



Persetujuan Pembangunan di Daerah Jalur Hijau di Dusun Gubug Belodan Kabupaten Tabanan

I Kadek Tedyo Tamara Putra Daniswara¹ | Ida Ayu Putu Widiati¹ | Putu Ayu Sriasih Wesna¹

1. Fakultas Hukum, Universitas
Warmadewa

Correspondence address to:

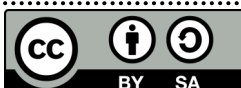
I Kadek Tedyo Tamara Putra
Daniswara, Fakultas Hukum,
Universitas Warmadewa

Email address:

tedokeren12@gmail.com

Abstract—Gubug Belodan Village is located in the scope of the Tabanan Regency area with a strategic location on the edge of the city, has a high lure to be used as a residential or commercial area which certainly greatly affects the agricultural land in Gubug Belodan Hamlet where the land used is finally in a shifting condition. Based on this, how is the granting of building approval (PBG) in the green belt area? And how is the policy of granting building approval (PBG) in the green belt of Gubug Belodan Hamlet, Tabanan Regency? This research uses empirical legal research. The green line, which is a public infrastructure and facilities, the establishment of buildings on the green line must have PBG based on Law No. 28/2002 on Building. Regarding the green belt development policy, it is also explained in the Tabanan Regency Regional Regulation No. 6/2014 concerning the Green Belt Area which provides an understanding that the establishment of buildings is not allowed permanently or not which is contrary to the functional and use of the defense area concerned in the green belt area, except with the permission of the Regent with the recommendation of the DPRD.

Keywords: development approval; dusun gubug belodan; green line



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

1. Pendahuluan

Tanah adalah salah satu kekayaan alam yang memiliki peranan cukup diperlukan dan salah satu aspek terpenting dalam keberlangsungan makhluk hidup. Strategi dalam mengendalikan manfaat tanah kerap mendapatkan halangan atau hambatan dengan aspek lain (Arba, 2017: 18). Keterkaitan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTR Kota) apabila diselaraskan dengan ketersediaan suatu hal yang mencakup pentingnya pemerintahan swasta cukup memiliki sinkronisasi dengan rencana pembangunan Kota. Dibebaskannya pertanahan demi kepentingan dibangunnya hunian kawasan tinggal, perhotelan, pusat perbelanjaan tradisional maupun modern, rumah susun *elite*, dan lain – lain di tengah – tengah perkotaan kerap menimbulkan akibat yang merugikan, dikarenakan Sebagian penduduk secara tidak langsung dipaksa akan hilangnya rumah hunian mereka, bahkan dikorbkannya suatu kebutuhan umum, salah satunya terpaksa kehilangan kawasan hijau, kawasan hutan di perkotaan, kawasan taman di kota, dan lain – lain. Dengan adanya tumbuh kembang serta semakin padatnya penghuni bumi ini, tentu memiliki pengaruh terhadap digunakannya ruang pada lingkungan ini. Pembuktian kasus ini dapat dilihat melalui peralihan fungsional lahan – lahan yang cukup signifikan yang disebabkan oleh kegiatan di kota yang diperluas ke pinggiran perkotaan. Kelembagaan suatu negara Dalam aturan yang berlaku di Indonesia, sesuai dengan aturan terdahulu, yakni PP No.36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung, IMB dapat diartikan dengan suatu izin yang dicetuskan oleh Pemerintahan di Kabupaten/Perkotaan terhadap mereka yang memiliki suatu bangunan Gedung yang dibangun dari awal, diubah, diperluas, dikurangi, dan/atau dirawatnya bangunan Gedung yang disesuaikan dengan syarat – syarat administratifnya dan syarat – syarat teknisnya yang diberlakukan. Disamping hal itu, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sesuai dengan PP No.16/2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dan UU No.28/2002 tentang Bangunan Gedung merupakan suatu izin yang diberikan kepada mereka yang memiliki bangunan gedung yang dibangun dari awal, diubah, diperluas, dikurangi, dan/atau dirawatnya bangunan gedung yang menyesuaikan dengan standarisasi teknisnya bangunan gedung itu sendiri.

Melihat penjelasan IMB dan PBG diatas, dapat disimpulkan bahwa PBG memiliki syarat untuk memenuhi standarisasi teknisnya, sedangkan IMB memiliki syarat dipenuhinya syarat – syarat administratif dan teknis (Marihot, 2008: 26). Disederhanakannya syarat – syarat perizinan ini memiliki maksud agar proses dalam mengurus izin ini dapat berjalan dengan mudah, namun tetap terjaminnya aspek selamat dan aman terhadap penduduk melalui pelayanan koordinasi serta pemeriksaan terpenuhinya standar teknis yang diperjelas terdapat dalam PP No. 16/2021. Teruntuk kasus yang di atas Jalur hijau dapat dikatakan cakupan dari ruang terbuka hijau publik. Penjelasan ini terdapat Pasal 29 UU 26/2007 tentang Penataan Ruang yang memberikan pemahaman bahwa ruang terbuka hijau publik adalah ruang terbuka hijau yang kepemilikan dan pengelolaannya dilakukan oleh Pemda Perkotaan yang dipergunakan terhadap hal pemenuhan kebutuhan masyarakat umum. Adapun cakupan ruang terbuka hijau publik yakni, pertamanan di perkotaan, pertamanan makam umum, jalur hijau pada jalanan, sungai, serta daerah perpantaian. Kegunaan dan rincian bangunan gedung ini dapat dilakukan perubahan dengan dimohonkannya IMB gedung yang baru yang dilakukan oleh mereka yang memiliki bangunan gedung dengan wujud perencanaan teknis bangunan gedung yang dilengkapi dengan terpenuhinya syarat – syarat administratif dan syarat – syarat teknisnya. Dalam hal dirubahnya kegunaan bangunan ini contohnya dari digunakannya bangunan untuk hunian menjadi bangunan untuk usaha. Selanjutnya dalam hal dirubahnya rincian contohnya yakni dari bangunan dengan kepemilikan negara menjadi bangunan dengan kepemilikan usaha atau kepemilikan yang semi kekal menjadi bangunan kekal. Kemudian dirubahnya kegunaan dan rincian yakni seperti bangunan hunian semi kekal menjadi bangunan usaha kekal. Ruang terbuka hijau dapat dideskripsikan dengan kawasan dengan bentuk yang Panjang seperti persegi Panjang atau berkelompok, yang digunakan dengan sifat keterbukaan, kawasan yang ditumbuhi tanaman – tanaman dengan proses pertumbuhan yang sengaja ditanami atau secara alami. Selanjutnya yang dimaksudnya dengan ruang terbuka hijau privat ini seperti Perkebunan ataupun kawasan halaman hunian dengan kepemilikan penduduk atau swasta yang berisikan tanaman – tanaman. Penjelasan Pasal 11 ayat (2) UU No. 28/2002 tentang Bangunan

Gedung memberikan penjelasan mengenai syarat – syarat pembangunan suatu bangunan di jalur hijau yakni digunakan oleh pihak yang memiliki kewenangan, sesuai dengan rencana tata ruang, tata bangunan dan lingkungan, tak bertentangan dengan fungsional prasarana serta sarana yang berhubungan, serta dipertimbangkannya keserasian bangunan gedung dan lingkungan.

Desa Gubug Belodan berada di cakupan daerah Kabupaten Tabanan dengan letak yang berada di pinggir perkotaan yang strategis, tentunya mempunyai suatu pemikat yang tinggi apabila digunakan menjadi kawasan pemukiman maupun komersial. Dikarenakan letak desa ini memiliki pemikat tinggi tentu sangat mempengaruhi lahan pertanian di Dusun Gubug Belodan yang dimana lahan yang dipergunakan akhirnya berada pada kondisi yang bergeser. Seperti yang diketahui bahwa untuk pembangunan ada beberapa zona yang kita tidak dapat membangun pemukiman warga ataupun dengan memerlukan izin khusus dalam membangunnya. dengan zona – zona warna yakni warna merah yang mengartikan gunung yang sedang aktif, warna Biru yang mengartikan terdapatnya perlatan , danau atau sungai, warna Hijau yang mengartikannya dataran rendah (0-200 meter) yang terkadang juga mengartikannya sebagai lahan pertanian, warna coklat dipergunakan terhadap daerah pegunungan, coklat muda untuk pegunungan rendah dengan ketinggian (1.000-1.500 meter) dan coklat tua untuk pegunungan tinggi dengan ketinggian lebih dari (1.500 meter), warna hitam digunakan untuk detail penghunian, lettering, tumbuhan karang, dan tapal batas

Adapun permasalahan yang timbul dari uraian latar belakang diatas yakni bagaimanakah Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di daerah jalur hijau? Serta bagaimanakah Kebijakan Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di jalur hijau Dusun Gubug Belodan Kabupaten Tabanan? Sehingga adapun tujuan penulisan ini yakni untuk mengetahui Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di daerah jalur hijau. Serta untuk mengetahui Kebijakan Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di jalur hijau Dusun Gubug Belodan Kabupaten Tabanan.

2. Metode

Metode memiliki makna yakni memberi acuan mengenai tatacara seseorang yang ahli untuk dapat melakukan pembelajaran, analisis, dan dapat memiliki pemahaman dengan tujuan untuk dapat dipergunakan sebagai bahan jawaban atas suatu isu tertentu. Serta sebelumnya, untuk bisa mendapatkan pendekatan terhadap data – data yang dibutuhkan pada penelitian sehingga persoalan dapat terjawab secara menyeluruh (Peter, 2005: 93). Penelitian ini mempergunakan metode penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan meneliti persoalan hukum yang tak tertulis serta meneliti suatu keefektivitasan hukum tersebut, dengan digunakannya teori – teori hukum yang kemudian disinkronisasikan dengan hasil observasinya secara nyata (Soerjono, 2007: 51).

Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini yaitu sumber data primer yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama melalui penelitian lapangan (Ade Saptomo, 2009: 78) dengan melakukan wawancara dengan responden yakni dari pemilik tanah yang berlokasi di Desa Gubug Belodan Tabanan. Serta Sumber data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan seperti Peraturan Perundang - Undangan. Adapun Teknik pengumpulan data yang dipergunakan yakni studi dokumentasi, pengamatan (observasi), serta Teknik wawancara. Selanjutnya data yang ada di perpustakaan, secara online, maupun terjun langsung lapangan yang kemudian akan dilakukan pengolahan kualitatif serta penyajian yang deskriptif.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Persetujuan Pembangunan Di Daerah Jalur Hijau

Dalam hal akan didirikannya suatu bangunan tentu memerlukan aturan supaya pembangunan dapat dikatakan sah oleh pemerintahan melalui suatu perijinan pembangunan.

Pemerintahan sudah memberikan pemberitahuan mengenai IMB menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Berdasarkan PP No. 16/2021 pada Pasal 1 angka 17 dapat dipahami isinya bahwa perizinan yang diberi terhadap mereka yang memiliki Bangunan yang dibangun dari awal, diubah, diperluas, dikurangi, dan/atau dirawatnya bangunan gedung yang menyesuaikan dengan standarisasi teknisnya bangunan gedung itu sendiri. Pemerintah melakukan perubahan terhadap hal yang diatur dalam aturan IMB menjadi PBG yakni sebagai pendorong dalam mengoptimalkan proses perizinan, meratakan standar pembangunan, pelayanan yang terbuka, memberikan perlindungan pengguna jasa terhadap hal yang membahayakan gagalnya pembangunan serta dapat meningkatnya pelayanan suatu perizinan dari aspek pengawasannya.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung merupakan bentuk nyata dari hasil konstruksi yang menjadi satu dengan daerah kedudukannya, dengan sebagiannya atau secara keseluruhan berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang memiliki fungsi untuk dijadikan tempat dilakukannya aktivitas masyarakat, termasuk sebagai tempat tinggalnya, aktivitas yang berhubungan dengan agama, tempat usaha, aktivitas sosial, kebudayaan, ataupun aktivitas khususnya. Jalur hijau dapat dikatakan cakupan dari ruang terbuka hijau publik. Penjelasan ini terdapat Pasal 29 UU 26/2007 tentang Penataan Ruang yang memberikan pemahaman bahwa ruang terbuka hijau publik adalah ruang terbuka hijau yang kepemilikan dan pengelolaannya dilakukan oleh Pemda Perkotaan yang dipergunakan terhadap hal pemenuhan kebutuhan masyarakat umum. Adapun cakupan ruang terbuka hijau publik yakni, pertamanan di perkotaan, pertamanan makam umum, jalur hijau pada jalanan, sungai, serta daerah pertanian. Selanjutnya yang dimaksudnya dengan ruang terbuka hijau privat ini seperti Perkebunan ataupun kawasan halaman hunian dengan kepemilikan penduduk atau swasta yang berisikan tanaman – tanaman. Jalur hijau tergolong kedalam prasarana serta sarana umum. Hal ini dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 29 PP NO. 36/2005 tentang Pelaksanaan dan UU No. 28/2002 tentang Bangunan dan Gedung yang memberikan pemahaman bahwa prasarana dan sarana umum yakni kawasan hijau, kawasan transmisi dengan tegangan tinggi, Menara telekomunikasi dan air.

Pasal 18 ayat (2) PP No. 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung memberikan pemahaman terhadap didirikannya suatu bangunan diatas maupun dibawah tanah, air, serta prasarana dan sarana umum ini tak diperbolehkan menyebabkan terganggunya keseimbangan lingkungan, fungsional perlindungan suatu daerah, serta prasarana dan sarana umum yang berhubungan. Aturan ini diberlakukan pula pada pembangunan di kawasan/jalur hijau yang telah disebutkan merupakan prasarana dan sarana umum. Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, mereka yang memiliki bangunan wajib menyertakan teknis perencanaan bangunan gedung dengan memenuhi syarat – syarat yang ditentukan sesuai fungsionalnya, mempunyai izin mendirikan bangunan (IMB), melakukan pembangunan gedung dengan menyesuaikan teknis perencanaan yang telah sah serta melakukannya sesuai dengan ketentuan waktu diberlakukannya izin tersebut, mendapatkan pengesahan dari Pemda mengenai perencanaan teknis bangunan gedung yang mengalami perubahan setiap tahapan pelaksanaannya.

Pelaksanaan Kebijakan Membangun Di Daerah Jalur Hijau Dusun Gubug Belodan Kabupaten Tabanan

Desa Gubug yang terletak di Kabupaten Tabanan ini terbentuk pada tahun 1921 yang saat ini berada dibawah naungan I Nengah Mawan selaku Kepala Desa. Tipologi Desa Gubug terdiri dari Persawahan, Perladangan, Perkebunan, Peternakan, Nelayan, Pertambangan, Industri sedang dan besar, Kerajinan dan Industri kecil, Jasa dan perdagangan. Bersumber dari monografi Desa Gubug, dapat dilihat bahwa wilayah pada setiap dusun di Desa Belodan di dominasi oleh kawasan persawahan dengan total 355,8 Ha. Hal ini membuktikan bahwa Desa Gubug dikelilingi oleh kawasan hijau terlebih dari 2.636 jumlah penduduk yang memiliki pekerjaan, sebanyak 25% atau sejumlah 665 penduduk memiliki pekerjaan sebagai petani berdasarkan oleh tabel jumlah penduduk berdasarkan data mata pencaharian di Desa Gubug.

Mengenai kebijakan pembangunan jalur hijau ini pun diterangkan pada Perda Kab. Tabanan

No. 6/2014 tentang Kawasan Jalur Hijau Pasal 2 yang memberikan pemahaman yakni tidak diperbolehkan adanya pendirian bangunan secara kekal ataupun tidak yang bertentangan dengan fungsional dan penggunaan kawasan pertahanan yang bersangkutan wilayah kawasan jalur hijau, kecuali atas seizin dari Bupati dengan rekomendasi DPRD. Berdasarkan dengan hasil wawancara dengan Bapak I Putu Widianya selaku Kepala Dusun Desa Gubug Belodan Kabupaten Tabanan pada tanggal 27 September 2023, tidak hanya pada Desa Gubug saja, tetapi lebih spesifik pada Dusun Gubug Belodan juga terdapat surat informasi tata ruang yang dikeluarkan untuk termohon atas nama I Made Gunawan, SE, yang merupakan masyarakat Dusun Gubug Belodan dengan kesimpulan informasi tata ruang yakni permohonan informasi tata ruang atas nama I Made Gunawan, SE, dengan rencana kegiatan Rumah Tinggal, tidak memungkinkan pada kawasan Tanaman Pangan/KP2B, memungkinkan pada permukiman perkotaan, dan sesuai kajian teknis. Berdasarkan dengan hasil wawancara dengan Bapak I Putu Widianya selaku Kepala Dusun Desa Gubug Belodan Kabupaten Tabanan pada tanggal 27 September 2023 yakni pembangunan rumah tinggal yang dimohonkan oleh Bapak I Made Gunawan, pada kawasan tanaman pangan tidak dapat diizinkan karena kawasan tersebut merupakan kawasan hijau yang hanya diperbolehkan untuk kegiatan upaya peningkatan produktivitas pertanian, kegiatan operasional, penunjang, dan pengembangan kawasan tanaman pangan agar dapat terlaksana perda yang diberlakukan untuk membuat wilayah tersebut menjadi kawasan hijau seutuhnya.

Dalam Penegakan Perda No. 6/2014 tentang Kawasan Jalur Hijau di Kabupaten Tabanan, walaupun sudah dilakukannya penegakan yang maksimal oleh aparat setempat, namun tetap saja terjadi pelanggaran di kawasan jalur hijau yang disebabkan oleh penduduk yang memiliki tanah di jalur hijau dengan melakukan pembangunan hunian, pembangunan tempat usaha, serta terdapat beberapa oknum yang melakukan aksi mencoret palang pengumuman penetapan Kawasan Jalur Hijau. Aparat setempat dalam mengatasi kasus pencoretan palang penertiban kawasan hijau serta hal – hal yang melanggar yang terdapat pada jalur hijau ini melakukan cara peneguran bahkan pengamanan ke kantor aparat penegak hukum dengan tujuan meminta keterangan, belum sampai terjadi aparat penegak hukum setempat membawa pelaku pelanggaran – pelanggaran tersebut ranah meja hijau pengadilan.

Selanjutnya mengenai mekanisme dalam dijatuhkannya suatu hukuman pidana terhadap pelaku pelanggaran berdasarkan hasil penelitian berdasarkan Perda No. 6/2014 di Kabupaten Tabanan yakni diberikannya peringatan secara tertulis, membina, apabila diterbitkannya surat pembongkaran dari Bupati maka aparat setempat diwajibkan melakukan pembongkaran terhadap bangunan tersebut. Selanjutnya terhadap ketentuan hukuman pidana yang terdapat pada Bab V Pasal 7 ayat 1 memberikan hukuman terhadap pelanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) yakni dengan ancaman pidana penjara maksimal tiga bulan atau denda maksimal lima puluh juta rupiah.

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Bapak I Nengah Mawan selaku Kepala Desa pada tanggal 25 September 2023, Desa Gubug ini dikelilingi oleh kawasan hijau yang cukup luas, pemerintah setempat pun telah melakukan pemasangan plang himbauan untuk tidak melakukan pembangunan pada kawasan hijau, akan tetapi penduduk Desa Gubug tetap ada saja yang melakukan pelanggaran atas hal tersebut dengan dalil sebagai sumber nafkah. Tentunya hal semacam ini mempersulit pemerintah dalam pelestarian kawasan jalur hijau yang utuh. Lanjutnya, untuk menertibkan masyarakat terhadap pembangunan jalur hijau Desa Gubug dilakukan koordinasi terdahulu dengan Dinas/Instansi atas administrasi. Kedua, dilakukannya pendataan atas bangunan – bangunan yang melanggar aturan jalur hijau. Ketiga, pelaku pelanggaran akan dipanggil. Penindakan dalam penegakan jalur hijau ini dilakukan dengan hukuman administrasi serta pidana.

4. Simpulan

Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di daerah jalur hijau dikarenakan Jalur Hijau merupakan prasarana dan sarana umum maka pada pasal 18 ayat (2) PP No. 36/2005

tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung memberikan pemahaman terhadap didirikannya suatu bangunan diatas maupun dibawah tanah, air, serta prasarana dan sarana umum ini tak diperbolehkan menyebabkan terganggunya keseimbangan lingkungan, fungsional perlindungan suatu daerah, serta prasarana dan sarana umum yang berhubungan. Oleh karena hal ini didirikannya bangunan di jalur hijau diharuskan memiliki PBG berdasarkan Pasal 18 ayat (2) PP No. 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung. Permohonan PBG pada jalur hijau dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang.

Kebijakan pembangunan jalur hijau ini pun diterangkan pada Perda Kab. Tabanan No. 6/2014 tentang Kawasan Jalur Hijau Pasal 2 yang memberikan pemahaman yakni tidak diperbolehkan adanya pendirian bangunan secara kekal ataupun tidak yang bertentangan dengan fungsional dan penggunaan kawasan pertahanan yang bersangkutan wilayah kawasan jalur hijau, kecuali atas seizin dari Bupati dengan rekomendasi DPRD berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 6 Tahun 2014 tentang Kawasan Jalur Hijau Pasal 2. Mengenai penegakan walaupun sudah dilakukannya penegakan yang maksimal oleh aparat setempat, namun tetap saja terjadi pelanggaran di kawasan jalur hijau yang disebabkan oleh penduduk yang memiliki tanah di jalur hijau dengan melakukan pembangunan hunian, pembangunan tempat usaha, serta terdapat beberapa oknum yang melakukan aksi mencoret palang pengumuman penetapan kawasan jalur hijau.

Daftar Pustaka

Ade Saptomo, 2009, Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris, Universitas Trisakti, Jakarta

Arba, 2017, Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, Sinar Grafika, Jakarta Timur

Maribot Pabala Siabaan, 2008, Hukum Bangunan Gedung di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Peter Mahmud Marzuki, 2005, Penelitian Hukum Empiris, Kencana Media, Jakarta

Soerjono Soekanto, 2007, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta