

Efektivitas Implementasi Kebijakan Izin Pendirian Bangunan *Homestay* Di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan

¹Silvananda Adping, ²I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, ³Rosita Candrakirana

¹⁻³ Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia

Alamat: Jl. Ir. Sutami 36A, Kentingan, Jebres, Surakarta 57126

Korespondensi penulis: a.silvananda34@gmail.com

Abstract, *This research is an effort to describe and examine the problems, first regarding the Policy Arrangements for Homestay Building Permits on the Border of Klayar Beach, Pacitan Regency. Second, regarding the Effectiveness of Implementing the Permit Policy for the Establishment of Homestay Buildings on the Border of Klayar Beach, Pacitan Regency. The research method used is an empirical legal research method with a descriptive nature using a Sociology of Law approach. The results of the research show that there are problems that have not been resolved by Pacitan Regency in implementing the Homestay building permit policy on the Klayar Beach Border, Pacitan Regency, namely the absence of regulations within the Pacitan Regency area relating to specific arrangements regarding Homestay building permit procedures on the Beach Border. Therefore, the Regional Government needs to create a Building Approval (PBG) policy that can accommodate the interests of the community without ignoring environmental interests. Specifically related to building permit policies to realize the principle of ease in obtaining building permits.*

Keywords: *Homestay, Beach Border, Licensing, Building Approval.*

Abstrak, Penelitian ini merupakan upaya mendeskripsikan dan mengkaji permasalahan, *pertama* mengenai Pengaturan Kebijakan Izin Pendirian Bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan. *Kedua* mengenai Efektivitas Implementasi Kebijakan Izin pendirian Bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris dengan yang bersifat deskriptif dengan pendekatan Sosiologi Hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat permasalahan yang belum terselesaikan oleh Kabupaten Pacitan dalam mengimplementasikan kebijakan izin pendirian bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan yakni ketiadaan peraturan di lingkup Daerah Kabupaten Pacitan berkaitan dengan pengaturan secara khusus mengenai prosedur izin bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah perlu membuat sebuah kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dapat mengakomodasi kepentingan Masyarakat tanpa mengesampingkan kepentingan lingkungan. Khususnya berkaitan dengan kebijakan izin pendirian bangunan untuk mewujudkan prinsip kemudahan dalam mendapatkan izin bangunan.

Kata kunci: Penginapan, Sempadan Pantai, Perizinan, Persetujuan Bangunan Gedung.

A. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara kepulauan yang membentang dari sabang hingga Merauke. Kondisi geografis tersebut membawa konsekuensi Indonesia menjadi salah satu negara yang memiliki garis pantai terpanjang di dunia yakni 97.275,32 km. Garis Pantai merupakan garis pembatas antara daratan dengan air laut saat pasang tertinggi. Posisi garis pantai akan selalu berubah dari waktu ke waktu yang dipengaruhi oleh proses yang terjadi pada daerah sekitar Pantai akibat akresi dan abrasi. Berdasarkan perubahan tersebut, kawasan

Received: Juni 12, 2024; Revised: Juni 26, 2024; Accepted: Juli 07, 2024; Online Available: Juli 09, 2024;

* Silvananda Adping, a.silvananda34@gmail.com

pantai sangat rentan akan perubahan yang disebabkan oleh alam itu sendiri ataupun tingkah laku manusia, maka dibutuhkan sempadan pantai untuk memberikan perlindungan terhadap pantai dari kegiatan yang dapat mengganggu fungsi dan kelestarian pantai. Batas sempadan pantai ditentukan sesuai dengan bentuk dan jenis pantai masing-masing daerah.

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai, sempadan pantai memiliki pengertian sebagai daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai yang jaraknya diukur minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Penghitungan batas sempadan pantai ditentukan berdasarkan pada Tingkat risiko bencana yang mengancam wilayah pesisir, seperti gempa, tsunami, erosi atau abrasi, badai, dan banjir dari laut. Sehingga penetapan ketentuan sempadan pantai tersebut bertujuan untuk melindungi pantai dari kegiatan yang mengganggu fungsi dan kelestarian pantai dan mengurangi risiko bencana yang terjadi di wilayah yang dekat dengan Pantai.

Kabupaten Pacitan merupakan salah satu Wilayah yang memiliki garis pantai cukup panjang, yakni 132,5 km dengan luas wilayah laut 523,82 km². Salah satu pantai di Kabupaten Pacitan yang akan diteliti dalam penelitian ini yakni Pantai Klayar yang berada di Desa Sendang, Kecamatan Donorojo. Dimana Pantai Klayar memiliki potensi tinggi dalam hal pariwisata sekaligus menjadi ikon Kabupaten Pacitan karena merupakan salah satu gugusan Pantai di Laut Selatan yang terkenal dengan pasir putih dan Seruling Samudra nya, berupa spot bebatuan dengan lubang kecil yang mampu menyemburkan air laut dan berbunyi layaknya seruling ketika air pasang pada sore hari menjelang malam. Pantai Klayar masuk ke dalam jajaran kawasan Gunung Sewu yang telah menjadi anggota dari UNESCO Global Park (UGP) bersama dengan 193 Geopark lain di bawah naungan UNESCO.

Mulai tahun 2004, Pemerintah Kabupaten Pacitan mulai melakukan pembangunan berbagai fasilitas, sarana dan prasarana penunjang Pariwisata, seperti penginapan berupa *Homestay*. Beberapa bangunan tersebut dibangun di wilayah sempadan pantai karena wilayah tersebut lebih dekat dengan area bibir pantai. Hal tersebut jelas akan menghilangkan tujuan dan fungsi sempadan pantai. Terlebih, berdirinya bangunan tersebut tidak mengantongi izin bangunan dari Pemerintah Desa dan pihak terkait.

2. KAJIAN TEORITIS

A. Efektivitas Implementasi Kebijakan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata efektivitas memiliki kata dasar efektif yang memiliki arti memiliki efek, akibat, dapat membawa hasil, dan mulai

berlaku (tentang undang-undang, peraturan). Efektivitas sendiri memiliki artian “dia ditugaskan untuk memantau”.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa efektif adalah sejauh mana suatu kelompok dapat meraih tujuan yang ingin dicapainya. Hukum dapat dikatakan efektif apabila menimbulkan dampak hukum yang positif dalam hal mencapai sasarannya dalam merubah perilaku manusia hingga menjadi perilaku hukum. Berkaitan dengan efektivitas hukum, hukum tidak hanya identic dengan unsur paksaan eksternal, namun juga dengan proses pengadilan. Ancaman berupa paksaan merupakan unsur yang mutlak ada agar suatu kaidah dapat dikategorikan sebagai suatu hukum .

Efektivitas hukum berkaitan erat dengan daya kerja hukum dalam mengatur dan/atau memaksa Masyarakat untuk patuh terhadap hukum. Hukum dapat berjalan dengan efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum dapat berfungsi dengan maksimal. Suatu hukum akan berjalan dengan efektif jika warga Masyarakat bertindak sesuai dengan yang dikehendaki oleh hukum, sehingga efektifitas hukum tersebut telah tercapai. Menurut Soerjono Soekanto, efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yakni :

- a. Faktor hukumnya (undang-undang);
- b. Faktor penegak hukum;
- c. Faktor sarana dan fasilitas;
- d. Faktor Masyarakat;
- e. Faktor Kebudayaan;

Kelima faktor tersebut berkaitan erat satu dengan yang lain karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan juga menjadi tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum.

B. Asas-Asas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah

Asas-Asas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah di atur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Dimana dalam Pasal 5 undang-undang tersebut telah diuraikan bahwasanya Presiden memegang kekuasaan pemerintahan sesuai dengan UUD NKRI 1945 dan kekuasaan pemerintahan tersebut dilaksanakan dalam berbagai urusan pemerintahan. Selanjutnya, penyelenggaraan pemerintah yang diserahkan Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota dilaksanakan berdasarkan asas Desentralisasi, Dekonsentrasi, dan Tugas pembantuan.

C. Perizinan

E. Utrecht dalam berpendapat bahwa suatu perbuatan bersifat suatu izin apabila pembuat peraturan tidak memperkenankan suatu perbuatan administrasi dilakukan secara asal (*vergunning*). Hal tersebut sejalan dengan pendapat dari R. Kosim, W. F. Prins, Sjahrani Basah, dan Prajudi Admosudirjo yang menyebutkan bahwa izin adalah perbuatan Hukum Administrasi Pemerintah bersegi satu yang menerapkan peraturan dalam hal konkrit berdasarkan persyaratan dan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Adrian Sutedi, tujuan dari perizinan dapat dilihat dari 2 (dua) sisi, pertama dari sisi pemerintah dalam hal melaksanakan peraturan dan sebagai sumber pendapatan daerah. Kedua yakni dari sisi Masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum, kepastian hak dan untuk memudahkan dalam mendapatkan fasilitas .

Salah satu bentuk perizinan yang menunjang perkembangan pembangunan nasional Indonesia yakni perizinan sarana dan prasarana dalam bentuk bangunan gedung. Dimana, bentuk perizinan tersebut memiliki peranan penting untuk menunjang aktivitas manusia dalam rangka meningkatkan kualitas sumber daya manusia itu sendiri. Perizinan Bangunan Gedung direalisasikan dalam bentuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang pengaturannya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

D. Sempadan Pantai

Pantai yang seringkali digunakan warga sekitar untuk membangun fasilitas pariwisata seperti penginapan, rumah makan dan tempat bersantai para wisatawan berbatasan langsung dengan perairan laut yang rawan terkena abrasi oleh pasang air laut. Sehingga hal ini menimbulkan masalah baru, karena tempat-tempat tersebut tak jarang rusak karena terpaan ombak yang tinggi. Berdasarkan masalah tersebut, sempadan pantai sangat diperlukan untuk memberikan Batasan pembangunan di area pantai. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 51 tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai, Sempadan Pantai memiliki pengertian sebagai daratan yang berada di sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, diukur minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.

E. Homestay

Menurut Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pondok Wisata, usaha pondok wisata atau dikenal sebagai Homestay merupakan penyediaan akomodasi berupa bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemiliknya dan

dimanfaatkan Sebagian untuk disewakan dengan memberikan kesempatan pada wisatawan untuk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari pemiliknya. Bangunan Homestay biasanya terletak di kawasan wisata yang berfungsi untuk disewakan kepada wisatawan yang secara langsung para wisatawan tersebut dapat menjalani kehidupan seperti penduduk lokal dan menikmati pemandangan dalam jangka waktu tertentu.

3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum Empiris, bersifat deskriptif melalui Pendekatan Sosiologi Hukum untuk menganalisis reaksi dan interaksi yang terjadi ketika peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan izin operasional dan izin bangunan diterapkan di Wilayah Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan.

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan yaitu Data primer yang diperoleh dari informan dalam bentuk wawancara dan pengamatan melalui observasi. Data sekunder berupa bahan hukum primer yakni Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan berusaha di Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Batas Sempadan Pantai, Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 9 tahun 2014 tentang Pondok Wisata, Peraturan Daerah provinsi Jawa Timur Nomor 10 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Timur tahun 2023-2043, dan Peraturan Bupati Pacitan Nomor 47 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pantai Klayar Kecamatan Donorojo.

Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan wawancara dan observasi pada Dinas DPMPTSP Kabupaten Pacitan, Dinas PUPR Kabupaten Pacitan, dan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan dan data sekunder untuk mendukung data primer. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan bahan hukum ini digunakan untuk menganalisis efektivitas implementasi kebijakan izin pendirian Bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan. Terakhir, akan ditarik kesimpulan mengenai efektivitas implementasi kebijakan izin pendirian bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Kebijakan Izin Pendirian Bangunan *Homestay* di Wilayah Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan

Berkaitan dengan izin *Homestay* di Pantai Klayar yang dimiliki oleh penduduk lokal, perizinan berusaha yang dipergunakan untuk kegiatan berusaha tersebut termasuk ke dalam kegiatan berusaha dengan tingkat risiko rendah. Bentuk perizinan yang harus diperoleh para pelaku usaha untuk kegiatan operasional berupa NIB yang merupakan identitas pelaku usaha sekaligus menjadi legalitas untuk melaksanakan kegiatan usaha. Kemudian NIB juga digunakan sebagai SNI (Standar Nasional Indonesia) dan pernyataan jaminan halal. Penerbitan perizinan NIB dilakukan melalui sistem OSS-RBA, dimana sistem tersebut digunakan oleh pelaku usaha dan instansi berwenang untuk menyelenggarakan perizinan berusaha tanpa perlu mendatangi kantor PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu). Dengan adanya kebijakan tersebut, proses perizinan akan menjadi lebih mudah dan mengurangi dan menyelesaikan permasalahan tumpang tindih kewenangan dalam hal penerbitan perizinan berusaha.

Setelah mendaftarkan usahanya untuk kebutuhan kegiatan operasional, para pelaku usaha juga harus memiliki izin bangunan berupa PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). Menurut Pasal 1 ayat (17) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, PBG merupakan perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. PBG digunakan sebagai dasar hukum yang digunakan para pemilik bangunan untuk memulai melakukan kegiatan konstruksi. Perizinan PBG ini menjadi upaya untuk menjamin keselamatan para pengguna beserta lingkungan sekitar, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman dan aksesibel. Dengan terpenuhinya persyaratan teknis, diharapkan proses konstruksi dapat berjalan dengan lancar, sehingga pengguna bangunan dapat hidup tenang dan sehat. Secara teknis, pengurusan permohonan izin tersebut menjadi kewenangan dari dinas PUPR Kabupaten Pacitan. Permohonan PBG bisa langsung diakses secara langsung oleh pelaku usaha melalui laman *simbg.pu.go.id*. Manfaat dari SIMBG sendiri yakni sebagai upaya untuk meningkatkan pelayanan penerbitan PBG kepada Masyarakat dengan pendekatan melalui sistem *Online* di daerah dan menyederhanakan serta mempermudah penerbitan PBG sesuai dengan peraturan yang berlaku. Apabila pelaku usaha sudah mengajukan permohonan izin,

maka akan muncul notifikasi di *oss.go.id* yang akan dicek lebih lanjut oleh dinas DPMPTSP.

Berkaitan dengan penetapan bangunan gedung, bangunan gedung harus ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang tercantum dalam Pasal 3 Bab II tentang Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung Meliputi Fungsi hunian, fungsi komersial, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial, fungsi khusus, dan fungsi campuran. Berkaitan dengan kepemilikan izin bangunan *Homestay* di Pantai Klayar, harus memenuhi syarat fungsi campuran. Dimana pada Pasal 7, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwasanya bangunan Gedung yang memiliki fungsi campuran harus didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap pengguna dan lingkungan disekitar. Sedangkan kendala yang dihadapi oleh pelaku usaha dalam hal pembangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar terkendala pada jarak antara bangunan dengan bibir pantai. Sehingga hal ini menjadi kendala para pelaku usaha untuk menerbitkan izin bangunan yang dibutuhkan.

Pemerintah Daerah Kabupaten Pacitan belum memiliki kebijakan khusus berkaitan dengan izin bangunan yang ditetapkan di Wilayah Sempadan Pantai Klayar. Ketika pemerintah daerah memberikan izin bangunan di sempadan pantai klayar secara lebih mudah, maka akan mempengaruhi kepentingan antara lingkungan dengan Masyarakat. Apabila Pemerintah Daerah membuat suatu peraturan yang memudahkan pembangunan bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai, Pemerintah Daerah sendiri belum memiliki sistem keamanan yang mumpuni untuk mengantisipasi dampak risiko bencana alam yang terjadi.

Di sisi lain, pembangunan di Wilayah Pantai Klayar semakin massif dilakukan oleh pemerintah maupun Masyarakat, baik bangunan rumah makan, fasilitas rekreasi maupun *Homestay*. Perkembangan Pantai Klayar sebagai destinasi wisata unggulan di Pacitan beriringan dengan meningkatnya kebutuhan akan fasilitas sarana dan prasarana penunjang kepariwisataan, khususnya dalam berkaitan dengan bangunan. Penduduk sekitar pantai klayar yang awalnya mayoritas bermatapencaharian sebagai petani kemudian beralih pekerjaan menjadi pemandu wisata, membuka usaha *Homestay*, pedagang, maupun tukang ojek setelah Pantai Klayar mulai berkembang. Mayoritas pekerjaan tersebut membutuhkan bangunan agar usaha tersebut bisa berjalan dengan lancar.

2. Efektivitas Implementasi Kebijakan Izin Pendirian Bangunan Homestay di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan

Efektivitas Implementasi Kebijakan Izin Pendirian Bangunan Homestay di Pantai Klayar berkaitan dengan kemudahan akses para pelaku usaha memperoleh izin operasional dan izin bangunan. Selain itu peran serta Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Kabupaten/Kota dalam memberikan kemudahan pengurusan dan penerbitan perizinan tersebut juga menjadi factor yang sangat penting dalam mengimplementasikan kebijakan yang telah ditetapkan.

Teori Efektitas Hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto akan digunakan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan efektivitas implementasi kebijakan izin pendirian bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten pacitan berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan.

a. Faktor Hukum (Undang-Undang)

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan bersama dengan Bapak Dwi Pratomo, S.STP selaku Ahli Madya Analis Kebijakan pada Dinas DPMPTSP Kabupaten Pacitan, latar belakang pembentukan peraturan mengenai PBG didasarkan pada upaya pemerintah Indonesia untuk meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha melalui penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha. Penyederhanaan tersebut termasuk dalam lingkup PBG. Untuk menangani permasalahan tersebut, pada tahun 2020 pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) beserta peraturan pelaksanaannya, salah satunya yakni Peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung. Berkaitan dengan kebijakan izin pendirian bangunan *Homestay* di Kabupaten Pacitan, khususnya di Sempadan Pantai Klayar, Pemerintah daerah belum memiliki kebijakan daerah yang dapat mengakomodasi kebutuhan akan pengaturan Persetujuan Bangunan Gedung. Hingga saat ini, pemerintah daerah masih menggunakan kebijakan nasional sebagai dasar peraturan dalam implementasi izin pendirian bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar. Belum ada kepastian hukum bagi pemilik bangunan mengenai izin pendirian bangunan *Homestay* di Kabupaten pacitan, bahkan secara lebih khusus di daerah Sempadan Pantai Klayar.

Kekosongan hukum tersebut akan mengakibatkan penyelenggaraan PBG di wilayah Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan mengalami kendala, karena tidak ada pengaturan secara tegas berkaitan dengan kewajiban pemerintah daerah dalam menerbitkan peraturan dalam kondisi khusus. Pada akhirnya, kejadian semacam itu

akan efektivitas implementasi kebijakan izin pendirian bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Pacitan karena tidak ada penyesuaian peraturan terkait dengan kondisi objektif di wilayah tersebut.

b. Faktor Penegak Hukum

Penegak Hukum yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan PBG yakni Dinas DPMPTSP Kabupaten Pacitan perihal penerbitan izin dan Dinas PUPR perihal pengurusan pemenuhan standar teknis bangunan. Namun berdasarkan data lapangan, kedua Dinas tersebut belum secara maksimal menegakkan peraturan mengenai perizinan PBG baik penerbitan maupun teknis di Sempadan Pantai Klayar. Banyak hal yang menjadi kendala salah satunya yakni dasar peraturan yang digunakan masih mengacu pada kebijakan nasional berupa UU Cipta Kerja sebagai dasar pengambilan kebijakan tentang perizinan dan pembangunan bangunan gedung. Peraturan tersebut masih terbilang baru dan belum ada penyesuaian kebijakan di lingkup daerah. Sehingga para implementator hanya menjadi pelaksana kebijakan dari pemerintah pusat.

c. Faktor Masyarakat

Kesadaran hukum Masyarakat masih terbilang kurang dalam hal kesadaran tentang risiko pembangunan bangunan di wilayah sempadan pantai atau wilayah yang dekat dengan pantai. Hingga saat ini, masih terdapat Masyarakat yang membangun banguna usaha di sempadan pantai dengan alasan tidak memahami terkait pengaturan tentang batas sempadan pantai. Pemerintah juga hingga saat ini belum ada upaya pencegahan secara massif untuk mencegah terjadinya pembangunan tersebut. Namun, pemerintah telah mengupayakan sosialisasi berkaitan dengan urgensi penerbitan izin operasional NIB bagi para pelaku usaha. Berkaitan dengan izin PBG, masyarakat di Pantai Klayar belum mendapatkan sosialisasi tentang hal tersebut. Lebih jelasnya, walaupun pengaturan PBG sudah ada sejak tahun 2020 dalam UU Cipta Kerja, masyarakat masih belum memahami pengaturan izin PBG bagi bangunan miliknya. Kemudian, tidak adanya sosialisasi secara massif yang dilakukan kepada Masyarakat di Wilayah Pantai Klayar, serta Tingkat Pendidikan Masyarakat Pantai Klayar yang masih rendah.

d. Faktor Sarana atau Fasilitas

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, Pemerintah Kabupaten Pacitan dalam rangka mengupayakan efektivitas proses pelayanan perizinan usaha dan bangunan gedung, melalui Dinas DPMPTSP dan Dinas PUPR telah terintegrasi secara *online* maupun *Offline*. Integrasi secara online dilakukan melalui laman OSS-RBA yang dikelola oleh Dinas DPMPTSP dan SIMBG yang dikelola oleh dinas PUPR. Dalam

mengoptimalkan pelayanan perizinan, Dinas DPMPTSP juga membuka program layanan Masyarakat dalam bentuk Survey kepuasan dan *Whatsapp Center*.

Di sisi Masyarakat, integrasi secara online terkait pendaftaran izin operasional berupa NIB dan izin bangunan berupa PBG menjadi suatu hal yang sulit untuk dilakukan, karena tidak semua Masyarakat paham mengenai pengaturan jenis usahanya dan juga belum melek teknologi.

e. Faktor Kebudayaan

Berdasarkan hal penelitian yang dilakukan oleh penulis, banyaknya bangunan yang dibangun di Wilayah Sempadan Pantai Klayar didasarkan pada mudahnya kesempatan untuk membangun bangunan di area yang kosong. Sejak Pemerintah Kabupaten Pacitan menggencarkan pengembangan kawasan wisata di Pantai Klayar, dan seiring dengan bertambahnya jumlah wisatawan yang berkunjung, Masyarakat memiliki potensi besar untuk mendapatkan penghasilan melalui jalur pariwisata dengan menjadi pelaku usaha *Homestay* yang akhirnya mereka berbondong-bondong untuk membangun tempat usahanya di Wilayah yang dekat dengan bibir Pantai. Dalam hal ini pemerintah juga tidak mengambil sikap tegas terkait masifnya kegiatan pembangunan di Wilayah Sempadan Pantai.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Perizinan tentang Bangunan Gedung secara jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang bentuk perizinannya berupa PBG (Persetujuan Bangunan Gedung. Berkaitan dengan pembangunan di Wilayah Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan, Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai telah mengamanatkan bahwa Sempadan Pantai memiliki tujuan untuk melindungi pantai dari kegiatan yang mengganggu fungsi dan kelestarian pantai dan mengurangi risiko bencana yang terjadi di wilayah yang dekat dengan Pantai. Sehingga apabila pemilik bangunan ingin mendirikan bangunannya di wilayah sempadan pantai harus mengikuti ketentuan batas sempadan pantai.

Implementasi peraturan tentang izin usaha dalam bentuk NIB dan izin bangunan dalam bentuk PBG di wilayah Sempadan Pantai Klayar belum dilaksanakan secara efektif yang dinilai berdasarkan faktor hukum (undang-undang), faktor penegak hukum, faktor masyarakat, faktor sarana dan prasarana, dan faktor budaya.

Dalam upaya mengefektifkan implementasi kebijakan izin pendirian bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar Kabupaten Pacitan, perlu adanya koordinasi lebih

matang antara Pemerintah Daerah dengan Masyarakat khususnya masyarakat di Wilayah Sempadan Pantai Klayar untuk merumuskan produk hukum yang dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat tanpa mengesampingkan kepentingan lingkungan. Hal tersebut dilakukan demi mewujudkan prinsip kemudahan dalam mendapatkan penerbitan izin usaha dan izin bangunan. Selain itu, prinsip kemudahan juga menjadi upaya bagi masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum yang menjadi haknya dalam melakukan kegiatan usaha.

Pemerintah Kabupaten Pacitan bisa melakukan sosialisasi secara masif tentang kebijakan izin pendirian bangunan *Homestay* di Sempadan Pantai Klayar yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Hal tersebut juga menjadi ajang koordinasi antara Dinas terkait dan Masyarakat secara langsung untuk meningkatkan pemahaman Masyarakat dan meminimalisir pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan. Disamping itu, koordinasi yang dilakukan secara massif akan meningkatkan pemahaman antara Masyarakat dengan pemerintah berkaitan dengan situasi dan kondisi di lapangan secara konkrit. Sehingga dari situ, pihak pemerintah dan Masyarakat dapat memahami tentang hal-hal yang harus dilakukan maupun yang tidak boleh dilakukan.

DAFTAR REFERENSI

Jurnal

- Bator, R. J., Bryan, A. D., & Schultz, P. W. (2011). Who Gives a Hoot?: Intercept Surveys of Litterers and Disposers. *Environment and Behavior*, 43(3), 295–315. <https://doi.org/10.1177/0013916509356884>.
- Erni, and Febri Jaya. 2022. “Efektifitas Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Dalam Rangka Kemudahan Berusaha.” *Wajah Hukum* 6(2):248. doi: 10.33087/wjh.v6i2.927.
- Hidayati, S.N. (2016). Pengaruh Pendekatan Keras dan Lunak Pemimpin Organisasi terhadap Kepuasan Kerja dan Potensi Mogok Kerja Karyawan. *Jurnal Maksipreneur: Manajemen, Koperasi, dan Entrepreneurship*, 5(2), 57-66. <http://dx.doi.org/10.30588/SOSHUMDIK.v5i2.164>.
- Kasim, Faizal, and Aziz Salam. 2015. “Identifikasi Perubahan Garis Pantai Menggunakan Citra Satelit Serta Korelasinya Dengan Penutup Lahan Di Sepanjang Pantai Selatan Provinsi Gorontalo.” 3:160–67. doi: <https://doi.org/10.37905/v3i4.1330>.
- Risdwiyanto, A. & Kurniyati, Y. (2015). Strategi Pemasaran Perguruan Tinggi Swasta Kabupaten Sleman Yogyakarta Berbasis Rangsangan Pemasaran. *Jurnal Maksipreneur: Manajemen, Koperasi, dan Entrepreneurship*, 5(1), 1-23. <http://dx.doi.org/10.30588/SOSHUMDIK.v5i1.142>.

Buku

- Badan Pusat statistik. 2022. *STATISTIK SUMBER DAYA LAUT DAN PESISIR 2022*. jakarta.
- Karnantohadi, Pung. 2020. *Prinsip Hukum Pelayanan Perizinan Terpadu Di Indonesia*. 1st ed. edited by D. H. S. Wijoyo. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono. 1988. *Efektivitas Hukum Dan Peranan Sanksi*. 2nd ed. edited by T. Surjaman. Bandung: Remaja Karya.
- Soekanto, Soerjono. 2013. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. 1st ed. jakarta: Rajawali Pers.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. jakarta: Sinar Grafika.