



LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria
Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran
P-ISSN: 2809-6983 E-ISSN: 2808-9804

Volume 4, Nomor 1, Oktober 2024

Artikel diterbitkan: Oktober 2024 DOI: <https://doi.org/10.23920/litra.v4i1.2286>

Analisis Spasial dan Hukum Administrasi Tata Ruang: Studi Kasus Kedai Burger Cepat Saji di Kota Bandung

Spatial Analysis and Administrative Law of Spatial Planning: A Case Study of A Fast Food Burger Outlet In Bandung City

Putri Khaerunissa Saepuloh^a, Zyfa Julianne Alifa^b

^aFakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Jalan. Ir. Soekarno KM. 21. Kabupaten Sumedang, Indonesia

^bTeknik Geodesi, Fakultas Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Bandung, Jalan. KHP. Mustofa No. 23, Kota Bandung, Indonesia

e-mail: khaerunissa.putri.03@gmail.com

ABSTRAK

Kedai Burger cepat saji di Kota Bandung diketahui melakukan pelanggaran tata ruang dengan membangun kedai di atas garis sempadan bangunan (GSB) dan tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Hal ini dianalisis lebih lanjut menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan dukungan visualisasi dari analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Dari penelitian ini ditemukan bahwa kedai tersebut melanggar Peraturan Daerah Kota Bandung tentang RDTR dan PZ, di mana lokasi kedai dibangun di atas Garis Sempadan Bangunan tepatnya kurang dari setengah lebar ruang milik jalan (rumija). Proses hukum mulai dari peringatan administratif, gugatan ke pengadilan, putusan kasasi Mahkamah Agung telah dilakukan hingga akhirnya menjadi hal yang menguatkan legalitas tindakan pembongkaran oleh Pemerintah Kota Bandung sebagai sanksi dari pelanggaran yang dilakukan. Penelitian ini menunjukkan adanya dasar-dasar hukum yang mengatur tata ruang yang harus ditegakkan serta pentingnya pengawasan tata ruang melalui pendekatan spasial secara konsisten

Kata kunci: garis sempadan; kedai burger; persetujuan bangunan gedung; peta; sistem informasi geografis

ABSTRACT

A fast-food burger shop in Bandung City was found to have violated spatial planning regulations by constructing the shop within the building setback line (GSB) and without obtaining Building Approval (PBG). This issue was further analyzed using a normative juridical approach supported by visualization from spatial analysis based on Geographic Information Systems (GIS). The study found that the shop violated the Bandung City Regional Regulation concerning the Detailed Spatial Plan (RDTR) and Zoning Regulation (PZ), as the shop was built within the Building Setback Line, specifically less than half the width of the road right-of-way (Rumija). The legal process, including administrative warnings, court lawsuits, and a Supreme Court cassation ruling, has been carried out, ultimately reinforcing the legality of the demolition action taken by the Bandung City Government as a sanction for the violation. This study highlights the legal basis governing spatial planning that must be enforced and the importance of consistent spatial monitoring through spatial approaches.

Keywords: setback line; burger shop; building approval; mapping; geographic information system

PENDAHULUAN

Penataan ruang di Indonesia dibentuk secara hierarkis dari pusat hingga daerah. Rencana tata ruang tersebut harus dilaksanakan secara konsisten dan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Aturan tersebut haruslah bersifat jelas, sistematis, detail, juga konkrit untuk menghindari adanya multitafsir pada saat aturan tersebut diterapkan maupun dijalankan.¹ Pengertian ruang berarti yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum tata ruang.² Adapun pengertian ruang menurut Sugandhy adalah wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis yang digunakan sebagai wadah bagi setiap usaha pemenuhan (kebutuhan) hidup manusia baik secara horizontal maupun vertikal.³ Sedangkan pengertian tata ruang berdasarkan UUPR identik dengan tata guna tanah yang merupakan pengertian tata ruang dalam arti sempit, namun nyatanya ruang tidak terbatas pada tanah saja tapi juga mencakup ruang laut, udara, dan di bawah permukaan.⁴ Penataan ruang mengharapkan pelaksanaan pembangunan yang terjadi di tingkat pusat hingga tingkat daerah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebelumnya. Pendekatan dalam tata ruang untuk mengembangkan suatu wilayah menurut Tadjuddin Noer Effendi yang dipengaruhi pemikiran Firedman dan Wearer, yaitu pendekatan fungsional dengan memusatkan perhatian ke aktivitas perekonomian dan pendekatan teoritik yang pengembangan wilayahnya untuk memobilisasi dan mengintegrasikan manusia dan sumber daya pada wilayah geografis tertentu dengan pendekatan sosial.⁵

Pada konteks penataan ruang, tata guna tanah lebih merupakan Rencana Rinci Tata Ruang/Rencana Detail Tata Ruang (yang selanjutnya disebut dengan RRTR/RDTR) yang mengatur dan menunjukkan zona-zona pemanfaatan ruang dengan penekanan pada tanah, baik pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan pedesaan.⁶ Pemerintah daerah memiliki urusan wajib dalam hal perencanaan wilayah yang merupakan bagian dari rezim otonomi daerah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 – Pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.⁷ Pengaturan penataan ruang tersebut merupakan upaya untuk memberikan ruang kota yang teratur, untuk mencapai pengendalian dan perencanaan tersebut pemerintah kemudian memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk melakukan pengendalian tata ruang yang disesuaikan dengan peraturan daerahnya masing-masing. Pada Pemerintahan Kota Bandung pengaturan terkait penataan ruang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 yang dicabut dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Periode 2022-2042. Lebih lanjut terkait rencana tata ruang kota Bandung diatur secara operasional dalam RRTR/RDTR yang ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota.⁸

Pengaturan perundang-undangan tersebut membuat masyarakat yang ingin membangun bangunan perlu mempertimbangkan RRTR/RDTR suatu wilayah yang menjadi tempat pembangunan tersebut. Dalam RRTR/RDTR Kota Bandung yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Periode Tahun-2015-2035 (selanjutnya disebut Perda Kota Bandung No. 10 Tahun

¹ Lestari, Ratna Dewi. Wisudawati, Tri. Santoso, Prio Aris Agus. 2021. *Hukum Agraria dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press. hlm 227

² Lestari, Ratna Dewi. Wisudawati, Tri. Santoso, Aris Prio Agus. *Op.cit.* hlm. 228.

³ Wahid, Yunus. 2021. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: Kencana. hlm. 217.

⁴ Wahid, Yunus. *Op.Cit.* hlm. 218.

⁵ Kultsum, Fatia. 2023. "Implementasi Asas Berkelanjutan Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota di Indonesia". *Jurnal Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria*. (3)1: 3.

⁶ Wahid, Yunus. *Op.Cit.* hlm. 220.

⁷ Kultsum, Fatia. *Loc.cit.*

⁸ Pasal 138 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung.

2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Tahun 2015-2035)⁹, bahwa RDTRK berfungsi sebagai landasan dalam mengeluarkan izin pembangunan¹⁰ dan pedoman untuk memberikan perizinan pemanfaatan tata ruang kota¹¹. Oleh sebab itu, setiap orang yang ingin melakukan pembangunan harus mematuhi ketentuan yang salah satunya adalah terkait Garis Sempadan Bangunan dan juga izin mendirikan gedung (IMB) yang telah diubah menjadi persetujuan bangunan gedung (selanjutnya disebut PBG). Garis Sempadan Bangunan dihitung dengan cara batas setengah terluar air kotor hingga batas terluar muka bangunan yang bertujuan untuk membatasi jarak terdekat bangunan dengan tepi jalan. Perhitungan Garis Sempadan Bangunan juga disesuaikan dengan zona dimana bangunan tersebut berada sesuai dengan Perda tersebut. Selain itu, PBG merupakan izin yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk salah satunya adalah membangun baru bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung¹², yang dimana didalamnya juga diatur terkait sempadan jalan.

Pada Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Periode 2022-2042 juga diatur terkait peneanaan sanksi terhadap pelanggar tata ruang, meski begitu masih terdapat pelanggaran dalam tata ruang yang terjadi di Kota Bandung misalnya pada tahun 2020 yaitu sebanyak 1.468 kasus pelanggaran tata ruang terjadi.¹³ Salah satu kasus pelanggaran tata ruang yang terjadi hingga tahap kasasi di Mahkamah Agung adalah pelanggaran tata ruang yang dilakukan oleh salah satu kedai burger cepat saji yang berada di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung

Untuk mempermudah identifikasi permasalahan di atas, analisis spasial menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) memiliki peran penting. Sistem Informasi Geografis (SIG) merupakan suatu sistem berbasis komputer yang digunakan untuk mengumpulkan, memelihara, menyimpan, menganalisis, memberikan suatu *output* terhadap data spasial. SIG juga bisa dikatakan sebagai alat yang digunakan untuk membuat dan menggunakan suatu informasi spasial¹⁴. Untuk mengetahui pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu kedai burger cepat saji tersebut melalui perspektif spasial, SIG dapat digunakan untuk memvisualisasikan pelanggaran tersebut melalui metode analisis spasial. Berdasarkan uraian tersebut ditemukan suatu masalah bagaimana analisis spasial dan hukum administrasi tata ruang membuktikan adanya kasus pelanggaran yang terjadi pada kedai burger cepat saji?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada penulisan ini adalah metode yuridis normatif, dengan cara mengkaji sumber data sekunder. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer yang merupakan peraturan perundang-undangan berbentuk peraturan nasional maupun peraturan daerah, dan juga bahan hukum sekunder yang berasal dari artikel ilmiah yang juga menjelaskan bahan hukum primer. Selain itu, metode

⁹ Penulis menggunakan Perda No. 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035 tersebut dikarenakan berdasarkan pertimbangan tahun sengketa pelanggaran tata ruang yang dilakukan kedai burger cepat saji dilakukan, yaitu sekitar tahun 2021 hingga tahun 2024 lalu.

¹⁰ Pasal 1 angka 19 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035.

¹¹ Pasal 2 huruf c Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035.

¹² Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

¹³ Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Pemerintah Kota Bandung. 2021. *Renja 2022*. Accessed May 18, 2025. https://ppid.bandung.go.id/storage/ppid_pembantu/informasi_setiap_saat/OGJnqBmsGK81rlRrKCKY6vumlhvGAYkWMHHDOqeT.pdf hlm. 40.

¹⁴ Bolstad, Paul. 2019. *GIS Fundamentals: A First Text on Geographic Information Systems*. USA: XanEdu.

pengolahan dan pendekatan data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dengan cara menggambarkan atau menjelaskan secara menyeluruh dan mendalam suatu peristiwa yang menjadi bahan penelitian dalam penulisan ini.

PEMBAHASAN

Kronologi Kejadian Pelanggaran Tata Ruang hingga Pembongkaran Kedai Burger Cepat Saji

Sebuah kedai burger cepat saji, yaitu Gerai Burger Bangor yang berada di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung dibongkar oleh Satpol PP Kota Bandung pada akhir bulan April lalu. Pembongkaran yang dilakukan ini telah direncanakan oleh Walikota Bandung karena gerai tersebut telah terbukti melakukan pelanggaran tata ruang Kota Bandung, berupa pembangunan bangunan di garis sempadan jalan atau berada diluar Garis Sempadan Bangunan, dan tidak memiliki berkas administrasi berupa ketidakpemilikan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)¹⁵. Pembongkaran ini merupakan bentuk dari SP3 yang diberikan oleh Walikota Bandung kepada pemilik gedung, tetapi tidak diindahkan. Awal mula peristiwa pembongkaran ini berawal adanya laporan dari masyarakat yang tidak dapat mengakses jalan masuk ke rumahnya dikarenakan terhalang oleh bangunan liar berupa gerai burger tersebut.¹⁶ Masyarakat tersebut telah melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri menggugat pemilik gerai Burger Cepat saji tersebut, hasil putusan pengadilan negeri menyebutkan bahwa pemilik gerai burger cepat saji terbukti bersalah karena melakukan perusakan dan mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bandung yaitu membangun bangunan di atas jalur hijau.¹⁷

Oleh karena itu, Dinas Cipta Binar Kota Bandung melayangkan surat peringatan kepada pemilik gerai burger cepat saji tersebut. Pemilik gerai tidak mengindahkan peringatan yang dikirimkan itu, tetapi pemilik gerai kemudian menggugat Walikota Bandung melalui Pengadilan Tata Usaha dengan dasar bahwa pembangunan gerai burger tersebut tidak menyalahi aturan dan Keputusan Walikota tentang pembongkaran bangunan gerai burger tidak dapat dilakukan.¹⁸ Pemilik gerai burger juga menyebutkan bahwa bangunan gerainya tidak menyalahi garis sempadan yang dibuktikan dalam sertifikat hak milik yang dimilikinya.¹⁹ Dalam sertifikat tersebut tidak ada penjelasan mengenai bangunan yang dimilikinya berada di jalur hijau ataupun di sempadan jalan/Garis Sempadan Bangunan.²⁰ Pemilik gerai burger cepat saji dalam gugatannya meminta kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Bandung untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah Surat Keputusan Walikota Bandung No. 640/Kep 2522. Disciptabintar/2023 Perihal: Penetapan Sanksi Administrasi Kepada Pemilik Bangunan Berupa Pembongkaran Bangunan yang Digunakan sebagai Gerai Burger Bangor yang Melanggar Garis Sempadan Terletak di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri No. 112 Kota Bandung, yang diterbitkan pada tanggal 26 Oktober oleh Walikota Bandung.²¹

Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Bandung kemudian mengabulkan gugatan pemilik gerai burger cepat saji tersebut dengan pertimbangan hukum bahwa pemilik gerai burger terbukti merasa dirugikan dengan adanya

¹⁵ Dahuri, Deri. 2025. *Burger Bangor Dibongkar Satpol PP Bandung! Bangunan Disebut Langgar Aturan Tata Ruang*. April 23. Accessed May 15, 2025. https://sokoguru.id/soko%20berita/burger-bangor-dibongkar-satpol-pp-bandung-bangunan-disebut-langgar-aturan-tata-ruang#google_vignette

¹⁶ Muslimah, Salmah. 2023. *Akses Masuk ke Rumah Terhalang Resto Burger, Warga di Bandung Somasi Pemkot*. September 25. Accessed May 15, 2025. <https://kumparan.com/kumparannews/akses-masuk-ke-rumah-terhalang-resto-burger-warga-di-bandung-somasi-pemkot-21G1J7omxzZ/full>

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Munawar, Azam. 2023. *Pemkot Bandung Siap Hadapi Gugatan yang Dilayangkan Pemilik Resto Burger di Jalan Surya Sumantri*. December 08. Accessed May 15, 2025. <https://www.radarbandung.id/2023/12/08/pemkot-bandung-siap-hadapi-gugatan-yang-dilayangkan-pemilik-resto-burger-di-jalan-surya-sumantri/>

¹⁹ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Kota Bandung Nomor Perkara 138/G/2023/PTUN.BDG, hlm. 10.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 16.

²¹ *Ibid.*, hlm. 21.

Surat Keputusan Walikota Bandung sehingga tidak bisa melanjutkan usahanya, selain itu Walikota Bandung juga tidak menerapkan asas-asas pemerintahan yang baik dengan melakukan tindakan diskriminatif berdasarkan hanya membuat Surat Keputusan Walikota Bandung berupa pembongkaran hanya kepada bangunan gerai burger cepat saji saja. Pembahasan garis sempadan baru diungkap oleh Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung terjadi setelah adanya rapat dengan pemilik gerai burger pada 5 September 2023 yang berasal dari aduan masyarakat, dan bukan pada saat dilakukan pengecekan oleh pihak kantor Pertanahan Kota Bandung. Selain itu dalam penerbitan Surat Keputusan Walikota Bandung bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu tidak adanya wawancara kepada pemilik gerai burger cepat saji sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota No. 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara pengenaan Sanksi Administratif pasal 12, pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (5).²²

Berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Kota Bandung tersebut, Walikota Bandung kemudian membawa sengketa ini ke tingkat banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negeri Jakarta. Namun, putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negeri Jakarta menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negeri Jakarta sependapat dengan Pengadilan Tata Usaha Negeri Bandung karena putusan pengadilan tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar²³, sehingga dalam putusannya Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Bandung Nomor 138/G/2023/PTUN.BDG tanggal 2 Mei 2024 yang dimohonkan banding.²⁴ Walikota Bandung kemudian melanjutkan membawa sengketa ini ke Mahkamah Agung melalui mekanisme kasasi. Pada putusan kasasi tersebut Mahkamah Agung memutuskan dalam pertimbangan hukumnya bahwa adanya *judex facti* terhadap penerapan hukum pada putusan pengadilan di tingkat sebelumnya karena yang menjadi pokok sengketa adalah pemberian sanksi kepada pemilik gerai burger yang berada di garis sempadan atau jalur hijau, dan bangunan gerai tersebut menutup akses jalan keluar masyarakat.²⁵

Mahkamah Agung juga berpendapat meskipun pemilik gerai telah menunjukkan izin berusaha dengan Nomor Izin Berusaha (NIB) Nomor 3101220025845, pemilik gerai burger tetap memiliki kewajiban untuk menaati ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk dengan Peraturan Daerah Kota Bandung ataupun Peraturan Walikota Bandung mengenai bangunan gedung.²⁶ Kenyataan bahwa pemilik gerai tidak dapat menunjukkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) selama proses persidangan, menunjukkan bahwa pemilik gerai melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Walikota Bandung telah melakukan asas-asas pemerintah yang baik dan asas persamaan dengan mengirimkan surat peringatan/teguran pada 5 Agustus 2021, yang kemudian melakukan pemeriksaan bangunan secara langsung pada 14 Desember 2021, lalu melakukan penyegelan terhadap bangunan tersebut, mengeluarkan surat perintah bongkar sendiri pada 24 Februari 2022, dan juga melakukan rapat musyawarah dengan pemilik gerai burger pada tanggal 7 September 2023.²⁷ Pada 12 Oktober 2023 Walikota Bandung mengirimkan kembali surat terkait perintah untuk melakukan sendiri bangunan gerai burger tersebut. Namun, pemilik gerai burger tidak melakukan pembongkaran tersebut sehingga Walikota Bandung menerbitkan objek sengketa. Berdasarkan hal tersebut, Walikota Bandung telah melakukan penegakkan hukum administrasi sesuai dengan prosedur ketentuan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 6 Tahun 2023 jo. Peraturan Walikota Bandung No. 129 Tahun 2022.²⁸

²² *Ibid.*, hlm. 93.

²³ Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negeri Jakarta Nomor Putusan 311/B/2024/PT.TUN.JKT. hlm. 7

²⁴ *Ibid.* hlm. 8

²⁵ Putusan Mahkamah Agung Nomor Putusan 696 K/TUN/2024. hlm. 5

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.* hlm. 7

²⁸ *Ibid.*

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung dalam Kasasi sengketa tersebut, Walikota Bandung kemudian mengirimkan kembali SP3 kepada pemilik gerai burger cepat saji untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunannya, tetapi tetap tidak diindahkan oleh pemilik gerai burger. Sehingga Walikota Bandung mengambil tindakan tegas berupa pembongkaran bangunan gerai burger tersebut dengan Satpol PP yang terjadi pada akhir bulan April 2025 lalu.

Pengaturan Pembangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Kota Bandung

Pada peristiwa pelanggaran tata ruang yang dilakukan oleh kedai burger cepat saji yang berada di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung telah terjadi pada tahun 2021 yang bermula dari sengketa antara pemilik kedai tersebut dengan masyarakat yang merasa haknya terhalang karena bangunan tersebut. Kemudian diketahui berdasarkan proses pengadilan bahwa pemilik kedai burger tersebut membangun kedainya di atas jalur hijau, tidak menerapkan garis sempadan jalan, juga tidak memiliki IMB/PBG untuk kedainya itu. Padahal berdasarkan peraturan perundang-undangan baik peraturan daerah setiap orang yang ingin melakukan pembangunan gedung harus mematuhi persyaratan sebagaimana disebutkan dalam peraturan perundang-undangan. Persyaratan dalam melakukan pembangunan gedung tersebut diantaranya adalah persetujuan bangunan gedung (PBG) yang sebelumnya menggantikan izin membangun bangunan (IMB).

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UU No. 28 Tahun 2002), berarti perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.²⁹ Sehingga dapat disimpulkan bahwa PBG merupakan pernyataan bahwa standar teknis bangunan gedung yang ditentukan pemerintah pusat atau pemerintah daerah telah dipenuhi, dan pemilik bangunan gedung dapat melakukan pelaksanaan pembangunan gedung tersebut setelah PBG didapatkan.³⁰ PBG yang merupakan pengganti dari IMB (izin mendirikan bangunan) berdasarkan pasal 24 dan pasal 185 huruf b Undang-Undang Cipta Kerja. Terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung untuk mendapat PBG salah satunya adalah dengan mematuhi RTRW ataupun RDTR dalam melakukan pembangunan bangunan yang juga berisi terkait ketentuan Garis Sempadan Bangunan. Dalam peraturan daerah Kota Bandung, PBG diatur dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut Perda Kota Bandung No. 6 Tahun 2023). Pada Perda tersebut disebutkan bahwa jika seseorang ingin mengajukan PBG perlu untuk mendapat surat Keterangan Rencana Kota (KRK), keterangan rencana kota ini merupakan informasi terkait ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.³¹ Salah satu isi dari keterangan rencana kota adalah garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan.³²

²⁹ Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁰ Jayanti, Dian Dwi. 2023. *Baru Bangun Lantai untuk Pabrik, Perluakah PBG?*. February 09. Accessed May 19, 2025. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/baru-bangun-lantai-untuk-pabrik-perluakah-pbg-1t63e4997078cb6/>

³¹ Pasal 1 angka 18 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung

³² Pasal 13 ayat (2) huruf e Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung

Jarak bebas yang diatur dalam Pasal 13 UU No. 28 Tahun 2002 dan Pasal 23 PP No. 16 Tahun 2021 menyebutkan bahwa jarak bebas meliputi Garis Sempadan Bangunan, jarak bangunan gedung dengan batas persil, dan jarak antar bangunan gedung^{33 34} dengan mempertimbangkan aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran, kesehatan, pencahayaan, sanitasi, aspek kenyamanan, aspek kemudahan terkait aksesibilitas dan evakuasi, aspek keserasian lingkungan, dan aspek ketinggian bangunan gedung yang ditetapkan sebagaimana dalam ketentuan intensitas bangunan gedung.³⁵ Garis sempadan pada pasal tersebut adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu bangunan gedung terhadap batas dari area sempadan jalan, tepi sungai, tepi danau, tepi pantai, area sempadan jalan kereta api, dan/atau area sempadan jaringan listrik tegangan tinggi.³⁶ Terkait jarak bebas juga diatur dalam Perda Kota Bandung No. 6 Tahun 2023 pada pasal 21 ayat (4) dengan materi muatan sama sebagaimana pada Pasal 23 PP No. 16 Tahun 2021.

Garis Sempadan Bangunan (yang selanjutnya disebut dengan Garis Sempadan Bangunan) diatur dalam UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Undang-undang tersebut menjelaskan bahwa penetapan Garis Sempadan Bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan pertimbangan yang didasarkan pada aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan.³⁷ Pengertian dari Garis Sempadan Bangunan tidak diatur dalam undang-undang tersebut, tetapi dalam PP No. 16 Tahun 2021, pengertian Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.³⁸ Tujuan ditetapkannya Garis Sempadan Bangunan adalah sebagai batas pembangunan yang berguna untuk menghubungkan bangunan dengan pengguna jalan, mengurangi kebisingan, dan memberikan rasa aman kepada pengguna jalan. Pada Perda Kota Bandung No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung mengatur terkait Garis Sempadan Bangunan, yaitu dalam Pasal 26, dimana Garis Sempadan Bangunan meliputi Garis Sempadan Bangunan bagian muka, samping, dan belakang, pengaturan ini berlaku untuk bangunan yang berada di atas permukaan tanah maupun di bagian permukaan tanah yang ketentuan besaran dari Garis Sempadan Bangunan tersebut telah disesuaikan dengan ketentuan dalam RDTR dan RTBL.³⁹

Hubungan antara Garis Sempadan Bangunan dan PBG sebagaimana telah disebutkan sebelumnya adalah untuk menentukan jarak bebas dari suatu bangunan yang bertujuan untuk memberikan nyaman, keselamatan, aksesibilitas, dan keserasian lingkungan bagi pemilik gedung dan juga pengguna jalan. Sehingga antara Garis Sempadan Bangunan dan PBG saling berkaitan. Perhitungan untuk menentukan Garis Sempadan Bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut: (a) berdasarkan UU No. 28 Tahun 2002 pada Pasal 13 ayat 1, perhitungan Garis Sempadan Bangunan dimulai dari bidang terluar suatu bangunan terhadap jalan;⁴⁰ (b) berdasarkan Perda Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Tahun 2015-2035 Pasal 1 butir 44, perhitungan Garis Sempadan Bangunan dihitung dari batas terluar saluran air kotor atau riol hingga

³³ Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁴ Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁵ Simbawa, Anggreini Anglia. Siar, Lendy. Kereh, Ollij Aneke. 2022. "Prosedur Perolehan Persetujuan Bangunan Gedung". *Lex Privatum*. (10) 4:4.

³⁶ Penjelasan Pasal 23 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁷ Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

³⁸ Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

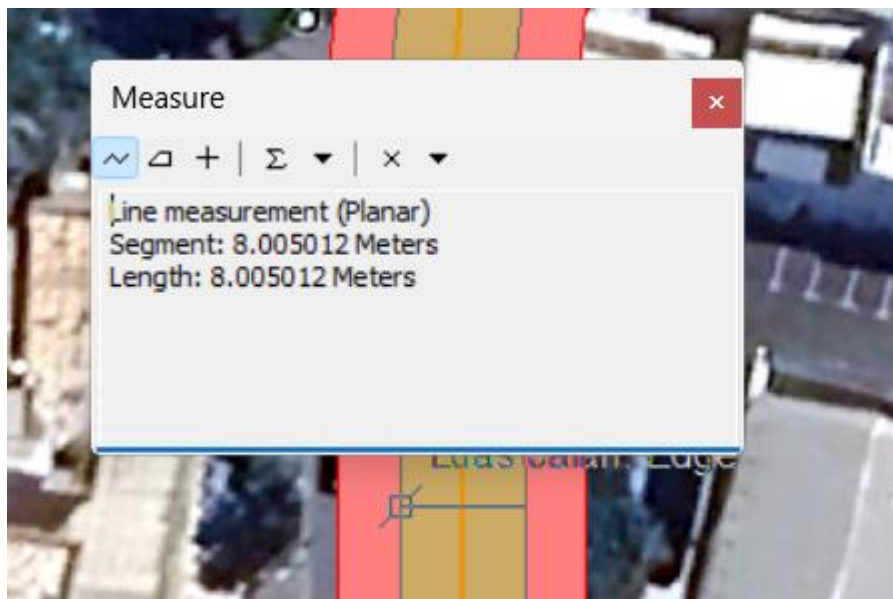
³⁹ Pasal 26 ayat (3) – ayat (5) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung

⁴⁰ Penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

batas terluar muka bangunan;⁴¹ dan (c) perhitungan Garis Sempadan Bangunan lain dapat juga menggunakan zona-zona kawasan yang ditentukan oleh peraturan RDTR, pada Perda Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Tahun 2015-2035 salah satu pengaturannya adalah pada sub Zona K3 memiliki Garis Sempadan Bangunan sekurang-kurangnya sebesar setengah lebar ruang milik jalan (Rumija) yang disesuaikan dengan Peta Garis Rencana Kota.⁴²

Analisis Spasial Sempadan Bangunan Kedai Burger Cepat Saji Pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Periode 2022-2042 dan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Periode 2015-2035

Analisis data spasial merupakan suatu operasi yang diterapkan untuk memadukan data atribut terkait dan dilakukan untuk memecahkan suatu masalah. Terdapat banyak operasi spasial maupun fungsi spasial yang melibatkan perhitungan koordinat atau data atribut yang bisa digunakan untuk melakukan analisis spasial. Salah satu operasi spasial tersebut adalah *buffer*. *Buffer* dapat diartikan sebagai zona yang digambar di sekitar titik, garis, maupun poligon yang mencakup area dalam jarak tertentu. *Buffer* akan membentuk suatu *coverage area* sesuai dengan jarak yang telah ditentukan⁴³.



Gambar 1. Hasil Pengukuran Lebar Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri menggunakan Tools Measurement ArcGIS

Mengacu kepada Perda Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Tahun 2015-2035, terdapat klasifikasi zona untuk memudahkan rencana pola ruang bagi pemerintah daerah, salah satu klasifikasi

⁴¹ Pasal 1 butir 44 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035

⁴² Pasal 307 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035

⁴³ Bolstad, Paul. *Op.Cit.* hlm. 3

zona tersebut adalah zona budidaya yang didalamnya terdapat zona perdagangan dan jasa.⁴⁴ Berdasarkan Perda tersebut pada pasal 19 ayat (4) menyebutkan bahwa Blok Sukagalih, Kecamatan Sukajadi yang didalamnya terdapat Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, termasuk ke dalam klasifikasi zona perdagangan dan jasa linear.⁴⁵ Pada zona perdagangan dan jasa linear tersebut diklasifikasikan dengan kode zona K.3.⁴⁶ Maka sesuai dengan klasifikasi zona K.3. perhitungan Garis Sempadan Bangunan adalah sekurang-kurangnya setengah dari lebar Ruang Milik Jalan (Rumija).⁴⁷ Perhitungan dari lebar ruang milik jalan atau Rumija untuk garis sempadan bangunan adalah lebar ruang satu ruas jalan.

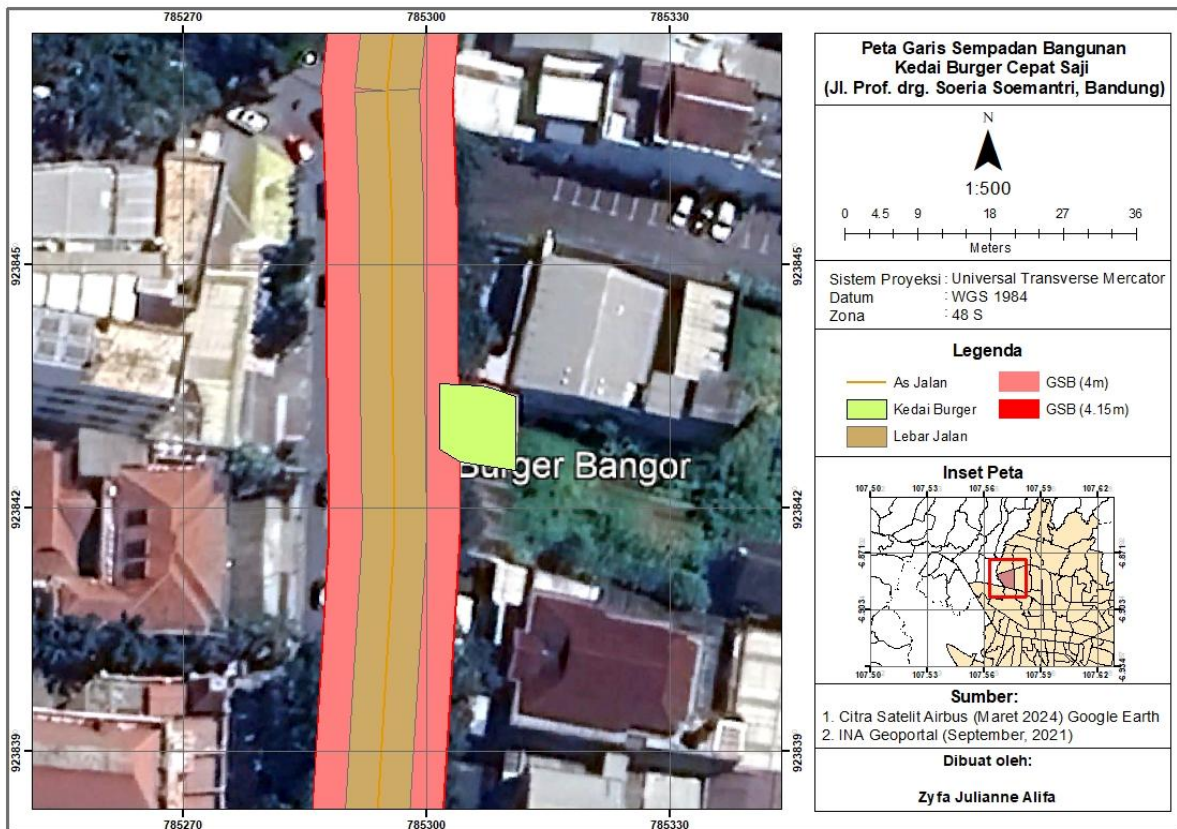
Maka dari itu, Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri memiliki dua ruas jalan dengan panjang jalan 1.250 m dan lebar dari masing-masing ruas jalan kurang lebih 8 m. Lebar jalan (Rumija) tersebut didapatkan dengan melakukan pengukuran menggunakan *tools measurement* pada Arcgis dan menghasilkan lebar Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri adalah sebesar 8,33 m. Berdasarkan ketentuan Garis Sempadan Bangunan pada zona K.3 yaitu zona perdagangan dan jasa linear, maka lokasi tersebut sekurang-kurangnya sebesar setengah dari 8,33 m yang berarti sebesar 4,0 m sampai dengan 4,15 m. Ukuran tersebut yang menjadi dasar atau acuan dalam pembuatan peta pada gambar 2.

⁴⁴ Pasal 7 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035

⁴⁵ Pasal 19 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035

⁴⁶ Pasal 295 ayat (2) huruf e Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035

⁴⁷ Pasal 307 ayat (1) huruf a butir 1 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035



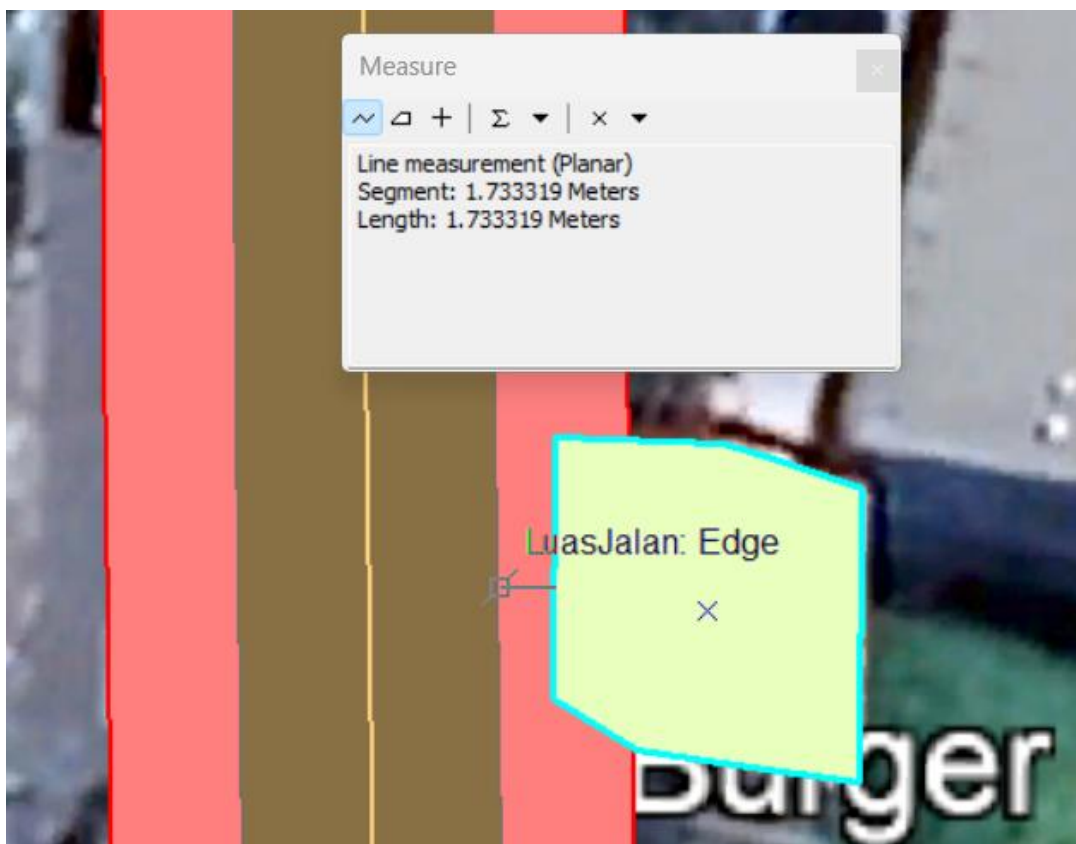
Gambar 2. Peta Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung

Analisis spasial *buffer* pertama kali dilakukan pada as jalan untuk membuat geometri dari lebar jalan. *Buffer* dilakukan dengan jarak 4 meter sehingga didapatkan lebar dari satu ruas jalan adalah 8 meter. Setelah memiliki geometri lebar jalan, untuk menentukan Garis Sempadan Bangunan dilakukan *buffer* pada poligon lebar jalan dengan jarak mengacu pada ketentuan yang telah disebutkan yaitu 4,0 meter dan 4,15 meter. Hasil dari analisis spasial *buffer* berwarna merah muda dan merah seperti yang ditunjukkan pada peta. Setelah itu, poligon GSB dan poligon kedai burger digabungkan untuk melihat paduan seperti pada peta.

Gambar 2 menunjukkan bahwa operasi spasial *buffer* dapat diterapkan untuk mengetahui dan membuktikan adanya pelanggaran tata ruang secara spasial (keruangan). Pada peta yang terlampir pada gambar 2, as jalan ditunjukkan oleh garis berwarna jingga, lebar jalan ditunjukkan dengan warna coklat muda, *buffer* dari jalan ditunjukkan dengan warna merah muda, dan kedai burger cepat saji ditunjukkan oleh warna hijau muda. Operasi *buffer* dilakukan pada salah satu garis terluar jalan yang berada di depan bangunan gerai burger tersebut dengan ukuran 4,0 m dan 4,15 m. Mengacu pada Perda No. 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun 2015-2035, gambar 2 memperlihatkan dan membuktikan adanya pelanggaran Garis Sempadan Bangunan yang dilakukan oleh kedai burger tersebut, jika dilihat dari hasil analisis spasial kedai burger yang berada pada *buffer* Garis Sempadan Bangunan dan hanya berjarak 1,73 meter sebagaimana terlampir pada gambar 3. Perhitungan jarak Garis Sempadan Bangunan yang hanya berjarak 1,73 meter tersebut adalah dari bidang terluar bangunan kedai burger cepat saji hingga jalan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Pasal 13 ayat (1). Sehingga seharusnya

kedai burger tersebut berada di belakang *buffer* dari garis terluar jalan, yaitu memiliki garis sempadan bangunan terhadap jalan sekurang-kurangnya sebesar 4,0 m dan 4,15 meter, yang merupakan setengah dari lebar jalan (Rumija).

Bangunan kedai burger cepat saji tersebut seharusnya tidak dibangun di atas Garis Sempadan Bangunan, padahal sebagaimana peruntukannya area Garis Sempadan Bangunan disediakan sebagai keamanan penggunaan jalan (terutama di sekitar tikungan jalan), keperluan peresapan air ke dalam tanah, pencahayaan sinar matahari, penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan juga sebagai bentuk dari kerapian tata bangunan^{48 49}. Hal-hal tersebut menunjukkan bahwa Garis Sempadan Bangunan akan sangat berpengaruh pada sebuah jalan. Sehingga diperlukan visualisasi nyata untuk menunjukkan pelanggaran tata ruang secara jelas melalui peta yang dapat digunakan sebagai bukti kuat oleh pemerintah untuk menentukan sanksi kepada pelanggar sesuai dengan pelanggaran yang dibuat berdasarkan kenyataan yang ada pada visualisasi peta. Pada pelanggaran yang dibuat oleh kedai burger cepat saji di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung yang telah dijelaskan sebelumnya, divisualisasikan pada gambar 3 sebagaimana terlampir berikut.



Gambar 3. Jarak antara Bidang Terluar Massa Bangunan dengan As Jalan

Meninjau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung yang kemudian dijelaskan secara detail melalui Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR dan PZ Kota Bandung Periode Tahun

⁴⁸ Damayanti, Maya. Latifah. 2015. "Strategi Kota Pekalongan dalam Pengembangan Wisata Kreatif Berbasis Industri Batik." *Jurnal Pengembangan Kota*. (3) 2.

⁴⁹ Prayitno, Budi. 2017. "Co-Habitation Space: A Model for Urban Informal Settlement Consolidation for the Heritage City of Yogyakarta, Indonesia." *Journal of Asian Architecture and Build Engineering* (16) 3.

2015-2035, Pelanggaran yang dilakukan oleh kedai burger cepat saji yang berada di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung adalah pembangunan bangunan yang berada di atas jalur hijau atau sempadan bangunan. Pelanggaran pembangunan tersebut mengakibatkan tidak terbitnya PBG/IMB suatu bangunan, hal ini juga memperkuat fakta hukum bahwa pemilik gerai burger cepat saji tidak memiliki PBG/IMB dengan dalih bahwa bangunannya merupakan bangunan semi permanen. Bangunan semi-permanen sebagaimana diatur dalam PP No. 16 Tahun 2021 merupakan bangunan gedung yang rencana penggunaannya hanya sampai dengan 5 (lima) tahun.⁵⁰ Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut juga menyimpulkan bahwa baik bangunan semi permanen maupun permanen tetap diperlukan adanya PBG apabila akan melakukan pembangunan bangunan gedung.⁵¹ Sehingga fakta hukum bahwa pemilik kedai burger cepat saji yang tidak memiliki PBG/IMB untuk kedainya merupakan imbas sebab bangunan yang akan dibangun berada di garis sempadan, dan menyebabkan perizinan berupa PBG/IMB tidak diterbitkan oleh pemerintah setempat. Hal ini juga diperkuat bahwa pemilik gerai burger cepat saji tersebut pada tahun 2021 telah mendapatkan surat dari Diciptabintar Plh. Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Bandung Nomor 5 HK.09.01/1180-Distaru/2021 tanggal 5 Agustus perihal penghentian pekerjaan dan panggilan, inti dari surat tersebut adalah pemberitahuan bahwa pelaksanaan pembangunan tidak dilengkapi dengan Surat Izin mendirikan Bangunan (IMB/PBG).

Penerapan Sanksi Administratif Tata Ruang terhadap Pelanggaran Tata Ruang yang Dilakukan Kedai Burger Cepat Saji di Kota Bandung

Peristiwa pelanggaran tata ruang yang terjadi di Kota Bandung salah satunya adalah pelanggaran yang dilakukan oleh kedai burger cepat saji yang berada di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung. Pelanggaran yang dilakukan oleh gerai burger tersebut adalah bangunan gerai burger tersebut berada di sempadan bangunan atau jalur hijau. Peraturan perundang-undangan mengatur sanksi terhadap pelanggaran tata ruang umumnya berbentuk sanksi administratif, sanksi perdata, hingga sanksi pidana. Sanksi administrasi pada pelanggaran tata ruang dapat berupa teguran lisan, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, hingga pemulihan fungsi ruang/denda administratif.⁵² Meski begitu, terdapat ketentuan unsur yang harus dipenuhi orang seseorang berdasarkan rumusan syarat formal yang ada pada undang-undang sebagaimana disebutkan oleh Moeljanto, yang menyatakan perlu dipenuhi unsur perbuatan manusia, memenuhi ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau syarat formil, dan sifat perbuatan yang dilakukan adalah perbuatan melawan hukum.⁵³

Ketentuan pemberian sanksi administratif dikenakan kepada masyarakat yang melanggar ketentuan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana diatur dalam Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, kewajiban masyarakat tersebut adalah: (a) menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan; (b) memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; (c) mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; serta (d) memberikan akses terhadap kawasan yang berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-

⁵⁰ Penjelasan Pasal 9 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵¹ Redaksi Sumut Pos Jawa Pos.2023. *Burhanuddin Sitepu Sosialisasikan Perubahan IMB menjadi PBG*. August 28. Accessed May 20, 2025. <https://sumutpos.jawapos.com/metropolis/2374358436/burhanuddin-sitepu-sosialisasikan-perubahan-imb-menjadi-pbg>

⁵² Wahid, Yunus. *Op.Cit.* hlm. 245.

⁵³ Pramuji, Stevanus Eko. Putri, Viorizza Suciani. 2020. "Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang". *Jurnal Pertanahan*. (10) 1:102

undangan dinyatakan sebagai ‘milik umum’.⁵⁴ Berdasarkan pelanggaran yang dilakukan oleh gerai burger cepat saji yang berawal dari membangun bangunan tidak sesuai dengan ketentuan garis sempadan bangunan sebagaimana diatur dalam RTRW Kota Bandung yang dijelaskan lebih lanjut pada RDTR Kota Bandung, yang berimbas kepada tidak dimilikinya IMB/PBG, dan berujung dengan penerbitan surat Diciptabintar Plh. Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Bandung Nomor 5 HK.09.01/1180-Distaru/2021 tanggal 5 Agustus perihal penghentian pekerjaan dan panggilan. Merupakan bentuk pelanggaran tata ruang dengan tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan juga pelanggaran terhadap persyaratan izin pemanfaatan tata ruang, sebagaimana diatur dalam Pasal 44 UU No. 28 Tahun 2002 bahwa setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenai sanksi administratif maupun pidana yang didasarkan pada tingkat kesalahan yang dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung.^{55 56}

Pengaturan sanksi administratif pada peraturan daerah Kota Bandung diatur dalam Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang (selanjutnya disebut Perwal Kota Bandung No. 129 Tahun 2022). Pada Perwal tersebut diketahui bahwa sanksi administratif merupakan sarana hukum untuk memberikan efek jera yang bersifat pembebanan kewajiban/perintah/paksaan perintah yang diberikan kepada seseorang karena ketidakpatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur penataan ruang.⁵⁷ Kriteria pengenaan sanksi administrasi terhadap pelanggaran tata ruang sebagai bentuk kepastian hukum kepada masyarakat sebagai upaya perlindungan pemanfaatan ruang dan untuk memberikan efek jera kepada pelaku pelanggaran tata ruang, pemberian kriteria pengenaan sanksi administratif tersebut didasarkan kepada: (a) besar atau kecilnya dampak yang dihasilkan dari pelanggaran pemanfaatan tata ruang; (b) besar atau kecilnya nilai manfaat pengenaan sanksi administratif yang diberikan dari pemanfaatan ruang; atau (c) besar atau kecil kerugian publik yang dihasilkan dari pelanggaran pemanfaatan ruang.⁵⁸

Berdasarkan uraian kronologi kasus pelanggaran tata ruang yang dilakukan oleh gerai burger cepat saji yang telah dijelaskan sebelumnya. Perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur syarat formil pengenaan sanksi sebagaimana disebutkan oleh Moeliono, yaitu unsur perbuatan manusia dalam ini berupa pembangunan gerai burger cepat saji di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung; ketentuan sebagaimana disebutkan dalam peraturan perundang-undangan, pada Perwal Kota Bandung No. 129 Tahun 2022 salah satu bentuk pelanggaran tata ruang adalah tidak menaati Rencana Tata Ruang (RTR) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah yang berwenang sehingga menyebabkan perubahan fungsi ruang;⁵⁹ dan perbuatan melawan hukum, dimana karena gerai burger cepat saji tersebut berada di area hijau atau area garis sempadan yang dapat membahayakan pengguna jalan dan juga tidak memberikan hak kepada pejalan kaki. Adapun yang dimaksud dengan perubahan fungsi ruang meliputi pemanfaatan ruang yang tidak memiliki Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) maupun pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan berdasarkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR).⁶⁰ Salah satu bentuk pemanfaatan ruang yang tidak

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵⁶ Penjelasan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵⁷ Pasal 1 angka 22 Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

⁵⁸ Pasal 11 Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

⁵⁹ Pasal 3 ayat (1) huruf a Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

⁶⁰ Pasal 4 ayat (1) Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

memenuhi ketentuan yang ada pada Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) meliputi melanggar batas sempadan yang telah ditentukan.⁶¹

Batas sempadan yang telah ditentukan berarti batas garis sempadan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undang tentang RDTR (rencana detail tata ruang) Kota Bandung. Berdasarkan pembagian zona sebagaimana diatur dalam RDTR Kota Bandung, Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung merupakan zona perdagangan dan jasa linear yang masuk ke dalam kode zona K.3. dengan ketentuan sekurang-kurangnya garis sempadan pada kode zona K.3 adalah setengah dari lebar ruas jalan (Rumija). Hal ini juga dibuktikan dengan kajian spasial menggunakan ArcGIS sebagaimana terlampir pada gambar 3 terkait kenyataan garis sempadan pada gerai burger cepat saji hanya sebesar 1,80 m yang dihitung dari luar bangunan gerai tersebut hingga batas terluar jalan, padahal seharusnya garis sempadan yang harus ditaati oleh gerai burger adalah sebesar 4,0 m dan 4,15 m yang merupakan setengah dari lebar ruas jalan (Rumija) yang sebagaimana terlampir pada gambar 1, yaitu sebesar 8 m. Sehingga berdasarkan kajian spasial dan pemenuhan unsur perbuatan, gerai burger cepat saji tersebut terbukti melakukan pelanggaran terhadap tata ruang berdasarkan RDTR Kota Bandung periode tahun 2015-2035 dengan membangun bangunan tidak sesuai dengan ketentuan batas garis sempadan yang telah ditentukan dalam Perda Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035.

Pemerintah Kota Bandung dalam rangka untuk memberikan efek jera, menegakkan kepastian hukum, dan untuk mewujudkan tata ruang Kota Bandung sesuai dengan ketentuan dalam RTRW. Pemerintah Kota Bandung berhak untuk menerapkan sanksi administratif secara bertahap menggunakan surat peringatan. Meski begitu, surat peringatan maksimal diberikan sebanyak 3 (tiga) kali. Berdasarkan kasus pelanggaran pemerintah Kota Bandung telah memberikan surat peringatan melalui Dinas Cipta Binar Kota Bandung yaitu Diciptabintar Plh. Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Bandung Nomor 5 HK.09.01/1180-Distaru/2021 tanggal 5 Agustus perihal penghentian pekerjaan dan panggilan, inti dari surat tersebut adalah pemberitahuan bahwa pelaksanaan pembangunan tidak dilengkapi dengan Surat Izin mendirikan Bangunan (IMB/PBG). Selain itu, kriteria pemberian sanksi administrasi berupa pembongkaran bangunan adalah: (a) ketidaksesuaian dengan peraturan mengenai bangunan gedung; (b) bangunan gedung tersebut dapat membahayakan kepentingan umum maupun kepentingan lingkungan hidup; (c) bangunan gedung tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya.⁶² Pada surat tersebut Dinas Cipta Binar meminta pemilik gerai burger cepat saji untuk melakukan pembongkaran bangunan tersebut karena bangunan gerai burger saji berada di batas sempadan/jalur hijau dan tidak memiliki IMB/PBG.⁶³ Dalam teknis pelaksanaan sanksi administrasi pelanggaran tata ruang dalam bangunan gedung, pemilik bangunan yang akan dibongkar beri waktu untuk melakukan sendiri pembongkarannya paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak surat keputusan perintah pembongkaran bangunan diterima oleh pemilik bangunan.⁶⁴ Jika selama waktu tersebut pemilik gedung tidak mengindahkan surat perintah pembongkaran sendiri, pemerintah daerah Kota Bandung dapat melakukan pembongkaran secara paksa dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja yang dilakukan dengan menggunakan biaya pemilik bangunan gedung yang akan dibongkar.⁶⁵

⁶¹ Pasal 4 ayat (3) huruf d Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

⁶² Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 375 Tahun 2018 tentang Tata Cara Penerapan sanksi Administratif dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Pasal 31 ayat (1) Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 375 Tahun 2018 tentang Tata Cara Penerapan sanksi Administratif dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

⁶⁵ Pasal 31 ayat (2) Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 375 Tahun 2018 tentang Tata Cara Penerapan sanksi Administratif dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

PENUTUP

Kesimpulan

Pengaturan terkait penataan ruang di Indonesia dilaksanakan secara hierarkis dari pusat hingga daerah, dengan tujuan penataan ruang tersebut dapat berjalan secara konsisten, jelas, dan sistematis untuk menghindari adanya multitafsir dalam pelaksanaannya. Pada pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengatur sendiri penataan ruang wilayahnya sendiri, salah satunya pada Pemerintah Kota Bandung yang mengatur penataan ruangnya melalui Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2042, yang dijelaskan lebih rinci dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035. Dalam pelaksanaan penataan ruang terdapat ketentuan yang harus ditaati oleh setiap masyarakat apabila ingin melakukan pembangunan agar sesuai dengan ketentuan penataan ruang berdasarkan RTRW dan RDTR, salah satunya adalah perlunya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebelum melaksanakan pembangunan dan ketentuan terkait Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Meski sudah terdapat peraturan perundang-undangan terkait penataan ruang di daerah, masih terdapat pelanggaran penataan ruang yang salah satunya dilakukan oleh gerai burger cepat saji yang terletak di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung. Kasus pelanggaran tersebut bergulir hingga tahap kasasi di Mahkamah Agung dan pemilik gerai burger dinyatakan bersalah karena melakukan pelanggaran tata ruang dengan membangun gerai burger di atas jalur hijau/batas garis sempadan. Pemerintah Kota Bandung kemudian memberikan sanksi administratif kepada pemilik gerai yaitu pembongkaran bangunan secara paksa setelah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga kali) atau SP3 dan tidak mengindahkan untuk melakukan pembongkaran secara mandiri. Pemilik gerai burger cepat saji masih berkilah bahwa bangunan yang dibangun olehnya tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada. Sehingga diperlukan adanya bukti secara spasial untuk memberikan bukti kepastian kepada pelanggar tata ruang dan juga untuk menentukan sanksi yang akan diberikan kepada pelanggar tata ruang yang disesuaikan dengan ketentuan peraturan daerah terkait penerapan sanksi administrasi terhadap pelanggaran tata ruang dan pelanggaran bangunan gedung.

Berdasarkan peristiwa pelanggaran tata ruang yang dilakukan oleh gerai burger cepat saji di Jalan Prof. drg. Soeria Soemantri, Kota Bandung. Pemerintah daerah Kota Bandung perlu melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat terkait Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Garis Sempadan Bangunan (GSB), dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), bahwa dalam melakukan pembangunan bangun perlu memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, pemerintah Kota Bandung juga dapat melakukan pendekatan spasial dengan melakukan pengukuran langsung untuk memvalidasi pelanggaran yang dilakukan dalam bentuk peta yang dibuat dengan tingkat akurasi tinggi, sebagai bentuk pengawasan dengan pendekatan spasial untuk mengurangi adanya pelanggaran tata ruang yang sama terulang kembali di masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bolstad, Paul. 2019. *GIS Fundamentals: A First Text on Geographic Information Systems*. USA: XanEdu.

- Lestari, Ratna Dewi. Wisudawati, Tri. Santoso, Aris Prio Agus. 2021. *Hukum Agraria dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Saputra, Mochammad Kurnia Rizky. Mumpuni, Niken Wahyuning Retno. 2022. *Tinjauan Yuridis Terhadap Kebijakan Pemerintah tentang Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan di Kota Yogyakarta*. Thesis: Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta.
- Wahid, Yunus. 2021. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen ke-V
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2042
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 375 Tahun 2018 tentang Tata Cara Penerapan sanksi Administratif dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Peraturan Walikota Bandung Nomor 129 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Jurnal/Artikel

- Damayanti, Maya. Latifah. 2015. "Strategi Kota Pekalongan dalam Pengembangan Wisata Kreatif Berbasis Industri Batik." *Jurnal Pengembangan Kota*. (3) 2
- Fauzi, Ismi Ahmad. Khair, A. Sarkawi. 2023. "Penegakkan Hukum Garis Sempadan Jalan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram". *Jurnal Diskresi*. (2) 2.
- Himawan, T, M. Akmal, F, M. Hantono, D. 2022. "Identifikasi Penerapan Peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada Ruas Jalan Kelapa Gading di Jakarta Utara". *REGION: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*. (17) 2.
- Jazuli, Ahmad. 2017. "Penegakkan Hukum Penataan Ruang dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan." *Jurnal Rechtsvinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*. (6) 2.
- Kultsum, Fatia. 2023. "Implementasi Asas Berkelanjutan Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota di Indonesia". *Jurnal LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria*. (3) 1.
- Kurniawati, Wa Ode Intan. 2023. "Penerapan Penegakkan Hukum Bagi yang Melakukan Pelanggaran Garis sempadan Bangunan di Kecamatan Lasusua" *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial dan Pendidikan*. (1) 2.
- Pramuji, Stevanus Eka. Putri, Viorizza Suciani. 2020. "Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang". *Jurnal Pertanahan*. (10) 1.
- Prayitno, Budi. 2017. "Co-Habitation Space: A Model for Urban Informal Settlement Consolidation for the Heritage City of Yogyakarta, Indonesia." *Journal of Asian Architecture and Build Engineering* (16) 3.

- Simbawa, Anggreini Anglia. Siar, Lendy. Kereh, Ollij Aneke. 2022. "Prosedur Perolehan Persetujuan Bangunan Gedung". *Lex Privatum*. (10) 4.
- Ulenaung, Vernanda Yuniar. 2019. "Implementasi Penataan Ruang Dalam Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007". *Lex Administratum*. (8) 2.
- Viasari, Lucky. Osly, Prima Jiwa. 2017. "Analisis Garis Sempadan Bangunan (Studi Kasus Jalan Raya Pajajaran Kota Bogor)". *Jurnal Infrastruktur*. (3) 2.

Sumber Lain

- Auli, Renata Christha. 2023. *Pengertian PBG dan Sanksi Jika Bangunan Tak Memilikinya*. September 04. Accessed May 19, 2025. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-pbg-dan-sanksi-jika-bangunan-tak-memilikinya-lt50a86f56c173c/>
- Dahuri, Deri. 2025. *Burger Bangor Dibongkar Satpol PP Bandung! Bangunan Disebut Langgar Aturan Tata Ruang*. April 23. Accessed May 15, 2025. https://sokoguru.id/soko%20berita/burger-bangor-dibongkar-satpol-pp-bandung-bangunan-disebut-langgar-aturan-tata-ruang#google_vignette
- Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Pemerintah Kota Bandung. 2021. *Renja 2022*. Accessed May 18, 2025. https://ppid.bandung.go.id/storage/ppid_pembantu/informasi_setiap_saat/OGJnqBmsGK81rlRrK_CkY6vumlhvGAYkWMHHDQeT.pdf
- Jayanti, Dian Dwi. 2023. *Baru Bangun Lantai untuk Pabrik, Perlukah PBG?*. February 09. Accessed May 19, 2025. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/baru-bangun-lantai-untuk-pabrik-perluakah-pbg-lt63e4997078cb6/>
- Munawar, Azam. 2023. *Pemkot Bandung Siap Hadapi Gugatan yang Dilayangkan Pemilik Resto Burger di Jalan Surya Sumantri*. December 08. Accessed May 15, 2025. <https://www.radarbandung.id/2023/12/08/pemkot-bandung-siap-hadapi-gugatan-yang-dilayangkan-pemilik-resto-burger-di-jalan-surya-sumantri/>
- Munawaroh, Nafiatul. 2023. *Sanksi Jika Melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah*. May 23. Accessed May 21, 2025. https://www.hukumonline.com/klinik/a/sanksi-jika-melanggar-rencana-tata-ruang-wilayah-lt58058fd9e0ccc/#_ftn13
- Muslimah, Salmah. 2023. *Akses Masuk ke Rumah Terhalang Resto Burger, Warga di Bandung Somasi Pemkot*. September 25. Accessed May 15, 2025. <https://kumparan.com/kumparannews/akses-masuk-ke-rumah-terhalang-resto-burger-warga-di-bandung-somasi-pemkot-21G1J7omxzZ/full>
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Bandung Nomor Putusan 138/G/2023/PTUN.BDG
- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negeri Jakarta Nomor Putusan 311/B/2024/PT.TUN.JKT
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Putusan 696 K/TUN/2024
- Redaksi Sumut Pos Jawa Pos. 2023. *Burhanuddin Sitepu Sosialisasikan Perubahan IMB menjadi PBG*. August 28. Accessed May 20, 2025. <https://sumutpos.jawapos.com/metropolis/2374358436/burhanuddin-sitepu-sosialisasikan-perubahan-imb-menjadi-pbg>