 ayat (2) dan (3).Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012-2032.

<sup>63</sup>Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Op.Cit.* hlm 8.

<sup>64</sup>Eko Yulian Insur. *Op.Cit. Hlm 14*

<sup>65</sup>*Op.Cit.* Pasal 11 ayat (2).Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun

atas tanah dilakukan kepada Badan Pemerintah di wilayah objek tanah berada yaitu Agraria dan Tata Ruang/Badan Petanahan Nasional (ATR/BPN) wilayah Kabupaten Banyuwangi. Selanjutnya ATR/BPN Kabupaten Banyuwangi mengkoordinasikan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Banyuwangi dalam hal mekanisme perolehan hak atas tanah.<sup>66</sup> Bukti sah seseorang dapat dikatakan berhak atas sebuah tanah adalah sertifikat<sup>67</sup> Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, mengenai hak milik atas satuan rumah susun (sarusun), dan hak tanggungan yang telah dibukukan kedalam masing-masing buku tanah yang bersangkutan. Untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, melalui proses pendaftaran tanah di ATR/BPN Kabupaten Banyuwangi hingga nantinya, kantor ATR/BPN Kabupaten Banyuwangi akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah seseorang. Kegiatan Pendaftaran meliputi dua hal yaitu; 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dan; 2) Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berarti kegiatan pendaftaran terhadap objek tanah yang belum pernah terdaftar sebelumnya<sup>68</sup> Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan sebagai penyesuaian data fisik dan yuridis antara peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, sertifikat dengan perubahan yang terjadi selama proses pendaftaran tanah. Setelah tahap pendaftaran selesai dan dikeluarkan sebuah sertifikat dari kantor ATR/BPN Kabupaten Banyuwangi. Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan sebuah jaminan kepastian hukum bagi tanah-tanah yang telah telah terdaftar merupakan bentuk tugas serta tanggung jawab dan kewenangan yang wajib dipenuhi kantor ATR/BPN, sehingga kekuatan hukum yang diterima oleh masyarakat mengenai kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dikeluarkan dan diberikan Negara melalui kantor ATR/BPN Wilayah Kabupaten Banyuwangi. Kepemilikan hak-hak atas tanah yang belum terdaftar tetap dapat diakui kepunyaanya apabila dapat dibuktikan

---

<sup>66</sup>Eko Yulian Insur, *Op. Cit.* hlm 15

<sup>67</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>68</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah



kepunyaanya dan apabila tidak ada gugatan oleh atau dari pihak lain<sup>69</sup> Banyuwangi memiliki pengaturan khusus bagi Bangunan gedung yang atas karena tradisi harus dibangun di atas air sungai atau diatas air pantai atau di atas air danau, maka harus mendapat izin langsung dari bupati.<sup>70</sup>

Konsekuensi dalam hal administrasi kedua yang harus dipenuhi untuk melengkapi persyaratan administrasi dalam membangun sebuah bangunan gedung adalah adanya status kepemilikan bangunan gedung. Bukti kepemilikan bangunan gedung adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh pemerintah Kabupaten Banyuwangi setelah sebuah bangunan gedung berdiri dan sesuai dengan prasyarat administrasi dan teknis.<sup>71</sup> Asas horizontal mengatur bahwa tanah dianggap terpisah dari segala hal yang berada diatas bidangnya, baik itu berupa benda atau bangunan. kepemilikan sebuah hak atas tanah oleh seseorang, tidak menjadikan semua benda/bangunan diatas tanah tersebut dimiliki oleh seseorang itu, sehingga pembuktian asal usul sebuah hak atas tanah dibedakan dengan bukti kepemilikan hak atas benda atau bangunan di atas tanah tersebut<sup>72</sup> Bukti kepemilikan bangunan dapat didasarkan dari bukti perolehan bangunan gedung yang dapat berupa Surat Perjanjian Jual Beli, bukti petunjuk berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) ataupun berupa keterangan pembagian waris. Agar pembuktian memiliki kekuatan hukum yang kuat, maka dalam melakukan perjanjian jual beli bangunan yang bersangkutan dibuat perjanjian tertulis yang mengatur hak dan kewajiban para pihak termasuk dalam hal peralihan kepemilikan hak atas bangunan. Prosedur perizinan di setiap daerah memiliki tata susuna yang berbeda termasuk diwilayah pemerintahan kabupaten Banyuwangi. Pemerintah daerah kabupaten Banyuwangi memegang wewenang dalam mengeluarkan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung kecuali bangunan

---

<sup>69</sup> Eko Yulianto *Op.Cithlm* 19

<sup>70</sup> Pasal 11 ayat (6). Perda Kabupaten Banyuwangi No 9 Tahun 2014.

<sup>71</sup> Pasal 1 angka 37. Perda Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014

<sup>72</sup> Eko Yulianto *Op.Cithlm* 16

gedung dengan fungsi khusus,<sup>73</sup> yang berarti bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau bangunan yang memiliki resiko bahaya tinggi.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pihak pemohon yang akan melakukan pembangunan bangunan gedung baru, atau untuk mengubah bentuk bangunan, menambah atau mengurangi luas bangunan. Hal ini merupakan bentuk pemberian wewenang pemerintah pusat melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 6 kepada pemerintah daerah untuk pelaksanaan pemberian IMB. Dalam pengurusan IMB, setiap daerah kota menentukan struktur dan prosedur secara mandiri dalam pelayanan oleh instansi teknis pembina yang meenyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung. Pelayanan pemberian IMB di Kabupaten Banyuwangi dituntut untuk memberikan pelayanan prima yang diwujudkan dalam pelayanan secara transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta professional.<sup>74</sup> IMB diajukan kepada bupati untuk melaksanakan kegiatan pembangunan, rehabilitasi, ataupun pemugaran bangunan gedung. Pemerintah Kabupaten Banyuwangi wajib menyediakan formulir yang bersifat informatif dalam proses permohonan IMB bagi masyarakat. Formulir tersebut berisikan status tanah yang dimohonkan apakah dimiliki pribadi oleh pemohon ataukah dimiliki oleh orang lain, identitas pemohon secara lengkap hingga data lokasi objek bangunan yang diajukan. kejelasan dari data wajib menjelaskan hingga pada data rencana bangunan gedung, dan penyedia jasa konstruksi. Rencana teknis yang diberikan oleh pihak Pemerintah Kabupaten Banyuwangi selanjutnya menjadi acuan bagi pemilik untuk menyusun rencana teknis bangunan gedungnya.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup>Pasal 12 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 tahun 2014 tentang Bangunan gedung.

<sup>74</sup>*Ibid.* Penjelasan Pasal 13 ayat (2)

<sup>75</sup>*Ibid.* Penjelasan Pasal 13 ayat (2)

Sehingga akhirnya pemerintah daerah dalam hal ini adalah instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung yang berhak menentukan apakah sebuah bangunan gedung dapat diterbitkan atau tidak Izin Mendirikan Bangunan-nya.

Persyaratan teknis dalam melakukan pembangunan bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan.<sup>76</sup> Setelah melakukan pemenuhan persyaratan barulah pemerintah berhak untuk menentukan apakah sebuah bangunan telah laik fungsi.<sup>77</sup> Kelaikan fungsi sebuah bangunan diakui melalui sebuah Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang ditetapkan oleh tim teknis atas bangunan yang telah berdiri, dan tim teknis tersebut ditentukan dan diatur oleh peraturan bupati Banyuwangi. Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) oleh pemerintah daerah ditangani oleh instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung yakni penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian. Hal pertama yang dilaksanakan adalah melakukan pengkajian teknis bagi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan secara berkala bagi bangunan gedung, apabila dari pemerintah tidak dapat tenaga teknis yang mencukupi, maka akan ditugaskan kepada penyedia jasa pengkaji teknis konstruksi bangunan gedung, dan apabila masih belum tersedia maka akan ditugaskan kepada instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung yang bekerja sama dengan asosiasi profesi bidang bangunan gedung dalam memeriksa kelaikan fungsi sebuah bangunan.

Pembongkaran bangunan gedung merupakan kegiatan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dilaksanakan sesuai dengan kaidah ilmu pembongkaran dan ilmu pengetahuan teknologi oleh pemerintah daerah. Pembongkaran dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan kemananan, keselamatan lingkungan dan masyarakat disekitarnya dan harus berdasarkan ketetapan pembongkaran yang dikeluarkan

---

<sup>76</sup>*Ibid.* Pasal 10 ayat (3) huruf a dan b

<sup>77</sup>*Ibid.* Pasal 1 angka 28 Pengertian Laik Fungsi “..Kondisi dimana sebuah Bangunan gedung telah melampaui persyaratan secara administrasi dan teknis ”

oleh pemerintah daerah. Penetapan pembongkaran dikeluarkan oleh pemerintah daerah dengan terlebih dahulu dilakukan suatu pemeriksaan ataupun melihat dari laporan masyarakat. Bangunan gedung yang dapat dibongkar harus memenuhi Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung; Pasal 118 ayat (2) bahwa bangunan tersebut telah tidak laik fungsi dan tidak dapat dilakukan perbaikan atasnya, bangunan gedung yang dalam pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna bangunan maupun masyarakat dan lingkungan sekitar bangunan, bangunan gedung tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan bangunan gedung yang diajukan oleh pemiliknya untuk dibongkar karena menginginkan sebuah tampilan baru. Setelah hasil identifikasi selesai, pengguna atau pemilik bangunan gedung harus melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasil kepada pemerintah daerah. Apabila pengkajian tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Pasal 118 ayat (2) yakni bangunan tersebut telah tidak laik fungsi dan tidak dapat dilakukan perbaikan atasnya, bangunan gedung yang dalam pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna bangunan maupun masyarakat dan lingkungan sekitar bangunan, bangunan gedung tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan bangunan gedung yang diajukan oleh pemiliknya untuk dibongkar karena menginginkan sebuah tampilan baru, maka pemerintah daerah akan menetapkan bahwa bangunan gedung tersebut akan dibongkar dengan menerbitkan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari bupati yang menetapkan batas waktu dan prosedur dilaksanakannya pembongkaran sebuah bangunan gedung. Apabila pemilik bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran sesuai batas waktu yang ditentukan, maka kegiatan pembongkaran akan dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban biaya yang ditanggung oleh pemilik atau pengguna atau pengelola bangunan gedung. Namun apabila pemilik bangunan gedung tidak mampu, maka biaya akan ditanggung oleh pemerintah daerah.

### **3.2 Dampak Dari Penataan Bangunan Tepi Pantai Banyuwangi Serta Upaya Penyelesaian yang Diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Banyuwangi terhadap Bangunan yang Menyalahi Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung**

Dampak yang dimaksud dari pembahasan ini adalah diartikan sebagai akibat hukum yang akan ditimbulkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai segala perbuatan manusia yang menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum juga merupakan segala perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan sebuah hukum.<sup>78</sup> Perbuatan hukum dapat terjadi apabila adanya sebuah pernyataan kehendak dari subjek hukum yang bersangkutan. apabila tidak terjadi suatu pernyataan kehendak, maka perbuatan tersebut melahirkan suatu akibat hukum yang tidak dikehendakinya, meski di dalam peraturan hukum telah diatur. maka perbuatan hukum tanpa adanya pernyataan kehendak ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu perbuatan hukum yang tidak dilarang oleh hukum dan perbuatan yang dilarang oleh hukum.<sup>79</sup>

Perbuatan hukum yang dilarang oleh hukum akibat hukum yang ditimbulkannya tidak tergantung pada kehendak yang dilakukan subjek hukum, dapat berupa sebuah tindakan untuk pihak lain tanpa adanya suatu perintah dan beban kuasa dari pihak lain.<sup>80</sup> Perbuatan hukum yang dilarang oleh hukum atau sebuah perbuatan melawan hukum adalah sebuah perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, dan bertentangan dengan hukum yang ada. Sebuah perbuatan hukum pada akhirnya menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum merupakan akibat dari suatu tindakan hukum.<sup>81</sup> Penyelenggaraan bangunan gedung juga merupakan suatu tindakan hukum yang juga dalam pelaksanaannya menimbulkan suatu akibat hukum bagi para pihak, dalam hal ini para pihak adalah pemilik bangunan gedung, penyedia

---

<sup>78</sup>R. Soeroso. 2005. "*Pengantar Ilmu Hukum*". Jakarta; Sinar Grafika. hlm 291

<sup>79</sup>*Ibid.* hlm 293

<sup>80</sup>*Ibid.* hlm 294

<sup>81</sup>*Ibid.* hlm 296

jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.<sup>82</sup> Bagi bangunan gedung yang berdiri dan menyalahi suatu peraturan yang telah ditentukan oleh suatu peraturan di wilayah Banyuwangi, maka pihak yang melakukan sebuah tindakan pembangunan gedung tersebut akan mendapatkan sebuah wujud akibat hukum dari pemerintah daerah kabupaten Banyuwangi dengan dasar Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014. Wujud akibat hukum dalam teori ilmu hukum dapat berupa; (1) Lahirnya, berubahnya suatu keadaan hukum; (2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, apabila antar belah pihak telah melakukan suatu hak dan kewajibannya; dan (3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan suatu tindakan yang melawan hukum.<sup>83</sup> Maka dalam hal melakukan suatu pelanggaran yang melawan hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014, maka subjek hukum dalam hal penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi, sanksi perintah pembongkaran dan sanksi pidana.

#### 1. Sanksi Administrasi

Timbulnya suatu pelanggaran di masyarakat diakibatkan oleh beberapa persoalan. Persoalan yang mendasar adalah adanya suatu konsep pemikiran secara konkrit (adat) dan secara abstrak mengenai kepemilikan pribadi suatu hak atas tanah di kalangan masyarakat Banyuwangi. Konsep penguasaan tanah dalam konsep adat adalah berdasarkan hak ulayat yang berarti bahwa masyarakat memiliki wewenang atas suatu tanah dengan pengusahaan secara intensif atas sebidang tanah kosong yang tidak tergarap menjadi suatu hak kepemilikan individual.<sup>84</sup> Permasalahan pendirian bangunan ditepi pantai Banyuwangi yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan hingga tidak adanya kepemilikan sertifikat hak atas tanah dari bangunan tersebut adalah karena individu tersebut telah menempati tanah kosong ditepi pantai lebih dari 20 (dua puluh) tahun lamanya. Masyarakat tersebut menggunakan sistem

---

<sup>82</sup>Pasal 1 angka 37. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014.

<sup>83</sup>R. Soeroso. *Op. Cit.* hlm 293.

<sup>84</sup>Sholih Mu'adi. 2010. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan dengan cara Litigasi dan Non Litigasi*. Jakarta: Prestasi Pustaka Raya. hlm 20

perolehan hak secara tradisional yaitu perolehan hak atas tanah secara *accupatio*, yakni pendudukan tanah yang belum dimiliki oleh seseorang. Teori *accupatio* menjadi lemah dan tidak sesuai apabila diterapkan pada kondisi saat ini, sebab karena pertumbuhan sosial masyarakat yang semakin kompleks, mendorong berkembangnya pemikiran-pemikiran dan melahirkan hukum yang logis dan baru, bahwa negara adalah pemilik tanah dan tanah merupakan suatu objek kekuasaan negara.<sup>85</sup> Perolehan tanah secara *occupasi* telah dihapus bersama lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan munculnya teori Domein yang menyatakan bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya, maka tanah tersebut adalah milik Negara<sup>86</sup>Selain disebabkan karena adanya perbedaan konsep hukum tradisional Indonesia dengan hukum barat yang menimbulkan dampak persoalan pertanahan di masyarakat dalam hal perolehan hak atas tanah bagi seseorang, persoalan yang juga banyak terjadi adalah masyarakat tidak begitu mementingkan perizinan mengenai pendirian bangunan yang ditempatinya, karena merasa telah memiliki hak atas bangunan tersebut melalui pengusahaan secara intensif pada tanah yang dianggapnya kosong, tanpa memperhatikan bahwa mereka melakukan pembangunan dan reklamasi serta menempati bangunan tersebut, yang letaknya di tepi pantai di wilayah Banyuwangi.

Sengketa hukum muncul dari aduan yang dilakukan oleh seorang subjek hukum sehingga dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemerintah melalui Perda Kabupaten Banyuwangi No 14 Tahun 2014, memberikan hak kepada masyarakat untuk menampung kehendak dan keinginan masyarakat dan sekaligus menjadi pemantau dalam tertib pembangunan bangunan gedung dalam bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Artinya, masyarakat dapat memberikan masukan kepada pemerintah daerah terhadap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, serta melakukan gugatan perwakilan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh

---

<sup>85</sup>Sholih Mu'adi. *Op.Cit.* hlm 31

<sup>86</sup>Acmad Sodiki, 1994. "Penataan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang" Universitas Airlangga-Program Pasca Sarjana, hlm 10

seseorang sebagai penyampaian atas permasalahan yang dirasakan oleh dirinya sendiri atau perwakilan oleh seseorang lainnya yang dirugikan dan memiliki fakta dan dasar yang sama atas seseorang yang diwakilkannya<sup>87</sup> Gugatan perwakilan dapat dilakukan atas bangunan gedung yang bersifat mengganggu, merugikan, dan membahayakan kepentingan umum di tahap perencanaan, pelaksanaan, dan atau pemantauan. Sehingga dalam hal bangunan gedung yang telah berdiri di tepipantai yang tidak memiliki sertifikat hak atas tanah maupun Izin Mendirikan Bangunan, dapat diajukan gugatan oleh masyarakat kepada lembaga pengadilan yang berwenang.

Sanksi administrasi yang diatur dalam Perda Kabupaten Banyuwangi No 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung memperhatikan bentuk pelanggaran yang dilakukan dalam beberapa tahap penyelenggaraan. yakni sanksi administrasi yang dikenakan bagi bangunan gedung pada tahap pembangunan dan pada tahap pemanfaatan.

a. Sanksi Administrasi Tahap Pembangunan

Subjek hukum yang melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung pada tahap pembangunan akan dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan tertulis apabila melanggar ketentuan; Pasal 9 ayat (3) Perda Kabupaten Banyuwangi No 9 Tahun 2014, bahwa subjek hukum harus melakukan perubahan persyaratan administrasi dan teknis bagi bangunan gedung yang memiliki fungsi dan atau klasifikasi yang berubah dari fungsi dan atau klasifikasi yang pertama; Pasal 18 ayat (1) dan (2) yakni penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan sesuai dengan RTRW, RDTR dan atau RTBL kabupaten Banyuwangi dan melakukan kesesuaian terhadap undang-undang dan persetujuan pertimbangan dari pemerintah daerah terhadap bangunan gedung yang dilaksanakan diatas atau dibawah sarana prasarana umum, dibawah atau diatas air, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi dan daerah dengan potensi rawan bencana alam; Pasal 20 ayat (1) bahwa bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi kesesuaian intensitas bangunan gedung dengan persyaratan ketinggian kepadatan dan jarak bebas

---

<sup>87</sup>Pasal 1 angka 46 Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014



bangunan gedung berdasarkan perturan RTRW, RDTL dan atau RTBL; Pasal 66 ayat (1), (2), (3), dan (4) yakni pengaturan tentang bangunan bertingkat; Pasal 97 ayat (2) tentang pelaksanaan kontruksi yang wajib mendapat kelaikan fungsi bangunan yang meliputi pemeriksaan kesesuaian, fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan memiliki IMB; Pasal 108 ayat (3) pelaksanaan kegiatan pemeliharaan berupa pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan penggantian bahan bangunan gedung yang dilaksanakan oleh penyedia jasa, harus dilengkapi dengan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja. Sanksi administrasi berupa peringatan tertulis akan di berikan kepada para pihak sebanyak tiga kali, dengan tenggang waktu tujuh hari. apabila dalam masa tenggang yang telah diberikan oleh pemerintah daerah tidak dilakukan itikad baik berupa pemenuhan persyaratan, maka bangunan gedung tersebut akan dikenakan sanksi administrasi kedua berupa pembatasan kegiatan bangunan gedung. Setelah 14 (empat belas hari) sejak masa sanksi berupa pembatasan kegiatan bangunan gedung dilaksanakan tetap tidak terjadi perbaikan terhadap persyaratan yang ada maka akan dilakukan sebuah penghentian sementara bangunan gedung dan pembekuan IMB, dan dilanjutkan sanksi berupa penghentian tetap bangunan gedung, pencabutan izin IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

#### b. Sanksi Administrasi pada Tahap Pemanfaatan

Sanksi administrasi pada tahap pemanfaatan diberlakukan terhadap pelanggaran dengan ketentuan Perda Kabupaten Banyuwangi No 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung; Pasal 9 ayat (3) yang menyatakan bahwa subjek hukum harus melakukan perubahan persyaratan administrasi dan teknis bagi bangunan gedung yang memiliki fungsi dan atau klasifikasi yang berubah dari fungsi dan atau klasifikasi yang pertama; Pasal 19 ayat (1) bahwa fungsi bangunan gedung harus selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perubahan RTRW, RDTR, dan RTBL yang bersangkutan dengan perubahan peruntukan lokasi; Pasal 107 menjelaskan beberapa poin yang harus diikuti oleh pemilik bangunan gedung, bahwa bangunan gedung harus dijalankan

sesuai dengan kegiatan pemanfaatan yang dilaksanakan sesuai dengan fungsi dan sesuai dengan apa yang tercantum didalam IMB dan dilakukan secara tertib administrasi dan teknis dan terjamin seluruh kelaikan fungsi bangunan gedung sehingga tidak menimbulkan kerugian diwaktu yang akan datang terhadap lingkungan. Selama tahap pemanfaatan, pemilik bangunan gedung wajib mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung; Pasal 109 ayat (2) bahwa dalam menggunakan jasa perawatan bangunan gedung oleh pihak lain harus memiliki izin sertifikat yang sesuai dengan dasar perundang-undangan tentang jasa konstruksi; Pasal 114 ayat (3) bahwa dalam usulan penetapan bangunan gedung harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung, kemudian mendapatkan persetujuan dari masyarakat melalui rapat dengar masyarakat; Pasal 118 ayat (2) dan ayat (4) mengatur tentang penetapan pembongkaran bangunan gedung yang akan dilaksanakan sesuai dengan hasil identifikasi dari pemerintah daerah dan atau dari laporan masyarakat atas bangunan-bangunan tidak laik fungsi yang tidak dapat diperbaiki, Bangunan gedung yang menimbulkan bahaya bagi lingkungan dan masyarakat, bangunan gedung tanpa IMB, dan bangunan yang akan di ubah tampilanya oleh pemilik bangunan gedung. Hasil identifikasi akan diberikan kepada pemilik bangunan gedung dan wajib melakukan pengkajian teknis.

Bagi permasalahan bangunan yang telah berdiri selama beberapa tahun sebelum ditetapkannya Perda Kabupaten Banyuwangi No 19 Tahun 2014 tentang Bangunan gedung, merupakan bangunan gedung tahap pemanfaatan, dalam hal ini harus memenuhi segala ketentuan dari pemerintah daerah. Terkhusus bagi bangunan yang berdiri di daerah rawan abrasi, ditepi pantai kurang dari 100 meter dari sepadan pantai, dan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan gedung, maka tindakan peringatan tertulis kepada pemilik akan dilakukan sebanyak tiga kali berturut-turut selama 21 hari, apabila pemilik bangunan gedung masih belum melaksanakan perbaikan terhadap pelanggaran maka akan dilakukan pemberhentian sementara pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

Pemerintah daerah masih memberikan tenggat waktu dari dikenakannya sanksi pemberhentian sementara selama 30 hari, apabila masih belum dilaksanakan perbaikan, maka sanksi selanjutnya adalah penghentian tetap pemanfaatan bangunan gedung dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

## 2. Perintah Pembongkaran Bangunan Gedung

Perintah pembongkaran bangunan gedung dilaksanakan apabila 14 hari dari masa sanksi pembatasan kegiatan bangunan gedung dilakukan namun pemilik bangunan gedung masih tetap mengabaikan sanksi yang diberikan. Pembongkaran atas bangunan gedung tersebut dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya yang ditanggung oleh pemilik bangunan gedung, kecuali pemilik bangunan gedung yang tidak mampu, maka biaya pembongkaran akan dibebankan oleh pemerintah daerah.

Apabila telah mencapai tahap pembongkaran ini, maka pemilik bangunan gedung akan dikenakan denda administrasi sebesar sepuluh persen dari total bangunan gedung yang dibongkar dengan jumlah yang disesuaikan dengan seberapa berat pelanggaran yang dilaksanakan oleh subjek hukum atas bangunan gedungnya.<sup>88</sup> Khusus untuk bangunan gedung yang pada saat tahap pembangunan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, akan dikenakan sanksi penghentian sementara hingga Izin Mendirikan Bangunan diterbitkan. Namun untuk bangunan gedung yang telah berdiri dan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, maka secara langsung akan dikenakan sanksi perintah pembongkaran.<sup>89</sup> Sehingga untuk bangunan gedung yang berdiri secara permanen di tepian pantai di wilayah Banyuwangi, akan dapat dikenakan sanksi berupa perintah pembongkaran oleh pemerintah daerah.

## 3. Sanksi Pidana

Tindak pidana terhadap bangunan gedung, berdasarkan ketentuan Perda Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 merupakan sebuah pelanggaran. Sanksi pidana diberikan kepada subjek hukum yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan; Pasal 45 bahwa sebuah bangunan gedung yang berdiri

---

<sup>88</sup>Pasal 151. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan gedung .

<sup>89</sup>*Ibid* Pasal 152

harus memperhatikan persyaratan keselamatan bangunan gedung berupa keandalan bangunan gedung. Prasyarat keselamatan yang dimaksud meliputi kemampuan sebuah bangunan gedung terhadap suatu beban muatan, bahaya kebakaran dan terhadap bahaya petir; Pasal 46 ayat (1) sampai ayat (10) bahwa prasyarat kemampuan bangunan gedung untuk sebuah beban muatan harus memperhatikan persyaratan struktur bangunan, pembebanan pada bangunan, struktur atas bangunan, struktur bawah bangunan, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur, hingga persyaratan bahan bangunan; Pasal 47 ayat (1) sampai ayat (8) bahwa bangunan gedung dalam persyaratan keandalannya, perlu juga memenuhi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran; Pasal 48 ayat (1) sampai ayat (3) bahwa bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan kelistrikan yang berupa persyaratan instalasi proteksi petir dan sistem kelistrikan; Pasal 49 ayat (1) sampai ayat (6) bahwa bangunan gedung untuk kepentingan umum wajib dilengkapi sebuah sistem pengamanan yang memadai agar terhindar dari hal yang mengancam keselamatan penghuni gedung dan harta benda didalamnya. bagi subjek hukum yang tidak memenuhi ketentuan pasal tersebut diatas, akan dikenakan pidana kurungan paling lama tiga bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Sengketa yang ditimbulkan dari pemanfaatan bangunan gedung bersifat aduan dari pihak yang dirugikan kepada pihak pemilik bangunan gedung tanpa adanya kepemilikan hak atas tanah ataupun Izin Mendirikan Bangunan. Penyelesaian sengketa tanah memiliki proses dan tahapan penyelesaian sesuai dengan sifat permasalahan yang diajukan atau diadukan oleh subjek hukum. Sifat permasalahan sengketa secara umum dapat digolongkan menjadi; a) masalah menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkannya pemegang hak atas tanah berstatus telah di-hak-i atau atas tanah yang belum ada haknya; b) bantahan terhadap suatu bukti perolehan yang digunakan seseorang sebagai dasar pemberian hak; c) kekeliruan pemberian hak akibat penerapan peraturan yang tidak benar; d) sengketa lain yang mengandung aspek sosial praktis.

Dalam hal menyelesaikan sengketa pertanahan, telah diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Pola penanganan sengketa Pertanahan sesuai dengan ketentuan tersebut dapat dilaksanakan dengan beberapa tahap;

#### 1. Pengaduan

Pengaduan berisi hal-hal yang mendeskripsikan bahwa pengadu/pemohon berhak terhadap suatu hak atas tanah yang diadukan disertai dengan bukti pembelaan disertai dengan harapan agar sengketa tersebut dapat segera diselesaikan sebagaimana mestinya.

#### 2. Penelitian

Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan melakukan penelitian sebagai bentuk penanganan terhadap pengaduan yang dilakukan oleh pengadu/pemohon terhadap suatu objek tanah yang disengketakan, berupa pengumpulan data administratif, dan hasil penelitian fisik untuk dijadikan dasar apakah pengaduan dapat dilanjutkan pada tahap penyelesaian sengketa atau tidak.

#### 3. Pencegahan Mutasi

Setelah ditetapkan apakah pengaduan dapat diproses atau tidak, berdasarkan petunjuk dari kepala kantor pertanahan yang berwenang terhadap wilayah tanah sengketa, dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan ataupun penghentian terhadap segala mutasi (perubahan) tanah sengketa yang bertujuan untuk menghentikan sementara bentuk perubahan yang akan dilakukan, contohnya adalah dilakukan jual/beli kepada pihak lainnya diluar pihak yang bersengketa.

#### 4. Musyawarah

Tindakan yang pertama kali dilakukan sebelum dilakukan proses pengadilan adalah musyawarah secara kekeluargaan yang dilakukan kepada para pihak. apabila dalam tahap ini telah didapatkan kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bersengketa, maka penyelesaian akan berhenti pada tahap ini.

## 5. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila Penyelesaian melalui musyawarah kekeluargaan belum tercapai dalam penyelesaian sengketa tanah, selanjutnya dapat diajukan kepada pihak pengadilan yang berwenang atas sengketa tanah agar mendapatkan Putusan yang dapat menciptakan keadilan hukum bagi para pihak. Sebagian besar penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan adalah dengan menjatuhkan suatu putusan yang bersifat memaksa<sup>90</sup> Lembaga Peradilan (yudikatif) merupakan tempat bagi seluruh lapisan masyarakat bertumpu mencari keadilan bagi para pihak yang bersengketa, dan lembaga ini memiliki tugas utama yang bersifat normatif yakni; a.) Memberikan perlakuan seadil-adilnya dan manusiawi kepada para pihak pencari keadilan; b.) Memberikan pelayanan terbaik yang sesuai dengan kebutuhan para pihak; c.) Menyelesaikan perkara para pihak secara efektif, efisien, tuntas hingga final. Penyelesaian sengketa melalui peradilan dapat menyelesaikan sebuah sengketa karena terdapat putusan hakim yang menjadi fungsi sebagai hukum yang bersifat final bagi kedua belah pihak yang bersengketa (yurisprudensi).

John Chipman Gray menyatakan bahwa putusan hakim merupakan sumber hukum utama dari jalur penyelesaian sengketa melalui litigasi dan hakim merupakan seorang penemu hukum bukan pembuat hukum karena tidak mengandalkan peraturan perundang-undangan. maksudnya adalah, hakim dituntut untuk memanfaatkan ilmu-ilmu diluar hukum dan dapat menyelidiki faktor sosial seseorang agar dapat terjadi sinkronisasi antara apa yang dikehendaki oleh hukum dan fakta realita yang terjadi di kehidupan sosial, agar hukum dapat bekerja secara efektif.<sup>91</sup>

Oliver Wendel Holmes menyatakan bahwa seorang hakim akan menggunakan sanksi terhadap satu perlakuan tertentu dan akan memutuskan sebuah putusan yang ditentukan oleh norma-norma hukum dan moral hidup serta kepentingan sosial<sup>92</sup> Kaitan kedua teori dengan lembaga peradilan di

---

<sup>90</sup>I Wayan.2010. "*Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*".Denpasar;Udayana University. hlm 3

<sup>91</sup>Dr. Sholih Mu'adi, S.H. *Op.Cit.* hlm. 56

<sup>92</sup>Acmed Sodiki. 1994. *Op.Cit* hlm 54

Indonesia adalah peradilan merupakan lembaga yang menjalankan kekuasaan kehakiman yang memiliki tugas pokok untuk menerima, memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa perkara yang diajukan oleh para pihak. Peradilan merupakan jalur formal yang memunculkan beberapa anggapan di masyarakat bahwa penyelesaian perkara melalui litigasi terkesan kaku dan kurang fleksibel, sehingga para pihak kurang leluasa dalam menjelaskan keseluruhan aspek sengketa yang terjadi.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan, dalam menyelesaikan sengketa para pihak ditawarkan melalui dua pilihan cara, yakni secara litigasi yang berarti melalui jalur pengadilan dan cara non litigasi, yakni penyelesaian diluar pengadilan.<sup>93</sup> Namun, dalam penyelesaian sengketa pertanahan akan terlebih dahulu dilakukan upaya non litigasi. Upaya non litigasi yang digunakan dalam penyelesaian segketa tanah adalah dengan negosiasi dan mediasi.

Negosiasi merupakan proses penyelesaian dengan cara perundingan antara kedua belah pihak dengan didatangkan seorang negosiator yang memimpin perundingan tersebut. para pihak diharuskan memiliki itikad baik untuk menyelesaikan sengketa dengan cara mufakat dan damai. Negosiasi berisi tentang proses memberi, menerima, dan tawar menawar diantara para pihak. Apabila dalam proses ini dicapai sebuah kesepakatan dan jalan keluar, maka para pihak harus menaati hal-hal yang telah disepakati bersama. Namun apabila proses negosiasi tidak mencapai hasil, maka proses selanjutnya adalah dilakukan proses Mediasi.

Mediasi berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah cara penyelesaian sengketa dengan melakukan proses perundingan antara kedua belah pihak dan dibantu dengan seorang mediator. Mediator merupakan pihak yang membantu perundingan dalam mediasi guna memberikan berbagai kemungkinan dan jalan keluar menyelesaikan sebuah

---

<sup>93</sup>*Ibid* hlm 58

sengketa tanpa bersifat memaksa ataupun memutus.<sup>94</sup> Mediator bersifat netral dalam proses mediasi setingkat desa, para pihak bercerita tentang permasalahannya kepada kepala desa, dalam hal ini kepala desa merupakan mediator. Peran kepala desa adalah sebagai seorang hakim perdamaian yang berusaha mencapai keadaan damai dan tentram diantara warganya yang bersengketa tanpa harus dilakukan proses pengadilan.<sup>95</sup> Apabila proses mediasi mencapai hasil, maka keputusan dari mediasi merupakan putusan sah sebagai bentuk kepastian hukum yang harus ditaati dan dilakukan oleh kedua belah pihak. Namun, apabila proses mediasi tidak mencapai hasil, maka sengketa pertanahan tersebut diadukan kepada badan yang berwenang yaitu kantor ATR/BPN.

Pengaduan merupakan bentuk keberatan atas kasus pertanahan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirinya dirugikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional<sup>96</sup>, selanjutnya sengketa akan ditindak lanjut oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.<sup>97</sup> Deputi melakukan analisa terhadap pengaduan dan memprosesnya, apabila telah mengandung alasan-alasan yang kuat dan tidak terlalu prinsipil sehingga membutuhkan proses dan pernyataan dari lembaga atau instansi lain, Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional akan menyatakan bahwa tanah dalam keadaan sengketa, apabila tidak maka akan diberitahukan kepada pihak yang bersangkutan bahwa pengaduan tidak atau belum dapat dipertimbangkan<sup>98</sup>

Apabila proses pengaduan dinyatakan dapat diproses lebih lanjut maka para pihak dihadirkan dalam gelar perkara di kantor ATR/BPN berwenang.

---

<sup>94</sup> Pasal 1 angka 8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>95</sup> R. Soehadi. 1999. *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Surabaya; Karya Anda. hlm 68

<sup>96</sup> Pasal 1 angka 5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

<sup>97</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

<sup>98</sup> Rusmadi Murad. 1991. *“Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah”*. Bandung: Alumni. hlm 24



ATR/BPN berperan sebagai mediator yang bersifat netral dan aktif untuk meyakinkan bahwa proses mediasi harus berhasil. sebelum dilakukan mediasi juga harus melalui proses administrasi formal seperti surat pemanggilan, berita acara (notulen rapat), akta pernyataan perdamaian<sup>99</sup>

Mediasi yang mencapai hasil berupa kesepakatan dibuatkan perjanjian perdamaian yang sesuai dengan berita acara mediasi. selanjutnya perjanjian perdamaian didaftarkan kepada kepaniteraan pengadilan negeri yang berwenang agar perjanjian damai bersifat mengikat bagi para pihak<sup>100</sup> Apabila mediasi tidak mencapai hasil, maka sengketa dapat diajukan kepada pihak yang berwenang yaitu pengadilan.

Proses penyelesaian sengketa melalui cara pengadilan atau litigasi dapat dilaksanakan dalam rangka berperkara dalam proses peradilan perdata oleh Pengadilan Negeri (PN) atau berperkara dalam proses Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).<sup>101</sup> Pada objek perkara yang meliputi hak-hak atau kepentingan masyarakat yang dirugikan, maka pengajuan perkara adalah melalui pengadilan negeri. Prosedur yang harus dilakukan adalah mengikuti prosedur beracara pada peradilan umum yaitu; mengajukan surat gugatan. Gugatan merupakan tuntutan yang diajukan pihak yang merasa dirinya dirugikan dan ditujukan kepada pihak tergugat melalui pengadilan negeri<sup>102</sup> Pengadilan negeri akan meregister dan dilanjutkan kepada majelis hakim pengadilan negeri untuk memeriksa gugatan dan memutuskan apakah gugatan telah sesuai dan dapat diterima ataukah tidak. apabila diterima maka akan dilaksanakan proses acara persidangan. Namun sebelumnya majelis hakim akan kembali memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melaksanakan mediasi.

Apabila mediasi berhasil, maka persidangan akan dibatalkan, apabila tidak maka persidangan akan dilanjutkan<sup>103</sup> Selanjutnya pihak tergugat

---

<sup>99</sup>*Ibid.* hlm 27.

<sup>100</sup>Pasal 41 ayat 1 dan 2. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

<sup>101</sup>*Ibid.* Pasal 43.

<sup>102</sup>R Soehadi. *Loc. Cit* hlm 71.

<sup>103</sup> Yahya Harahan, 2007. "Hukum Acara Perdata" Jakarta: Sinar Grafika, hlm 30

membuat jawaban atas gugatan yang diajukan oleh penggugat. Setelah itu barulah dilakukan replik oleh penggugat berupa tanggapan atas jawaban tergugat dalam bentuk tertulis ataupun lisan. Replik bertujuan untuk memberi kesempatan kepada pihak penggugat untuk menguatkan gugatannya dan mematahkan jawaban dari tergugat atas gugatannya. selanjutnya dilakukan duplik yaitu jawaban tergugat atas replik penggugat. Duplik dapat berupa pernyataan tertulis maupun lisan.<sup>104</sup> Setelah proses jawab menjawab para pihak telah dinyatakan cukup, dan perkara yang diajukan juga telah diperiksa secara jelas, maka selanjutnya adalah proses pembuktian yang dapat diajukan berupa bukti tertulis seperti surat dan dokumen yang dapat membuktikan kebenaran secara materiil atas tanah yang disengketakan. pembuktian juga dapat berupa pembuktian saksi yang dihadirkan didalam persidangan untuk memberikan keterangan.<sup>105</sup>

Penyelesaian melalui litigasi yang kedua yakni melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Objek yang diperkarakan dalam PTUN adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh pejabat TUN. Dalam sengketa dalam kasus pertanahan ialah sertifikat tanah yang menjadi produk keluaran kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang merupakan sebuah jabatan Tata Usaha Negara.<sup>106</sup> Peradilan Tata Usaha Negara tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang selanjutnya disebut sebagai UU PTUN.

Proses beracara pada PTUN diawali dengan diajukannya Gugatan. Pasal 1 angka 11 UU PTUN menyatakan bahwa gugatan dalam PTUN adalah permohonan yang berisi tuntutan yang ditujukan kepada badan atau pejabat TUN yang diajukan melalui pengadilan untuk mencari keadilan dalam putusan hakim nantinya. Apabila gugatan telah diajukan maka selanjutnya adalah dilakukana rapat permusyawaratan oleh ketua pengadilan yang berwenang

---

<sup>104</sup>R Soeroso. 2004. *“Praktik Hukum Acara Perdata Tata Cara Proses Persidangan”* Jakarta; Sinar Grafika. hlm 32.

<sup>105</sup>*Ibid*, hlm 32.

<sup>106</sup>*Ibid* hlm 34

untuk menentukan ketetapan berisi pertimbangan-pertimbangan apakah gugatan tersebut diterima atau tidak. Dasar dari diterima atau tidaknya suatu gugatan dilihat dari beberapa hal yaitu; apakah gugatan tersebut merupakan kewenangan PTUN, apakah syarat-syarat pengajuan gugatan telah terpenuhi, apakah gugatan berisi alasan-alasan yang bersifat layak untuk dijadikan menjadi sebuah sengketa, apakah yang menjadi dasar tuntutan sebenarnya telah dipenuhi oleh keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi pihak tergugat, dan apakah gugatan telah diajukan dalam waktu sebelum lewat tenggat waktu.<sup>107</sup>

Apabila hal-hal tersebut tidak terpenuhi, maka pihak PTUN berhak menolak gugatan, sedangkan dalam ketetapan penolakan gugatan ini, penggugat dapat melakukan perlawanan kepada pengadilan dalam waktu empat belas hari setelah keputusan diucapkan. Apabila perlawanan penggugat kepada pengadilan dibenarkan, maka penetapan menjadi gugur demi hukum dan selanjutnya gugatan akan diperiksa, diputus, diselesaikan melalui acara biasa. ketetapan terhadap putusan perlawanan tidak dapat dilakukan upaya hukum terhadapnya.<sup>108</sup>

Sebelum proses pemeriksaan pokok perkara, hakim wajib melakukan pemeriksaan terhadap gugatan yang tidak jelas. Apabila terdapat ketidakjelasan terhadap gugatan, maka hakim wajib memberi nasehat kepada penggugat untuk memperbaiki gugatan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, serta dapat melengkapi keterangan yang diperlukan kepada pejabat TUN yang digugat.<sup>109</sup> Apabila dalam 30 hari penggugat tidak menyempurnakan gugatannya, maka hakim akan menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima. Apabila telah ditentukan putusan ini, maka tidak dapat dilakukan upaya hukum, namun dapat diajukan gugatan baru kepada PTUN.

---

<sup>107</sup> Zairin Harahap. 2014. *"Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara"*, Jakarta; Rajawali Pers. hlm 56.

<sup>108</sup> *Ibid.* hlm 57.

<sup>109</sup> R Wiyono. 2013, *"Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara; Edisi ke-2"* Jakarta; Grafindo. hlm 45.

Setelah dilakukan pemeriksaan persiapan, maka dilanjutkan dengan pemeriksaan perkara untuk mendapatkan suatu putusan. Apabila terjadi ketidakpuasan terhadap putusan hakim, maka pihak tergugat ataupun penggugat dapat mengajukan pemeriksaan banding terhadap putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Apabila pihak penggugat ataupun tergugat masi belum mendapatkan suatu keadilan menurut mereka, maka putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dapat dilakukan kasasi hingga upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali, kepada lembaga Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung adalah bersifat final dan akhir.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup>*Ibid* hlm 46

Keterangan Bupati Banyuwangi Azwar Annas dalam Forum *Satu Indonesia*  
“*Abdullah Azwar Annas*”

Keterangan Bupati Banyuwangi Azwar Annas, dalam Forum *Rosi* “*Berbeda,  
Demi Perubahan*” Kompas Kampus Surabaya.

### Internet

J.T Van den Berg , *Kebaikan Sentralisasi (Online)*, melalui:

[https://www.parlement.com/id/vg09llo3luxj/j\\_t\\_koos\\_van\\_den\\_berg](https://www.parlement.com/id/vg09llo3luxj/j_t_koos_van_den_berg),  
Diakses pada tanggal 7 September 2017 pukul 18.00 WIB

J.In het Veld, *Kelebihan Sentralisasi (Online)*, melalui:

[http://www.academia.edu/9263488/Asas\\_asas\\_otonomi\\_daerah](http://www.academia.edu/9263488/Asas_asas_otonomi_daerah), Diakses  
pada tanggal 7 September 2017 Pukul 18.10 WIB

Melalui, <https://www.hukumproperti.com/pengetahuan-hukum-properti/persyaratan-teknis-dan-administratif-bangunan-gedung/>,  
Diakses pada tanggal 12 agustus 2017 Pukul 13.00 WIB

Melalui <https://www.banyuwangikab.go.id/profil/gambaranumum.html>,  
Diakses pada tanggal 14 agustus 2017 Pukul 12.40 WIB

Melalui: <http://www.djpk.depkeu.go.id/?p=1966>, Diakses pada tanggal 7  
september 2017, pukul 20.00 WIB

Hukum Online. “*Alur Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara*”

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581327c457099/alur-penyelesaian-sengketa-tatausaha-negara> diakses pada tanggal 29 Oktober  
2017 Pukul 16.00 WIB