

# Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Garis Sempadan Bangunan yang Digunakan oleh Burger Bangor untuk Pembangunan Restoran Cepat Saji Serta Dampak yang Timbul Berdasarkan Prinsip Keadilan

Nazwa Putri Senjaya<sup>\*</sup>, Lina Jamilah, Salma Suroyya Yuniyanti

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

nazwaputrisenjaya@gmail.com, lina.jamilah@unisba.ac.id, salmayuniyanti@unisba.ac.id

**Abstract.** Sustainable development will be formed if the use of space in it is regulated properly but there is a problem in the construction of the Burger Bangor fast food restaurant. The construction of the restaurant does not pay attention to the spatial planning of the area above the boundary line. This is in line with this study which aims to determine the regulation of spatial utilization control and examine the impacts arising from development related to the principle of justice based on Law Number 26 of 2007 concerning Spatial Planning. In line with this, this study uses a normative legal research method which is carried out by analyzing secondary data which is continued by analyzing primary data as supporting data. The approach method for this research is a literature study using laws and regulations, books, journals, and other secondary materials. Development that pays attention to spatial planning should not trigger conflict between the parties because development has regulations. However, the Burger Bangor fast food restaurant ignores this, so administrative sanctions are given to the building owner. This was triggered by the owner's negligence in meeting technical standards and awareness to pay attention to spatial planning. This is contrary to the principle of justice and applicable regulations. So this study is relevant to examine this

**Keywords:** *Spatial Planning, uilding oundary Line, Impact, Principle Justice.*

**Abstrak.** Pembangunan berkelanjutan akan terbentuk jika penggunaan ruang di dalamnya diatur secara tepat tetapi terjadi permasalahan dalam pembangunan restoran cepat saji Burger Bangor. Pembangunan restoran tersebut tidak memperhatikan tata ruang wilayah atas garis sempadan. Hal ini sejalan dengan penelitian ini yang bertujuan untuk mengetahui pengaturan pengendalian pemanfaatan ruang dan mengkaji dampak yang timbul dari pembangunan dikaitkan dengan prinsip keadilan berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sejalan dengan hal tersebut, penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap data sekunder yang dilanjutkan dengan menganalisis terhadap data primer sebagai data pendukung. Metode pendekatan penelitian ini ialah studi kepustakaan menggunakan peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan bahan sekunder lain. Pembangunan yang memperhatikan tata ruang seharusnya tidak memicu konflik diantara para pihak karena pembangunan mempunyai regulasi. Namun, restoran cepat saji Burger Bangor mengindahkan hal tersebut, sehingga diberikan sanksi administratif kepada pemilik bangunan. Hal ini dipicu karena kelalaian pemilik dalam pemenuhan standar teknis dan kesadaran untuk memperhatikan tata ruang. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dan aturan yang berlaku. Sehingga relevan penelitian ini untuk mengkaji hal tersebut.

**Kata Kunci:** *Tata Ruang, Garis Sempadan, Dampak, Prinsip Keadilan.*

## A. Pendahuluan

Tanah berperan penting untuk manusia melangsungkan hidupnya. Dalam konteks agraria, tanah adalah bagian dari bumi, yang dalam hal ini merujuk pada permukaan bumi. Penguasaan tanah dalam pengertian hukum disebut sebagai Hak. Hak menguasai merupakan suatu bentuk hubungan hukum yang mencerminkan penguasaan nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan demi kepentingan pribadi. Istilah hak menguasai mencakup makna adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasai. (Soerodjo, 2014).

Sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan untuk mewujudkan amanat tersebut Undang-Undang tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang. Ruang merupakan dimensi eksistensi dari suatu objek. Ketiadaan objek dalam suatu ruang akan mengimplikasikan hilangnya signifikansi ruang itu sendiri. Suatu ruang tertentu dapat dimanfaatkan untuk berbagai alternatif kegiatan, seperti pemukiman, industri, pertanian, dan lain-lain. Jika suatu kegiatan tertentu telah dilaksanakan di ruang tersebut, pada waktu yang sama tidak dapat dilakukan kegiatan lain karena hal itu dapat menyebabkan persaingan bahkan konflik dalam pemanfaatan ruang. (Silalahi, 2001).

Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang yang disusun hierarkis yaitu secara nasional, regional dan lokal. Secara nasional disebut Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTWN). Pentingnya melakukan penataan ruang dapat menciptakan keselarasan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, dengan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional. Perencanaan tata ruang yang baik dan benar harus memerhatikan aspek-aspek lingkungan hidup, aspek-aspek kepentingan sosial, agama dan budaya, aspek skala prioritas pembangunan daerah, dan aspek sumber daya alam, sehingga semuanya dapat berjalan dengan baik dan lancar dengan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak tertentu. (Arba, 2019). Dapat diartikan bahwa sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) nasional, provinsi, maupun Kabupaten/Kota perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. (Wahid, 2014). Penataan ruang mendasar kepada proses yang direncanakan atas suatu ruang ataupun tata ruang. Suatu tata ruang terdiri dari yang telah direncanakan dan ruang yang belum mendapat proses perencanaan. (Siahaan, 2008).

Sebagai acuan dalam pembangunan, kawasan perkotaan beserta bagian wilayah kabupaten atau kota dapat menyusun perencanaan dan pemanfaatan tata ruang wilayahnya sendiri. Rencana dan pemanfaatan tata ruang wilayah dapat digunakan bagi wilayah kabupaten atau kota sebagai bentuk arahan untuk dapat mengubah kondisi wilayahnya saat ini sampai kondisi wilayahnya di masa depan. Pemanfaatan ruang berdasarkan UUPR yakni upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program biaya. Melalui pemanfaatan ruang dan rencana tata ruang, ruang dapat dimanfaatkan secara efektif dan terencana. Selain dilakukannya perencanaan dan pemanfaatan ruang, diperlukan pula adanya pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang menurut UUPR adalah suatu usaha yang diambil untuk mewujudkan keteraturan ruang. Usaha tersebut dilakukan agar pemanfaatan ruang selaras dengan rencana tata ruang yang telah dibuat.

Dari data yang telah di dapatkan pada tahun 2023 Kota Bandung menjadi salah satu peraih predikat kinerja tata ruang terbaik di wilayah Jawa Barat. Predikat ini diberikan karena Pemerintah Kota (Pemkot) Bandung dinilai telah menyelenggarakan penataan ruang secara efektif dan efisien, namun pemkot tetap perlu melakukan penyesuaian terhadap kebijakan-kebijakan baru. Kota Bandung juga memiliki regulasi mengenai rencana detail tata ruang yaitu berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 – 2035 dengan pertimbangan bahwa terjadinya keterbatasan lahan dan kesadaran masyarakat yang semakin tinggi akan pentingnya perencanaan tata ruang yang baik, maka diperlukan regulasi pengelolaan tata ruang yang terbuka, efektif, dan melibatkan partisipasi aktif masyarakat, hal ini dilakukan agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan yang dituangkan dalam bentuk Peraturan Daerah yang disesuaikan dengan peraturan di atasnya. Berdasarkan Rencana

Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) salah satu yang direncanakannya adalah mengenai tata bangunan yang didalamnya memuat pembahasan terkait Garis Sempadan Bangunan (GSB). GSB adalah jarak batas minimum antara bangunan gedung dengan batas-batas tertentu dari sisi terluar sebuah bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Namun, restoran cepat saji Burger Bangor di Jalan Prof. Surya Sumantri No. 112 Kota Bandung mendirikan bangunan pada garis sempadan bangunan. Pemerintah telah memberikan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai dengan perintah pembongkaran.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini sebagai berikut : “Bagaimana pengaturan pengendalian pemanfaatan ruang pada garis sempadan bangunan yang digunakan oleh Burger Bangor untuk pembangunan restoran cepat saji?” dan “Bagaimana dampak yang timbul dari pembangunan restoran cepat saji Burger Bangor berdasarkan prinsip keadilan?”

Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb:

1. Untuk mengetahui pengaturan pengendalian pemanfaatan ruang pada garis sempadan bangunan yang digunakan oleh Burger Bangor untuk pembangunan restoran cepat saji.
2. Untuk memahami dampak yang timbul dari pembangunan restoran cepat saji milik Burger Bangor berdasarkan prinsip keadilan.

## **B. Metode**

Metode yang digunakan yaitu normatif kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan data-data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan) dan bahan-bahan hukum sekunder dari kepustakaan (doktrin, jurnal, internet, buku) yang berkaitan Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Garis Sempadan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Berdasarkan Keputusan Walikota nomor 640/Kep.2522/Diciptabintar/2023 restoran cepat saji Burger Bangor membangun pada garis sempadan bangunan yang dimana hal ini mendapat laporan dari warga sekitar yang diduga terganggu aksesnya oleh bangunan milik Burger Bangor. Burger Bangor adalah jaringan burger lokal yang didirikan oleh Denny Sumargo dan Anli Maleaki Butar. Gerai pertama Burger Bangor dibuka di Jakarta Barat pada Agustus 2019. Restoran Burger Bangor yang terletak di Jalan Surya Sumantri No. 112 Bandung merupakan milik Hendrew Sastra Husnandar.

Pada perjalanan bisnisnya pembangunan restoran Burger Bangor ini mengalami permasalahan. Kasus ini bermula ketika Norman Miguna, warga Kota Bandung, menempuh jalur hukum karena akses masuk ke rumahnya terhalang restoran burger yang dimana ada sedikit bangunan di atas jalan akses keluar masuk ke lokasi tanah milik Norman Miguna. Tanah milik Norman Miguna tersebut berada tepat di belakang tanah milik Hendrew Sastra Husnandar atau posisinya berada di sebelah timur dan tidak memiliki akses jalan keluar masuk dari jalan utama Surya Sumantri. Akibatnya Norman harus berpindah tempat tinggal di tempat lain.

Merujuk pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 138/G/2023/PTUN.BDG bangunan milik Burger Bangor yang terletak di Jalan Surya Sumantri No. 112 milik Hendrew Sastra Husnandar merupakan sebuah tanah yang ia beli dari dr. Hidayat pada tanggal 3 November 2006 yang dituangkan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris Jelly Naseri SH., MKN. atas Sertifikat Hak Milik No: 02704. Kemudian restoran Burger Bangor ini tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sekarang ini disebut Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dengan alasan bukan merupakan bangunan permanen, namun restoran Burger Bangor tersebut masuk dalam kategori bangunan/ Rumah Komersial Kecil dan telah memiliki Izin Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) 3101220025845 berdasarkan ketentuan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko merupakan kegiatan usaha berisiko rendah, maka perizinan yang digunakan yakni NIB, maka

tidak perlu adanya IMB/PBG. Dan pemilik bangunan juga beralasan bahwa apabila jenis bisnis warung makan, warung, gerai cukup memiliki Surat izin Usaha Perdagangan atau (SIUP) yang dimana telah terjadi perubahan sistem informasi dan Perizinan Berusaha Terintegrasi (NIB).

Pemilik bangunan juga berdalih bahwa bangunan miliknya tidak dibangun pada garis sempadan bangunan karena didalam Sertifikat Hak Milik No. 02704/ Kelurahan Sukagalih seluas 188 M2 tidak dijelaskan bahwa tanah tersebut tidak berada dalam Jalur Hijau, atau terpotong Garis Sempadan jalan/Garis Sempadan Bangunan sehingga ia beranggapan tanah miliknya tidak ada batasan yang digunakan untuk garis sempadan bangunan.

Pemilik bangunan juga telah mengirimkan beberapa surat kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung yang ditujukan kepada Plh. Walikota Bandung terkait permasalahan yang timbul. Ia menguraikan dalam suratnya terkait kronologis tanah miliknya yang terletak di Jalan Surya Sumantri No. 112. Namun surat tersebut tidak mendapatkan tanggapan lisan maupun tulisan dari pihak pemerintah. Kemudian pemilik bangunan mengirimkan surat lagi perihal permohonan pertimbangan serta perlindungan hukum dari pemerintah karena ia merasa dirugikan dengan tindakan kesewenang-wenangan warga pemilik tanah yang berada tepat di belakang tanah miliknya yang bernama Norman Miguna. Tetapi tidak juga mendapatkan tanggapan dari Pj. Walikota.

Menurut Pemerintah Kota Bandung didalam eksepsinya dalam Putusan Nomor 138/G/2023/PTUN.BDG seharusnya restoran Burger Bangor untuk menempuh Perizinan Berusaha harus mencakup adanya Persyaratan dasar Perizinan Berusaha yang meliputi adanya Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, Persetujuan Lingkungan, Persetujuan Bangunan Gedung serta Sertifikat Laik Fungsi. Restoran Burger Bangor di Jalan Surya Sumantri melanggar ketentuan garis sempadan sehingga bertentangan dengan ketentuan pemanfaatan ruang dan pemilik bangunan mengakui bahwa bangunan gedung kegiatan usahanya tidak memiliki IMB/PBG, yang mana memang tidak dimungkinkan untuk diterbitkan IMB/PBG tersebut karena adanya pelanggaran yang dimaksud. Sekalipun bangunan gerai Burger Bangor bersifat non permanen, bangunannya terdiri dari 2 (dua) lantai tetap harus memiliki PBG, adanya PBG itu sendiri adalah sebagai bentuk pengendalian pemanfaatan ruang sehingga restoran Burger Bangor pun seharusnya memenuhi ketentuan persyaratan penerbitan PBG. Kemudian adanya NIB merupakan suatu bentuk legalitas bagi Pelaku Usaha untuk dapat menjalankan usahanya, namun hal tersebut tidak dapat mengesampingkan kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha untuk mematuhi ketentuan mengenai pemanfaatan ruang dan bangunan gedung sebagai bagian dari persyaratan dasar perizinan berusaha.

Sertifikat hak milik/PPJB yang dimiliki restoran Burger Bangor menurut Pemerintah Daerah Kota Bandung bukan merupakan suatu bukti bahwa Bangunan Gedung tidak melanggar garis sempadan karena ketentuan garis sempadan termasuk ke dalam lingkup penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung yang merupakan salah satu persyaratan untuk mengajukan permohonan PBG.

Norman Miguna sebagai warga yang rumahnya berada dibelakang bangunan milik Burger Bangor, mengirimkan surat somasi sebanyak 2 kali kepada pemilik bangunan Burger Bangor yang masing-masing pada tanggal 8 September 2021 dengan Nomor: 01/Teg-TP/IX/2021 dan tanggal 14 September 2021 dengan Nomor: 02/Teg-TP/IX/2021 yang meminta pemilik bangunan Burger Bangor untuk melakukan pembongkaran seluruh bangunan diatas akses jalan keluar masuk dari Jalan Surya Sumantri Bandung selebar 4 X 9,5 Meter. Namun tidak mendapat tanggapan apapun dari pemilik bangunan. Karena tidak adanya tanggapan dari pihak Burger Bangor, Norman Miguna pun mengirimkan surat kepada Pemkot Bandung perihal Teguran Pelaksanaan Penegakan Hukum/Perda atas Bangunan Tanpa Izin, yang dimana ia merasa dirugikan karena akses jalan masuk ke rumahnya yang berada di Surya Sumantri, Kota Bandung, terhalang bangunan berupa restoran burger. Somasi itu diberikan karena bangunan tersebut tidak juga dilakukan pembongkaran oleh Pemkot Bandung. Hendrew juga selaku Pemilik bangunan Burger Bangor telah melakukan perusakan terhadap tembok milik Norman Miguna yaitu dengan cara membobok tembok milik Norman Miguna.

Hendrew telah mendirikan bangunan dengan menyuruh para tukangnyanya untuk memasang tiang penyangga bangunan yang menyatu dengan tembok yang didirikan oleh Norman Miguna sehingga para tukang membobok tembok dari atas sampai dengan pondasi lalu memasukkan besi pondasi tiang penyangga selebar kurang lebih 50-70 cm dan tinggi 2 m pada 2 titik tiang disisi kiri

dan 2 titik tiang disisi kanan. Hendrew juga telah membuat ruang panjang bangunan semipermanen yang digunakan untuk membuat restoran cepat saji burger. Dengan berdirinya bangunan tersebut telah menghalangi akses jalan keluar masuk dari Jalan Surya Sumantri Bandung ke tanah dan bangunan milik Norman Miguna.

Untuk menindaklanjuti surat yang telah dikirimkan oleh Norman Miguna, Walikota Bandung mengeluarkan Keputusan Walikota Bandung Nomor: 640/Kep.2522-Diciptabintar/2023 tentang penetapan sanksi administratif kepada pemilik bangunan yang digunakan sebagai gerai Burger Bangor yang melanggar garis sempadan bangunan terletak di Jalan Surya Sumantri No. 112 Kota Bandung. Pihak Norman Miguna juga menilai bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak Burger Bangor merupakan tindakan yang buruk dengan melakukan pelanggaran hukum serta menampilkan bahwa ia memiliki kuasa dan kebal terhadap hukum.

### **Analisis dan Pembahasan**

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu langkah yang dapat diambil untuk terwujudnya keteraturan dalam penggunaan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang diperlukan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Pasal 32 UU Penataan Ruang yang pada intinya menjelaskan bahwa program pemanfaatan ruang termasuk penjelasan dari program-program utama yang terdapat dalam rencana tata ruang wilayah. Jadi antara pengendalian pemanfaatan ruang dengan pemanfaatan ruang itu sendiri saling berkesinambungan satu sama lain. UU Cipta Kerja mengubah Pasal 35 UU Penataan Ruang yang dimana pengendalian pemanfaatan ruang ini dapat dilakukan melalui Ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, Pemberian insentif dan disinsentif, dan Pengenaan sanksi. Apabila terindikasi adanya ketidaksesuaian kegiatan pemanfaatan ruang maka pemerintah dilarang menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, yang dimana persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ini merupakan persyaratan yang digunakan untuk mengajukan perizinan bangunan gedung atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG diperlukan untuk membangun bangunan, merubah bangunan, memperluas bangunan, mengurangi bangunan, dan merawat bangunan.

Berdasarkan Pasal 7 UU Bangunan Gedung yang kemudian diubah dalam UU Cipta Kerja, menjelaskan bahwa Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi standar teknis Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjelaskan standar teknis yang harus dipenuhi untuk melakukan kegiatan pembangunan salah satunya yaitu harus memenuhi standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung yang meliputi ketentuan tata bangunan, ketentuan keandalan bangunan gedung, ketentuan bangunan gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air, ketentuan desain prototipe/purwarupa. Ketentuan bangunan gedung memuat ketentuan arsitektur bangunan gedung, dan ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung. Bangunan Gedung harus mempertimbangkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan agar terciptanya lingkungan ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dari ketentuan arsitektur bangunan gedung. Ketentuan intensitas bangunan gedung merupakan pemenuhan terhadap, kepadatan dan ketinggian bangunan gedung, serta jarak bebas bangunan gedung. Setiap bangunan gedung yang dibangun harus mengikuti ketentuan intensitas bangunan gedung yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang. Ketentuan mengenai jarak bebas bangunan gedung salah satunya mengatur Garis Sempadan Bangunan (Selanjutnya disingkat GSB). GSB itu sendiri berperan dalam pengendalian pemanfaatan ruang, memastikan bahwa pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. GSB termuat dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang diatur tiap-tiap wilayah dan memiliki ketentuan yang berbeda-beda. Adanya pengaturan mengenai GSB membantu mencegah kepadatan yang berlebihan, memastikan aksesibilitas bagi masyarakat, menjaga ruang terbuka, dan dapat juga mengurangi dampak bagi lingkungan.

UU Cipta Kerja merubah Pasal 44 dan 45 UU Bangunan Gedung yang dimana salah satunya bagi pemilik bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, atau penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenakan sanksi administratif, restoran cepat saji Burger Bangor tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung karena di dalam Putusan Nomor

138/G/2023/PTUN.BDG pemilik bangunan memiliki alasan bahwa bangunannya itu tidak permanen. Namun berdasarkan Pasal 40 ayat (2) UU Bangunan Gedung yang diubah oleh UU Cipta Kerja pemilik bangunan gedung wajib memiliki PBG. Karena bangunan Burger Bangor didirikan pada sebagian tanah yang terkena rencana dengan fungsi jalan, maka Persetujuan Bangunan Gedung tidak dapat diterbitkan, hal ini bukan dikarenakan bangunan tersebut permanen ataupun semi permanen. Tidak adanya kepemilikan PBG dapat menjadi pertimbangan pemerintah dan dinas terkait untuk melakukan pembongkaran pada bangunan milik Burger Bangor.

Lebih detail dijelaskan mengenai pengaturan GSB yaitu dalam Perda Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 – 2035, dalam hasil penelitian data peneliti mendapatkan bahwa bangunan Burger Bangor berada dalam klasifikasi zonasi (K) yaitu perdagangan dan jasa dan termasuk dalam subzona (K2) Pusat Perdagangan dan Jasa. Subzona ini merujuk pada kawasan yang ditujukan untuk kegiatan komersial dan pelayanan. Pasal 307 ayat (1) angka 2 disebutkan untuk skala wilayah dan kota pada pusat pelayanan kota, pengaturan GSB samping dan belakang untuk pertimbangan keselamatan, estetika atau karakter kawasan yang ingin dibentuk, besarnya GSB minimum 4meter. Artinya dalam melaksanakan pembangunan khususnya yang berada dipinggir jalan harus memerhatikan keselarasan tampak depan bangunan, ruang sempadan depan, dan juga jalur pejalan kaki.

Pemanfaatan GSB yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, seperti pembangunan ruko yang maju ke jalan dan menggunakan area bebas GSB, secara otomatis mengurangi atau bahkan menghilangkan lahan parkir untuk kendaraan dan masyarakat kehilangan akses untuk pejalan kaki. Hal ini dapat menyebabkan penurunan nilai jual dari beberapa usaha bisnis disekitar. Masyarakat yang akan menggunakan jalan sebagai akses untuk jalan kaki pun menjadi sulit karena padatnya bangunan yang dibangun maju ke arah jalan. Pengaturan mengenai GSB tidak semata-mata hanya untuk memberi batas terhadap lahan yang dikuasai, tetapi juga dapat menjaga fungsi jalan dan juga melindungi konstruksi jalan. Norman Miguna sebagai warga yang bertempat tinggal di belakang bangunan milik Burger Bangor merasa terkena dampak dari bangunan yang didirikan oleh Burger Bangor, akses jalan untuk keluar masuk menuju rumah yang berada di belakang bangunan Burger Bangor menjadi sulit karena terhalang oleh bangunan tersebut. Seharusnya bangunan tersebut mempertimbangkan fungsi dan akses jalan bagi masyarakat lainnya.

Dalam hukum terdapat prinsip-prinsip yang digunakan dalam menegakkan hukum yakni prinsip kepastian hukum, kemanfaatan, serta keadilan. Salah satu fungsi hukum adalah menciptakan keadilan. Hubungan hukum dan keadilan sangat berkaitan satu sama lain, seringkali hukum dengan keadilan ini dikaitkan hingga muncul adagium hukum *iustitia fundamentum regnorum* yang berarti keadilan adalah nilai tertinggi, fundamental atau absolut dalam hukum. (Kusumohamidjojo, 2011). Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya pencegahan kerusakan lingkungan agar pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang tanpa mengabaikan hak-hak individu masyarakat demi terciptanya keadilan. Pengendalian pemanfaatan ruang tidak bisa dipisahkan dari nilai-nilai keadilan yang ada dalam masyarakat. “*Justice as fairness*” dalam pandangan John Rawls yang menitikberatkan keadilan merupakan kebijakan utama dalam institusi sosial, perlu adanya keseimbangan, kesebandingan dan keselarasan (*harmony*) antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat, termasuk di dalamnya negara.

Penerapan prinsip keadilan dalam penelitian ini sesuai dengan asas-asas yang terdapat dalam Pasal 2 huruf h UU Penataan Ruang, terdapat asas dalam penataan ruang salah satunya yakni asas keadilan. Penerapan prinsip keadilan akan hal terpakainya lahan jalan yang digunakan untuk lahan parkir tidak sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pasal 2 huruf h UU Penataan Ruang, karena pemilik bangunan tersebut tidak memperhatikan prinsip keadilan yang harusnya dimiliki oleh setiap individu yakni masyarakat yang kesehariannya menggunakan jalan tersebut. Penerapan dari prinsip keadilan melibatkan upaya untuk memastikan bahwa semua pihak mendapatkan hak dan manfaat yang adil dari penggunaan dan pemanfaatan ruang. Makna keadilan sulit untuk diinterpretasikan, tetapi yang paling penting adalah bahwa keadilan itu diberikan sesuai dengan hak yang dimiliki setiap individu. Pemilik bangunan tidak seharusnya menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi, terutama jika hal tersebut dapat merugikan masyarakat yang terdampak.

Macam-macam keadilan membagi keadilan dalam bentuk hubungan timbal balik antara negara dan masyarakat serta masyarakat dengan masyarakat. Dalam keadilan distributif, pemerintah sebagai pembuat kebijakan harus dapat memberikan keadilan berupa hak dan kewajiban secara rata pada semua individu begitu juga terkait pengenaan sanksi bagi para pelaku yang melanggar kebijakan tata ruang. Tindakan pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh pemerintah atau dinas terkait tidak hanya dilakukan kepada salah satu pihak saja tetapi harus mempertimbangkan bangunan-bangunan lainnya yang melanggar ketentuan tata ruang. Karena dalam penataan ruang, pemerintah menyusun undang-undang mengenai tata ruang dengan mempertimbangkan kepentingan masyarakat dan negara. Kemudian dalam keadilan legal, masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pembangunan harus menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku yang telah disusun dan dibuat oleh pemerintah, tanpa terkecuali. Kemudian keadilan komutatif yang memberikan hubungan keadilan antara warga satu dengan yang lainnya secara timbal balik. Dalam mendirikan bangunan, para pihak harus mengesampingkan kepentingan pribadi, pertimbangan dampak bagi masyarakat lainnya merupakan wujud dari adanya keadilan yang diberikan oleh warga satu kepada warga lainnya.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Pengendalian pemanfaatan ruang pada pada Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang digunakan oleh Burger Bangor untuk pembangunan restoran cepat saji telah diimplementasikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya dalam konteks Undang-Undang Penataan Ruang dan Undang-Undang Bangunan Gedung dengan diberikannya sanksi administratif dari mulai peringatan tertulis hingga perintah pembongkaran bangunan kepada pemilik bangunan restoran cepat saji Burger Bangor. Pasal dalam UU Bangunan Gedung menyatakan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung. Kemudian dalam melaksanakan pembangunan khususnya bangunan yang letaknya berada dipinggir jalan harus memerhatikan keselarasan tampak depan bangunan, ruang sempadan depan, dan juga jalur pejalan kaki.
2. Dampak dari pembangunan restoran cepat saji Burger Bangor berdasarkan prinsip keadilan dapat mempengaruhi masyarakat, ekonomi, dan lingkungan. Pemanfaatan GSB yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dapat mengurangi atau bahkan menghilangkan lahan parkir untuk kendaraan dan hilangnya akses untuk pejalan kaki karena padatnya bangunan yang dibangun maju ke arah jalan. Dalam prinsip keadilan perlu adanya keseimbangan, kesebandingan dan keselarasan (harmony) antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat. Penertiban salah satu bangunan merupakan suatu bentuk penerapan prinsip keadilan karena akan menyadarkan bangunan lainnya untuk diperbaiki agar tidak melanggar ketentuan pemanfaatan ruang yang akan berdampak bagi masyarakat.

#### **Ucapan Terimakasih**

Dalam penelitian ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini saya dengan tulus dan senang hati ingin menyampaikan terimakasih kepada:

1. Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya saya dapat menyelesaikan penelitian ini.
2. Orang tua, kakak, dan keluarga, sahabat yang telah memberikan doa dan dukungan.
3. Ibu Dr. Hj. Lina Jamilah, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan memberikan nasihat serta masukan-masukan selama penyusunan penelitian skripsi ini.
4. Ibu Salma Suroyya, S.H., M.Kn. selaku co dosen pembimbing yang telah membimbing dan memberikan nasihat serta masukan-masukan selama penyusunan penelitian skripsi ini.

**Daftar Pustaka**

- A.M. Yunus Wahid. (2014) *Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Bukan Pertanian sebagai Fenomena Tata Ruang*, Makalah-Lingkungan dan Tata Ruang, PP UGM Yogyakarta, 1992, hlm. 1, dikutip dari A.M. Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: Kencana.
- Agri C. I. (2017). *Faktor Penyebab Penyimpangan Tata Ruang Pembangunan kondominium Di Kota Bandung*, Jurnal Ilmu Hukum Veritas et Justitia, Vol. 3 No. 2.
- Arba. (2019). *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah (Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Budiono K. (2011). *Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban yang Adil*, Bandung: CV Mandar Maju.
- Dedi H., & Nike A. (2018). *Kajian Ruang Publik Dan Isu Yang Berkembang Di Dalamnya*, Jurnal Arsitek, bangunan, dan lingkungan, Vol. 8 No. 1.
- Evi D. H. (dkk.). (2022). *Sanksi Hukum Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah Permukiman Melalui Perizinan Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan*, Jurnal Jendela Hukum, Vol. 9 No. 1.
- I Made Sudira. (2021). *Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Pariwisata Berorientasi Pada Keadilan Dan Kesejahteraan Masyarakat*, Jurnal Aktual Juctic, Vol.6 No.2.
- Irawan, S. (2014). *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- M. D. Silalahi. (2001). *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Bandung.
- N.H.T. Siahaan. (2008). *Hukum Lingkungan*, Jakarta: Pancaran Alam, 2008
- Adinda Anisa Putri Noor Oetari, & Ade Mahmud. (2022). *Kebebasan Hakim dalam Penjatuhan Pidana terhadap Pelaku Tindak Pidana Korupsi Bantuan Sosial Covid-19 Dikaitkan dengan Asas Keadilan dan Dasar Pemberatan Penyalahgunaan Kewenangan*. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(2), 96–103. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i2.526>
- Apriliana Fauzi, G., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain*. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 45–52. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- Jordan, Y. (2021). *Tanggung Jawab Franchisor atas Kesalahan Branding Image ditinjau Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(1), 39–43. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i1.178>