Jurnal Kritis Studi Hukum

Vol. 10 No. 7 Tahun 2025
Halaman 1-10

ANALISIS YURIDIS PROSEDUR PERIZINAN BANGUNAN HOTEL DI PESISIR PANTAI CARITA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 16 TAHUN 2021 DI KABUPATEN PANDEGLANG

Rizky Zendra Rahayu Ningrat[1], Iron Fajrul Aslami[2], Aris Setyanto Pramono[3]
rizkizendra22@gmail.com[1], ironfajrul.binabangsa@gmail.com[2],
arissetyantopramono@gmail.com[3]
Universitas Bina Bangsa

ABSTRAK:

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kesesuaian prosedur perizinan pembangunan hotel di kawasan pesisir Pantai Carita, Kabupaten Pandeglang dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif yang mengeksplorasi ketentuan aturan hukum serta implementasinya pada tingkat daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun PP No. 16 Tahun 2021 menggantikan izin mendirikan bangunan (IMB) dengan persetujuan bangunan gedung (PBG), implementasi di tingkat daerah masih menghadapi kendala seperti kurangnya sosialisasi, pemahaman yang terbatas dari pelaku usaha, serta lemahnya pengawasan. Peneliti merekomendasikan peningkatan kapasitas kelembagaan pemerintah daerah dan penguatan pengawasan untuk menjamin pembangunan hotel yang legal dan berkelanjutan.
Kata Kunci: Perizinan Bangunan, Hotel Pesisir, PP No. 16 Tahun 2021, Kabupaten Pandeglang.

ABSTRACT:

This study aims to examine the conformity of hotel construction permit procedures in the coastal area of Carita Beach, Pandeglang Regency, with Government Regulation No. 16 of 2021 concerning the Implementation of Law No. 28 of 2002 on Buildings. The research method used is normative juridical with a qualitative approach that explores the provisions of legal regulations and their implementation at the regional level. The results show that although Government Regulation No. 16 of 2021 replaces the building permit (IMB) with the building approval (PBG), its implementation at the regional level still faces challenges such as lack of socialization, limited understanding among business actors, and weak supervision. The researchers recommend strengthening the institutional capacity of local governments and enhancing oversight to ensure legal and sustainable hotel development.
***Keyword*:** *Building Permit, Coastal Hotel, Government Regulation No. 16/2021, Pandeglang Regency.*

PENDAHULUAN

Kabupaten Pandeglang, khususnya wilayah pesisir Pantai Carita, merupakan salah satu daerah yang memiliki potensi pariwisata yang sangat besar. Kawasan ini terus berkembang pesat sebagai destinasi wisata alam dan rekreasi yang menarik banyak wisatawan lokal maupun mancanegara setiap tahunnya. Peningkatan jumlah kunjungan wisatawan ini memicu kebutuhan yang semakin tinggi terhadap fasilitas penunjang pariwisata, terutama pembangunan hotel dan penginapan yang menjadi akomodasi utama bagi para pengunjung. Pertumbuhan pesat sektor perhotelan di kawasan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian daerah sekaligus

membuka peluang lapangan kerja bagi masyarakat setempat.

Namun demikian, di balik peluang besar tersebut, terdapat tantangan yang tidak kecil dalam hal tata kelola pembangunan fisik, khususnya terkait aspek perizinan bangunan hotel. Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, proses perizinan pembangunan gedung seperti hotel menggunakan mekanisme Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Namun, dengan terbitnya PP tersebut, sistem ini diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dilakukan secara elektronik melalui Online Single Submission (OSS). Tujuan utama dari perubahan ini adalah untuk menyederhanakan prosedur, mempercepat waktu pelayanan, meningkatkan transparansi, dan mengurangi potensi praktik korupsi dalam proses perizinan.

Meskipun PP No. 16 Tahun 2021 memberikan arahan yang lebih modern dan efisien dalam pengelolaan perizinan, pelaksanaannya di tingkat daerah, termasuk di Kabupaten Pandeglang khususnya di Pantai Carita, masih menemui sejumlah kendala. Salah satu hambatan utama adalah kurangnya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat dan pelaku usaha mengenai sistem PBG yang baru. Akibatnya, pemahaman dan kesiapan mereka dalam mengikuti mekanisme perizinan tersebut masih rendah. Selain itu, keterbatasan jumlah dan kualitas sumber daya manusia di instansi yang menangani perizinan menyebabkan proses verifikasi dan validasi dokumen seringkali berjalan lambat dan tidak optimal.

Koordinasi antar lembaga terkait seperti Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), Dinas Lingkungan Hidup, dan Dinas Tata Ruang juga belum berjalan begitu efektif. Kondisi ini menyebabkan pengawasan dan penegakan hukum atas pelanggaran perizinan dan tata ruang belum maksimal. Akibatnya, terdapat risiko pembangunan hotel yang ilegal atau tidak sesuai dengan ketentuan garis sempadan pantai sehingga berpotensi merusak ekosistem pesisir yang rentan dan menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan serta konflik sosial dengan masyarakat setempat.

Situasi ini jelas menjadi masalah penting yang harus segera diatasi agar pengembangan sektor pariwisata melalui pembangunan hotel dapat berjalan secara tertib, legal, dan berkelanjutan. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian yang mendalam untuk mengkaji prosedur perizinan berdasarkan PP No. 16 Tahun 2021, mengidentifikasi kendala yang dihadapi di lapangan, serta merumuskan solusi yuridis dan praktis guna mengoptimalkan tata kelola perizinan pembangunan hotel di Pantai Carita. Dengan langkah tersebut, pembangunan hotel tidak hanya dapat mendukung peningkatan perekonomian, tetapi juga memperkuat perlindungan lingkungan dan kesejahteraan masyarakat setempat. Maka dengan itu penulis mengambil judul penelitian ini “Analisis Yuridis Prosedur Perizinan Bangunan Hotel Di Pesisir Pantai Carita Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Di Kabupaten Pandeglang”.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Etimologi Hukum Perizinan Bangunan Hotel Di Pesisir Pantai

Dalam literatur hukum administrasi Belanda, istilah-istilah terkait seperti "izin" (vergunning), "persetujuan" (toestemming), "pembebasan" (oktheffing), "pelepasan" (vrijstelling), "pembatasan dan kewajiban" (verlog), "otorisasi" (goedkeuring), dan "konsesi" sering dijumpai, masing-masing merujuk pada konsep lisensi. Di antara istilah-istilah ini, istilah "izin" (vergunning) umumnya lebih luas dan lebih sering digunakan, sementara istilah-istilah lainnya cenderung lebih spesifik atau tepat dalam penerapannya.

Dalam konteks umum, sebagaimana dijelaskan oleh Maulana dan Jamhir, izin merupakan otorisasi yang dikeluarkan oleh pejabat pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang mengizinkan tindakan atau perbuatan tertentu untuk kepentingan umum dan tunduk pada pengawasan. Di sisi lain, perizinan berfungsi

sebagai mekanisme bagi pemerintah untuk mengatur dan mengawasi kegiatan dalam masyarakat.

Secara fundamental, izin tidak muncul begitu saja; melainkan, izin tersebut harus berakar pada kewenangan yang diberikan kepada lembaga publik (pemerintah) sebagai pelaksana amanat konstitusi. Sejalan dengan dinamika masyarakat yang terus berkembang, tanggung jawab pemerintah telah meluas melampaui sekadar regulasi dan manajemen, mencakup pengembangan instrumen tradisional seperti peraturan yang menetapkan aturan dan larangan.

Istilah "prosedur izin mendirikan bangunan" berasal dari tiga komponen utama: prosedur, izin, dan pembangunan. Istilah "prosedur" berasal dari kata Latin "procedere", yang berarti "melanjutkan" atau "memajukan". Dalam konteks hukum, istilah ini menunjukkan urutan langkah sistematis yang diperlukan untuk mencapai tujuan hukum atau administratif tertentu. Kata "izin" berakar dari istilah Arab "permission", yang mengandung arti otorisasi atau persetujuan.

Dalam konteks hukum administrasi negara, perizinan menunjukkan proses pemberian wewenang formal atau pengakuan resmi atas suatu kegiatan tertentu yang sebelumnya dilarang atau tidak diizinkan, dan hanya dapat dilakukan setelah memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari otoritas yang berwenang. Istilah "bangunan" berasal dari akar kata "bangun", sebagaimana didefinisikan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yang merujuk pada struktur yang dibangun dari berbagai bahan dan melayani tujuan tertentu, seperti tempat tinggal, gedung, atau jenis konstruksi lainnya. Dalam konteks hukum, ruang lingkup "bangunan" mencakup semua struktur fisik yang memenuhi fungsi sosial, ekonomi, atau budaya dan diatur oleh peraturan teknis dan administratif yang relevan sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Istilah "hotel" berasal dari kata Prancis Kuno "hotel", yang selanjutnya berasal dari istilah Latin "hospes", yang berarti "tamu" atau "tuan rumah". Dalam penggunaan kontemporer, "hotel" merujuk pada suatu bangunan yang menawarkan layanan penginapan komersial untuk menginap, beserta makanan dan berbagai fasilitas lainnya, yang utamanya melayani wisatawan. Di Indonesia, definisi hotel tertuang dalam beberapa kerangka peraturan, terutama dalam Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017. Peraturan ini menggolongkan hotel sebagai badan usaha yang menyediakan akomodasi beserta layanan makanan dan minuman, penginapan, dan layanan pendukung lainnya yang ditujukan bagi masyarakat umum, dengan tujuan utama menghasilkan keuntungan.

Dalam konteks hukum dan perizinan, bangunan hotel mengacu pada bangunan fisik yang dibangun secara permanen dan diperuntukkan bagi penyediaan layanan akomodasi. Dalam kerangka hukum positif Indonesia, bangunan hotel diklasifikasikan sebagai bangunan non-hunian, dengan pembangunannya diatur oleh berbagai peraturan teknis dan administratif yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002. Khususnya di wilayah seperti Kawasan Pesisir Carita di Kabupaten Pandeglang, pembangunan hotel juga harus memperhatikan pertimbangan terkait tata ruang, daya dukung lingkungan pesisir, dan perolehan izin mendirikan bangunan, yang umumnya dikenal sebagai Persetujuan Mendirikan Bangunan (IMB).

B. Sejarah Singkat Pantai Carita

Pantai Carita merupakan destinasi wisata unggulan di Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten. Terletak di pesisir barat Banten, tepatnya di pertemuan Selat Sunda, kawasan ini terkenal dengan pemandangan alamnya yang indah, berpadu pasir putih yang lembut, air laut yang jernih, dan latar belakang perbukitan yang hijau. Secara historis, Pantai Carita telah dikenal sebagai objek wisata alam yang menarik wisatawan

domestik dan mancanegara. Kawasan ini pernah menjadi bagian dari Kerajaan Banten dan mengalami dampak ekologis dan sosial yang signifikan pasca letusan Gunung Krakatau pada tahun 1883. Selain itu, pada tahun 1978, pemerintah menetapkan Pantai Carita sebagai Taman Wisata Alam untuk mendukung pelestarian potensi wisata dan ekosistem pesisirnya.

Kabupaten Pandeglang secara resmi berdiri pada masa kolonial Hindia Belanda dan mengalami beberapa kali perubahan batas wilayah dan organisasi administratifnya. Awalnya terletak di dalam wilayah Keresidenan Banten, wilayah ini berfungsi sebagai pusat pemerintahan daerah yang penting di Jawa Barat. Letak geografisnya yang dekat dengan pantai, terutama Pantai Carita, menjadikan Pandeglang sebagai pusat penting di sepanjang jalur perdagangan maritim yang menghubungkan wilayah Sunda dengan wilayah lain di kepulauan Indonesia.

Garis pantai Carita terdiri dari tiga istilah utama: pesisir, pantai, dan Carita itu sendiri. Masing-masing istilah ini memiliki makna historis, geografis, dan budaya yang signifikan, yang berkontribusi pada identitas khas wilayah ini dalam batas administratif Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten. Istilah "pesisir" berasal dari akar bahasa Melayu Kuno dan Sansekerta yaitu "pasisir" yang berarti "daratan dekat laut" atau "zona peralihan antara darat dan laut." Kata "pantai" mengacu pada segmen tertentu di wilayah pesisir ini, biasanya daratan yang berbatasan langsung dengan laut, yang dicirikan oleh unsur-unsur seperti pasir, batu, atau tebing. Sebutan "Carita" merujuk pada sebuah kecamatan yang terletak di pesisir barat Kabupaten Pandeglang. Secara etimologis, "Carita" diyakini berasal dari bahasa Sunda yang berarti "kisah" atau "narasi", yang mencerminkan kekayaan cerita rakyat dan warisan sejarah wilayah tersebut. Tata nama ini mengandung makna historis dan budaya yang mendalam, merujuk pada legenda lokal dan situs-situs bersejarah penting. Selain itu, Carita dikenal sebagai salah satu destinasi wisata unggulan di Banten, memiliki nilai ekonomi strategis yang menarik investasi, termasuk pembangunan hotel dan berbagai infrastruktur pariwisata.

Oleh karena itu, Pantai Carita dicirikan sebagai wilayah pesisir yang terletak di Kecamatan Carita, Kabupaten Pandeglang, dan memiliki kepentingan strategis yang cukup besar dari segi geografi, ekologi, dan ekonomi. Wilayah ini menjadi subjek kajian utama dalam peraturan perundang-undangan tata ruang dan tata cara penerbitan izin mendirikan bangunan, mengingat kerentanannya terhadap degradasi lingkungan dan potensinya yang besar untuk pengembangan pariwisata. Oleh karena itu, setiap kegiatan pembangunan di wilayah ini wajib mematuhi peraturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Peraturan Bangunan

C. Aturan Hukum Perizinan Bangunan Hotel Di Pesisir Pantai

Proses perizinan untuk pembangunan hotel di wilayah pesisir Indonesia diatur oleh undang-undang dan peraturan yang komprehensif yang menekankan konservasi lingkungan, integritas perencanaan tata ruang, dan keberlanjutan ekosistem pesisir. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021, penerbitan izin mendirikan bangunan yang sebelumnya diatur oleh sistem Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah beralih ke kerangka Persetujuan Mendirikan Bangunan (PBG), yang dikelola secara elektronik melalui platform layanan terpadu. Penerbitan PBG bergantung pada kepatuhan proyek terhadap standar teknis, kepatuhan terhadap kebijakan perencanaan tata ruang, dan kesesuaian dengan peraturan yang berkaitan dengan zona batas pesisir, yang merupakan wilayah yang sensitif dan vital secara ekologis. Selain itu, Undang-Undang No. 27 Tahun 2007, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, mengamanatkan pengadaan izin lokasi dan izin pengelolaan khusus

untuk konstruksi di wilayah pesisir untuk menjaga fungsi perlindungan pantai dan mencegah kerusakan ekosistem laut dan pesisir. Ketidakpatuhan terhadap persyaratan perizinan dan ketentuan tata ruang dapat mengakibatkan sanksi berat, termasuk denda administratif, pencabutan izin, atau pembongkaran bangunan tanpa izin, sebagaimana ditegakkan oleh otoritas terkait. Pemerintah daerah memegang peran penting dalam merumuskan kebijakan dan mengawasi pelaksanaan perizinan melalui peraturan daerah dan upaya koordinasi lintas sektor. Oleh karena itu, sistem perizinan ini tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme pengaturan administratif, tetapi juga sebagai kerangka hukum yang memastikan pembangunan hotel di wilayah pesisir berlangsung secara tertib, aman, dan berkelanjutan, sejalan dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan dan berkeadilan sosial.

Dalam konteks ini, Pemerintah Kabupaten Pandeglang mengemban tanggung jawab vital dalam mengawasi regulasi kegiatan konstruksi, dengan penekanan khusus pada pembangunan hotel di wilayah pesisir seperti Pantai Carita. Regulasi ini dirancang untuk memfasilitasi proses perizinan daerah sesuai dengan prinsip kemudahan berusaha, sekaligus menjaga kelestarian lingkungan dan keselamatan publik. Oleh karena itu, penerapan regulasi tersebut di wilayah pesisir menjadi sangat penting, karena hal ini menjawab kebutuhan untuk menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi dengan pelestarian wilayah yang rentan terhadap bencana alam.

D. Aturan-Aturan Hukum Tentang Perizinan Bangunan Hotel Di Kabupaten Pandeglang

Kerangka hukum yang mengatur perizinan pembangunan hotel di Kabupaten Pandeglang mencakup serangkaian peraturan nasional, provinsi, dan daerah yang komprehensif. Peraturan-peraturan ini bertujuan untuk memastikan tertib administrasi kegiatan pembangunan, menjunjung tinggi kelestarian lingkungan, dan memberikan kepastian hukum, terutama di wilayah pesisir yang strategis dan sensitif.

1. Persetujuan Bangunan Gedung (Pbg) Dan Perizinan Terkait

   Sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021, semua pembangunan hotel diwajibkan untuk mendapatkan Persetujuan Mendirikan Bangunan (PPB), yang menggantikan sistem Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelumnya. Penerbitan PPB bergantung pada pemenuhan standar teknis, kriteria tata ruang, dan peraturan batas wilayah pesisir oleh proyek. Di Kabupaten Pandeglang, proses PPB diatur secara administratif melalui sistem Perizinan Terpadu (Online Single Submission/OSS) dan mewajibkan pengajuan dokumen legalitas lahan, rencana teknis bangunan, dan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL).

2. Peraturan Daerah (Perda) Dan Retribusi

   Pemerintah Kabupaten Pandeglang telah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang telah disesuaikan dengan sistem retribusi PBG. Peraturan ini menetapkan klasifikasi bangunan berdasarkan fungsi dan lokasinya, termasuk kawasan wisata tertentu seperti Pantai Carita, serta kewajiban penyetoran retribusi izin mendirikan bangunan untuk kegiatan konstruksi, renovasi, dan pembongkaran sesuai dengan indeks retribusi yang berlaku di masing-masing wilayah. Selain itu, Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 juga menetapkan retribusi izin khusus terkait layanan administrasi pembangunan di Kabupaten Pandeglang.

3. Tata Ruang Dan Lingkungan

   Pembangunan hotel di Kabupaten Pandeglang wajib mematuhi ketentuan yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang, serta peraturan zonasi pariwisata dan tata batas pantai. Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 tentang RTRW menetapkan bahwa pembangunan hotel harus sesuai dengan tata

guna lahan yang telah ditetapkan dan memenuhi standar teknis lingkungan yang relevan. Selain itu, dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) diwajibkan bagi proyek yang berlokasi di kawasan yang sensitif secara ekologis.

4. Sanksi Pelanggaran

Pelanggaran peraturan perizinan, termasuk pembangunan tanpa izin, penyimpangan dari standar bangunan yang ditentukan, atau penyerobotan batas wilayah, dapat dikenakan sanksi administratif dan pidana. Berdasarkan Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2008, pelanggar dapat dikenakan denda hingga Rp50.000.000 atau kurungan penjara maksimal enam bulan. Selain itu, orang yang lalai membayar retribusi atau merugikan keuangan daerah dapat dikenakan denda hingga empat kali lipat dari jumlah yang seharusnya. Pemerintah daerah berhak menyegel atau membongkar bangunan ilegal dan menutup hotel yang beroperasi melanggar peraturan.

5. Kewenangan Dan Mekasnisme Teknik

Prosedur perizinan dikelola oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) setempat. Persetujuan dikeluarkan setelah verifikasi semua dokumen yang diperlukan, termasuk pertimbangan tata ruang, kelayakan lingkungan, dan administrasi pertanahan. Selain itu, terdapat ketentuan pendelegasian wewenang dari bupati kepada kepala dinas, yang memungkinkan kepala dinas untuk menandatangani izin dan keputusan teknis terkait.

METODE

Dalam metodologi penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan individu-individu yang dianggap memiliki pengetahuan memadai mengenai isu-isu yang relevan dengan subjek tesis ini. Bentuk penelitian hukum normatif ini, yang umumnya dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal, dicirikan oleh fokusnya pada analisis peraturan perundang-undangan, penelitian kepustakaan, telaah dokumen, dan sumber hukum lainnya.

PEMBAHASAN

A. Dasar Aturan Perizinan Pembangunan Hotel Di Kawasan Pantai Carita Kabupaten Pandeglang

Pembangunan pesisir berperan penting dalam kemajuan daerah, terutama dalam meningkatkan prospek ekonomi suatu daerah melalui industri pariwisata. Pantai Carita, yang terletak di Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, merupakan destinasi wisata unggulan yang memiliki potensi besar untuk menarik wisatawan domestik dan mancanegara. Dalam hal ini, pembangunan infrastruktur pendukung, termasuk hotel dan resor, sangat penting untuk memfasilitasi dan meningkatkan kegiatan pariwisata di wilayah tersebut. Meskipun demikian, pembangunan wilayah pesisir harus dilakukan dengan hati-hati, memastikan kepatuhan terhadap kerangka hukum dan komitmen terhadap keberlanjutan lingkungan.

Pertimbangan hukum yang penting dalam pembangunan gedung di wilayah pesisir adalah proses perizinan bangunan. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yang merupakan implementasi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyediakan kerangka kerja komprehensif yang mengatur prosedur, prasyarat, dan standar teknis yang berlaku untuk kegiatan konstruksi. Berdasarkan peraturan ini, semua proyek pembangunan, termasuk hotel yang terletak di wilayah pesisir, diwajibkan untuk mematuhi peraturan tata ruang, protokol administratif, dan standar teknis bangunan. Tujuan utamanya adalah untuk memastikan bahwa pembangunan tersebut kokoh secara struktural dan sesuai secara fungsional,

sekaligus melindungi ekosistem pesisir yang sensitif dan memiliki signifikansi ekologis tinggi dari potensi kerusakan.

Di Kabupaten Pandeglang, khususnya di sekitar Pantai Carita, telah teridentifikasi beberapa pembangunan hotel yang sedang berlangsung dan tidak mematuhi prosedur perizinan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Pelanggaran ini meliputi kekurangan seperti tidak adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sah, pelanggaran Rencana Detail Tata Ruang (RTRT), dan kurangnya dokumen penilaian lingkungan yang diperlukan, termasuk AMDAL atau izin lingkungan terkait lainnya yang dipersyaratkan untuk kegiatan pembangunan di wilayah pesisir. Permasalahan ini menimbulkan masalah hukum yang memerlukan investigasi menyeluruh, karena kegiatan konstruksi yang dilakukan tanpa izin yang sah atau melanggar prosedur yang berlaku dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang cukup besar dan potensi kerusakan lingkungan.

Teori perizinan ibarat seperangkat aturan yang digunakan pemerintah untuk memastikan setiap orang melakukan hal-hal yang bermanfaat bagi semua orang. Sebelum seseorang dapat melakukan kegiatan tertentu, seperti membangun hotel di dekat pantai, mereka perlu mendapatkan izin khusus yang disebut izin. Untuk mendapatkan izin ini, mereka harus memenuhi aturan tertentu dan menunjukkan bahwa mereka dapat melakukan pekerjaan dengan aman dan cermat. Izin-izin ini membantu melindungi lingkungan, menjaga keselamatan masyarakat, dan memastikan semuanya dilakukan dengan benar. Jadi, ketika membangun hotel di dekat pantai, orang perlu mendapatkan persetujuan untuk pembangunannya, mematuhi peraturan lahan, dan melindungi alam, semua itu demi menjaga keselamatan dan kebahagiaan semua orang.

Peneliti menyimpulkan bahwa teori perizinan berlaku untuk prosedur perolehan izin pembangunan hotel di sepanjang garis pantai Carita, sebagaimana yang diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang pembangunan gedung di Kabupaten Pandeglang. Dalam konteks penegakan kewajiban perizinan bagi pendirian hotel di kawasan Pantai Carita, teori ini menunjukkan peran instrumen hukum administratif yang digunakan oleh negara untuk mengatur kegiatan masyarakat, khususnya yang mempengaruhi kepentingan umum, keutuhan lingkungan hidup, dan ketertiban umum. Izin dikeluarkan untuk kegiatan tertentu setelah memenuhi kriteria administratif dan teknis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perizinan kontemporer berfungsi tidak hanya sebagai mekanisme pengendalian regulasi tetapi juga sebagai alat untuk penyediaan layanan publik dan fasilitasi pembangunan. Selain itu, mengadopsi pendekatan preventif sangat penting untuk mengurangi dampak buruk yang terkait dengan kegiatan masyarakat yang tidak diatur.

B. Kendala Penerapan Perizinan terhadap Pembangunan Hotel di Kawasan Pantai Carita Kabupaten Pandeglang berdasarkan PPNO 16 Tahun 2021

Pengembangan perhotelan, sebagai salah satu bentuk investasi di sektor pariwisata, berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Kawasan pesisir Pantai Carita, yang terletak di Kabupaten Pandeglang, Banten, memiliki potensi pariwisata yang cukup besar. Seiring meningkatnya minat investor untuk membangun hotel dan penginapan di kawasan ini, pemerintah pusat menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Tujuan utama peraturan ini adalah untuk menyederhanakan dan mempercepat proses perizinan bangunan melalui penerapan skema Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang menggantikan sistem sebelumnya. Namun, implementasi peraturan ini di tingkat regional, khususnya di Kabupaten Pandeglang, menghadapi berbagai tantangan teknis, administratif, dan kelembagaan yang menghambat efektivitasnya dalam mendorong tata kelola

pembangunan berkelanjutan.

Sebagai bagian dari penelitian yang dilakukan di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, peneliti melakukan wawancara langsung dengan seorang pakar bernama Gumilar Abdul Rozaq, yang bekerja di DPMPTSP dan menjabat sebagai Administrator Perizinan Pakar Pertama JFU. Tujuan wawancara ini adalah untuk memperoleh data dan informasi mengenai permasalahan kedua, yaitu kendala dalam memperoleh izin pembangunan hotel di kawasan Pantai Carita, Kabupaten Pandeglang, berdasarkan PP No. 16 Tahun 2021. Dalam wawancara tersebut, ahli menjelaskan bahwa "kendala pertama dalam memperoleh izin pembangunan hotel di kawasan Pantai Carita adalah kurangnya pemahaman pelaku usaha terkait peraturan baru tersebut. Banyak pengusaha dan investor yang ingin membangun hotel belum sepenuhnya memahami isi PP No. 16 Tahun 2021, terutama terkait peralihan sistem IMB ke sistem PBG. Pelaku usaha umumnya berasumsi bahwa proses perizinan akan tetap mengikuti mekanisme sebelumnya. Padahal, sistem PBG mensyaratkan pemenuhan standar teknis dan administratif yang lebih ketat, termasuk penyiapan dokumen rancangan arsitektur, struktur bangunan, serta sistem proteksi kebakaran dan lingkungan. Kurangnya pemahaman ini menyebabkan banyak permohonan izin ditolak atau dikembalikan karena tidak memenuhi persyaratan minimum. Kurangnya sosialisasi dan dukungan dari pemerintah daerah Pemerintah Kabupaten Pandeglang telah aktif melibatkan masyarakat dan pemangku kepentingan usaha terkait isi PP No. 16 Tahun 2021. PP No. 16 Tahun 2021. Tidak semua pejabat di tingkat kecamatan dan desa kurang memahami perubahan peraturan ini. Akibatnya, terdapat kesenjangan informasi antara pemerintah dan masyarakat. Dukungan teknis untuk pengelolaan PBG, baik melalui konsultasi maupun pelatihan, juga masih sangat terbatas.

Banyak pemohon izin menggunakan jasa pihak ketiga yang kurang memahami peraturan terbaru secara komprehensif. Ketiadaan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Digital, sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021, menimbulkan tantangan yang signifikan; khususnya, penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) harus mengacu pada RDTR digital yang terintegrasi dengan sistem Pengajuan Izin Terpadu (IMB) Online (OSS). Saat ini, Kabupaten Pandeglang belum memiliki RDTR digital untuk wilayah Pantai Carita, sehingga mempersulit verifikasi kepatuhan tata ruang. Akibatnya, pemerintah daerah terpaksa mengandalkan prosedur manual yang menggunakan peta analog atau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang sudah ketinggalan zaman. Selain itu, pengawasan dan penegakan hukum masih kurang memadai, karena banyak proyek pembangunan hotel terus berlanjut tanpa izin resmi atau PBG yang sah. Terbatasnya jumlah inspektur bangunan dan lemahnya penegakan peraturan telah mendorong beberapa pemilik usaha untuk melanjutkan kegiatan konstruksi tanpa memperhatikan persyaratan hukum. Lemahnya penegakan hukum ini juga memungkinkan pembangunan hotel yang berkelanjutan di sepanjang batas wilayah pesisir, yang seringkali melanggar peraturan zonasi dan standar ketahanan bencana.

Penelitian menunjukkan bahwa hambatan dalam memperoleh izin pembangunan hotel di kawasan Pantai Carita pada dasarnya bersifat sistemik. Tantangan-tantangan ini muncul tidak hanya dari kurangnya kepatuhan badan usaha terhadap persyaratan peraturan, tetapi juga dari kurangnya kesiapan lembaga pemerintah daerah untuk merespons secara efektif perubahan kebijakan nasional. Peraturan seperti Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021, yang bertujuan untuk menyederhanakan prosedur perizinan dan mendorong investasi, dalam praktiknya justru menghambat kemajuan di daerah-daerah yang kekurangan infrastruktur digital esensial, sumber daya manusia terampil, dan koordinasi lintas sektoral yang efektif.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian penulis yang berjudul "Analisis Hukum Tata Cara Perizinan Mendirikan Hotel di Pesisir Carita Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Pandeglang", dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

Membangun hotel adalah proses besar yang mengikuti banyak aturan untuk memastikan semuanya dilakukan dengan aman dan benar. Ada undang-undang yang dibuat oleh pemerintah yang memberi tahu pembangun apa yang perlu mereka lakukan. Salah satu aturan penting, yang disebut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, mengubah cara pemberian izin untuk proyek pembangunan. Alih-alih sistem perizinan lama, kini pembangun perlu mendapatkan Persetujuan Mendirikan Bangunan sebelum memulai. Persetujuan ini memastikan bangunan memenuhi aturan tentang keselamatan, lingkungan, dan lokasi pembangunannya seperti memastikan bangunan tidak menghalangi pantai atau area lahan khusus. Selain aturan utama ini, ada undang-undang lain yang membantu memandu pembangunan dan pengembangan sekaligus melindungi alam dan lahan. Semua aturan ini membantu memastikan bahwa pembangunan hotel dan bangunan lainnya dilakukan secara bertanggung jawab dan aman.

Membangun hotel di dekat Pantai Carita menjadi sulit karena beberapa masalah. Pertama, banyak orang tidak tahu tentang aturan dan langkah-langkah (seperti mendapatkan izin yang disebut PBG) yang diperlukan untuk membangun secara legal. Pemerintah belum menjelaskan aturan-aturan ini dengan baik, sehingga beberapa pembangun melanjutkan tanpa izin. Kedua, pemerintah daerah tidak selalu pandai dalam memeriksa atau menegakkan aturan tentang di mana dan bagaimana bangunan harus dibuat, yang menyebabkan bangunan didirikan di tempat yang salah atau melanggar aturan. Terkadang, pemilik bisnis dan pejabat bekerja sama secara diam-diam untuk menghindari kepatuhan terhadap hukum. Ketiga, aturan yang dibuat oleh pemerintah pusat dan yang dibuat oleh daerah setempat tidak selalu cocok, yang membuatnya lebih mudah bagi orang untuk membangun secara ilegal. Keempat, tradisi lokal dan keinginan masyarakat tidak termasuk dalam aturan, yang menyebabkan masalah dengan penduduk setempat dan merusak lingkungan di sepanjang pantai.

Berdasarkan temuan penelitian, penulis memberikan rekomendasi/saran : pertama, Pemerintah Kabupaten Pandeglang perlu memperkuat tata kelola sistem perizinan pembangunan hotel pesisir di bawah DPMPTSP secara komprehensif dan terpadu, khususnya terkait penegakan hukum, peningkatan kapasitas kelembagaan, dan pemanfaatan teknologi informasi yang modern dan bertanggung jawab. Kedua, Memperkuat sistem pemantauan pembangunan yang terpadu dan lintas sektoral, yang melibatkan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), Dinas PUPR, Dinas Lingkungan Hidup, Satuan Polisi Pamong Praja, dan instansi penegak hukum setempat.

DAFTAR PUSTAKA

Ardiansyah. Hukum Perizinan. Vol. 3. Yogyakarta: Dee Pubhlish, 2023. http://dx.doi.org/10.1016/j.bpj.2015.06.056%0Ahttps://academic.oup.com/bioinformatics/article-abstract/34/13/2201/4852827%0Ainternal-pdf://semisupervised-3254828305/semisupervised.ppt%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.str.2013.02.005%0Ahttp://dx.doi.org/10.10.

Fitriani, Desi. “Penataan Pembangunan Wilayah Pesisir Dalam Perspektif Hukum Lingkungan Dan Tata Ruang.” Jurnal Hukum Lingkungan 10 (2022): 1.

Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia. Pedoman Umum Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil. Jakarta: KKP, 2013.

Luthfi, Ahmad. “Implikasi Hukum Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan PP

Nomor 16 Tahun 2021.” Jurnal Hukum & Pembangunan 52 (2022): 2.

Manurung, AJM. “Tinjauan Teoritis Mengenai Izin Mendirikan Bangunan,” 2018, 16–43. https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/3019/8/UNIKOM_Arnoldus Josua Malik Manurung_BAB II.pdf.

Miftah, Farrah. Firdauzi, Nabillah. Arwanto, Bambang. “Kepastian Hukum Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dalam Penerbitan Izin Usaha Di Kota Surabaya.” Jurnal Ilmiah Multidisiplin 2, no. 7 (2022): 2015–23.

Mujahid, Muhammad Zuhal. “Potensi Pantai Anyer Sebagai Objek Wisata Utama Di Provinsi Banten.” Jurnal Hak: Kajian Ilmu Hukum, Administrasi Dan Komunikasi 1, no. 1 (2023): 27–34. https://e-jurnal.lppmunsera.org/index.php/hak/...

Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 tentang Standar Usaha Hotel. (n.d.).

Showabi, Ahmad Idus. “Proses Perizinan Untuk Pembangunan Hotel Di Wilayah Pesisir Indonesia Diatur Oleh Undang-Undang Dan Peraturan Yang Komprehensif Yang Menekankan Konservasi Lingkungan, Integritas Perencanaan Tata Ruang, Dan Keberlanjutan Ekosistem Pesisir. Sejak Berlakunya.” Skripsi Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017.

Wiyati, A T. “Analisis Kesesuaian Dan Daya Dukung Kawasan Wisata Pantai Pasir Putih Carita Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten.” skripsi Mahasiswi Program Studi Pendidikan Kelautan Dan Perikanan Universitas Pendidikan Indonesia Serang, 2022. http://repository.upi.edu/id/eprint/81312.

Zamrud, Wa Ode, Muhammad Syarifuddin, and Muhammad Ksatria Pansariang. “Tinjauan Hukum Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal Di Wilayah Pesisir.” Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio 4, no. 2 (2023): 144–59. https://doi.org/10.55340/kanturunawolio.v4i2.1328.

Wawancara penelitian, narasumber Gumilar Abdul Rozaq, s.Ip Jfu Penata Perizinan Ahli Pertama pada tanggal 25 Juni 2025.