

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara dengan basis agraris sehingga negara Indonesia menanggung beban besar untuk mengelola dan memanfaatkan lahan secara berkelanjutan. Pertumbuhan penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat setiap tahunnya di negara Indonesia, termasuk di wilayah Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan. Sehingga di Kabupaten Maros kebutuhan akan lahan untuk pemukiman dan bangunan komersial kian meningkat. Kabupaten Maros yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar mengalami dampak signifikan dari perkembangan wilayah metropolitan Mamminasata sehingga mengalami tekanan pembangunan yang semakin intensif. Yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar, yang menempatkan Kabupaten Maros menjadi salah satu daerah yang masuk dalam penetapan Pusat Kota Metropolitan Mamminasata Provinsi Sulawesi Selatan, sehingga kondisi ini mendorong terjadinya alih fungsi lahan secara masif, terutama pada lahan basah khususnya tambak yang sebelumnya menjadi area budidaya perikanan tradisional masyarakat Kabupaten Maros.

Kabupaten Maros memiliki wilayah pesisir yang membentang di sepanjang Selat Makassar dengan luas area pertambakan yang signifikan. Wilayah tambak di Kabupaten Maros tersebar di beberapa kecamatan seperti di Kecamatan Maros Baru, Kecamatan Lau dan Kecamatan Bontoa. Kawasan tambak ini membentang di sepanjang garis pantai yang menjadikan sektor pertambakan salah satu basis ekonomi penting bagi masyarakat pesisir Maros. Karakteristik wilayah pesisir Kabupaten Maros yang relatif landai dengan kondisi tanah yang sesuai untuk pengembangan tambak, ditambah dengan ketersediaan air laut dan air tawar yang memadai, menjadikan wilayah ini sangat ideal untuk pengembangan budidaya perikanan tambak. Sebagian besar tambak di Kabupaten Maros merupakan tambak tradisional dan semi-intensif yang dikelola oleh masyarakat lokal secara turun temurun.

Keberhasilan budidaya tambak di Maros tidak terlepas dari dukungan ekosistem pesisir yang masih relatif baik. Sektor pertambakan memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perekonomian Kabupaten Maros, khususnya dalam hal penyerapan tenaga kerja dan pendapatan masyarakat pesisir. Masyarakat di wilayah pesisir menggantungkan hidupnya dari aktivitas pertambakan, baik sebagai pemilik tambak, pengelola, maupun buruh tambak. Hal tersebut juga terlihat di Kecamatan Bontoa yang merupakan salah satu kecamatan yang memiliki potensi pengembangan perikanan yang cukup pesat dari 14 kecamatan yang ada di Kabupaten Maros. Berdasarkan data dari dinas perikanan Kabupaten Maros tahun 2023 mencatat angka produksi perikanan budidaya tambak sebesar 8.626,10 ton

yang merupakan angka tertinggi di antara 14 kecamatan yang ada di Kabupaten Maros¹.

Tingginya angka produksi tambak tersebut mengindikasikan bahwa Kecamatan Bontoa bukan hanya memiliki lahan tambak paling luas, tetapi juga menjadi sentra utama produksi perikanan budidaya tambak di Kabupaten Maros. Namun dalam beberapa tahun terakhir terjadi fenomena konversi lahan tambak menjadi kawasan permukiman di wilayah ini. Banyak masyarakat di wilayah Kecamatan Bontoa yang memilih untuk menimbun lahan tambaknya dan kemudian mendirikan bangunan hunian bagi keluarganya. Fenomena ini umumnya dipicu oleh beberapa faktor antara lain meningkatnya kebutuhan tempat tinggal seiring pertumbuhan penduduk, serta menurunnya produktivitas tambak, sehingga fenomena alih fungsi lahan tambak menjadi bangunan hunian menimbulkan implikasi serius terhadap tata ruang wilayah. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Maros, Kecamatan Bontoa termasuk dalam zona perikanan budidaya, yaitu wilayah yang secara fungsional diperuntukkan untuk kegiatan ekonomi berbasis perikanan, artinya pemanfaatan ruang di wilayah tersebut seharusnya diarahkan untuk menunjang kegiatan budidaya perikanan, bukan untuk pembangunan bangunan hunian. Selain persoalan tata ruang, fenomena ini juga berdampak pada aspek legalitas bangunan. Bangunan hunian yang didirikan di atas lahan bekas tambak tersebut tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Setiap manusia memiliki tiga kebutuhan dasar untuk mencapai kesejahteraan hidup, yaitu kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan. Dan setiap warga negara memiliki hak untuk membangun gedung guna memenuhi kebutuhan papan, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, maupun fasilitas sosial lainnya. Namun, hak tersebut tidak dapat dijalankan secara bebas tanpa memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Hak tersebut harus diimbangi dengan kepatuhan terhadap prosedur dan kewajiban yang telah ditetapkan, terutama dalam perizinan dan regulasi yang mengatur pendirian bangunan gedung.

Sebagaimana yang diketahui bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung hunian maupun bangunan gedung lainnya harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman serta sebagai penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa yang terjadi di daerah masing-masing. Adapun maksud dengan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.²

¹ Data Produksi Perikanan Budidaya Kabupaten Maros menurut Kecamatan Tahun 2022 : Sumber Dinas Perikanan Kab. Maros 2023.

² Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 2.

Secara yuridis, ketentuan pendirian bangunan di Indonesia semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang kemudian diubah melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan selanjutnya ditegaskan kembali melalui Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, dan kemudian diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan ini memberikan dasar hukum bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan teknis perizinan bangunan. Di tingkat lokal, kabupaten Maros juga telah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, yang kemudian disesuaikan dengan Perda Kabupaten Maros nomor 1 tahun 2024 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, dan telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 7 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Maros tahun 2023-2042.

Peraturan ini menegaskan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan, dan izin mendirikan bangunan yang kini dikenal sebagai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung :“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”.

Fenomena pendirian bangunan tanpa persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di lahan bekas tambak di Kabupaten Maros telah menjadi permasalahan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Praktik ini tidak hanya melanggar ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga berpotensi menimbulkan dampak lingkungan dan sosial yang signifikan. Salah satu faktor utama yang mendorong perubahan ini adalah pertumbuhan penduduk, sehingga banyak masyarakat yang mengalihfungsikan lahan tambaknya menjadi lahan bangunan yang kemudian didirikan bangunan hunian bagi keluarganya, namun perubahan fungsi ini sering dilakukan tanpa melalui prosedur perizinan yang sesuai, baik dari perubahan tata guna lahan maupun perizinan mendirikan bangunan, karena sebagian besar masyarakat di Kabupaten Maros beranggapan bahwa lahan tambak tersebut milik mereka, maka mereka memiliki hak penuh untuk menggunakannya keinginan termasuk mengubahnya menjadi lahan bangunan tanpa mengurus perizinan.

Pendirian bangunan tanpa PBG jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Namun dalam konteks lapangan, sering kali terdapat perbedaan antara ketentuan hukum dan praktik masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk dianalisis bagaimana kedudukan hukum bangunan yang didirikan tanpa PBG, terutama di lahan-lahan yang status peruntukannya telah berubah seperti bekas tambak yang dimana lahan bekas tambak memiliki karakteristik khusus yang memerlukan penanganan teknis tertentu dalam pengembangan menjadi kawasan terbangun. Kondisi tanah yang umumnya lunak, tingkat kebasahan yang tinggi, dan potensi penurunan tanah (*land subsidence*) mengharuskan adanya kajian teknis yang memadai sebelum dilakukan

pembangunan. Ketiadaan PBG mengindikasikan bahwa bangunan tersebut tidak melalui proses kajian teknis dan pengawasan yang seharusnya, sehingga berpotensi menimbulkan risiko keamanan dan keselamatan bagi penghuni dan lingkungan sekitar. Sehingga kajian terhadap aspek legalitas ini akan mengungkap sejauh mana aturan mengenai PBG dipatuhi dan bagaimana seharusnya posisi hukum bangunan tersebut jika tidak memenuhi syarat formal.

Selain aspek keamanan struktural, pendirian bangunan tanpa PBG di lahan bekas tambak juga menimbulkan permasalahan terkait dengan tata ruang dan lingkungan. Banyak masyarakat yang tidak memahami pentingnya perizinan karena kurangnya edukasi dan sosialisasi hukum dari pemerintah daerah. Selain itu, proses pengurusan PBG dianggap rumit, memakan waktu, dan menimbulkan beban biaya yang tidak sedikit, sehingga masyarakat lebih memilih untuk membangun secara informal. Lemahnya pengawasan dan ketidaktegasan aparat pemerintah terhadap pelanggaran justru memperkuat kebiasaan membangun tanpa izin. Oleh karena itu, penting juga untuk ditelusuri lebih dalam mengenai apa saja faktor penyebab yang mendorong terjadinya pembangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), khususnya di lahan tambak.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Terhadap Bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung di Lahan Bekas Tambak di Kabupaten Maros”**. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pemahaman mengenai aspek hukum perizinan bangunan dikawasan tambak, sehingga pembangunan tanpa izin dikawasan tambak menjadi terkendali.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka masalah penelitian yang dapat peneliti rumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana legalitas bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung di lahan bekas tambak menurut peraturan perundang-undangan?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat penerapan PBG pada pendirian bangunan di lahan bekas tambak di Kabupaten Maros?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui legalitas bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung di lahan bekas tambak di Kabupaten Maros berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat penerapan Persetujuan Banguna Gedung (PBG) pada pendirian bangunan di lahan bekas tambak di Kabupaten Maros.

Penelitian secara ilmiah diharapkan mampu memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam perkembangan ilmu pengetahuan. Manfaat penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum administrasi negara, khususnya terhadap hukum perizinan bangunan gedung dan hukum tata ruang, dan dapat diharapkan memberikan manfaat dengan memberikan kontribusi terhadap penelitian dimasa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran khususnya kepada para praktisi hukum serta masyarakat mengenai pentingnya prosedur perizinan bangunan dilahan bekas tambak, serta diharapkan memberikan wawasan kepada pihak-pihak yang terkait dalam menangani ataupun menyelesaikan permasalahan bangunan tanpa izin khususnya di lahan bekas tambak.

D. Orisinalitas Penelitian

Inti dari sebuah penelitian adalah menyajikan sesuatu yang baru, yang membedakannya dari penelitian-penelitian sebelumnya, baik dari segi isi maupun metode kajian. Dengan demikian, seorang calon peneliti perlu menjelaskan perbedaan dan persamaan antara penelitian yang telah ada dengan penelitian yang akan dilakukannya, terutama jika topik yang dibahas serupa. Oleh karena itu, penulis akan menyajikan beberapa judul penelitian terdahulu yang memiliki fokus bahasan yang sama yaitu tentang pendirian bangunan tanpa izin, tetapi pastinya memiliki beberapa perbedaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Perbedaan tersebut yaitu sebagai berikut :

Tabel 1. 1 Orisinalitas Keaslian Penelitian

Nama Penulis	: Nada Fadayatun Nu'mah	
Judul Tulisan	:Implementasi pasal 19 ayat (3) Perda nomor 7 tahun 2015 terhadap alih fungsi lahan tambak menjadi Industri	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Negeri Maulana Ibrahim Malang	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Hasil Penelitian
Isu dan Permasalahan	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa faktor dari alih fungsi lahan	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana legalitas

	pertanian menjadi kawasan industri di desa Banyuwangi kecamatan Manyar kabupaten Gresik, Bagaimana akibat hukum dari alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan industri di Desa Banyuwangi Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dan Bagaimana alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan prespektif <i>Maslahahatul Mursalah</i>	bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung di lahan bekas tambak menurut peraturan perundang-undangan dan Apa saja faktor penyebab pendirian bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung di lahan bekas tambak Kabupaten Maros.
Metode Penelitian	Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa alih fungsi lahan terjadi terutama karena pembebasan lahan untuk pembangunan kawasan industri dan di dorong oleh kondisi ekonomi masyarakat. Akibat hukumnya cukup luas, meliputi aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan. Fenomena ini tidak sejalan dengan prinsip masalah mursalah karena menimbulkan banyak kemudaratatan bagi warga Desa Banyuwangi. Oleh karena itu disarankan agar pemerintah kabupaten Gresik lebih memperhatikan proses alih fungsi lahan agar tidak merugikan masyarakat.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendirian bangunan tanpa PBG tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan gedung sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja, serta tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Maros sehingga bangunan tersebut dinyatakan ilegal. Adapun penyebab utama masyarakat tidak mengurus PBG adalah minimnya pemahaman terhadap kewajiban perizinan, kurangnya sosialisasi dari pemerintah, dan lemahnya pengawasan

		atau penegakan aturan di lapangan
--	--	-----------------------------------

Nama Penulis	: Dwi Wahyu Asih	
Judul Tulisan	: Penegakan Hukum Terhadap Legalitas Perizinan Pendirian Bangunan Kafe di Wilayah Sempadan Pantai Sigandu Batang Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 13 Tahun 2019.	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2023	
Perguruan Tinggi	Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Hasil Penelitian
Isu dan Permasalahan	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana penerapan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 13 Tahun 2019 terkait perizinan mendirikan kafe dan Bagaimana penegakan hukum terhadap pendirian kafe yang tidak berizin di wilayah sempadan pantai sigandu berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 13 Tahun 2019.	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana legalitas bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung di lahan bekas tambak menurut peraturan perundang-undangan dan Apa saja faktor penyebab pendirian bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung di lahan bekas tambak Kabupaten Maros
Metode Penelitian	Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan	Hasil penelitian menunjukkan penerapan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2019 khususnya terkait larangan mendirikan kafe di sempadan pantai sigandu belum sesuai dengan peraturan yang disebabkan karena adanya ketidakkonsisten dan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendirian bangunan tanpa PBG tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan gedung sebagaimana telah

	ketidaksinergi antara pemerintah dengan instansi pemerintahan Kabupaten Batang. Dengan demikian bangunan kafe yang berdiri menyebabkan Peraturan Daerah tidak berjalan sesuai dengan semestinya dan penegakan hukumnya belum berjalan baik.	diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja, serta tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Maros sehingga bangunan tersebut dinyatakan ilegal. Adapun penyebab utama masyarakat tidak mengurus oBG adalah minimnya pemahaman terhadap kewajiban perizinan, kurangnya sosialisasi dari pemerintah, dan lemahnya pengawasan atau penegakan aturan di lapangan
--	---	---

E. Landasan Teori/Konseptual

Teori hukum yang dijadikan landasan teori untuk pemecahan masalah hukum konkret atau yang langsung diterapkan pada praktik hukum adalah pemikiran para teoretisi hukum yang telah diakui kebenarannya dari masa ke masa secara universal.³ Landasan teori atau konseptual yang dapat digunakan berdasarkan dengan topik rumusan masalah, adalah sebagai berikut:

1. Teori Perizinan

Perizinan merupakan salah satu instrumen yuridis yang digunakan pemerintah dalam mengendalikan aktivitas masyarakat. Izin dalam arti luas merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.⁴ Ridwan HR (2020) dalam bukunya “Hukum Administrasi Negara” mendefinisikan izin sebagai keputusan administratif negara yang memperkenankan suatu perbuatan yang pada umumnya dilarang, tetapi diperkenankan dengan memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditetapkan⁵. Y. Sri Pudyatmoko menjelaskan bahwa izin pada hakikatnya

³ I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan ke-2, Jakarta: Kencana, hlm. 129.

⁴ Spelt N.M dan J.B.J.M ten Berge (1993) *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Murry Darmoko M, SHI, MA, Surabaya : Ubhara Press, hlm 7

⁵ Ridwan HR (2020), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada

merupakan dispensasi atau pelepasan dari suatu larangan umum yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka yang memenuhi persyaratan tertentu.⁶

Perizinan sebagai instrumen hukum administrasi negara memiliki beberapa unsur esensial yang harus dipenuhi agar perizinan tersebut dapat dianggap sah secara hukum. Pertama, unsur instrumen yuridis, yaitu izin harus berupa instrumen hukum yang dikeluarkan oleh organ pemerintahan yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan.⁷ Kedua, unsur peraturan perundang-undangan menegaskan bahwa penerbitan izin harus berlandaskan pada kewenangan yang diatur dalam ketentuan hukum berlaku. Ketiga, unsur organ pemerintahan yang berwenang, yakni izin hanya dapat diterbitkan oleh lembaga atau pejabat pemerintahan yang memiliki kewenangan secara sah berdasarkan atribusi, delegasi, atau mandat. Keempat, unsur perbuatan atau kegiatan tertentu, yaitu objek izin harus memiliki kejelasan dan kekhususan mengenai jenis kegiatan atau tindakan yang diperbolehkan. Kelima, unsur bersifat konkret, individual, dan final, artinya izin ditujukan kepada pihak tertentu serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat setelah dikeluarkan. Kelima unsur esensial ini merupakan parameter untuk menilai keabsahan suatu izin, dimana apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka izin tersebut dapat dinyatakan cacat hukum dan dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perizinan bangunan gedung merupakan prasyarat bagi dimulainya kegiatan membangun. Perizinan bangunan gedung memiliki tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.⁸ Perizinan bangunan gedung mencakup aspek administrasi dan teknis yang harus dipenuhi oleh pemohon izin.⁹ Aspek administrasi meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin terkait lainnya. Sementara aspek teknis mencakup persyaratan tata bangunan dan lingkungan serta persyaratan keandalan bangunan gedung. Dalam konteks perizinan bangunan, aspek teknis menjadi sangat krusial karena menyangkut keselamatan publik dan kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, sehingga pemerintah memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan yang ketat terhadap pemenuhan persyaratan teknis sebelum menerbitkan izin.¹⁰ Dalam hukum administrasi negara, perizinan merupakan salah satu bentuk pengaturan (*regeling*) dan pengawasan (*toezicht*) yang dilakukan oleh pemerintah terhadap aktivitas masyarakat. Dalam konteks pembangunan, PBG merupakan bentuk perizinan yang berfungsi memastikan bahwa setiap

⁶ Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan: Problem dan Upaya Pembenahan*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2009, hlm. 27.

⁷ W.F. Prins, *Pengantar Ilmu Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hlm 98

⁸ Marihot Pahala Siahaan (2014), *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta : Kencana, 2017).

¹⁰ *Ibid.*, hlm 89-90

bangunan yang didirikan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan kesesuaian tata ruang. Oleh karena itu, pendirian bangunan tanpa PBG dapat dianggap sebagai tindakan yang tidak sah secara hukum administrasi, karena tidak memenuhi ketentuan perizinan yang diatur dalam UU Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo. UU Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Tindakan yang dilakukan tanpa izin yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan merupakan tindakan melawan hukum dan oleh karenanya dapat dikenai sanksi administrative berupa perintah penghentian kegiatan, denda administratif, hingga pembongkaran atau pencabutan fasilitas. Pengenaan sanksi ini bukan semata-mata bersifat represif, melainkan juga memiliki fungsi edukatif untuk memberikan pemahaman kepada Masyarakat mengenai pentingnya menaati ketentuan perizinan yang berlaku.

Teori perizinan ini memiliki keterkaitan erat dengan asas kepastian hukum, yang merupakan asas fundamental dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa asas kepastian hukum menuntut agar setiap tindakan administrasi pemerintahan dilakukan berdasarkan hukum yang jelas, tetap dan konsisten.¹¹ Asas ini sangat penting dalam proses perizinan karena mengharuskan adanya aturan yang jelas, tidak membingungkan, dan dapat di prediksi oleh masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat memperoleh jaminan bahwa izin yang diberikan atau ditolak dilakukan berdasarkan prosedur yang sah, bukan atas dasar kebijakan yang sewenang-wenang. Sebaliknya, ketiadaan kepastian hukum dalam perizinan akan menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat dan membuka peluang terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintah. Keterkaitan antara teori perizinan dan asas kepastian hukum ini memperkuat argumentasi bahwa bangunan yang didirikan tanpa PBG tidak hanya melanggar ketentuan perizinan, tetapi juga bertentangan dengan asas kepastian hukum yang menghendaki setiap tindakan harus memiliki dasar hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

2. Persetujuan Bangunan Gedung

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Cipta Kerja, bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus.¹² Bangunan Gedung merupakan objek hukum yang memiliki aspek legalitas dan administratif yang harus dipenuhi, salah satunya melalui Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk

¹¹ Philipus M. Hadjon, *op.cit.*, hlm. 45

¹² Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan Gedung.¹³ Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, PBG merupakan instrumen pengendalian pembangunan yang bertujuan untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna bangunan Gedung.¹⁴ Ridwan HR menyatakan bahwa izin merupakan keputusan pemerintah yang memperkenankan suatu perbuatan yang pada umumnya dilarang tetapi dapat diperkenankan dengan syarat-syarat tertentu.¹⁵

Dalam konteks hukum administrasi negara, PBG merupakan instrumen preventif yang digunakan pemerintah untuk melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pembangunan gedung agar sesuai dengan rencana tata ruang, standar teknis bangunan, serta aspek keselamatan dan kesehatan¹⁶. Keberadaan PBG menjadi syarat legalitas bagi setiap pembangunan gedung dan menjadi bukti bahwa bangunan yang didirikan telah memenuhi persyaratan administratif dan teknis yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

PBG memiliki fungsi strategis dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dan penjaminan keselamatan bangunan. Pertama, PBG berfungsi sebagai alat kontrol pemerintah untuk memastikan bahwa setiap pembangunan gedung sesuai dengan RTRW, RDTR, dan peraturan zonasi yang berlaku di suatu wilayah. Kedua, PBG berfungsi sebagai instrumen penjaminan keselamatan dan kesehatan bagi pengguna bangunan gedung dengan memastikan bahwa desain dan konstruksi bangunan memenuhi standar teknis yang meliputi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Tujuan penerbitan PBG adalah untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta sesuai dengan tata bangunan dan lingkungannya. Lebih lanjut tujuan pengaturan PBG mencakup aspek tertib penyelenggaraan bangunan gedung, terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan umum dan hak hak individual keseimbangan antara kepentingan pemilik bangunan dengan kepentingan masyarakat luas.

Pengaturan mengenai PBG didasarkan pada hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Pada tingkat Undang-Undang, landasan hukum utama adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjadi dasar utama pengaturan bangunan gedung di Indonesia, dimana dalam Pasal 7 ayat (1) disebutkan bahwa¹⁷ :

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pasal 1 angka 4.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Penjelasan Umum.

¹⁵ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 207.

¹⁶ Adrian Sutedi, Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 195.

¹⁷ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 7 ayat (1)

"Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan."

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja, pembangunan gedung diatur melalui mekanisme IMB (Izin Mendirikan Bangunan) berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Namun setelah berlakunya UU Cipta Kerja, ketentuan mengenai IMB digantikan dengan PBG. Perubahan mendasar ini menegaskan bahwa pendirian bangunan tidak lagi berorientasi pada izin, melainkan pada persetujuan berbasis pemenuhan standar teknis. Artinya, pembangunan gedung dapat dilakukan setelah memenuhi semua ketentuan teknis sesuai fungsi dan peruntukan lahannya.

Pada tingkat peraturan pemerintah, landasan hukum PBG diatur dalam PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah ini mengatur secara rinci mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung termasuk PBG, serta pembinaan dan pengawasan. Selain itu terdapat pula Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 8 tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, Perda Nomor 1 tahun 2024 tentang Pajak daerah dan retribusi daerah, serta Perda Kabupaten Maros Nomor 7 tahun 2023 tentang Rencana tata ruang wilayah Kabupaten Maros tahun 2023-2042.

3. Asas Kepastian Hukum dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB)

Ridwan HR menjelaskan bahwa AAUPB adalah asas-asas umum yang dijadikan sebagai dasar dan tata cara dalam penyelenggaraan pemerintahan yang layak, yang dengan cara demikian penyelenggaraan pemerintahan itu menjadi baik, sopan, adil, dan terhormat, bebas dari kezaliman, pelanggaran peraturan, tindakan penyalahgunaan wewenang dan tindakan sewenang-wenang.¹⁸ Sementara itu, Indroharto menegaskan bahwa AAUPB merupakan nilai-nilai etik yang hidup dan berkembang dalam lingkungan hukum administrasi negara, yang berfungsi sebagai pegangan bagi pejabat administrasi negara dalam menjalankan fungsinya, sekaligus sebagai alat uji bagi hakim administrasi dalam menilai tindakan administrasi negara¹⁹.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, AAUPB telah dikodifikasi secara formal dan menjadi norma hukum positif yang mengikat. Pasal 10 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa AAUPB yang dimaksud meliputi asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, asas ketidakberpihakan, asas kecermatan, asas tidak

¹⁸ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018, hlm. 244.

¹⁹ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004, hlm. 158.

menyalahgunakan kewenangan, asas keterbukaan, asas kepentingan umum, dan asas pelayanan yang baik²⁰. Dari berbagai asas tersebut, asas kepastian hukum menempati posisi paling fundamental karena menjadi landasan bagi tegaknya asas-asas lainnya. Hal ini sejalan dengan pendapat SF Marbun yang menyatakan bahwa asas kepastian hukum merupakan prasyarat bagi terwujudnya asas-asas lainnya dalam AAUPB, karena tanpa adanya kepastian hukum, maka asas kemanfaatan, ketidakberpihakan, dan asas-asas lainnya tidak akan dapat dijalankan dengan baik.²¹

Asas kepastian hukum merupakan salah satu pilar utama dalam AAUPB yang mengharuskan setiap tindakan pemerintahan memiliki dasar hukum yang jelas, dapat diprediksi, dan memberikan jaminan perlindungan hukum bagi masyarakat. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa asas kepastian hukum dalam konteks hukum administrasi negara mengandung dua dimensi penting, yaitu: pertama, adanya aturan hukum yang jelas dan tegas sebagai landasan bertindak, dan kedua, adanya perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang dari pemerintah²². Kedua dimensi ini saling melengkapi dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik. Dimensi pertama menekankan pada aspek formil keberadaan aturan hukum, sedangkan dimensi kedua menekankan pada aspek materiil mengenai substansi dan fungsi perlindungan dari aturan hukum tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan. Definisi ini menegaskan bahwa asas kepastian hukum tidak hanya berbicara tentang ada atau tidaknya aturan hukum, tetapi juga tentang penerapan aturan tersebut.

Dalam konteks PBG, asas kepastian hukum memiliki peran yang sangat strategis. PBG merupakan instrumen hukum administrasi yang berfungsi sebagai wujud pengawasan preventif pemerintah terhadap kegiatan pembangunan gedung oleh masyarakat. Melalui mekanisme PBG, pemerintah dapat memastikan bahwa setiap pembangunan gedung memenuhi persyaratan teknis, tata ruang, keselamatan, dan kepentingan umum lainnya. Asas kepastian hukum berfungsi untuk memberikan kepastian mengenai kewenangan pemerintah dalam mengeluarkan izin, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon izin, prosedur penerbitan izin, jangka waktu berlakunya izin, dan konsekuensi hukum bagi yang tidak memiliki izin. Asas kepastian hukum dalam konteks hukum administrasi negara mengandung dua dimensi penting, yaitu

²⁰ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

²¹ SF Marbun, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014, hlm. 76-77.

²² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 2007, hlm. 85-86.

adanya aturan hukum yang jelas dan tegas sebagai landasan bertindak, serta adanya perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang dari pemerintah.

Dengan demikian, asas kepastian hukum dalam AAUPB menjadi pisau analisis utama dalam menilai legalitas bangunan yang tidak memiliki PBG. Melalui pendekatan asas kepastian hukum, peneliti dapat memberikan penilaian objektif berdasarkan parameter hukum yang jelas dan terukur, meliputi empat dimensi yaitu legalitas formal, prediktabilitas hukum, konsistensi penerapan hukum, dan perlindungan hukum. Penggunaan asas kepastian hukum sebagai pisau analisis dalam penelitian hukum administrasi negara memungkinkan peneliti untuk melakukan pengujian secara sistematis terhadap keabsahan suatu Tindakan pemerintahan maupun tindakan masyarakat yang berkaitan dengan hukum administrasi, sehingga kesimpulan yang dihasilkan memiliki landasan teoritis yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa analisis legalitas bangunan tanpa PBG tidak didasarkan pada penilaian subjektif, pertimbangan praktis, atau kepentingan semata, melainkan benar-benar mengacu pada kaidah-kaidah hukum administrasi negara yang berlaku dan prinsip-prinsip negara hukum yang menempatkan supremasi hukum sebagai landasan utama dalam setiap tindakan penyelenggaraan negara.

4. Penataan Ruang dan Alih Fungsi Lahan

Dalam Pasal 1 butir 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dikemukakan: “Penataan ruang adalah suatu sistem proses Perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang”. Penataan ruang merupakan instrumen kebijakan yang bersifat mengikat untuk mengarahkan lokasi investasi yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan dunia usaha sehingga tercipta pemanfaatan ruang yang serasi, selaras, seimbang, berdaya guna, berhasil guna, berbudaya, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan.²³

Perencanaan TRW merupakan suatu upaya yang mencoba merumuskan usaha pemanfaatan ruang/lahan secara optimal dan penataan ruang/lahan secara efisien bagi kegiatan usaha manusia di wilayahnya yang berupa pembangunan sektoral, daerah, swasta/masyarakat yang ingin, dan dapat dicapai dalam kurun waktu tertentu.²⁴ Perencanaan tata ruang berfungsi sebagai pedoman untuk penyusunan rencana Pembangunan; pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah; mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah, serta keserasian antar sektor; penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; dan penataan ruang kawasan strategis²⁵. Dalam konteks pembangunan bangunan Gedung, penataan ruang menjadi acuan utama dalam menentukan lokasi dan

²³ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah: Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008, hlm. 123-124.

²⁴ A.M Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta : Kencana 2014, hlm 9

²⁵ *Ibid.*, hlm. 147-148.

jenis bangunan yang dapat didirikan di suatu kawasan, sehingga pembangunan dapat berlangsung secara tertib dan sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan.

Alih fungsi lahan atau yang sering disebut juga sebagai konversi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula menjadi fungsi lain yang membawa dampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri²⁶. Alih fungsi lahan sebagai perubahan penggunaan lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya yang dapat bersifat permanen maupun sementara.²⁷ Menurut Lestari, mendefinisikan alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai *konversi* lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsi semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Dampak alih fungsi lahan juga mempengaruhi struktur sosial masyarakat, terutama dalam struktur mata pencaharian.²⁸ Dalam konteks kawasan tambak, alih fungsi tambak menjadi peruntukan lain dapat mengancam keberlanjutan ekosistem pesisir dan mata pencaharian masyarakat.

Alih fungsi lahan terjadi karena berbagai faktor yang saling terkait dan mempengaruhi. Faktor pertama adalah faktor demografis, yaitu pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk permukiman, karena semakin tinggi pertumbuhan penduduk di suatu wilayah semakin besar tekanan terhadap penggunaan lahan untuk memenuhi kebutuhan dasar penduduk tersebut. Faktor kedua adalah faktor sektor sosial budaya, termasuk perubahan persepsi masyarakat terhadap profesi pertanian, rendahnya regenerasi petani muda, dan kecenderungan generasi muda beralih ke sektor non-pertanian yang di anggap lebih prestisius dan menguntungkan. Kombinasi dari berbagai faktor ini menciptakan tekanan multidimensional terhadap lahan pertanian dan kawasan produktif lainnya yang dapat mengancam ketahanan pangan berkelanjutan.

Lahan bekas tambak merupakan area atau kawasan yang sebelumnya digunakan untuk kegiatan budidaya perikanan tambak namun telah mengalami perubahan fungsi atau tidak lagi dimanfaatkan untuk kegiatan budidaya perikanan.²⁹ Secara fisik, lahan bekas tambak memiliki karakteristik khusus berupa tanah yang telah mengalami modifikasi untuk keperluan budidaya air payau atau air asin, dengan sistem saluran air, pematang, dan infrastruktur

²⁶ Irwan Sukri Banuwa, *Konversi lahan Pertanian dan Ketersediaan Pangan*, Jurnal Pengembangan Kota, Vol.1 No.2 (2013), hlm. 148

²⁷ Ita Rustiati Ridwan, *Kebijakan Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian*, (Bandung : Unpad Press, 2019)

²⁸ Dwi prasetya, 2015 "*Dampak Alih fungsi lahan dari Sawah ke Tambak Terhadap Mata Pencaharian Masyarakat Desa (studi Kasus di Desa Cebolek Kidul Kecamatan Margoyoso Kab, pati*" skripsi: Universitas Negari Semarang, semarang

²⁹ Badan Informasi Geospasial. *Pedoman Teknis Kegiatan Pemetaan Rencana Tata Ruang*. Cibinong: BIG, 2016.

pendukung lainnya.³⁰ Sementara itu, Supriharyono (2007) memberikan pengertian yang lebih spesifik bahwa lahan bekas tambak adalah areal yang pernah digunakan untuk kegiatan akuakultur ekstensif maupun penurunan produktivitas atau telah tidak ekonomis lagi untuk dikelola sebagai tambak³¹

Dalam konteks lahan bekas tambak, legalitas fungsi ruang menjadi sangat krusial karena perlu ditelusuri apakah berdasarkan RTRW setempat, lahan tersebut diperuntukkan bagi Kawasan budidaya atau masih di tetapkan sebagai kawasan lindung, kawasan pertanian atau kawasan perikanan. Legalitas fungsi ruang merujuk pada kesesuaian rencana pembangunan dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW. Hasni menegaskan bahwa fungsi ruang adalah penetapan normatif mengenai peruntukan kawasan berdasarkan kemampuan dan daya dukung lahan untuk mewujudkan struktur dan pola ruang yang optimal bagi kesejahteraan masyarakat. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 61 ayat (1) Undang-Undang Penataan Ruang yang mewajibkan setiap orang menaati RTRW, memanfaatkan ruang sesuai izin pemanfaatan ruang, serta mematuhi persyaratan izin tersebut. Oleh karena itu, kesesuaian fungsi ruang merupakan syarat materiil yang harus dipenuhi sebelum izin pembangunan, termasuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dapat diterbitkan. Pemerintah tidak dapat menerbitkan PBG apabila rencana pembangunan tidak sesuai dengan fungsi ruang, dan PBG yang telah diterbitkan dapat dibatalkan apabila kemudian terbukti bertentangan dengan RTRW.

Dalam konteks alih fungsi lahan bekas tambak menjadi bangunan Gedung, aspek izin lingkungan menjadi sangat krusial mengingat lahan bekas tambak memiliki karakteristik ekologis khusus yang berbeda dengan lahan darat pada umumnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah, setiap kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan wajib memiliki Amdal atau UKL-UPL. Izin lingkungan berfungsi sebagai prasyarat bagi penerbitan izin-izin sektoral lainnya, termasuk PBG. Pembangunan di lahan bekas tambak berpotensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan pesisir, seperti perubahan hidrologi, hilangnya fungsi penyangga ekosistem, peningkatan risiko banjir, serta penurunan kualitas lingkungan. Oleh karena itu, pembangunan di lahan bekas tambak pada umumnya wajib dilengkapi dengan izin lingkungan. PBG yang diterbitkan tanpa didahului izin lingkungan yang dipersyaratkan mengandung cacat yuridis dan dapat dibatalkan atau digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Legalitas fungsi ruang, izin lingkungan, dan PBG merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dalam sistem perizinan terintegrasi. Kesuaian dengan RTRW merupakan syarat awal yang harus dipenuhi, diikuti dengan

³⁰ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. *Strategi Pengelolaan Berkelanjutan Pesisir dan Laut Indonesia*. Jakarta: Bappenas, 2014.

³¹ Direktur Jenderal Perikanan Budidaya. *Peraturan Direktur Jenderal Perikanan Budidaya Nomor 49/PER-DJPB/2011 tentang Pedoman Umum Pembesaran Ikan di Keramba Jaring Apung*. Jakarta: Kementerian Kelautan dan Perikanan, 2011.

pemenuhan kewajiban izin lingkungan apabila kegiatan berdampak penting, dan selanjutnya menjadi dasar penerbitan PBG. Apabila salah satu dari ketiga aspek tersebut tidak terpenuhi, maka legalitas bangunan secara keseluruhan dapat dipersoalkan. Dengan demikian, penilaian legalitas bangunan di lahan bekas tambak tidak dapat hanya didasarkan pada keberadaan PBG, tetapi harus dilakukan secara holistik dengan mempertimbangkan kesesuaian fungsi ruang dan legalitas izin lingkungan. Pendekatan ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan prinsip pembangunan berkelanjutan yang mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan dalam satu sistem hukum yang utuh.

F. Kerangka Pikir

