

PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PERATURAN DAERAH TENTANG TATA RUANG (STUDI KASUS: PENERTIBAN BANGUNAN TAK BERIZIN DI KAWASAN PANTAI BOULEVARD MANADO)¹

Oleh :

River Yesaya Arrung²

Donald A. Rumokoy³

Anna Wahongan⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum bangunan gedung di kawasan pantai Boulevard Manado dan untuk mengetahui penegakan hukum peraturan daerah dan tata ruang dalam penertiban bangunan tak berizin di pantai Boulevard Manado. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Setiap pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan lingkungan hidup, termasuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta memperhatikan ketentuan tata ruang wilayah dan pengelolaan kawasan pesisir. Selain itu, pemerintah daerah memiliki peran penting dalam melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kegiatan pembangunan agar tidak terjadi pelanggaran tata ruang maupun kerusakan lingkungan pesisir. 2. Penertiban bangunan tak berizin dilakukan melalui mekanisme hukum administratif secara bertahap, mulai dari pengawasan, pemberian peringatan, penyegelan, hingga pembongkaran bangunan. Namun dalam pelaksanaannya, penegakan hukum seringkali menghadapi berbagai kendala seperti faktor ekonomi masyarakat, rendahnya kesadaran hukum, lemahnya pengawasan awal pembangunan, serta kurangnya konsistensi dalam penerapan aturan.

Kata Kunci : *penertiban bangunan, tak berizin, boulevard manado*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penyelenggaraan tata ruang yang efektif merupakan prasyarat bagi pembangunan wilayah yang tertata, adil, dan berkelanjutan. Di Indonesia,

regulasi tata ruang nasional telah dibakukan melalui Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menetapkan bahwa pemanfaatan ruang harus dilakukan secara terencana, terpadu, berdaya guna, dan efektif, berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta regulasi turunannya.⁵ Konsep ruang dalam Undang-Undang ini mencakup ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah administratif dan ekologis. Hal ini memberi dasar hukum bagi pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk menyusun kebijakan tata ruang, zonasi, izin penggunaan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, serta sanksi bagi pelanggar.

Berdasarkan pada kerangka hukum nasional yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan dasar bagi pemerintah pusat dan daerah untuk memastikan bahwa seluruh kegiatan pembangunan, termasuk pendirian bangunan, memperoleh izin yang sah serta sesuai dengan zonasi dalam RTRW. Pengendalian pemanfaatan ruang juga diperkuat dengan instrumen izin, pengawasan, dan sanksi administratif, perdata, maupun pidana bagi mereka yang melakukan pelanggaran tata ruang.⁶

Kawasan pesisir sebagai area peralihan antara darat dan laut mendapatkan regulasi tersendiri melalui Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, sebagaimana kemudian diubah oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014. Regulasi ini mengatur bahwa pengelolaan wilayah pesisir harus memperhatikan keseimbangan antara pemanfaatan untuk pembangunan, konservasi lingkungan, penghidupan masyarakat pesisir, serta keamanan dan keberlanjutan ekologis.

Kota Manado memiliki Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung, yang mengatur persyaratan perizinan, lokasi pendirian bangunan, serta pengendalian bangunan yang tidak sesuai tata ruang.⁷

Secara normatif, tidak ada bangunan yang boleh didirikan tanpa izin mendirikan bangunan (IMB) atau yang kini dikenal sebagai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), terlebih lagi apabila

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010556

³ Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*

⁶ Budi, S, 2018, *Hukum Penataan Ruang dan Tantangan Implementasinya di Daerah*. Jakarta: Kencana, hlm. 24

⁷ Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 tentang *Bangunan Gedung*

bangunan tersebut berdiri pada lahan yang dalam RTRW ditetapkan sebagai sempadan pantai, ruang terbuka hijau, fasilitas umum, atau kawasan lindung. Meskipun kerangka hukum telah tersedia dengan jelas, pelanggaran terhadap tata ruang masih sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Firman menjelaskan bahwa pertumbuhan kota dan pesatnya tekanan ekonomi di wilayah pesisir sering kali menimbulkan konflik pemanfaatan ruang, maraknya pembangunan tanpa izin, serta ketidakefektifan pengawasan pemerintah daerah.

Penelitian lain menunjukkan bahwa lemahnya koordinasi lintas instansi, minimnya pengawasan, serta kepentingan ekonomi jangka pendek menyebabkan banyak bangunan liar bermunculan dan sulit ditertibkan meskipun sudah ada perangkat hukum yang memadai.⁸

Fenomena ini juga terjadi di Kota Manado, khususnya pada kawasan Pantai Boulevard Manado sebuah kawasan strategis yang mengalami perkembangan pesat sebagai pusat bisnis, perdagangan, dan pariwisata kota. Kawasan boulevard yang merupakan hasil reklamasi ini menghadapi tekanan pemanfaatan ruang yang tinggi, dan dalam beberapa tahun terakhir muncul banyak bangunan permanen maupun semi permanen yang tidak memiliki izin dan berdiri pada area yang tidak sesuai peruntukan tata ruang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Bangunan Gedung di kawasan pantai boulevard Manado?
2. Bagaimana Penegakan Hukum Peraturan Daerah dan Tata Ruang dalam penertiban bangunan tak berizin di pantai Boulevard Manado ?

C. Metode Penelitian

Pendekatan utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Bangunan Gedung di kawasan pantai boulevard Manado

Bangunan gedung merupakan sarana fisik yang memiliki fungsi penting dalam menunjang aktivitas manusia, baik untuk kepentingan hunian, kegiatan ekonomi, kegiatan sosial, maupun kegiatan pemerintahan. Dalam perspektif hukum administrasi negara, pembangunan bangunan gedung tidak dapat dilakukan secara bebas,

melainkan harus memenuhi berbagai persyaratan hukum yang telah ditetapkan oleh negara melalui peraturan perundang-undangan.

Persyaratan administratif dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kepastian status hak atas tanah, kepemilikan bangunan, serta perizinan pembangunan yang diberikan oleh pemerintah daerah. Sementara itu, persyaratan teknis berkaitan dengan standar keselamatan struktur bangunan, kesehatan lingkungan bangunan, kenyamanan bangunan, serta kemudahan akses bagi pengguna bangunan. Dalam perkembangannya, sistem perizinan bangunan gedung di Indonesia mengalami perubahan setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Melalui undang-undang tersebut, sistem Izin Mendirikan Bangunan (IMB) digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai instrumen perizinan yang baru. Kebijakan ini bertujuan untuk menyederhanakan prosedur perizinan pembangunan serta meningkatkan efisiensi pelayanan publik di bidang pembangunan.⁹

Dasar hukum penataan ruang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.¹⁰ Undang-undang ini menegaskan bahwa setiap kegiatan pembangunan harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Rencana tata ruang wilayah tersebut menjadi pedoman bagi pemerintah dan masyarakat dalam melakukan pemanfaatan ruang. Dalam konteks pembangunan di Kota Manado, kebijakan penataan ruang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014–2034.¹¹ Peraturan daerah tersebut menetapkan berbagai zona pemanfaatan ruang yang meliputi kawasan permukiman, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan pariwisata, kawasan industri, serta kawasan lindung.

Kawasan Pantai Boulevard Manado dalam rencana tata ruang wilayah kota ditetapkan sebagai kawasan strategis yang memiliki fungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi dan pariwisata. Oleh karena itu, pembangunan bangunan gedung di kawasan tersebut diarahkan untuk mendukung

⁹ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*.

¹⁰ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

¹¹ Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014–2034.

⁸ Yani, Ahmad, 2016, *Hukum Penataan Ruang di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 26

kegiatan perdagangan, jasa, dan pariwisata dengan tetap memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan.

Kawasan pesisir merupakan wilayah yang memiliki karakteristik ekologis yang unik karena merupakan pertemuan antara ekosistem darat dan laut. Oleh karena itu, pengelolaan wilayah pesisir memerlukan pendekatan hukum yang komprehensif agar pemanfaatan sumber daya pesisir dapat dilakukan secara berkelanjutan.

Pengaturan mengenai pengelolaan wilayah pesisir di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang kemudian diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014.¹² Undang-undang tersebut mengatur mengenai perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, serta perlindungan terhadap ekosistem pesisir dan pulau-pulau kecil.

Kota Manado merupakan salah satu kota pesisir di Indonesia yang mengalami perkembangan pesat di kawasan pantainya, khususnya di kawasan Boulevard. Kawasan ini berkembang menjadi pusat kegiatan ekonomi modern yang meliputi pusat perbelanjaan, hotel, restoran, serta kawasan rekreasi masyarakat.

Perkembangan kawasan Boulevard Manado tidak terlepas dari kegiatan reklamasi pantai yang dilakukan untuk memperluas daratan di wilayah pesisir. Reklamasi pantai merupakan kegiatan yang memiliki dampak signifikan terhadap lingkungan pesisir sehingga pelaksanaannya harus memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.

Pengawasan terhadap pembangunan bangunan gedung merupakan salah satu fungsi penting pemerintah daerah dalam rangka memastikan bahwa kegiatan pembangunan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks otonomi daerah, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk memberikan izin pembangunan, melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan, serta menertibkan bangunan yang melanggar ketentuan tata ruang.

Pada konteks pembangunan kawasan Boulevard Manado, pengawasan pemerintah daerah menjadi sangat penting karena kawasan tersebut merupakan wilayah pesisir yang memiliki kerentanan terhadap kerusakan lingkungan. Oleh karena itu, setiap pembangunan bangunan gedung di kawasan tersebut harus memenuhi berbagai

persyaratan hukum, termasuk persyaratan lingkungan hidup, tata ruang wilayah, serta standar teknis bangunan gedung. Selain itu, pengawasan pembangunan juga diperlukan untuk mencegah terjadinya pembangunan bangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Bangunan apabila didirikan tanpa izin atau tidak sesuai dengan ketentuan tata ruang, maka pemerintah daerah berwenang untuk memberikan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, penghentian kegiatan pembangunan, hingga pembongkaran bangunan. Dengan demikian, pengawasan yang efektif dari pemerintah daerah sangat diperlukan untuk menjamin bahwa pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado dapat berlangsung secara tertib, aman, dan berkelanjutan. Selain diatur melalui peraturan mengenai bangunan gedung, tata ruang, dan perlindungan lingkungan hidup, pembangunan bangunan gedung juga memiliki keterkaitan yang erat dengan kebijakan fiskal daerah, khususnya yang berkaitan dengan pajak daerah dan retribusi daerah. Pajak daerah merupakan salah satu sumber utama pendapatan daerah yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.

RTRW Provinsi Sulawesi Utara Tahun 2025–2044 memuat berbagai kebijakan strategis yang berkaitan dengan pengembangan wilayah, termasuk pengembangan kawasan pesisir dan kawasan perkotaan. Dalam RTRW tersebut ditetapkan berbagai kawasan strategis provinsi yang memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi, pariwisata, dan perdagangan.

Kawasan pesisir Kota Manado, termasuk kawasan Pantai Boulevard Manado, merupakan salah satu kawasan yang memiliki peran strategis dalam pengembangan ekonomi wilayah Provinsi Sulawesi Utara. Kawasan ini berkembang menjadi pusat kegiatan perdagangan, jasa, pariwisata, serta kegiatan ekonomi lainnya yang memiliki kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi daerah. Melalui RTRW Provinsi Sulawesi Utara Tahun 2025–2044, pemerintah provinsi menetapkan berbagai kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan perlindungan lingkungan hidup. Kebijakan tersebut antara lain mengatur mengenai pemanfaatan kawasan pesisir, pengendalian kegiatan reklamasi pantai, serta perlindungan terhadap ekosistem laut dan pesisir. Dalam kaitannya dengan pembangunan bangunan

¹² Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang kemudian diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014

gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado, RTRW Provinsi Sulawesi Utara Tahun 2025–2044 menjadi acuan penting dalam menentukan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

Setiap pembangunan bangunan gedung di kawasan tersebut harus disesuaikan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan agar tidak menimbulkan pelanggaran terhadap ketentuan tata ruang wilayah. Selain itu, RTRW juga menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam menerbitkan berbagai izin yang berkaitan dengan pembangunan bangunan gedung, termasuk persetujuan bangunan gedung (PBG). Dengan adanya kesesuaian antara pembangunan bangunan gedung dan rencana tata ruang wilayah, diharapkan pembangunan di kawasan Pantai Boulevard Manado dapat berlangsung secara tertib, terarah, dan berkelanjutan.

Pembangunan bangunan gedung di kawasan pesisir seperti Pantai Boulevard Manado tidak hanya berkaitan dengan pengaturan bangunan gedung dan tata ruang, tetapi juga berkaitan erat dengan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup. Kawasan pesisir merupakan wilayah yang memiliki tingkat kerentanan ekologis yang tinggi karena menjadi zona pertemuan antara ekosistem darat dan laut. Oleh karena itu, setiap kegiatan pembangunan di wilayah pesisir harus memperhatikan prinsip perlindungan lingkungan hidup guna mencegah terjadinya kerusakan ekosistem yang dapat berdampak terhadap keberlanjutan pembangunan.

Penegakan hukum administrasi merupakan salah satu instrumen yang digunakan oleh pemerintah untuk memastikan bahwa setiap kegiatan pembangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hukum administrasi negara, pemerintah memiliki kewenangan untuk menjatuhkan berbagai bentuk sanksi administratif terhadap pelanggaran peraturan pembangunan. Sanksi tersebut dapat berupa teguran tertulis, penghentian sementara kegiatan pembangunan, pencabutan izin pembangunan, hingga pembongkaran bangunan yang didirikan secara tidak sah.

Pemerintah daerah melalui perangkat daerah yang berwenang memiliki tanggung jawab untuk melakukan penertiban terhadap bangunan yang melanggar ketentuan tata ruang maupun ketentuan perizinan pembangunan. Penertiban tersebut dapat dilakukan melalui mekanisme pengawasan lapangan, penerbitan surat peringatan, serta tindakan pembongkaran terhadap bangunan yang terbukti melanggar peraturan.

Pengelolaan pembangunan di kawasan pesisir tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, tetapi juga memerlukan keterlibatan masyarakat. Partisipasi masyarakat merupakan salah satu prinsip penting dalam penyelenggaraan pembangunan yang berkelanjutan, khususnya dalam pengelolaan wilayah pesisir.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup memberikan ruang bagi masyarakat untuk berperan aktif dalam pengawasan terhadap kegiatan pembangunan yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan.¹³ Masyarakat memiliki hak untuk memperoleh informasi mengenai rencana pembangunan, memberikan masukan terhadap kebijakan pembangunan, serta menyampaikan pengaduan apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan lingkungan hidup.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem penataan ruang yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap kegiatan pembangunan dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan untuk mencegah terjadinya penyimpangan penggunaan ruang yang dapat menimbulkan ketidakteraturan pembangunan wilayah serta kerusakan lingkungan.

Dasar hukum pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.¹⁴ Dalam undang-undang tersebut ditegaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui berbagai instrumen, antara lain peraturan zonasi, perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta penerapan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang.

Pengendalian pemanfaatan ruang juga dilakukan melalui proses penerbitan persetujuan bangunan gedung (PBG). Dalam proses tersebut, pemerintah daerah akan menilai kesesuaian antara rencana pembangunan dengan rencana tata ruang wilayah. Apabila rencana pembangunan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, maka pemerintah daerah berwenang untuk menolak permohonan persetujuan bangunan gedung yang diajukan oleh pemohon.

Dengan adanya mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang tersebut, diharapkan

¹³ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

¹⁴ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado dapat berlangsung secara tertib dan tidak menimbulkan konflik pemanfaatan ruang di kemudian hari. Selain pengaturan mengenai tata ruang dan bangunan gedung, pembangunan di kawasan pesisir juga harus memperhatikan ketentuan mengenai garis sempadan pantai. Garis sempadan pantai merupakan batas minimal jarak antara bangunan dengan garis pantai yang ditetapkan untuk melindungi kawasan pesisir dari aktivitas pembangunan yang dapat merusak ekosistem pantai.

Pada praktiknya, pembangunan bangunan gedung yang berada terlalu dekat dengan garis pantai dapat menimbulkan berbagai dampak negatif terhadap lingkungan, seperti terjadinya abrasi pantai, kerusakan ekosistem pesisir, serta meningkatnya risiko bencana alam seperti banjir rob dan gelombang pasang. Oleh karena itu, pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado harus memperhatikan ketentuan mengenai garis sempadan pantai yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Kepatuhan terhadap ketentuan tersebut menjadi sangat penting untuk menjaga kelestarian lingkungan pesisir serta mengurangi risiko bencana yang dapat terjadi di kawasan pantai.

Pembangunan kawasan pesisir pada dasarnya harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan. Prinsip pembangunan berkelanjutan menekankan pentingnya keseimbangan antara kepentingan pembangunan ekonomi, perlindungan lingkungan hidup, serta kesejahteraan sosial masyarakat.

Berdasarkan pada konteks pembangunan kawasan Pantai Boulevard Manado, penerapan prinsip pembangunan berkelanjutan sangat penting mengingat kawasan pesisir merupakan wilayah yang memiliki fungsi ekologis yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Selain sebagai kawasan ekonomi dan pariwisata, wilayah pesisir juga memiliki fungsi sebagai habitat berbagai jenis biota laut, pelindung alami dari gelombang laut, serta sumber penghidupan bagi masyarakat pesisir. Oleh karena itu, pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado harus memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dengan cara mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan hidup dalam setiap kebijakan pembangunan yang diambil oleh pemerintah daerah. Melalui penerapan prinsip pembangunan berkelanjutan, diharapkan pembangunan kawasan pesisir dapat memberikan manfaat ekonomi bagi

masyarakat tanpa menimbulkan kerusakan lingkungan yang dapat mengancam keberlanjutan sumber daya alam di masa yang akan datang.

B. Penegakan Hukum Peraturan Daerah dan Tata Ruang dalam penertiban bangunan tak berizin di pantai Boulevard Manado

Penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin di kawasan Pantai Boulevard Manado seringkali menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait dengan penolakan relokasi oleh para pedagang atau pelaku usaha informal yang telah lama memanfaatkan kawasan tersebut sebagai tempat usaha. Penolakan tersebut tidak dapat dipahami semata-mata sebagai bentuk ketidakpatuhan terhadap hukum, tetapi juga harus dilihat dari perspektif sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat yang bergantung pada aktivitas ekonomi di kawasan tersebut.

Penegakan hukum merupakan salah satu instrumen penting dalam memastikan berjalannya suatu sistem hukum secara efektif dalam masyarakat. Dalam konteks pemerintahan daerah, penegakan hukum tidak hanya berkaitan dengan penerapan sanksi terhadap pelanggaran peraturan, tetapi juga berkaitan dengan upaya memastikan bahwa kebijakan publik dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.¹⁵

Kawasan Pantai Boulevard Manado merupakan salah satu kawasan strategis kota yang memiliki fungsi ekonomi, pariwisata, serta ruang publik bagi masyarakat. Perkembangan pesat kawasan ini seringkali mendorong munculnya berbagai aktivitas ekonomi informal yang tidak selalu sejalan dengan ketentuan tata ruang. Akibatnya, muncul berbagai bangunan yang tidak memiliki izin atau dibangun tidak sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam perspektif hukum administrasi negara, pelanggaran terhadap ketentuan perizinan bangunan termasuk dalam kategori pelanggaran hukum administratif. Pemerintah daerah sebagai pemegang kewenangan pengaturan dan pengawasan memiliki kewajiban untuk melakukan penegakan hukum terhadap pelanggaran tersebut.¹⁶

Penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin di Kota Manado didasarkan pada berbagai peraturan perundang-undangan baik di tingkat

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014, hlm. 5

¹⁶ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018, hlm. 112

nasional maupun daerah. Beberapa regulasi yang menjadi dasar hukum antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
4. Peraturan Daerah Kota Manado tentang Bangunan Gedung
5. Peraturan Daerah Kota Manado tentang Ketertiban Umum

Menurut Jimly Asshiddiqie, pemerintah daerah memiliki kewenangan yang luas dalam mengatur urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, termasuk dalam hal penataan ruang wilayah.¹⁷ Kewenangan tersebut merupakan bagian dari prinsip otonomi daerah yang memberikan ruang bagi pemerintah daerah untuk mengelola pembangunan sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik wilayahnya. Dalam konteks bangunan gedung, setiap pembangunan harus memenuhi berbagai persyaratan administratif dan teknis sebelum dapat digunakan.

Persyaratan administratif tersebut meliputi izin mendirikan bangunan atau persetujuan bangunan gedung yang diterbitkan oleh pemerintah daerah.¹⁸ Apabila suatu bangunan didirikan tanpa izin atau melanggar ketentuan tata ruang, maka pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi administratif seperti peringatan tertulis, penghentian kegiatan pembangunan, penyegehan bangunan, hingga pembongkaran bangunan tersebut. Penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin di kawasan Pantai Boulevard Manado pada umumnya dilakukan melalui mekanisme penegakan hukum administratif yang bersifat bertahap, meliputi:

1. Tahap Pengawasan dan Identifikasi:

Tahap pertama adalah pengawasan terhadap pembangunan bangunan di wilayah kota. Pengawasan dilakukan oleh dinas teknis seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang serta Satuan Polisi Pamong Praja. Menurut Philipus M. Hadjon, pengawasan merupakan salah satu fungsi penting dalam hukum administrasi negara karena melalui pengawasan pemerintah dapat memastikan bahwa setiap kegiatan masyarakat berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang

berlaku.¹⁹ Dalam tahap ini, pemerintah melakukan pendataan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin atau yang diduga melanggar ketentuan tata ruang.

2. Tahap Peringatan Administratif
Apabila ditemukan pelanggaran, pemerintah daerah biasanya memberikan peringatan kepada pemilik bangunan. Peringatan tersebut diberikan secara bertahap dalam bentuk surat peringatan pertama, kedua, dan ketiga. Tujuan pemberian peringatan adalah memberikan kesempatan kepada pemilik bangunan untuk memperbaiki pelanggaran atau mengurus izin yang diperlukan.

3. Tahap Penyegehan

Jika pemilik bangunan tidak mematuhi peringatan yang diberikan, pemerintah daerah dapat melakukan penyegehan bangunan atau tempat usaha. Penyegehan merupakan tindakan administratif yang bertujuan menghentikan penggunaan bangunan yang melanggar hukum.

4. Tahap Pembongkaran Bangunan

Tahap terakhir adalah pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah apabila pemilik bangunan tetap tidak mematuhi peraturan yang berlaku. Pembongkaran biasanya dilakukan oleh Satpol PP dengan dukungan aparat keamanan.

Meskipun secara normatif mekanisme penegakan hukum telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan, implementasi di lapangan seringkali menghadapi berbagai kendala, mulai dari:

1. Ketidakseimbangan antara Penegakan Hukum dan Kepentingan Ekonomi

Kawasan Boulevard merupakan pusat kegiatan ekonomi masyarakat, khususnya bagi pedagang kecil dan usaha informal. Penertiban bangunan tak berizin seringkali menimbulkan konflik antara pemerintah daerah dan masyarakat yang menggantungkan penghidupannya pada kawasan tersebut.

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya tidak hanya dipahami sebagai aturan yang kaku, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan sosial dalam masyarakat.²⁰ Oleh karena itu, penegakan hukum harus mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi masyarakat.

¹⁷ Jimly Asshiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015, hlm. 210

¹⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 96

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015, hlm. 78

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2009, hlm. 32

2. Lemahnya Pengawasan Preventif

Salah satu masalah utama dalam penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin adalah lemahnya pengawasan pada tahap awal pembangunan. Banyak bangunan liar yang sudah berdiri cukup lama sebelum akhirnya ditertibkan oleh pemerintah.

3. Inkonsistensi Penegakan Hukum

Penertiban bangunan tak berizin dalam beberapa kasus seringkali dilakukan secara selektif. Hal ini dapat menimbulkan persepsi negatif di masyarakat bahwa penegakan hukum tidak dilakukan secara adil. Menurut Lawrence M. Friedman, keberhasilan suatu sistem hukum sangat dipengaruhi oleh budaya hukum masyarakat dan konsistensi aparat penegak hukum dalam menerapkan aturan yang berlaku.¹¹

Efektivitas penegakan hukum merupakan salah satu indikator penting untuk menilai sejauh mana suatu peraturan daerah dapat dilaksanakan secara optimal dalam masyarakat. Dalam konteks penertiban bangunan tak berizin di kawasan Pantai Boulevard Manado, efektivitas penegakan hukum tidak hanya diukur dari jumlah bangunan yang berhasil ditertibkan, tetapi juga dari kemampuan pemerintah daerah dalam mencegah munculnya kembali pelanggaran yang sama di masa mendatang.

Menurut kajian dalam ilmu hukum administrasi, penegakan hukum yang efektif harus mampu menghasilkan kepatuhan masyarakat terhadap aturan yang berlaku. Kepatuhan tersebut dapat tercapai apabila masyarakat memahami pentingnya aturan hukum dan menyadari bahwa pelanggaran terhadap aturan tersebut akan menimbulkan konsekuensi hukum yang jelas.²¹

Penertiban bangunan tak berizin di kawasan Boulevard Manado dalam praktiknya seringkali dilakukan melalui operasi penertiban yang melibatkan berbagai instansi pemerintah daerah, terutama Satuan Polisi Pamong Praja. Penertiban tersebut bertujuan untuk mengembalikan fungsi ruang publik sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah kota.²² Namun demikian, efektivitas penegakan hukum seringkali menghadapi berbagai kendala, terutama karena karakteristik kawasan Boulevard yang merupakan pusat kegiatan ekonomi

masyarakat. Banyak pedagang kecil dan pelaku usaha informal yang memanfaatkan kawasan tersebut sebagai tempat usaha, sehingga penertiban bangunan tak berizin seringkali menimbulkan konflik antara kepentingan penataan kota dan kepentingan ekonomi masyarakat.²³ Selain itu, fenomena munculnya kembali bangunan tak berizin setelah dilakukan penertiban menunjukkan bahwa penegakan hukum yang dilakukan belum sepenuhnya mampu menciptakan efek jera bagi pelanggar. Hal ini mengindikasikan bahwa pendekatan penegakan hukum yang dilakukan masih bersifat reaktif dan belum sepenuhnya didukung oleh sistem pengawasan yang efektif. Penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin tidak selalu berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Dalam praktiknya, terdapat berbagai faktor yang dapat menghambat proses penegakan hukum tersebut, yakni:

1. Faktor Substansi Hukum

Salah satu faktor yang mempengaruhi efektivitas penegakan hukum adalah substansi hukum itu sendiri. Peraturan yang tidak jelas atau tidak memberikan mekanisme penegakan yang tegas dapat menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaannya. Dalam beberapa kasus, regulasi mengenai penataan ruang dan bangunan gedung seringkali memerlukan interpretasi yang berbeda antara aparat pemerintah dan masyarakat. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang pada akhirnya menghambat proses penertiban bangunan tak berizin.²⁴ Selain itu, tumpang tindih antara berbagai peraturan yang mengatur pengelolaan kawasan pesisir juga dapat menjadi hambatan dalam pelaksanaan penegakan hukum.

2. Faktor Aparat Penegak Hukum

Faktor aparat penegak hukum juga memiliki pengaruh besar terhadap keberhasilan penegakan hukum. Aparat yang memiliki keterbatasan sumber daya manusia, anggaran, maupun sarana prasarana akan mengalami kesulitan dalam melakukan pengawasan secara optimal. Dalam konteks pemerintahan daerah, Satuan Polisi Pamong Praja merupakan lembaga yang memiliki peran utama dalam penegakan peraturan daerah. Namun dalam

²¹ H. Zainuddin, *Efektivitas Penegakan Hukum Administrasi dalam Penataan Ruang Perkotaan*, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 24 No. 2, 2017, hlm. 214

²² R. S. Kairupan, *Penataan Kawasan Pesisir Kota Manado dan Permasalahan Bangunan Liar*, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 7 No. 3, 2019, hlm. 45

²³ P. F. Rumengan, *Aspek Hukum Lingkungan dalam Reklamasi Pantai Kawasan Boulevard Manado*, *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 4 No. 2, 2016, hlm. 34

²⁴ D. M. Wantu, *Peranan Hukum Administrasi Negara dalam Penegakan Hukum Lingkungan*, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 28 No. 1, 2016, hlm. 99

praktiknya, keterbatasan jumlah personel seringkali menjadi kendala dalam melakukan pengawasan terhadap seluruh wilayah kota.²⁵ Selain itu, koordinasi antar instansi pemerintah daerah juga menjadi faktor penting dalam keberhasilan penegakan hukum. Kurangnya koordinasi antara dinas teknis yang menangani perizinan dan aparat penegak perda dapat menyebabkan proses penertiban menjadi kurang efektif.

3. Faktor Masyarakat

Masyarakat sebagai pihak yang diatur oleh hukum juga memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan penegakan hukum. Tingkat kesadaran hukum masyarakat yang rendah dapat menyebabkan pelanggaran terhadap peraturan daerah terus terjadi. Dalam kasus bangunan tak berizin di kawasan Boulevard, banyak pelaku usaha yang mendirikan bangunan tanpa izin karena menganggap proses perizinan terlalu rumit atau memerlukan biaya yang tinggi. Kondisi ini mendorong sebagian masyarakat untuk memilih mendirikan bangunan secara informal tanpa mengikuti prosedur perizinan yang berlaku. Selain itu, faktor ekonomi juga menjadi salah satu alasan utama mengapa masyarakat tetap mendirikan bangunan tak berizin meskipun mengetahui bahwa tindakan tersebut melanggar hukum.²⁶

4. Faktor Budaya Hukum

Budaya hukum masyarakat juga mempengaruhi tingkat kepatuhan terhadap peraturan daerah. Apabila masyarakat terbiasa melihat adanya pelanggaran yang tidak ditindak secara tegas oleh pemerintah, maka pelanggaran tersebut dapat dianggap sebagai hal yang biasa. Kondisi ini dapat menimbulkan persepsi bahwa penegakan hukum tidak dilakukan secara konsisten, sehingga masyarakat tidak merasa perlu untuk mematuhi peraturan yang berlaku.

Untuk meningkatkan efektivitas penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin, pemerintah daerah perlu melakukan berbagai upaya strategis yang tidak hanya berfokus pada tindakan penertiban, tetapi juga pada upaya pencegahan.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah meningkatkan sistem pengawasan terhadap

pembangunan bangunan di wilayah kota. Pengawasan yang dilakukan sejak tahap awal pembangunan dapat mencegah munculnya bangunan tak berizin sebelum bangunan tersebut selesai dibangun.²⁷ Selain itu, pemerintah daerah juga perlu meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mematuhi peraturan mengenai perizinan bangunan. Sosialisasi tersebut dapat dilakukan melalui berbagai program penyuluhan hukum yang melibatkan pemerintah daerah, akademisi, serta organisasi masyarakat.

Upaya lain yang dapat dilakukan adalah penyederhanaan prosedur perizinan bangunan agar masyarakat lebih mudah dalam mengurus legalitas bangunan mereka. Prosedur perizinan yang sederhana dan transparan dapat meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap aturan yang berlaku. Di samping itu, pemerintah daerah juga perlu menyediakan alternatif lokasi usaha bagi pedagang kecil yang selama ini memanfaatkan kawasan Boulevard sebagai tempat usaha.

Penyediaan ruang usaha yang legal dapat mengurangi munculnya bangunan tak berizin di kawasan tersebut. Dengan berbagai upaya tersebut, diharapkan penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin di kawasan Pantai Boulevard Manado dapat berjalan lebih efektif dan mampu menciptakan tata ruang kota yang tertib serta berkelanjutan. Selain tindakan pengawasan dan peringatan administratif, penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin juga dapat dilakukan melalui pendekatan represif.

Penegakan hukum represif merupakan tindakan hukum yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Tujuan dari penegakan hukum represif adalah untuk memberikan efek jera kepada pelanggar serta mencegah terjadinya pelanggaran serupa di masa yang akan datang. Dalam konteks penertiban bangunan tak berizin, penegakan hukum represif biasanya dilakukan melalui penerapan sanksi administratif maupun sanksi pidana sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penataan ruang dan bangunan gedung. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan rencana

²⁵ S. A. Sumampouw, *Peran Satuan Polisi Pamong Praja dalam Penegakan Peraturan Daerah*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 8 No. 1, 2020, hlm. 56

²⁶ A. R. Liyu, *Penegakan Hukum Lingkungan terhadap Pencemaran Laut di Kawasan Boulevard Manado*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 13 No. 4, 2025, hlm. 112

²⁷ M. R. Karim, *Pengawasan Pemerintah Daerah terhadap Pemanfaatan Ruang*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 49 No. 2, 2019, hlm. 278

tata ruang dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana.²⁸

Menurut Andi Hamzah, penegakan hukum represif merupakan bagian dari mekanisme perlindungan hukum yang bertujuan untuk menjaga ketertiban dalam masyarakat. Penerapan sanksi terhadap pelanggaran hukum merupakan bentuk tanggung jawab negara dalam menegakkan aturan hukum yang telah ditetapkan.²⁹ Dalam praktik penertiban bangunan tak berizin di kawasan Pantai Boulevard Manado, tindakan represif biasanya dilakukan apabila pemilik bangunan tidak mengindahkan peringatan yang diberikan oleh pemerintah daerah. Setelah melalui tahapan peringatan administratif dan penyegelan, pemerintah daerah dapat melakukan tindakan pembongkaran bangunan sebagai bentuk penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran peraturan daerah.

Tindakan pembongkaran tersebut tidak hanya bertujuan untuk menegakkan hukum, tetapi juga untuk mengembalikan fungsi ruang sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah. Dengan demikian, kawasan publik seperti Pantai Boulevard dapat tetap berfungsi sebagai ruang terbuka bagi masyarakat serta mendukung kegiatan pariwisata kota.

Penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin di tingkat daerah tidak dapat dilakukan oleh satu instansi saja, melainkan memerlukan koordinasi antara berbagai lembaga pemerintah daerah yang memiliki kewenangan terkait. Dalam sistem pemerintahan daerah, beberapa instansi memiliki peran penting dalam proses pengawasan dan penertiban bangunan.

Salah satu lembaga yang memiliki peran utama dalam penegakan peraturan daerah adalah Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Satpol PP memiliki tugas untuk menegakkan peraturan daerah dan menyelenggarakan ketertiban umum serta ketenteraman masyarakat.

Menurut Ridwan HR, keberadaan Satpol PP merupakan bagian dari instrumen penegakan hukum administrasi di tingkat daerah yang bertugas memastikan bahwa setiap kebijakan daerah dapat dilaksanakan secara efektif dalam masyarakat.³⁰ Selain Satpol PP, instansi lain yang

juga memiliki peran penting adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) serta Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Dinas PUPR berperan dalam pengawasan teknis pembangunan serta kesesuaian bangunan dengan rencana tata ruang wilayah, sedangkan DPMPTSP bertanggung jawab dalam proses penerbitan izin pembangunan atau persetujuan bangunan gedung.

Koordinasi yang baik antara instansi-instansi tersebut sangat penting untuk memastikan bahwa penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin dapat dilakukan secara efektif. Tanpa koordinasi yang baik, proses penertiban seringkali mengalami hambatan administratif maupun teknis yang dapat memperlambat pelaksanaan penegakan hukum di lapangan. Selain melalui penegakan hukum represif, pemerintah daerah juga perlu menerapkan pendekatan preventif dalam upaya menertibkan bangunan tak berizin. Pendekatan preventif merupakan upaya pencegahan yang dilakukan sebelum terjadinya pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku.

Menurut Soerjono Soekanto, upaya pencegahan dalam penegakan hukum merupakan langkah yang sangat penting karena dapat mengurangi potensi terjadinya pelanggaran hukum dalam masyarakat. Dengan adanya langkah-langkah preventif yang efektif, pemerintah tidak perlu terlalu sering menggunakan tindakan represif yang dapat menimbulkan konflik dengan masyarakat.³¹ Dalam konteks penertiban bangunan di kawasan Pantai Boulevard Manado, pendekatan preventif dapat dilakukan melalui berbagai cara, antara lain dengan meningkatkan sosialisasi mengenai peraturan perizinan bangunan kepada masyarakat. Sosialisasi tersebut dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya memiliki izin pembangunan sebelum mendirikan bangunan.

Pemerintah daerah juga perlu meningkatkan transparansi dalam proses pelayanan perizinan agar masyarakat dapat dengan mudah mengakses informasi mengenai prosedur dan persyaratan yang diperlukan dalam pengurusan izin bangunan. Pelayanan perizinan yang cepat, transparan, dan tidak berbelit-belit dapat mendorong masyarakat untuk mematuhi peraturan yang berlaku.

Pendekatan preventif juga dapat dilakukan melalui peningkatan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan sejak tahap awal. Pengawasan yang dilakukan secara rutin oleh

²⁸ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

²⁹ Andi Hamzah, *Penegakan Hukum Lingkungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 89

³⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2022, hlm. 314

³¹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2021, hlm. 8

aparatus pemerintah daerah dapat mencegah munculnya bangunan tak berizin sebelum bangunan tersebut selesai dibangun. Dengan mengombinasikan pendekatan preventif dan represif secara seimbang, penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin di kawasan Pantai Boulevard Manado diharapkan dapat berjalan lebih efektif serta mampu menciptakan tata ruang kota yang tertib dan berkelanjutan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dapat disimpulkan bahwa pembangunan bangunan gedung di kawasan tersebut telah memiliki dasar hukum yang jelas melalui berbagai peraturan perundang-undangan baik di tingkat nasional maupun daerah, seperti Undang-Undang Bangunan Gedung, Undang-Undang Penataan Ruang, Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, serta peraturan daerah mengenai rencana tata ruang wilayah. Setiap pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan lingkungan hidup, termasuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta memperhatikan ketentuan tata ruang wilayah dan pengelolaan kawasan pesisir. Selain itu, pemerintah daerah memiliki peran penting dalam melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kegiatan pembangunan agar tidak terjadi pelanggaran tata ruang maupun kerusakan lingkungan pesisir. Oleh karena itu, pengaturan hukum pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard Manado bertujuan untuk menciptakan pembangunan yang tertib, terarah, dan berkelanjutan dengan tetap menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan ekonomi dan perlindungan lingkungan hidup.
2. Dapat disimpulkan bahwa penegakan hukum oleh pemerintah daerah telah memiliki dasar hukum yang jelas melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur penataan ruang dan bangunan gedung. Penertiban bangunan tak berizin dilakukan melalui mekanisme hukum administratif secara bertahap, mulai dari pengawasan, pemberian peringatan, penyegehan, hingga pembongkaran bangunan. Namun dalam pelaksanaannya, penegakan hukum seringkali menghadapi berbagai kendala seperti faktor ekonomi masyarakat, rendahnya kesadaran hukum,

lemahnya pengawasan awal pembangunan, serta kurangnya konsistensi dalam penerapan aturan. Selain itu, keberadaan pedagang dan pelaku usaha informal yang menggantungkan penghidupan pada kawasan Boulevard juga menjadi faktor yang mempengaruhi efektivitas penegakan hukum di wilayah tersebut.

B. Saran

1. Pemerintah daerah Kota Manado diharapkan dapat meningkatkan pengawasan terhadap pembangunan bangunan gedung di kawasan Pantai Boulevard agar setiap kegiatan pembangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, pemerintah daerah perlu meningkatkan koordinasi antar instansi terkait serta memberikan sosialisasi kepada masyarakat dan pelaku usaha mengenai pentingnya mematuhi ketentuan perizinan bangunan dan tata ruang wilayah. Pemerintah juga diharapkan dapat menerapkan prinsip pembangunan berkelanjutan dalam pengelolaan kawasan pesisir sehingga pembangunan di kawasan Pantai Boulevard Manado dapat memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat tanpa mengabaikan perlindungan lingkungan hidup.
2. Pemerintah daerah Kota Manado diharapkan dapat meningkatkan efektivitas penegakan hukum terhadap bangunan tak berizin melalui pengawasan yang lebih ketat sejak tahap awal pembangunan serta penerapan sanksi yang konsisten terhadap pelanggaran yang terjadi. Selain itu, pemerintah perlu memperkuat koordinasi antar instansi terkait dalam proses penertiban bangunan agar kebijakan penataan ruang dapat dilaksanakan secara lebih optimal. Pemerintah daerah juga diharapkan dapat menyediakan lokasi usaha alternatif yang layak bagi pedagang kecil serta menyederhanakan prosedur perizinan usaha sehingga masyarakat lebih terdorong untuk menjalankan kegiatan usaha secara legal dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Bangunan Gedung*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- A. M. Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2021

- Budi, S, *Hukum Penataan Ruang dan Tantangan Implementasinya di Daerah*. Jakarta: Kencana, 2018
- Bagir Manan, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah*, Jakarta: UI Press, 2018
- Emil Salim, *Pembangunan Berkelanjutan dalam Perspektif Lingkungan Hidup*, LP3ES, Jakarta, 2019
- Eko Budihardjo, *Penataan Ruang Kota dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, 2019
- George Ritzer, *Sociological Theory*, New York: McGraw-Hill, 2019
- Grace Sharon, Y. Sogar Simamora, Suparto Wijoyo, *Konsensi sebagai instrument untuk mewujudkan pembangunan Nasional*, 2024
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, New York: Russell Russell, 2017
- Helmi, *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021
- Jimly Asshiddiqie, *Perihal Undang-Undang*, Jakarta: Konstitusi Press, 2020
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Hukum Tata Ruang*, Bandung: Nuansa, 2016
- Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2021
- Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, 2016
- Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan*, Jakarta: Kanisius, 2017
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung: Binacipta, 2018
- Ministry of Marine Affairs and Fisheries, *Integrated Coastal Management Guidelines*, Jakarta, 2018
- Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016
- Netty Siahaya, *Pulau-pulau kecil dan lingkungan wilayah pesisir*, Widina, 2018
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2020
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2020
- R. M. Gatot P. Soemartono, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo, 2019
- Satjipto Rahardjo, *Sosiologi Hukum*, Jakarta: Genta Publishing, 2019
- Soetomo, *Masalah Sosial dan Pembangunan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Suharsono, *Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Laut*, Jakarta: Pustaka Nusantara, 2015
- Satria, Arif, *Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015
- Sudaryono, *Pengelolaan Kawasan Pesisir Secara Terpadu*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016
- Todaro, Michael P. & Stephen C. Smith, *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga*, Erlangga, Jakarta, 2018
- Takdir Rahmadi, *Hukum Lingkungan di Indonesia*, Edisi Revisi, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2022
- William N. Dunn, *Public Policy Analysis*, New York: Routledge, 2018
- Yani, Ahmad, *Hukum Penataan Ruang di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2016
- Zakaria, *Manajemen Pesisir dan Pulau Kecil*, Bandung: Alfabeta, 2017
- Jurnal**
- Ardiansyah, R, Hidayat, D, *Pemanfaatan Teknologi GIS dalam Pengawasan Tata Ruang Kota Pesisir*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 15, No. 2, 2023
- A. R. Liyu, *Penegakan Hukum Lingkungan terhadap Pencemaran Laut di Kawasan Boulevard Manado*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 13 No. 4, 2025
- Bintoro, dkk, *Implementasi Penegakan Perda di Era Otonomi Daerah*, Jurnal Ilmu Administrasi Negara, Vol. 11 No. 2, 2022
- D. M. Wantu, *Peranan Hukum Administrasi Negara dalam Penegakan Hukum Lingkungan*, Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 28 No. 1, 2016
- Harahap, S, *Konflik Kepentingan Ekonomi dan Politik dalam Penataan Ruang Pesisir*. Jurnal Perencanaan Wilayah, Vol. 14, No. 1, 2022
- H. Zainuddin, *Efektivitas Penegakan Hukum Administrasi dalam Penataan Ruang Perkotaan*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 24 No. 2, 2017
- Hartono, D, Ramadhan, S, *Integrasi Konservasi Lingkungan dengan Penataan Ruang Pesisir*. Jurnal Manajemen Lingkungan, Vol.11, No.2, 2023
- Imamulhadi, *Aspek Hukum Penataan Ruang: Perkembangan, Ruang Lingkup, Asas, dan Norma*, Bina Hukum Lingkungan, Vol. 6 No. 1, 2021
- Kurniawan, A, Putra, F, *Integrasi Smart City dan Tata Ruang untuk Pembangunan*

- Berkelanjutan*. Jurnal Pembangunan Berkelanjutan, Vol.10, No.1, 2022
- LPPM Unidayan, *Analisis Bangunan Tidak Berizin di Wilayah Pesisir*, Jurnal Hukum dan Kebijakan, 2023
- Mandey, S, *Aspek Hukum Lingkungan dalam Reklamasi Pantai Boulevard Kota Manado* Lex et Societatis, Vol. 5, No.7, 2017
- M. R. Karim, *Pengawasan Pemerintah Daerah terhadap Pemanfaatan Ruang*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 49 No. 2, 2019
- Moh. Muhibbin, Sunardi, *Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, 2024
- Muhammad Saifuddin, Danardono, *Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan 2022 Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali*, Jurnal Tanah dan Sumberdaya Lahan, 2024
- Nugroho, P, Kurniawan, A, *Efektivitas Penegakan Hukum Tata Ruang di Daerah Pesisir*. Jurnal Hukum dan Administrasi, Vol. 11, No. 2, 2023
- Nathanael, Taryana, *Evaluasi Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang 2022 di Kecamatan Pulo Gadung Tunas Agraria*, Vol. 8 No. 2, 2025
- P. F. Rumengan, *Aspek Hukum Lingkungan dalam Reklamasi Pantai Kawasan Boulevard Manado*, Jurnal Lex et Societatis, Vol. 4 No. 2, 2016
- Prasetyo, B, Hartono, D, *Tumpang Tindih Regulasi Tata Ruang Darat dan Laut: Studi Kasus Pesisir Kota-Kota Besar*. Jurnal Hukum dan Lingkungan, Vol. 10, No.2, 2022
- Prasetyo, B, *Harmonisasi Kebijakan Tata Ruang Nasional dan Lokal di Kawasan Pesisir*. Jurnal Hukum dan Administrasi, Vol. 12, No.3, 2023
- R. S. Kairupan, *Penataan Kawasan Pesisir Kota Manado dan Permasalahan Bangunan Liar*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 7 No. 3, 2019
- Ramdani, A, *Pengelolaan Ruang Pesisir dan Hak Masyarakat Lokal di Indonesia*. Jurnal Kajian Pesisir, Vol. 12, No. 1, 2023
- Sutanto, R, Lestari, F, *Mitigasi Bencana dan Perencanaan Tata Ruang Pesisir di Indonesia*. Jurnal Manajemen Bencana, Vol. 5, No. 2, 2021
- S. A. Sumampouw, *Peran Satuan Polisi Pamong Praja dalam Penegakan Peraturan Daerah*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 8 No. 1, 2020
- Supriharyono, *Perencanaan Tata Ruang Kawasan Pesisir*, Yogyakarta: Andi Offset, 2015
- Suryanto, T, *Peran Masyarakat dalam Penegakan Perda Tata Ruang di Wilayah Pesisir*. Jurnal Pesisir dan Lingkungan, Vol. 7, No.1, 2022
- Wulur, F, Tangkudung, W, *Implementasi Pengawasan Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Pesisir Kota Manado*, Jurnal Hukum Unsrat, Vol. 26, No.3, 2020
- Widodo, T, *Partisipasi Publik dalam Perencanaan Tata Ruang Pesisir*. Jurnal Kebijakan Publik, Vol. 9, No. 3, 2023
- W. O. H. E. Prawira, Batara Surya, Syafri, *Perubahan Tata Guna Lahan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Pinggiran*, Urban and Regional Studies Journal, Vol. 6 No. 2, 2024

Peraturan Perundangan

- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang *Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*
- Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 tentang *Bangunan Gedung*
- Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2008 tentang *Penyelenggaraan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Bangunan Gedung*
- Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014–2034*
- Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*

Website

- Antara Sulawesi Utara, Pol PP Manado Tertibkan Semua Bangunan Tak Berizin di Kota Manado*, 2023
- Fastlegal.id, *Urgensi Mengurus Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Berdasarkan Hukum yang Berlaku di Indonesia*, <https://fastlegal.id/artikel/detail/urgensi-mengurus-persetujuan-bangunan-gedung-pbg-berdasarkan-hukum-yang-berlaku-di-indonesia>, 2023
- Hukumonline.com, *Paradigma Baru Mendirikan Bangunan: IMB ke PBG*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/paradigma>

[igma-baru-mendirikan-bangunan-
lt60504d94ca81d](#), 2022

Pemerintah Kota Manado, *Pemkot Tertibkan Bangunan Liar di Jalur Hijau Boulevard*, manadokota.go.id, 2023

Pemerintah Indonesia, *Peralihan IMB ke PBG: Penjelasan Persetujuan Bangunan Gedung*, <https://indonesia.go.id/kategori/budaya/2580/mengenal-persetujuan-bangunan-gedung-pbg-pengganti-izin-mendirikan-bangunan-imb>, 2021

Pemkot Manado, *Pemkot tertibkan bangunan liar di jalur hijau*, <https://www.manadokota.go.id/post/detail/pemkot-tertibkan>, 2019

Risetpress, *Legalitas Bangunan dan Penegakan Hukum Tata Ruang, Jurnal Pembangunan dan Lingkungan*, <https://risetpress.com/index.php/jpills/article/view/1062>, 2024

SEA Institute, *Bangunan Tanpa Izin dan Dampaknya terhadap Tata Ruang, Journal of Justice and Legal Studies*, <https://ejournal.seainstitute.or.id/index.php/Justi/article/view/6628>, 2023