

PROBLEMATIKA PENDIRIAN BANGUNAN DI ATAS AIR MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG*

Reza Adrian Setyada Tang
Fakultas Hukum, Universitas Surabaya
email: reza.adrian21@gmail.com

Abstract

The establishment of buildings on water is a phenomenon that can cause legal problems due to lack and unclear legal basis that govern the establishment of buildings on the water. This research aims to find out how the legal certainty regarding the establishment of the building on the water and how the form of legal protection is given to the owner of the building established on the water. The study was conducted with a normative juridical approach and was analyzed by a qualitatively descriptive method. Based on the results of the study, article 1 number 1 UU No. 28 year 2002 mention of the building can be established above and/or in water so that this article confirms that the building on the water is allowed. However, LAW No. 28 of 2002 only regulates the licensing and requirements of building on the land, so if it is associated with a building above the water will be a discrepancy that leads to problems related to the building on the water which is the legal certainty of the building established on water is not strong enough. Therefore, it is necessary that the government provide a legal protection to the owner of the building established on the water in order to guarantee the legal certainty. Such protection can be done by adding rules related to the requirements and licensing of the building established on the water that can guarantee the legal certainty and become the legal basis for the building established on the water.

Keywords: *Building Established On The Water; Legal Certainty; Requirement; Problematic.*

Abstrak

Pendirian bangunan di atas air merupakan suatu fenomena yang dapat menimbulkan permasalahan hukum yang dikarenakan kurang dan belum jelasnya landasan hukum yang mengatur terkait pendirian bangunan di atas air. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah kepastian hukum terkait pendirian bangunan di atas air dan bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik bangunan di atas air. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif dan dianalisis dengan metode kualitatif deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, Pasal 1 angka 1 UU No. 28 Tahun 2002 menyebutkan bangunan dapat didirikan di atas dan/atau di dalam air sehingga Pasal ini menegaskan bahwa bangunan di atas air itu diperbolehkan. Akan tetapi UU No. 28 Tahun 2002 hanya mengatur terkait perizinan dan persyaratan pendirian bangunan di atas tanah, sehingga bila dikaitkan dengan bangunan di atas air akan terjadi ketidaksesuaian yang berujung pada problematika terkait bangunan di atas air yaitu tidak kuatnya kepastian hukum bangunan di atas air. Oleh karena itu, diperlukan adanya perlindungan hukum oleh pemerintah kepada pemilik bangunan di atas air agar dapat menjamin kepastian hukumnya. Perlindungan tersebut dapat dilakukan dengan adanya penambahan aturan terkait persyaratan dan perizinan bangunan di atas air yang dapat menjamin kepastian hukum dan menjadi landasan hukum bagi bangunan di atas air.

Kata Kunci: *Bangunan Didirikan Di Atas Air; Kepastian Hukum; Persyaratan; Problematika.*

* Naskah diterima: 26 Juli 2019, direvisi: 15 Agustus 2019, disetujui untuk terbit: 30 September 2019
Doi: 10.3376/jch.v5i1.182

PENDAHULUAN

Bumi yang merupakan tempat umat manusia hidup dapat dikatakan sudah memiliki usia yang tidak muda. Beberapa kekayaan alam yang dimilikinya seperti air, tanah, dan udara tentu harus dijaga oleh manusia sebagai penghuninya. Air sebagai sumber kehidupan digunakan manusia untuk minum, bercocok tanah, dan lainnya dimana bila tidak ada air bumi akan mengalami kekeringan dan manusia tidak dapat bertahan hidup. Udara juga termasuk kebutuhan paling utama, manusia membutuhkan udara untuk bernafas. Sedangkan tanah, diperlukan manusia sebagai tempat untuk beraktivitas dan membangun rumah.

Tanah sebagai salah satu kekayaan alam yang memiliki pemanfaatan yang cukup berimbang pada kehidupan manusia. Sehingga mengakibatkan tanah memegang peranan yang sangat penting dan vital dalam kehidupan masyarakat di sebuah negara. (Zamil 2107:442) Ini dikarenakan tanah merupakan sebuah sarana yang sangat strategis guna mencapai tujuan yang dimiliki suatu negara dalam mensejahterakan masyarakatnya. Juga tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang menjadi penopang semua kegiatan dan aktivitas manusia, yang antara lain kegiatan usaha, interaksi antar sesama, pembangunan, dan lain-lain.

Indonesia sebagai salah satu negara yang tengah mengalami perkembangan yang pesat terutama pada sektor pembangunan tentu memerlukan tanah yang sangat banyak untuk menopang

pesatnya pembangunan. Di masa globalisasi yang mana bangunan dan gedung semakin bertambah di kota-kota besar di Indonesia, sehingga permintaan terhadap tanah sebagai tempat mendirikan bangunan pun semakin besar dan hal ini sudah pasti berimbang pada banyaknya lahan hijau yang dikorbankan untuk memenuhi permintaan akan tanah di kota-kota Indonesia.

Bentuk fisik lingkungan kota adalah wujud dari akumulasi peningkatan jumlah penduduk, aktivitas penduduk dan kebijakan-kebijakan pembangunan yang dibuat oleh pemerintah maupun masyarakat dalam merancang struktur ruang huniannya. Adanya perubahan penggunaan lahan perkotaan cenderung sangat tidak seimbang dibandingkan dengan pemanfaatannya. Pemanfaatan lahan yang terjadi di masyarakat umumnya adalah alih fungsi lahan dari lahan konsumtif ke lahan komersial, hal ini disebabkan oleh perilaku masyarakat dalam usaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. (Sodak, Effendi, and Soetedjo 2017:119)

Hal tersebut menuntut peran penting antara masyarakat dan pemerintah untuk memanfaatkan lahan tanah secara efisien dengan maksud untuk menghindari pemanfaatan tanah yang kurang bermanfaat. (Permatasari, Adjie, and Djanggih 2018: 1) Oleh karena itu, pemanfaatan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifatnya, sehingga akan terwujudnya kesejahteraan bagi masyarakat dan negara. (Ramadhona 2017: 74)

Intensitas kebutuhan pembangunan yang semakin meningkat serta kondisi ketersediaan tanah yang semakin terbatas secara simultan, (Ganindha 2016:443) akan berakibat pada tingginya permintaan akan tanah di Indonesia sehingga tidak dapat diimbangi dengan ketersediaan area lahan atau tanah yang tersedia. Hal ini mengakibatkan munculnya pemikiran dari masyarakat untuk mencari upaya akan tempat atau area mana lagi yang dapat menjadi tempat mendirikan bangunan. Konsekuensinya yang timbul dikarenakan kurangnya lahan untuk mendirikan bangunan di atas tanah, yaitu menyebabkan banyak orang memilih untuk mendirikan bangunan di atas air. Fenomena pendirian bangunan di atas air tentu akan berdampak pada lingkungan perumahan yang tidak teratur serta prasarana seperti sumber air bersih yang digunakan untuk kebutuhan sehari-hari, saluran pembuangan limbah rumah tangga, dan pembuangan sampahnya menjadi tidak jelas. Fenomena mendirikan bangunan di atas air ini kemudian menjadi salah satu upaya dari masyarakat untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal. Selain masyarakat menggunakan sebagai tempat tinggal, ada beberapa pihak yang mendirikan bangunan di atas air yang kemudian dipergunakan sebagai resort penginapan. Biasanya bangunan di atas air didirikan di pesisir pantai hingga beberapa meter ke arah laut, tetapi ada juga pulau yang berada di lepas pantai.

Indonesia yang dikenal sebagai negara maritim dikarenakan sebagian

besar wilayahnya berupa perairan dan luas daratannya lebih kecil daripada luas lautnya. Hal ini tentu menyebabkan sebagian besar masyarakatnya memilih bermukim di daerah pesisir pantai dan memilih berprofesi sebagai nelayan. Tentunya untuk menunjang kehidupannya mereka membangun rumah di daerah pantai, akan tetapi semakin lama tentunya area pertanahan di daerah pantai yang digunakan sebagai lahan untuk membangun rumah tersebut tentu akan semakin sedikit dan habis. Hal inilah yang menyebabkan mereka kemudian mulai mendirikan rumah di atas air dan semakin lama semakin jauh ke arah lepas pantai. Dikaitkan dengan bangunan di atas air tersebut, beberapa daerah pesisir pantai di Indonesia dapat dilihat telah memiliki pemukiman dan resort-resort yang dibangun di atas air.

Sebagaimana telah disebutkan oleh Satjipto Rahardjo, dimana eksistensi negara hukum (*rechtsstaat*) Republik Indonesia sebagaimana tersirat dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (Safa'at and Yono 2017: 47) Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. (R. Tony Prayogo 2016: 192) Sehingga sebagai negara hukum, tentunya segala bidang terkait pembangunan terutama pendirian bangunan di atas air haruslah tunduk pada hukum yang berlaku. Terkait bangunan di atas air tersebut perlu diketahui apakah terdapat aturan yang mengatur terkait

bangunan di atas air, karena untuk bangunan sendiri telah ada aturan yang mengaturnya yaitu UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (untuk selanjutnya disebut UU Bangunan). Pengertian dari bangunan sendiri disebutkan dalam Pasal 1 angka 1, yaitu wujud fisik daripada hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, baik sebagian ataupun seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Pada dasarnya tujuan adanya pengaturan mengenai bangunan gedung sendiri telah disebutkan dalam UU Bangunan, terdapat dalam Pasal 3 yaitu mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ketiga tujuan dari bangunan tersebut yang telah diatur dalam Pasal 3 UU Bangunan tak lepas dari makna masing-masing tujuan tersebut. Tujuan pertama yang mana untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya. Hal ini

menjelaskan bahwa suatu bangunan didirikan dengan tujuan untuk dapat memiliki fungsi-fungsi yang bermanfaat dan sesuai dengan bentuk dan struktur bangunannya serta menyesuaikan dengan lingkungan tempat bangunan tersebut berdiri. Tujuan kedua yang mana untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari berbagai segi yaitu keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Hal ini menjelaskan bahwa suatu bangunan gedung yang didirikan haruslah memperhatikan tingkat keselamatan baik pra-konstruksi maupun pasca-konstruksi, begitu pula segi kesehatan dimana suatu bangunan gedung yang telah berdiri perlu memperhatikan kesehatan bangunan tersebut apakah akan mencemari lingkungan sekitar atau tidak, segi kenyamanan di sini dapat diartikan bahwa bangunan yang didirikan harus memberikan kenyamanan bagi penghuninya di kemudian hari, dan juga terkait kemudahan yang harus memperhatikan kemudahan untuk mencapai bangunan yang didirikan.

Selain memiliki tujuan yang jelas, bangunan gedung juga memiliki fungsi yang jelas dalam penggunaannya. Pasal 5 UU Bangunan telah mengatur terkait fungsi dari bangunan gedung. Terdapat 5 fungsi, yaitu :

1. Fungsi Hunian, yang meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara;

2. Fungsi Keagamaan, yang meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan klenteng;
3. Fungsi Usaha, yang meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan;
4. Fungsi Sosial dan Budaya, yang meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum; dan
5. Fungsi Khusus, yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

Berkaitan dengan fungsi-fungsi daripada bangunan gedung tersebut, dalam satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi. Sebagai contoh bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi yaitu mall, memiliki fungsi agama dan fungsi usaha yang biasanya di sebuah mall yang merupakan tempat perdagangan dan perbelanjaan pasti menyediakan musholla sebagai tempat untuk beribadah.

Berdasarkan pemaparan latar belakang pada pendahuluan tersebut, yang mana UU Bangunan telah menyebutkan bahwa bangunan dapat berdiri di atas air tanpa ada ketentuan lebih lanjut terkait persyaratan serta perizinannya sehingga mengakibatkan kepastian hukumnya belum jelas ditambah realitanya di lapangan sudah banyak bangunan yang telah berdiri di atas air, maka penulis

tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dengan rumusan sebagai berikut : bagaimanakah regulasi terkait pendirian bangunan di atas air ? dan bagaimanakah perlindungan hukum terkait problematika pendirian bangunan di atas air ?

Dikarenakan belum ada kajian ataupun penelitian yang membahas terkait kedua permasalahan ini, maka penulis tertarik untuk mencari jawaban dari kedua permasalahan tersebut dengan mengkaji UU Bangunan dengan Teori Kepastian Hukum terkait pendirian bangunan di atas air.

METODE PENELITIAN

Berkaitan dengan penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. (Soekanto 2009: 13–14) Penulisan ini menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai bahan primer yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan turunannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung yang kemudian digunakan untuk menganalisis fenomena sosial yang terjadi dalam masyarakat yaitu pendirian bangunan di atas air. Analisis dilakukan dengan metode *kualitatif* dengan desain deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Regulasi Terkait Pendirian Bangunan Di Atas Air

Bangunan sebagai hasil karya manusia merupakan sebuah struktur yang memuat pagar, pintu, jendela, dinding, dan juga atap yang mana telah didirikan secara permanen. Pasal 1 angka 1 UU Bangunan menyebutkan terkait pengertian daripada bangunan gedung, yaitu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus. Isi pasal tersebut menyebutkan bahwa "...sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air...". Bila melihat isi pasal tersebut, terkait pendirian bangunan di atas dapat dikatakan telah disebutkan dan diatur di dalam UU Bangunan tersebut.

Berbicara terkait isi pasal tersebut, tentunya mengenai hal mendirikan bangunan dan gedung di atas air sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, tentu perlu memperhatikan juga bahwa suatu bangunan gedung tidak serta merta dapat didirikan langsung. Hal ini dikarenakan suatu bangunan baik itu rumah ataupun gedung bertingkat tentunya dalam proses pembangunan dan pendiriannya harus memperhatikan persyaratan-persyaratan yang berlaku, dalam hal ini persyaratan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terkait bangunan dan gedung

sendiri telah diatur dalam UU Bangunan, diatur juga mengenai persyaratan yang seperti apa dalam mendirikan bangunan.

Pasal 7 UU Bangunan tersebut, mengatur terkait 2 (dua) jenis persyaratan terhadap pendirian bangunan. Kedua persyaratan ini adalah Persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis. Persyaratan Administratif di sini adalah persyaratan yang mengatur terkait dokumen dan berkas yang dibutuhkan dalam rangka proses pendirian bangunan. Pasal 8 ayat (1) UU Bangunan menyebutkan terkait persyaratan apa saja yang termasuk dalam Persyaratan Administratif, yaitu antara lain :

- a. Status Hak Atas Tanah, merupakan persyaratan pertama dimana dalam pendirian suatu bangunan haruslah didirikan dan berdiri pada bidang tanah yang memiliki status kepemilikan yang jelas, apakah itu milik sendiri ataupun milik orang/pihak lain.
- b. Status Kepemilikan Bangunan Gedung, merupakan persyaratan kedua dimana pembuktiannya adalah dengan adanya surat bukti kepemilikan terhadap bangunan ataupun gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemda.
- c. Izin Mendirikan Bangunan (untuk selanjutnya disebut IMB), merupakan persyaratan ketiga dimana IMB ini adalah suatu bentuk perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan oleh Pemkab/Pemkot guna membangun bangunan baru, mengubah bangunan, memperluas bangunan, mengurangi bangunan, dan merawat bangunan yang mana harus sesuai dengan persyaratan-

persyaratan yang telah diatur dalam UU Bangunan. Sehingga IMB ini merupakan sesuatu yang wajib dimiliki setiap orang yang akan mendirikan sebuah bangunan.

Melihat ketiga persyaratan administratif tersebut tentu pada syarat pertama tidak akan terpenuhi bila dikaitkan dengan pendirian bangunan di atas air. Hal ini dikarenakan bila berbicara mengenai Status Hak Atas Tanah, maka perlu merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dimana pada Pasal 16 yang menyebutkan hak-hak atas tanah antara lain adalah :

1. Hak milik;
2. Hak guna-usaha;
3. Hak guna-bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Berdasarkan isi pasal tersebut yang telah menyebutkan terkait hak-hak atas tanah, maka untuk mendirikan suatu bangunan di atas air sudah tentu tidak dapat menggunakan status hak yang tersebut dalam Pasal 16 UUPA. Faktor utama yang menjadi penyebab tidak dapat digunakan status hak tersebut yaitu perbedaan lahan yang digunakan dimana UUPA mengatur status hak untuk lahan tanah sedangkan terkait bangunan di atas

air menggunakan lahan berupa air laut sehingga memerlukan status hak atas air.

Berbeda dengan Persyaratan Administratif diatas, Persyaratan Teknis merupakan persyaratan yang mengatur terkait bangunan yang akan didirikan, dimana sudah tidak berbicara mengenai berkas dan dokumen. Persyaratan Teknis sendiri terbagi menjadi 2 (dua) persyaratan, yaitu Persyaratan Tata Bangunan dan Persyaratan Keandalan Bangunan. Persyaratan Teknis diatur dalam Pasal 9 sampai Pasal 32 UU Bangunan, yang terbagi diantaranya :

- a. Persyaratan Tata Bangunan, diatur pada Pasal 9 sampai Pasal 15 yang memuat terkait Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung, Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung, dan Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan.
- b. Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung, diatur pada Pasal 16 sampai Pasal 32 yang memuat terkait Persyaratan Keselamatan, Persyaratan Kesehatan, Persyaratan Kenyamanan, dan Persyaratan Kemudahan.

Berdasarkan penjelasan mengenai kedua persyaratan tersebut diatas, yaitu persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang telah diatur dalam UU Bangunan. Hal ini dapat menjelaskan bahwa pada dasarnya tidak semudah itu dalam mendirikan sebuah bangunan, dikarenakan banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi agar dapat memulai proses pendirian bangunan.

Sebelum melanjutkan kepada problematika pendirian bangunan di atas air, perlu diperhatikan terkait aturan turunan dari UU Bangunan, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (untuk selanjutnya disebut PP Bangunan). Dimana PP Bangunan ini menjelaskan secara lebih terperinci mengenai ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam UU Bangunan.

Terkait dengan persyaratan sendiri, Pasal 18 ayat (2) PP Bangunan menyebutkan bahwa setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan. Dimana isi pasal ini merupakan bagian dari Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung yang dijelaskan lebih terperinci dalam PP Bangunan. Dalam hal pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana/sarana umum juga diatur dalam Pasal 29 dan Pasal 30 PP Bangunan.

Pasal 29 PP Bangunan menyebutkan dimana bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) terkait pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang. Adanya keterkaitan antara

Pasal 18 ayat (2) dengan Pasal 29 terletak pada diperlukannya permohonan IMB sebagai salah satu syarat umum pendirian bangunan. Persyaratan umum lainnya diatur dalam Pasal 30, dan untuk khusus terkait pembangunan bangunan di bawah dan/atau di atas air diatur dalam Pasal 30 ayat (2) yang antara lain :

- a. Sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL;
- b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
- c. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
- d. Tidak menimbulkan pencemaran; dan
- e. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

Dari kelima poin diatas yang merupakan persyaratan umum yang telah diatur dalam Pasal 30 ayat (2) PP Bangunan, mengatur terkait persyaratan umum terkait pendirian bangunan di atas air. Pasal 30 ayat (4) menyebutkan IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 dan Pasal 15, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik. Pasal 30 ayat (4) ini dapat dikatakan mengatur terkait IMB yang mana harus mengacu pada ketentuan dalam Pasal 14 dan Pasal 15 PP Bangunan. Sehingga bilamana tidak memperhatikan Pasal 14

dan Pasal 15 tentunya pendirian bangunan pun tidak dapat terlaksana.

Pasal 14 dan Pasal 15 PP Bangunan mengatur ketentuan mengenai IMB. Dimana pada Pasal 14 ayat (1) menyebutkan setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung. Sehingga terkait pendirian bangunan di atas air tentu harus memenuhi persyaratan terkait IMB sebagaimana telah disebut dalam Pasal 30 ayat (4) PP Bangunan. Pasal 15 mengatur terkait persyaratan yang diperlukan untuk mendapatkan IMB yang pada ayat (1) disebutkan bahwa setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) wajib melengkapi dengan :

- a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11;
- b. Data pemilik bangunan gedung;
- c. Rencana teknis bangunan gedung; dan
- d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Bila melihat syarat pertama untuk mendapatkan IMB, maka diperlukan sebuah tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah. Sehingga bila dikaitkan dengan pendirian bangunan di atas air akan terjadi ketidaksesuaian yang dikarenakan tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah tidak berlaku

pada air. Air sendiri tidak dapat memiliki status hak sebagaimana tanah yang telah diatur dalam Pasal 16 UUPA. Syarat pertama terkait status kepemilikan hak atas tanah tersebut juga mengacu pada Pasal 11 PP Bangunan, dimana Pasal 11 ayat (1) PP Bangunan menyebutkan bahwa setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dapat dilihat bahwa persyaratan-persyaratan administratif terkait perizinan dalam hal pendirian bangunan tersebut hanya mengatur sebatas persyaratan terhadap pendirian bangunan dan gedung yang didirikan di atas tanah. Sehingga dapat dikatakan bahwa baik UU Bangunan maupun PP Bangunan hanya mengatur persyaratan serta perizinan bangunan yang didirikan di atas tanah. Terkait bangunan yang didirikan di atas air, UU Bangunan hanya mengatur sebatas bangunan dapat didirikan di atas air tanpa ada mengatur mengenai persyaratan-persyaratan serta perizinan yang perlu dipenuhi oleh pemilik bangunan di atas air sedangkan PP Bangunan sebagai turunan dari UU Bangunan terdapat aturan yang mengatur terkait persyaratan umum yang merupakan bagian dari Persyaratan Tata Bangunan tanpa ada ketentuan yang mengatur terkait perizinannya yang merupakan bagian dari Persyaratan Administratif.

Dalam hal persyaratan yang telah diatur dalam UU Bangunan, yaitu

persyaratan administratif dan persyaratan teknis terhadap bangunan yang didirikan di atas tanah kemudian digunakan sebagai dasar persyaratan serta perizinan pendirian bangunan di atas air akan menjadi tidak sinkron. Seperti halnya persyaratan administratif yang meminta bahwa status hak atas tanah yang jelas, sehingga akan menjadi tidak sinkron menggunakan status hak atas tanah pada air yang akan dijadikan lahan untuk mendirikan bangunan. Begitu pula dengan ketentuan yang disebutkan dalam PP Bangunan, meskipun Pasal 29 dan Pasal 30 mengatur terkait persyaratan umum tata bangunan terkait bangunan yang dapat didirikan di atas air. Perlu diperhatikan ketentuan yang terdapat pada Pasal 30 ayat (4) yang harus mengacu pada Pasal 14 dan Pasal 15 PP Bangunan yang mengatur terkait IMB sebagai persyaratan wajib dan dasar terkait pendirian bangunan yang disebutkan dalam Pasal 30.

Hal ini mengakibatkan terjadinya problematika hukum, dimana kurang kuatnya kepastian hukum terhadap bangunan yang didirikan di atas air. Jika hanya mengacu pada Pasal 1 UU Bangunan, maka para pemilik bangunan yang telah berdiri di atas air maupun yang akan mendirikan bangunan di atas air tidak melakukan kesalahan. Akan tetapi, bila berbicara mengenai terkait apa saja yang perlu dipersiapkan sebagai persyaratan dalam mendirikan bangunan di atas air, maka akan terjadi ketidakjelasan dan ketidakpastian yang dapat dikatakan ambigu. Di satu sisi, UU

Bangunan menyebutkan bahwa bangunan dapat didirikan di atas air, di sisi lainnya UU Bangunan sendiri belum mengatur terkait persyaratan serta perizinan dalam hal pendirian bangunan di atas air yang mengakibatkan kurang kuatnya kepastian hukumnya. Begitu pula turunan dari PP Bangunan, dimana ketentuannya dapat dikatakan kurang sinkron antara Pasal 30 yang mengatur persyaratan umum tata bangunan terhadap bangunan di atas air dengan Pasal 14 dan Pasal 15 yang menyebutkan bahwa untuk mendirikan bangunan diperlukan IMB sebagai persyaratan utama, dan persyaratan untuk memperoleh IMB sendiri salah satunya adalah tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah yang mana tidak mungkin diberikan pada air dan laut.

Berbicara mengenai bangunan di atas air, dimana diperlukannya kepastian hukum yang lebih kuat untuk menjadi landasan hukum agar bangunan di atas air dapat berdiri. Maka perlu diketahui kepastian hukum yang seperti apa yang diperlukan untuk menjadi landasan hukum dari bangunan yang berdiri di atas air.

Ajaran Cita Hukum (*Idee des Recht*) menyebutkan adanya tiga unsur cita hukum yang harus ada secara proporsional, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigheit*), dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*). (Wijayanta 2014:219) Kepastian hukum merupakan suatu unsur yang dapat memberikan jaminan nilai. Kepastian sendiri merupakan suatu ciri yang tidak terpisahkan dari hukum

terutama untuk norma hukum tertulis. Bilamana hukum tanpa nilai kepastian pastinya akan kehilangan makna dikarenakan tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat sehingga dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat sehingga tidak menimbulkan banyak salah tafsir. (Wijayanta 2014: 219)

Sebagai salah satu tujuan daripada hukum, tentunya kepastian dalam hukum memiliki kaitan yang sangat erat dengan keteraturan dan perilaku masyarakat. Hal ini dikarenakan kegiatan-kegiatan yang sekiranya diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat telah secara pasti diakui dimata hukum. Kepastian hukum dapat diartikan sebagai jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. (Wijayanta 2014:220)

Terkait kepastian hukum, terdapat sebuah pendapat yang dikemukakan oleh seorang profesor hukum yang bernama Jan Michiel Otto, yaitu 5 (lima) syarat yang diwajibkan oleh kepastian hukum, yaitu : (Sidharta 2006:85)

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten, dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- b. Instansi-instansi penguasa yang dalam hal ini adalah pemerintahan, menerapkan aturan-aturan hukum

tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;

- c. Mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui isi muatan dan karenanya menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Melihat kelima persyaratan kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan Michiel Otto tersebut, telah menunjukkan bahwa substansi hukum yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat akan mencapai suatu kepastian hukum. Sebagaimana suatu aturan hukum yang mampu menciptakan suatu kepastian hukum, maka hukum yang lahir akan mencerminkan budaya dari masyarakat itu sendiri. Sehingga kepastian hukum inilah yang dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), dimana kepastian hukum tersebut mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Bila mengaitkan kelima persyaratan dari kepastian hukum yang diutarakan oleh Jan Michielle Otto tersebut dengan problematika pendirian bangunan di atas air, maka akan didapat suatu korelasi yang menghubungkan antara bangunan di atas air dan kepastian hukum yang mana

akan mengarah kepada diperlukannya suatu kepastian hukum yang tegas terhadap bangunan yang didirikan di atas air.

Syarat pertama agar kepastian hukum dapat tercapai, yaitu harus tersedianya aturan hukum yang jelas dan jernih, serta konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*) yang diterbitkan oleh kekuasaan negara. Bila dikaitkan dengan problematika pendirian bangunan di atas air, yang mana bila melihat UU Bangunan belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur terkait persyaratan dan perizinan dari pendirian bangunan di atas air. Melainkan UU Bangunan hanya menyebutkan pada Pasal 1 angka 1 dalam pengertian dari bangunan sendiri dapat didirikan di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, tanpa mengatur ketentuan terkait persyaratan serta perizinan dari bangunan di atas air. Hal ini menyebabkan ketidaksinkronan dan mengakibatkan belum jelasnya ketentuan yang mengatur bangunan di atas air sehingga kepastian hukum belum dapat tercapai bila dikaitkan dengan syarat pertama kepastian hukum menurut Jan. M Otto.

Syarat kedua agar kepastian hukum dapat tercapai, yaitu pemerintahan (instansi penguasa) menerapkan aturan hukum secara konsisten dan juga tunduk serta taat pada aturan hukum tersebut. Hal ini dapat berarti aturan hukum yang dibuat tersebut bukan hanya harus ditaati oleh masyarakat tetapi pemerintahan sebagai pembentuk juga harus mengikuti aturan hukum tersebut secara konsisten.

Bila dikaitkan dengan problematika pendirian bangunan di atas air, pemerintah dalam hal ini telah membuat ketentuan UU Bangunan dan dalam Pasal 1 angka 1 sebagai pengertian dari bangunan gedung telah menyiratkan bahwa bangunan dapat didirikan di atas air, tetapi tidak dalam UU Bangunan tersebut tidak ada ketentuan terkait bagaimana persyaratan dan perizinan dalam pendirian bangunan di atas air. Sehingga bilamana dikaitkan dengan ketentuan mengenai sanksi yang telah diatur dalam UU Bangunan, yakni pada Pasal 44 dimana pasal tersebut menyebutkan bilamana pemilik dan/atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi kewajiban, persyaratan, dan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana telah disebutkan dalam UU Bangunan akan dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana. Bila mengacu pada syarat kedua kepastian hukum yang mana pemerintah dalam UU Bangunan hanya mengatur ketentuan terkait pendirian bangunan di atas tanah, maka terkait Pasal 44 tentang sanksi tidak dapat diterapkan oleh pemerintah terhadap pemilik bangunan di atas air karena telah terjadi perbedaan konteks yaitu bangunan di atas tanah dan bangunan di atas air. Sehingga dapat dikatakan bahwa kepastian hukum tidak akan tercapai.

Syarat ketiga agar kepastian hukum tercapai, yaitu masyarakat pada prinsipnya akan menyetujui isi muatan peraturan tersebut dan karena itu menyesuaikan perilakunya terhadap

ketentuan peraturan tersebut. Agar tercapainya kepastian hukum berdasarkan syarat ketiga ini, maka diperlukan ketentuan yang jelas dan secara khusus mengatur terkait pendirian bangunan di atas air. Bilamana UU Bangunan mengatur secara jelas dan lengkap mengenai persyaratan, baik administratif maupun teknis, serta perizinan terkait pendirian bangunan di atas air, tentunya masyarakat akan mengikuti ketentuan tersebut dan tidak sembarangan mendirikan bangunan di atas air karena telah ada aturan jelas yang mengatur. Akan tetapi, pada kenyataannya UU Bangunan hanya menyebutkan sebatas pengertian bangunan yang dapat dibangun di atas air tanpa kelanjutan mengenai ketentuan persyaratan serta perizinannya. Hal ini mengakibatkan masyarakat tanpa memperdulikan ketentuan yang berlaku dan berpedoman berdasarkan pengertian belaka kemudian mendirikan bangunan di atas air tanpa persyaratan dan perizinan yang sah dan diatur oleh Undang-Undang dikarenakan kurang jelasnya ketentuan yang mengatur terkait bangunan di atas air.

Syarat keempat agar kepastian hukum dapat tercapai, yaitu hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak serta menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa. Melihat syarat keempat ini dapat dikatakan bilamana terjadi suatu permasalahan yang kemudian sampai ke meja hijau dan harus diputuskan oleh hakim sebagai ketua pengadilan, maka hakim dalam

memutuskan perkara tidak boleh berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Berkaitan dengan problematika pendirian bangunan di atas air, bilamana telah ada ketentuan yang mengatur secara khusus terkait bangunan di atas air dan ternyata terjadi suatu sengketa atau permasalahan terkait bangunan di atas air sehingga mengharuskan adanya putusan hakim untuk menjadi jalan keluar dari permasalahan tersebut. Hakim harus secara konsisten mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan dalam memutus perkara terkait bangunan di atas air, akan tetapi pada kenyataannya belum ada ketentuan yang mengatur secara khusus terkait bangunan di atas air. Hal ini mengakibatkan bilamana terjadi sengketa atau permasalahan terkait bangunan di atas air dan memerlukan putusan peradilan, maka hakim tidak dapat memberikan putusan karena belum ada aturan hukum yang secara khusus mengatur ketentuan bangunan di atas air.

Syarat kelima agar tercapainya kepastian hukum, yaitu putusan dari peradilan harus dilaksanakan secara konkrit. Syarat kelima ini memiliki kaitan dengan syarat keempat dimana pada syarat keempat hakim-hakim pada pengadilan secara konsisten mengikuti aturan hukum dalam menyelesaikan sengketa, dan syarat kelima ini merupakan hasil penyelesaian sengketa tersebut yang berupa putusan pengadilan haruslah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Berkaitan dengan

problematika pendirian bangunan di atas air, dikarenakan belum adanya ketentuan yang mengatur secara khusus terkait bangunan di atas air mulai dari persyaratan, perizinan, serta sanksinya maka pengadilan pun tidak dapat memberikan putusan terkait sengketa bangunan di atas air. Hal ini dikarenakan bila melihat UU Bangunan hanya mengatur terkait pendirian bangunan di atas tanah, dan untuk bangunan di atas air hanya sebatas arti dari bangunan gedung sendiri. Sehingga kepastian hukum bila melihat syarat kelima pun tidak dapat tercapai dikarenakan belum jelasnya ketentuan yang mengatur terkait bangunan di atas air.

Berdasarkan kelima persyaratan guna tercapainya kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Jan Michelle Otto yang telah dikaitkan dengan problematika pendirian bangunan di atas air. Dapat dikatakan bahwa kelima persyaratan tersebut tidak dapat terpenuhi sehingga mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap bangunan di atas air.

2. Perlindungan Hukum Terkait Problematika Pendirian Bangunan Di Atas Air

Kepastian hukum sebagai sarana yang digunakan untuk mencegah diskriminasi yang berakibat negatif. Sehingga perlindungan di sini adalah pemberian jaminan terhadap keamanan, ketentraman, kesejahteraan, dan kedamaian pada masa saat ini dan masa yang akan datang. (Said, 2018: 145)

Berangkat dari kurangnya kepastian hukum terkait bangunan di atas air, yang mana bila melihat 5 (lima) persyaratan yang telah dikemukakan oleh Jan M. Otto tak terpenuhi bila dikaitkan dengan pendirian bangunan di atas air, maka diperlukan suatu perlindungan yang diberikan kepada pemilik bangunan di atas air tersebut. Perlindungan di sini adalah berupa perlindungan hukum yang akan memberikan dan menjamin kepastian hukum dari bangunan yang didirikan di atas air sehingga sah dimata hukum. Sebelum membahas terkait bagaimana perlindungan yang perlu diberikan terhadap pemilik bangunan yang didirikan di atas air, maka perlu diketahui apa itu perlindungan hukum.

Satjipto Rahardjo (Rahardjo, 2014: 55) menyebutkan bahwa perlindungan hukum merupakan suatu bentuk yang memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang mana telah dirugikan oleh orang lain sehingga perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar masyarakat tersebut dapat menikmati segala hak yang diberikan oleh hukum. Sehingga agar hukum dapat berfungsi untuk mewujudkan suatu perlindungan yang sifatnya tidak hanya adaptif dan fleksibel, tetapi juga bersifat prediktif dan antisipatif.

Perlindungan Hukum yang bersifat adaptif dan fleksibel ini, bila diartikan berdasarkan maknanya maka adaptif di sini bahwa suatu perlindungan hukum haruslah dapat beradaptasi dengan situasi masyarakatnya sedangkan fleksibel di sini

bahwa perlindungan hukum tersebut tidak boleh kaku karena masyarakat terus berkembang sesuai zaman sehingga perlindungan hukum harus dapat menyesuaikan dengan masyarakatnya. Begitu pula dengan perlindungan hukum yang bersifat prediktif dan antisipatif. Bila melihat maknanya maka prediktif di sini dapat diartikan suatu perlindungan hukum harus dapat memprediksi bagaimana dan apa yang akan dilindungi di masa yang akan datang. Hal ini kembali pada pihak yang membuat aturan yang akan melindungi masyarakatnya, sehingga pembuat aturan dituntut untuk dapat memprediksi bagaimana perkembangan masyarakatnya. Perlindungan hukum yang bersifat antisipatif bila melihat maknanya dapat diartikan bahwa perlindungan hukum itu haruslah dapat mengantisipasi apa yang harus dilindungi, bilamana terjadi suatu permasalahan hukum yang belum ada ketentuan hukum yang mengaturnya.

Berangkat dari 4 (empat) sifat perlindungan hukum tersebut yang mana perlindungan hukum bersifat adaptif dan fleksibel serta bersifat prediktif dan antisipatif, maka bila dikaitkan dengan problematika pendirian bangunan di atas air dapat dikatakan bahwa terkait pendirian bangunan di atas air diperlukan suatu bentuk perlindungan hukum yang mana perlindungan tersebut dapat memberikan kepastian hukum. Pemerintah dalam hal ini selaku pembuat peraturan perundang-undangan harus memberikan perlindungan hukum dengan mengeluarkan regulasi atau peraturan

terkait bangunan di atas air dan menjamin kepastian hukumnya. Bila mengaitkan keempat perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut dengan problematika pendirian bangunan di atas air, maka dapat dijabarkan sebagai berikut :

- a. Perlindungan Hukum Adaptif, pemerintah selaku penguasa harus memperhatikan situasi di masyarakatnya dan membuat peraturan perundang-undangan yang menyesuaikan dengan situasi masyarakatnya agar dapat melindungi masyarakatnya. Terkait pendirian bangunan di atas air yang telah menjadi fenomena dimana di lapangan sendiri sudah banyak masyarakat baik orang perorang maupun perusahaan mendirikan bangunan di atas air. Sehingga bila melihat situasi di masyarakat yang sudah seperti itu, pemerintah harus dapat memberikan perlindungan hukum kepada mereka yang telah mendirikan bangunan di atas air yaitu dengan membuat ketentuan terkait pendirian bangunan di atas air guna menjamin kepastian hukumnya.
- b. Perlindungan Hukum Fleksibel, dikarenakan perkembangan zaman tidak pernah berhenti maka perkembangan suatu masyarakat juga mengikuti perkembangan zaman tersebut. Hal ini tentu akan memunculkan peristiwa, fenomena, dan kejadian yang sebelumnya belum ada menjadi ada seperti halnya pendirian bangunan di atas air.

Sehingga ini menuntut perlindungan hukum agar fleksibel dan tidak kaku, yang mana perlindungan hukum harus dapat menyesuaikan dengan masyarakatnya yang sudah banyak mendirikan bangunan di atas air dan dapat menjamin kepastian hukum dari bangunan-bangunan yang telah berdiri di atas air.

- c. Perlindungan Hukum Prediktif, dimana perlindungan ini menuntut pembuat aturan hukum agar dapat memprediksi dan membayangkan apa yang perlu mendapat perlindungan hukum. Hal ini dapat dilihat dengan pendirian bangunan di atas air, dimana Pasal 1 angka 1 UU Bangunan telah menyebutkan bahwa bangunan dapat didirikan di atas air. Akan tetapi dikarenakan belum adanya ketentuan mengenai bagaimana proses pendirian, perizinan, persyaratan, serta sanksi terkait bangunan di atas air membuat bangunan di atas air ini tidak memiliki kepastian hukum yang kuat. Oleh karenanya diperlukan perlindungan hukum yang prediktif agar dapat memprediksi bagaimana perkembangan masyarakat di masa yang akan datang.
- d. Perlindungan Hukum Antisipatif, pemerintah dituntut agar dapat mengantisipasi bilamana terjadi suatu problematika dan permasalahan hukum yang belum ada ketentuan hukum yang mengaturnya. Bila dikaitkan dengan problematika pendirian bangunan di atas air yang mana belum ada ketentuan hukum

yang mengatur secara khusus dan terperinci sehingga menuntut pemerintah agar dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik dari bangunan yang telah berdiri di atas air agar bangunan di atas air tersebut memiliki kepastian hukum yang jelas.

Dengan diberikannya perlindungan hukum oleh pemerintah kepada pemilik bangunan di atas air tentunya akan menjadi jaminan kepastian hukum sehingga bangunan yang didirikan di atas air menjadi sah menurut hukum.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas, maka penulis telah menarik kesimpulan terkait kedua permasalahan hukum bangunan di atas air sebagai berikut :

1. Regulasi mengenai pendirian bangunan di atas air terdapat dalam Pasal 1 angka 1 UU Bangunan yang menyebutkan bahwa bangunan dapat didirikan di atas air, yang kemudian diperkuat dengan ketentuan mengenai persyaratan umum yang diatur dalam Pasal 29 dan Pasal 30 PP Bangunan. Akan tetapi, ketentuan yang diatur tersebut menjadi tidak sinkron dikarenakan ketentuan tersebut saling berbenturan. Dimana UU bangunan hanya mengatur mengenai persyaratan dan perizinan bangunan yang didirikan di atas tanah, sedangkan PP Bangunan meskipun Pasal 30 ayat (2) menyebutkan terkait persyaratan umum pendirian bangunan di atas air, tetapi Pasal 30 ayat (4) menyebutkan

bahwa pendiriannya harus memperhatikan Pasal 14 dan Pasal 15 PP Bangunan. Kedua pasal tersebut mengatur terkait diperlukannya IMB sebagai prasyarat utama pendirian bangunan yang memerlukan bukti status kepemilikan hak atas tanah untuk memperoleh IMB. Hal ini mengakibatkan terjadinya problematika terkait pendirian bangunan di atas air yang pada akhirnya kurang memiliki kepastian hukum dalam pemenuhan perizinannya yang merupakan persyaratan administratif.

2. Dikarenakan kurang jelasnya kepastian hukum terhadap bangunan di atas air. Diperlukan suatu perlindungan hukum terhadap pemilik bangunan di atas air agar dapat menjamin bangunan di atas air sah menurut hukum. Perlindungan hukum tersebut yaitu dengan membuat ketentuan yang secara khusus mengatur terkait persyaratan, perizinan, dan sanksi terhadap pendirian bangunan di atas air sehingga bangunan di atas air memiliki kepastian hukum yang jelas.

Berkaitan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan oleh penulis, maka penulis dalam hal ini juga mengemukakan saran-saran yang sekiranya akan membantu dalam pemberian perlindungan hukum sehingga dapat menjamin kepastian hukum terhadap bangunan di atas air, yang mana saran-saran tersebut antara lain :

1. Guna memberikan kepastian hukum terhadap bangunan di atas air, UU Bangunan perlu diadakan penambahan ketentuan mengenai persyaratan, perizinan, dan sanksi terkait bangunan di atas air begitu pula dengan aturan turunannya yaitu PP Bangunan perlu diperjelas mengenai ketentuan perizinan terkait bangunan di atas air;
2. Pemerintah Pusat dalam hal ini dapat membuat tembusan kepada Pemerintah Daerah untuk membuat Perda yang memuat ketentuan bangunan di atas air yang disesuaikan dengan daerah masing-masing;

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Sidharta, B. Arief. 2006. *Hukum Dan Logika*. Bandung: Alumni.
- Soekanto, S. 2009. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. 8 (2018). Jakarta: Rajawali Pers.
- Rahardjo, Satjipto. 2014. *Ilmu Hukum*. 8th ed. Bandung: Citra Aditya.

Jurnal

- Ganindha, Ranitya. 2016. "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum." *Arena Hukum* 9(3):442–62.
- Permatasari, Elfira, Habib Adjie, and Hardianto Djanggih. 2018. "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee Yang Diperoleh Akibat Pewarisan." *Varia Justicia* 14(1):1.

- R. Tony Prayogo. 2016. "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 20." *Jurnal Legislasi Indonesia* 13(2):191–201.
- Ramadhona, Ana. 2017. "Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Untuk Pembangunan Jalan By Pass Di Kota Bukittinggi." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 3(1):73.
- Safa'at, Rachmad and Dwi Yono. 2017. "Pengabaian Hak Nelayan Tradisional Masyarakat Hukum Adat Dalam Politik Perundang-Undangan Pengelolaan Sumber Daya Pesisir." *Arena Hukum* 10(1):40–60.
- Said, Muhammad Fachri. 2018. "Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 4(1):141.
- Sodak, Eksam, Jauhari Effendi, and I. N. .. Soetedjo. 2017. "Pengaruh Pemberian Hak Atas Tanah Di Pemukiman Pesisir Pantai Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang (Studi Kasus: Pemukiman Pesisir Pantai Kelurahan Oesapa)." *Jurnal Ilmu Lingkungan* 13(2).
- Wijayanta, Tata. 2014. "Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga." *Jurnal Dinamika Hukum* 14(2):216–26.
- Zamil, Yusuf Saepul. 2107. "Perlindungan Pembeli Apartemen Di Tanah Hak Pengelolaan." *Arena Hukum* 10(3):441–61.

Undang-Undang

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002
Tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Pokok-Pokok Agraria