

TESIS

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP
LINGKUNGAN PERMUKIMAN BAGI WARGA PERUMAHAN**

***LEGAL RESPONSIBILITY OF DEVELOPERS TOWARDS
SETTLEMENT ENVIRONMENT FOR HOUSING RESIDENTS***

Disusun dan diajukan oleh

MUHAMMAD HERU CAKRA ROMOKOY

B022181018



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

2022

HALAMAN JUDUL

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP
LINGKUNGAN PERMUKIMAN BAGI WARGA PERUMAHAN**

***LEGAL RESPONSIBILITY OF DEVELOPERS TOWARDS
SETTLEMENT ENVIRONMENT FOR HOUSING RESIDENTS***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :
Muhammad Heru Cakra Romokoy
B022181018

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS

TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP LINGKUNGAN PERMUKIMAN BAGI WARGA PERUMAHAN

Disusun dan diajukan oleh:

MUHAMMAD HERU CAKRA ROMOKOY

B022181018

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 05 Agustus 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003



Dr. Kahar Lahae, S.H., M.H.
NIP. 19661231 199002 1 001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H.M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Heru Cakra Romokoy
N I M : B022181018
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul "**TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP LINGKUNGAN PERMUKIMAN BAGI WARGA PERUMAHAN**", adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 05 Agustus 2022

Yang menyatakan



Muhammad Heru Cakra Romokoy
NIM. B022181018

KATA PENGANTAR

Assalamu'Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa umat ke jalan yang benar, sehingga atas dasar cinta kepada beliau, penulis mendapatkan motivasi yang besar untuk menuntut ilmu.

Judul penelitian tesis ini adalah **“TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP LINGKUNGAN PERMUKIMAN BAGI WARGA PERUMAHAN”**. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini terdapat kekurangan dan kelemahan, oleh karenanya penulis mohon arahan dan petunjuk Bapak/Ibu dengan harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan Pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dan arahan dari para pembimbing, dosen-dosen, serta berbagai pihak yang memberikan banyak sumbangsih, oleh karena itu melalui tulisan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghaturkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.

2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. selaku pembimbing utama dan Dr. Kahar Lahae, S.H., M.H, selaku pembimbing pendamping dalam penulisan tesis ini yang telah meluangkan waktunya dengan memberikan dorongan, bimbingan, dan saran kepada penulis.
5. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum, Prof. Dr. A. Suriyaman M.Pide., SH. M.Hum dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
7. Seluruh staff Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu penulis selama perkuliahan dan penyusunan tesis ini.
8. Kedua orang tua saya yakni Bapak Ilham Rusiadi dan Ibu Hatijah. Terima kasih saya ucapkan atas segala pengorbanan, kasih

sayang dan jerih payahnya selama membesarkan dan mendidik, serta doanya demi keberhasilan penulis.

9. Seluruh Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2018 (SCR18AE) yang telah memberikan banyak dukungan kepada penulis, terima kasih atas kebersamaan selama ini.

10. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu sehingga tesis ini dapat selesai.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sedalam-dalamnya dan penulis mengakui bahwa penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata kesempurnaan.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca pada umumnya. Tiada kata yang penulis patut ucapkan selain doa semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan ridha dan berkahnya atas amalan kita.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 05 Agustus 2022

Penulis



Muhammad Heru Cakra Romokoy

ABSTRAK

MUHAMMAD HERU CAKRA ROMOKOY (B022181018), “TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP LINGKUNGAN PERMUKIMAN BAGI WARGA PERUMAHAN”. Dibawah bimbingan Abrar Saleng sebagai Pembimbing Utama dan Kahar Lahae sebagai Pembimbing Pendamping.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan hak setiap warga negara Indonesia, untuk itu dalam menciptakan kawasan perumahan dan permukiman perlu tatanan khusus agar tercipta kawasan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam menata ruang dan lahan permukiman. Sesuai dengan hal tersebut pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus memenuhi persyaratan administrasi yang berkaitan dengan hal perizinan pembangunan rumah dan kawasan permukiman. Adanya pendirian perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan zonasi atau peruntukannya di daerah sempadan sungai Jeneberang mengakibatkan adanya ketidak sesuaian dalam Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pengaturan hukum pemberian izin pembangunan perumahan pada wilayah garis sempadan sungai, serta menjelaskan tentang informasi terkait tanggung jawab developer terhadap lingkungan permukiman bagi warga perumahan yang terdapat di garis sempadan sungai.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dasar aturan pemberian izin pembangunan perumahan khususnya di kota Makassar, berpedoman pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar dari aturan tersebut telah mengatur terkait jarak antara sempadan sungai dan bangunan yang telah ditentukan secara khusus oleh Undang-Undang namun dalam hal ini telah ditemukan kawasan perumahan dan permukiman di sekitar sempadan sungai Jeneberang yang telah dilakukan oleh Pihak Developer, dengan adanya aturan tersebut maka yang menjadi tanggung jawab Developer yaitu saat proses pembangunan sampai pada tahap finishing/selesai baik dari segi lingkungan perumahan sebagai bagian dari permukiman maupun dari segi bangunan perumahan yang berdasarkan pada hasil musyawarah antara pengembang dan warga pada perumahan tersebut.

Kata Kunci: Perumahan, Sempadan Sungai, Pengembang/Developer.

MUHAMMAD HERU CAKRA ROMOKOY (B022181018), “Legal Responsibility of Developers Towards Settlement Environment For Housing Residents”. Supervised by Abrar Saleng (Primary Supervisor) and Kahar Lahae (Co-Supervisor)

Housing and Settlement Areas is a process to realize an orderly Implementation of Housing and Settlement Areas which is carried out at the planning stage as outlined in the form of responsibility. Responsibility is closely related to licensing, a permit is an approval given by the Government, including Local Governments issued based on applicable regulations, given to legal subjects (individuals or legal entities). Related to this, housing development in a certain area, including the Jeneberang river border area, has regulations that refer to the Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 55 of 2011 concerning Spatial Planning of urban areas for Makassar, Maros, Sungguminasa, and Takalar and South Sulawesi Provincial Regulation Number 9 In 2009 concerning the South Sulawesi Provincial Spatial Plan for 2009-2029, zoning regulations for river borders are drawn up by taking into account the provisions for prohibiting the construction of buildings, except for buildings intended for the management of water bodies and/or water usage and the determination of the width of the border following the provisions of laws and regulations.

This study aims to explain the legal arrangements for granting housing development permits in the river border area and the developer's responsibility for the residential environment for residents of housing located on the river border.

The approach method used is a sociological juridical approach and an empirical approach.

Based on the results of the study, it can be concluded that the basic rules for granting development permits in the environment near the river border are guided by the South Sulawesi Provincial Regulation Number 9 of 2009 concerning the South Sulawesi Provincial Spatial Plan for 2009-2029 and the Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 55 of 2011 Regarding the Urban Areas Spatial Planning for the Makassar, Maros, Sungguminasa, and Takalar, from these regulations in constructing buildings in river border areas carried out by the developer, is not in accordance with the applicable rules, Article 51 Number 1 part b explains that the land along the riverbank is not embanked outside the residential area with a width of at least 100 (one hundred) meters from the riverbank.

Keywords: Housing, River border, Developer

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	13
E. Orisinalitas Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	16
B. Tinjauan Umum Hak atas Tanah	19
C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	23
D. Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	24
1. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	24
2. Hak dan Kewajiban Pembeli.....	28
3. Persyaratan Lokasi Perumahan.....	29
4. Landasan Hukum Perumahan.....	33
E. Sempadan Sungai	36
a. Pengertian Sungai.....	36
b. Pengertian dan Fungsi Sempadan Sungai.....	37
c. Daerah Aliran Sungai.....	38
d. Bentuk pengelolaan sungai dan konservasi sungai.....	39
e. Pemanfaatan Daerah Sempadan Sungai.....	41
F. Tata Ruang	42

1.	Pengertian Dasar tentang Ruang	42
2.	Asas dan Tujuan Penataan Ruang Wilayah Nasional.....	43
G.	Landasan Teori.....	46
1.	Teori Pengawasan	46
2.	Teori Perencanaan.....	51
3.	Teori Tanggung Jawab.....	52
H.	Kerangka Pikir.....	55
I.	Definisi Operasional.....	57
BAB III	METODE PENELITIAN HUKUM	62
A.	Tipe Penelitian	62
B.	Lokasi Penelitian.....	62
C.	Populasi dan Sampel	63
D.	Pendekatan.....	63
E.	Jenis dan Sumber Data	64
F.	Teknik Pengumpulan Data.....	65
G.	Analisis Data	66
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A.	Pengaturan Hukum Pemberian Izin Pembangunan Perumahan Pada Wilayah Garis Sempadan Sungai	67
B.	Tanggung jawab developer terhadap lingkungan permukiman bagi warga perumahan yang terdapat di garis sempadan sungai.....	94
BAB V	PENUTUP	110
A.	Kesimpulan	110
B.	Saran	112
DAFTAR PUSTAKA.....		113

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara dengan luas wilayah 5.193.250 km² yang mencakup daratan dan lautan. Hal tersebut menempatkan Indonesia sebagai salah satu negara dan kepulauan terluas di dunia. Sehingga potensi kekayaan alam yang terdiri atas bumi, air dan tanah dapat dikelola dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Untuk itu perlu adanya pemanfaatan atas bumi, air dan tanah beserta kekayaan alamnya agar tercipta kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Kegiatan pembangunan di Indonesia semakin luas salah satunya mendirikan bangunan untuk kebutuhan hidup manusia yang berkelanjutan dan ramah lingkungan, untuk menunjang kebutuhan manusia yang semakin hari semakin bertambah populasinya maka kebutuhan akan tanah dan lahan tempat tinggal semakin diperlukan sebab tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi Bangsa Indonesia yang dikuasai oleh Negara untuk kepentingan hidup orang banyak. Hubungan manusia dengan tanah pada dasarnya tidak dapat dipisahkan, dalam arti manusia pasti akan membutuhkan tanah untuk hidup serta kehidupannya. Persediaan tanah bersifat terbatas dalam memenuhi kebutuhan manusia yang sifatnya tidak terbatas dengan demikian kebutuhan akan tanah setiap tahunnya akan terus meningkat seiring perkembangan zaman.

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu, tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.¹

Pemerintah dalam meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat merupakan wujud dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat salah satunya penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang merupakan amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 28 H ayat 1 UUD 1945 yang mengatur bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, penyelenggaraan tersebut dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Selain itu, realisasi dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun

¹ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal. 243.

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu Negara diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Lebih lanjut dalam Pasal 14 UUPA dijelaskan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa, maka Pemerintah membuat suatu Rencana Umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara.²

Pemerintah Republik Indonesia telah mencanangkan bahwa pembangunan nasional dilaksanakan secara terencana, komprehensif, terpadu, terarah, bertahap, dan berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam suatu tata lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian lingkungan hidup. Pembangunan perkotaan, merupakan bagian dari pembangunan nasional, harus berlandaskan keseimbangan antara berbagai kepentingan, yaitu keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara kepentingan dunia dan akhirat, materil dan spiritual, jiwa dan raga serta individu dan masyarakat.³

Pemerintah juga mengatur hak dan kewajiban setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dalam Pasal 129 dan Pasal 130 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, tentang

² Yul Ernis, *Penelitian Hukum Tentang Konsistensi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Sesuai Dengan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*, Pusat Penelitian Dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I., Jakarta, 2015, hal. 1.

³ Dewanza, *Pentingnya Tata Ruang Kota Dalam Membangun Dan Menata Sebuah Kota*, <http://liputankalbar.com/pentingnya-tata-ruang-kota-dalam-membangun-dan-menata-sebuah-kota/>, 8 Januari, 2020. Di akses pada tanggal 20 Oktober 2020.

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar dapat hidup dan berkembang dalam suatu kawasan tertentu sesuai dengan hak dan kewajibannya, hal tersebut sangatlah penting dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang sehat, aman dan terlindungi dari bencana alam. Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, terdapat pengertian perumahan dan permukiman yaitu pada pasal 1 ayat (2) mengatur bahwa Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Adapun pengertian permukiman terdapat pada pasal 1 ayat (5) mengatur bahwa Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan hak setiap warga negara Indonesia, untuk itu dalam menciptakan kawasan perumahan dan permukiman perlu tatanan khusus agar tercipta kawasan yang sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) dalam menata ruang dan lahan permukiman. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan. Hal tersebut tentunya dengan mewujudkan

keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia serta mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat penataan ruang.

Pemerintah dalam memenuhi hak atas lahan perumahan dan permukiman merupakan masalah tersendiri bagi pemerintah daerah setempat, hal tersebut dapat diketahui masih terdapat banyaknya masyarakat yang memilih untuk tinggal dan bermukim di sekitar sempadan sungai baik itu masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mendapat hunian rumah yang layak, sampai dengan masyarakat berpenghasilan menengah memilih untuk bermukim di lahan sempadan sungai yang diatas lahan tersebut terdapat perumahan yang didirikan oleh pengembang/developer. Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang perumahan (developer residence) untuk memasarkan produk-produk perumahannya. Pengembang perumahan (developer residence) adalah perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomi sehingga dapat dijual kepada masyarakat.⁴ Kewajiban yang dibebankan pada penjual dalam suatu perjanjian, memberikan hak pada pihak pembeli dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian

⁴ R. Serfianto Dibyo Purnomo dkk, Kitab Hukum Bisnis Properti, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm 11.

tersebut. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian itu.⁵

Apabila developer tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan,⁶ dengan adanya pengembang/developer yang membangun perumahan diatas lahan sempadan sungai termasuk dalam tindakan wanprestasi berupa melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan kepada user/konsumen serta dengan adanya perumahan yang berdiri di sempadan sungai yang di bangun oleh pengembang/developer dapat melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai mengatur bahwa Sempadan sungai berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan, agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak saling terganggu.

⁵ Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Cet.5, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm 91.

⁶ Anonym, Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sebagai Dasar Gugatan, Hukum Online.com, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasar-gugatan?page=all>, diakses pada tanggal, 31 Maret 2021.

sedangkan Garis sempadan adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai. Selain itu, Adapun juga peraturan perundangan terkait dengan pengelolaan sempadan sungai, diantaranya Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung. Sempadan sungai dalam Keputusan Presiden ini termasuk kawasan lindung dalam kategori kawasan perlindungan setempat hal ini tertuang dalam Pasal 3 dan 5 Keputusan Presiden. Kawasan sempadan sungai juga termasuk Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan yang tertuang dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri.⁷

Sebagai implementasi Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 telah ditetapkan juga peraturan pelaksana berupa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau. Adapun garis sempadan sungai bertanggung dan tidak bertanggung ditentukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I. Nomor 28/PRT/M/2015 tentang penerapan garis sempadan Sungai dan garis sempadan Danau dalam hal sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) sampai 6 (enam) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai sedangkan Garis sempadan pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan

⁷ Saifullah, Formulasi Kebijakan Pelaksana Pelindungan Sempadan Sungai Kcamatan Sukamara, POLITIKA : Jurnal Ilmu Politik, Vol. 7, No.1, 2016, hal. 3.

ditentukan paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter.

Dari aturan tersebut diatas, telah ditentukan batas-batas dalam melakukan segala kegiatan, namun pada kenyataannya di sepanjang sungai tepatnya di sempadan sungai Jeneberang sebagai Ruang Terbuka Hijau rupanya terdapat bangunan perumahan yang berdiri dikawasan tersebut yang diketahui dibangun oleh pengembang/developer yang memiliki status Hak Milik dan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga dalam hal ini tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada pasal 38 ayat (4) yang mengatur bahwa pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, pasal 26 ayat (1) dan (2) yang mengatur bahwa hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar; ayat (2) mengatur bahwa standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, terdapat pasal 22 ayat (2) yang mengatur bahwa Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang

wilayah, berkaitan dengan hal tersebut pasal 134 juga mengatur bahwa setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan rumah dan perumahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis; pembekuan persetujuan pembangunan gedung (PGB); pencabutan persetujuan pembangunan gedung (PGB); dan pembongkaran bangunan.

Adapun bentuk peringatan yang tertuang dalam peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I. Nomor 28/PRT/M/2015, pada pasal 15 yang mengatur bahwa dalam hal hasil kajian menunjukkan terdapat bangunan dalam sempadan sungai maka bangunan tersebut dinyatakan dalam *status quo* dan secara bertahap harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sempadan sungai.

Selain daripada itu pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan zonasi/peruntukan di sempadan sungai Jenebarang melanggar Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 Pasal 100 ayat (3) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk sempadan sungai meliputi kegiatan yang diperbolehkan sesuai peruntukan yang meliputi yaitu kegiatan pemanfaatan sempadan sungai untuk RTH, pemasangan bentangan jaringan transmisi tenaga listrik, kabel telepon, pipa air minum, pembangunan prasarana lalu lintas air dan bangunan pengambilan dan pembuangan air, bangunan penunjang sistem prasarana kota, kegiatan

penyediaan lokasi dan jalur evakuasi bencana, dan pendirian bangunan untuk kepentingan pemantauan ancaman bencana tsunami; kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi : kegiatan budidaya pertanian dengan jenis tanaman yang tidak mengurangi kekuatan struktur tanah dan kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu fungsi sempadan sungai sebagai kawasan perlindungan setempat antara lain kegiatan pemasangan reklame dan papan pengumuman, pendirian bangunan yang dibatasi hanya untuk bangunan penunjang kegiatan transportasi sungai, dan kegiatan rekreasi air, jalan inspeksi dan bangunan pengawas ketinggian air sungai; dan kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi : kegiatan pendirian bangunan selain bangunan yang dimaksud pada huruf a dan huruf b, pembuangan sampah, dan kegiatan lain yang mengganggu fungsi sempadan sungai sebagai kawasan perlindungan setempat antara lain kegiatan yang mengubah bentang alam, kegiatan yang mengganggu kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi dan hidraulis, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian fungsi lingkungan hidup, serta kegiatan pemanfaatan hasil tegakan dan menghalangi dan/atau menutup ruang dan jalur evakuasi bencana.

Berkaitan dengan perda Kota Makassar adapun amanat Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 139 mengatur bahwa Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus

diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman kemudian ditegaskan pula pada pasal 140 Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Adanya pendirian perumahan diatas sempadan sungai yang terjadi di kota Makassar tepatnya di sempadan sungai Jeneberang, juga perlu diperhatikan terkait dengan izin pembangunan/pendirian tersebut, sebab dengan adanya Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tercantum pada pasal 141 mengatur bahwa setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang, adapun sanksi yang diberikan oleh pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang tertuang dalam pasal 158 yang mengatur bahwa Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Sejalan dengan hal tersebut diatas terkait dengan pemberian izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang juga terdapat dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata

Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 Pasal 143 yang mengatur bahwa setiap pejabat pemerintah daerah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 115 ayat (3) dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sementara dalam hal ini, pemerintah Kota Makassar telah mengeluarkan izin dalam mendirikan suatu bangunan perumahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, tidak serasi dengan lingkungan, dan tidak selaras dengan konsep pembangunan berkelanjutan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum pemberian izin pembangunan perumahan pada wilayah garis sempadan sungai ?
2. Bagaimana tanggung jawab developer terhadap lingkungan permukiman bagi warga perumahan yang terdapat di garis sempadan sungai ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum pemberian izin pembangunan perumahan pada wilayah garis sempadan sungai.

2. Untuk mengetahui dan mendapatkan informasi terkait tanggung jawab developer terhadap lingkungan bagi warga perumahan yang terdapat di garis sempadan sungai.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dalam pelaksanaan penelitian ini, sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dalam mendirikan bangunan perumahan di lingkungan ruang terbuka hijau tepatnya di garis sempadan sungai serta batasan dalam mendirikan bangunan disekitar sempadan sungai sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran dan informasi bagi developer dan masyarakat umum tentang batasan-batasan dalam mendirikan bangunan disekitar sempadan sungai.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan wawasan bagi akademisi dan praktisi hukum, khususnya dalam ruang lingkup fakultas hukum.

E. Orisinalitas Penelitian

Sebagai bahan perbandingan penelitian yang hendak peneliti lakukan, maka dapat diajukan 2 (dua) judul yang berkaitan, yang diperoleh dengan cara mencari di perpustakaan dan melalui internet, adapun judul yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- Tesis dengan judul “Perkembangan Perumahan Di Daerah Aliran Sungai (Das) Asuwetsy Kabupaten Asmat-Papua.” Penelitian ini dilakukan oleh Sarafiah Syam, Teknik Perencanaan Prasarana Universitas Hasanuddin, 2015. Penelitian ini menitik beratkan pada indikator bagaimana kondisi tapak perumahan dan sarana prasarana penunjang di daerah aliran sungai Asuwetsy Kabupaten Asmat.

Hasil dari penelitian ini adalah Kondisi sosial ekonomi masyarakat terhadap fungsi DAS Asuwetsy di Kabupaten Asmat sebagai berikut:

(1) penduduk lokal, pendatang dan lainnya saling berinteraksi melalui kegiatan perekonomian, sosial, dan pendidikan; (2) aktivitas mengukir, menganyam, berdagang, berkebun dan lainnya dilakukan secara berinteraksi; (3) interaksi sosial juga dibangun melalui perayaan hari besar keagamaan dan ritual keagamaan penduduk pribumi kepada roh-roh leluhur; (4) kekerabatan antar warga ditandai pada tingkat kelompok masyarakat terbentuk ikatan-ikatan keluarga dari kampung asal, usaha tani, dan partai politik, menggambarkan keberagaman dengan status dan perannya di setiap kelompok.

- Jurnal yang ditulis oleh Offi Jayanti dan Suteki dengan judul “Bekerjanya Hukum Pendirian Bangunan Di Garis Sempadan Sungai Babon”, Vol. 22, No. 2, yang diterbitkan oleh Kanun Jurnal Ilmu Hukum, 2020. Penelitian ini menitik beratkan pada strategi penanganan pelanggaran sempadan sungai babon dalam rangka penataan ruang wilayah kota Semarang.

Strategi yang ditempuh dalam rangka pemberian sanksi atas pelanggaran garis sempadan Sungai Babon pada dasarnya harus tetap mengikuti ketentuan yang berlaku, yaitu melalui tahapan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. Namun demikian langkah pemberian sanksi harus dibarengi dengan pendekatan kepada masyarakat melalui negosiasi untuk mencari penyelesaian yang sama-sama menguntungkan (win-win solution) sejauh masih memungkinkan, antara lain dengan menyediakan lahan pengganti kepada masyarakat yang bangunannya terkena garis sempadan sungai; menyediakan rumah susun; menata kembali bangunan-bangunan di sepanjang tepi sungai dengan menetapkan daerah sempadan sungai sesuai rencana tata ruang sehingga kawasan tepi sungai menjadi kawasan yang tertib, sehat, indah dan taat pada peraturan.

Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama mengkaji mengenai pendirian bangunan di daerah sempadan sungai. Perbedaan yang mendasar, bahwa penulis lebih fokus membahas tentang pengaturan hukum pemberian izin pembangunan perumahan pada wilayah garis sempadan sungai dan tanggung jawab developer terhadap lingkungan bagi warga perumahan yang terdapat di garis sempadan sungai. Sehingga dari kedua penelitian tersebut diatas jelas menggambarkan perbedaan dari penelitian yang dibahas oleh penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu undang-undang. Sebelum ketentuan di bidang pertanahan diatur dalam suatu undang-undang, sudah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.⁸

Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia (kebutuhan papan) yang memengaruhi eksistensi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap.⁹

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi,

⁸ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hal. 3.

⁹ Dinda Kumala dan Setiyono (Redaksi Ras), *Tanah dan Bangunan*, Raih Asah Sukses, Jakarta, 2009, hal. 6.

yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".¹⁰

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang lebar dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.¹¹

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.¹²

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh Karena itu, hak-hak yang timbul di atas permukaan bumi (hak atas tanah)

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 10.

¹¹ *Ibid.* Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 10.

¹² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010. Hal. 3.

termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.¹³ Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.¹⁴

2. Faktor-faktor yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah adalah:

- a. Pertumbuhan penduduk.
- b. Meningkatnya kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup.
- c. Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya.
- d. Terbatasnya persediaan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan.
- e. Meningkatnya pembangunan.

Tanah sebagai ruang pada dasarnya tidak dapat bertambah. Penambahan hanya mungkin dengan skala tak terbatas akibat suatu peristiwa alamiah tertentu atau akibat campur tangan teknologi. Sebaliknya secara alamiah pula kebutuhan pemakaian tanah selalu bertambah. Menghadapi kemungkinan kesenjangan tersebut, tanah harus

¹³ *Ibid.*

¹⁴ R.I., *Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang "Pendaftaran Tanah"*, Bab 1, Pasal 1 ayat 2.

dipergunakan seefisien dan seefektif mungkin. Untuk itu harus ada pengaturan dan sistem pengelolaan yang baik atas tanah. Penataan ruang, perencanaan dan program, system pelekatan hak, termasuk pula kewajiban untuk menjamin kelestarian harus di atur dan dikelola dengan baik. Hal-hal tersebut dapat dicapai apabila didukung oleh sistem dan tata administrasi Pertanahan yang baik pula.¹⁵

Sistem dan Tata administrasi tanah meliputi berbagai aspek, antara lain:

- a) Sistem dan tata administrasi perencanaan dan program pertanahan.
- b) Sistem dan tata administrasi peruntukan atas tanah.
- c) Sistem dan tata administrasi perlindungan kelestarian tanah.
- d) Sistem dan tata administrasi yang bertalian dengan hak-hak atas tanah.

Dari empat sistem dan tata administrasi di atas kegiatan administrasi yang bersangkutan dengan hak hak atas tanah yang sangat namp ak dalam kegiatan sehari hari, ka rena merupakan pelayanan terhadap rakyat banyak (*public service*). Kegiatan ini dilakukan oleh pejabat administrasi yang memiliki wewenang mencatat peralihan atau penetapan hak atas tanah, atau mencatat suatu hak atas tanah.

B. Tinjauan Umum Hak atas Tanah

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau

¹⁵ Zegovia Parera, Abrar Saleng, *Mekanisme Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Bagi Pembangunan Perumahan*, Batulis Civil Law Review, Vol. 2, No. 2, 2021, hal. 154.

mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.¹⁶

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA, yaitu: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi,” wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah, misalnya di atas didirikan pemancar.¹⁷

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:¹⁸

1. Wewenang Umum

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 10.

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hal. 48.

¹⁸ *Ibid*, hal. 49 et seq.

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:¹⁹

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa untuk Bangunan;
6. Hak Membuka Tanah;

¹⁹ *Ibid*, hal. 49 *et seq.*

7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macamnya dalam pasal 53 UUPA, yaitu:²⁰

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:²¹

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

²⁰ *Ibid*, hal. 50 *et seq.*

²¹ *Ibid*, hal. 51 *et seq.*

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Sistem UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA.²²

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.²³

Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada

²² *Ibid*, hal. 52 *et seq.*

²³ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010, hal. 41.

di wilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian di proses/diolah, disimpan dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.²⁴

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak atas Tanah.²⁵

D. Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pengembang perumahan (real estate developer) atau biasa disingkat pengembang (developer) adalah orang perorang atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang (developer) dapat pula bekerja membangun atau mengubah perumahan atau bangunan yang sudah ada sehingga menjadi perumahan/ bangunan yang lebih baru, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi.²⁶

Secara umum, pengembang dapat digolongkan menjadi 3 kategori, yaitu :

²⁴ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hal. 7.

²⁵ *Ibid*, hal. 9 *et seq.*

²⁶ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia (PPHBI), Jakarta Pusat, 2016, hal. 19.

1. Pengembang besar. Membangun perumahan dengan harga satuan rumah di atas Rp. 800 juta;
2. Pengembang menengah. Membangun perumahan dengan harga per satuan antara Rp. 300 juta hingga Rp. 800 juta;
3. Pengembang kecil. Mengkhususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp. 300 juta.

Pengembang (developer) dapat terdiri dari orang perorangan maupun perusahaan, baik yang belum berbadan hukum (seperti CV atau firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (seperti PT atau Koperasi. Mayoritas pengembang di Indonesia di Indonesia bernaung dalam 2 asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu :

1. REI (Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia). Pengembang REI lebih berfokus pada membangun perumahan untuk kalangan Masyarakat Berpenghasilan Atas (MBA) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM). Namun REI juga dapat dilibatkan untuk membangun perumahan MBR yang antara lain untuk memenuhi kewajiban membangun rumah murah yang dikaitkan dengan pembangunan rumah mewah;
2. APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia). Pengembang APERSI lebih berfokus membangun perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pembangunan perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan

umum sehingga perlu dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana serta berkelanjutan / berkesinambungan. Beberapa ketentuan umum yang harus dipenuhi dalam merencanakan lingkungan perumahan di perkotaan adalah:²⁷

1. Lingkungan perumahan merupakan bagian dari kawasan perkotaan sehingga dalam perencanaannya harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen rencana lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota/Kabupaten.
2. Untuk mengarahkan pengaturan pembangunan lingkungan perumahan yang sehat, aman, serasi secara teratur, terarah serta berkelanjutan/berkesinambungan, harus memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan ekologis, setiap rencana pembangunan rumah atau perumahan, baik yang dilakukan oleh perorangan maupun badan usaha perumahan.
3. Perencanaan lingkungan perumahan kota meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan perumahan perkotaan yang serasi, sehat, harmonis dan aman. Pengaturan ini dimaksudkan untuk membentuk lingkungan perumahan sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya.

²⁷ Badan Standarisasi Nasional, *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*, Bandung, 2003, hal. 10.

4. Perencanaan pembangunan lingkungan perumahan harus dilaksanakan oleh kelompok tenaga ahlinya yang dapat menjamin kelayakan teknis, yang keberadaannya diakui oleh peraturan yang berlaku.
5. Penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan merupakan bagian dari sistem pelayanan umum perkotaan sehingga dalam perencanaannya harus dipadukan dengan perencanaan lingkungan perumahan dan kawasan-kawasan fungsional lainnya.
6. Perencanaan pembangunan lingkungan perumahan harus menyediakan pusat-pusat lingkungan yang menampung berbagai sektor kegiatan (ekonomi, sosial, budaya), dari skala lingkungan terkecil (250 penduduk) hingga skala terbesar (120.000 penduduk), yang ditempatkan dan ditata terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan sarana dan prasarana lingkungan.
7. Pembangunan perumahan harus memenuhi persyaratan administrasi yang berkaitan dengan perizinan pembangunan, perizinan layak huni dan sertifikasi tanah, yang diatur oleh Pemerintah Kota/Kabupaten setempat dengan berpedoman pada peraturanperundang-undangan yang berlaku.
8. Rancangan bangunan hunian, prasarana dan sarana lingkungan harus memenuhi persyaratan teknis kesehatan dan keselamatan sesuai Standar Nasional Indonesia atau ketentuan-ketentuan lain

yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah serta Pedoman Teknis yang disusun oleh instansi terkait.

2. Hak dan Kewajiban Pembeli

Menggunakan lahan berarti penggunaan ruang. Ruang menurut ketentuan Pasal 1 UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya. Sedangkan tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.²⁸

Oleh karena penggunaan lahan berarti penggunaan ruang, maka untuk menciptakan kelestarian alam diperlukan perencanaan tata ruang. Menurut Pasal 13 UU No. 24 Tahun 1992, perencanaan tata ruang dilakukan melalui proses dan prosedur penyusunan serta penetapan perencanaan tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan tata ruang mencakup perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang yang meliputi tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, tata guna sumber daya alam lainnya. Dan dalam hal ini masyarakat sebagai pengguna tata ruang dan tata penggunaan tanah mempunyai hak dan kewajiban. Dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk a) mengetahui rencana tata ruang; b) menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang; c) memperoleh

²⁸ *Ibid*, hal. 306 *et seq.*

penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; d) mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya; e) mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan f) mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Sedangkan dalam pemanfaatan ruang, setiap orang berkewajiban:

- a) Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b) Memanfaatkan ruang sesuai izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c) Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang;
- d) Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum

3. Persyaratan Lokasi Perumahan

Dalam pedoman teknis Pd T-03-2005-C tentang Tata Cara Pemilihan Lokasi Prioritas Untuk Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perkotaan oleh Kementerian Pekerjaan Umum, terdapat persyaratan umum untuk lokasi perumahan dan permukiman.

Menurut Badan Litbang PU Departemen Pekerjaan Umum yang tertuang dalam pedoman teknis Pd-T-03-2005-C tentang Tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan perkotaan menentukan bahwa Lokasi kawasan perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah setempat atau dokumen perencanaan tata ruang lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, atau memenuhi persyaratan sebagai berikut:²⁹

1. Tidak berada pada kawasan lindung,
2. Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami,
3. Ketinggian lahan kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL),
4. Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:
 - a. Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datarlandai dengan kemiringan 0-8%,
 - b. Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.
5. Pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak mengganggu jalur penerbangan pesawat,
6. Kondisi sarana-prasarana memadai,

²⁹ Badan Litbang PU Departemen Pekerjaan Umum, *Tata Cara Pemilihan Lokasi Prioritas Untuk Pengembangan Perumahan Dan Permukiman Di Kawasan Perkotaan*, 2003, hal. 6.

7. Dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan kota,
8. Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, keterkaitan antara lokasi perumahan dengan pusat-pusat kegiatan (tempat kerja) dan pelayanan kota akan mempunyai implikasi ekonomi. Jarak yang relatif jauh akan berpengaruh banyak terhadap pengeluaran biaya transport dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga. Hal ini akan menimbulkan tambahan beban terhadap penghuninya, sehingga mempengaruhi kemampuannya untuk mengalokasikan sebagian penghasilannya untuk perumahan (Dwelling Expenditure).

Lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:³⁰

- a. Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan kriteria sebagai berikut:
 1. kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchment area), lahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi;
 2. kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran

³⁰ Badan Standarisasi Nasional, *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*, Bandung, 2003, hal. 12.

udara di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;

3. kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
4. kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/setu/sungai/kali dan sebagainya;
5. kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
6. kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan
7. kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.

- b. Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.
- c. Keterpaduan antara tatanan kegiatan dan alam di sekelilingnya, dengan mempertimbangkan jenis, masa tumbuh dan usia yang dicapai, serta pengaruhnya terhadap lingkungan, bagi tumbuhan yang ada dan mungkin tumbuh di kawasan yang dimaksud.

4. Landasan Hukum Perumahan

Tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia ditetapkan dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia (UUD Negara RI) Tahun 1945, yaitu:

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia;
2. Memajukan kesejahteraan umum;
3. Mencerdaskan kehidupan bangsa;
4. Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian dan keadilan sosial.

Salah satu tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan pembangunan nasional, yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh

rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.³¹

Pasal 28H ayat (1) UUD Negara RI Tahun 1945 menegaskan bahwa :
“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.” Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.³²

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

³¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 1.

³² *Ibid*, hal. 2 *et seq.*

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.³³

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) pengertian rumah adalah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya dan rumah secara swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Pengertian tentang perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Penjelasan umum angka 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa: “Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar

³³ Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Peraturan Perundangan Dalam Penyediaan Perumahan*, Bandung, 2016. Hal. 11.

masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di alam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap oleh setiap keluarga terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah pada penduduk di perkotaan.³⁴

E. Sempadan Sungai

a. Pengertian Sungai

Air sungai merupakan salah satu komponen lingkungan yang memiliki fungsi penting bagi kehidupan manusia, termasuk untuk menunjang pembangunan ekonomi yang hingga saat ini masih merupakan tulang punggung pembangunan nasional. Namun adanya aktivitas penggunaan lahan, baik pertanian, industri maupun masyarakat di tepian ataupun sekitaran perairan sungai, baik langsung ataupun tidak langsung dapat memberikan dampak negatif terhadap kondisi sungai baik dari segi kualitas maupun kuantitas.³⁵

Pengertian sungai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai yaitu alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.

³⁴ Nia Kurniati, *Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan International Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia*, Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum, Volume 1 - No. 1, Jurnal UNPAD, 2014, hal. 81.

³⁵ Offi Jayanti dan Suteki, *Bekerjanya Hukum Pendirian Bangunan Di Garis Sempadan Sungai Babon*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 22, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020, hal. 380.

Sungai dikuasai oleh negara dan merupakan kekayaan negara (Suprpti, Arief, Zahrok, & Purwadia, 2016). Pengelolaan sungai dilakukan secara menyeluruh, terpadu, dan berwawasan lingkungan dengan tujuan untuk mewujudkan kemanfaatan fungsi sungai yang berkelanjutan. Sungai memiliki kondisi lingkungan yang berbeda, meliputi: kedalaman, substrat atau kondisi dasar sungai dan kecepatan arus. Sungai terdiri dari tiga bagian, yaitu bagian hulu terletak di daerah yang relatif tinggi sehingga air dapat mengalir turun, bagian tengah sungai berada di bagian sungai yang landai, dan bagian hilir terletak di daerah landai dan mendekati muara sungai (Sumanti, Suwondo, & Febrita, 2014).³⁶

b. Pengertian dan Fungsi Sempadan Sungai

Sempadan sungai merupakan kawasan lindung tepi sungai yang menjadi satu kesatuan dengan sungai (Sari, Wirosodarmo, & Rahadi, 2014). Sempadan sungai melindungi sungai dari gerusan, erosi, dan pencemaran, selain juga memiliki keanekaragaman hayati dan nilai properti/keindahan lanskap yang tinggi. Sempadan sungai meliputi ruang atau daerah yang merupakan batas atau pemisah antara daerah sungai dengan daerah dataran yang berfungsi sebagai penyangga.³⁷

Daerah sempadan sungai merupakan suatu kawasan yang mempunyai manfaat untuk mempertahankan kegiatan perlindungan, penggunaan dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid*, hal. 383 *et seq.*

guna menjaga keseimbangan ekosistem yang berada di dalam wilayah tersebut.³⁸

Fungsi dari sempadan sungai antara lain adalah sebagai penyedia air, pengendalian banjir, pengendalian erosi, mengurangi pengikisan tanggul, peningkatan kualitas dan kuantitas air, tempat hidup dan keragaman habitat flora-fauna, sebagai sumberdaya untuk ruang terbuka, dan sebagai batas estetika untuk permukiman dan pembangunan perdagangan (McCormick, (1978), Budd, Cohen, Saunders, & Steiner, (1987), William, (1990)).³⁹

c. Daerah Aliran Sungai

Daerah Aliran Sungai (DAS) secara umum didefinisikan sebagai suatu hamparan wilayah/kawasan yang dibatasi oleh pembatas topografi (punggung bukit) yang menerima, mengumpulkan air hujan, sedimen dan unsur hara serta mengalirkannya melalui anak-anak sungai dan keluar pada sungai utama ke laut atau danau.⁴⁰

Pengertian Daerah Aliran Sungai (DAS) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai yaitu Daerah aliran sungai adalah suatu wilayah daratan yang merupakan satu kesatuan

³⁸ Putu Aryastana, Kajian Pemanfaatan Daerah Sempadan Sungai Di Tukad Mati, Prosiding Seminar Nasional KonsepSi#2 (Konsep dan Implementasi 2) Infrastruktur-Bangunan-Konstruksi: Berbasis Lingkungan Kepariwisata Berkearifan Lokal, Warmadewa University Press, 2016, hal. 130.

³⁹ R. Muh. Amin Sunarhadi *et al*, *Penentuan Lebar Sempadan Sebagai Kawasan Lindung Sungai di Kabupaten Sukoharjo*, Prosiding Seminar Nasional Konservasi dan Pemanfaatan Sumber Daya Alam (KPSDA), FKIP Universitas Sebelas Maret, 2015, hal. 57.

⁴⁰ Ahmad Tamrin, *Arahan Pemanfaatan Lahan Daerah Aliran Sungai (Das) Jeneberang Terhadap Jarak Sempadan Sungai Di Kelurahan Pangkabinanga Kabupaten Gowa*, Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota, Fakultas Sains Dan Teknologi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2017, hal. 13.

dengan sungai dan anak-anak sungainya, yang berfungsi menampung, menyimpan, dan mengalirkan air yang berasal dari curah hujan ke laut secara alami, yang batas di darat merupakan pemisah topografis dan batas di laut sampai dengan daerah perairan yang masih terpengaruh aktivitas daratan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2004 tentang Sumberdaya Air, Daerah Aliran Sungai (DAS) adalah suatu wilayah daratan yang merupakan satu kesatuan dengan sungai dan anak-anak sungainya, yang berfungsi menampung, menyimpan, dan mengalirkan air yang berasal dari curah hujan ke danau atau ke laut secara alami, yang batas di darat merupakan pemisah topografis dan batas di laut sampai dengan daerah perairan yang masih terpengaruh aktivitas daratan.

d. Bentuk pengelolaan sungai dan konservasi sungai

Pemerintah dalam membentuk dan mengelola sungai telah menetapkan kebijakan yang berkaitan dengan sungai, salah satu kebijakan pemerintah diantaranya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air, dan secara khusus aturan tentang sungai yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 dalam peraturan pemerintah ini mengatur tentang pengelolaan sungai, konservasi sungai dan pengendalian daya rusak air sungai serta mengatur tentang ruang sungai, pengelolaan sungai dan perizinan.

Bentuk-bentuk pengelolaan sungai sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, dilakukan

oleh Pemerintah dalam negeri atau Menteri, Pemerintah Provinsi (Gubernur) atau Pemerintah Kabupaten/Kota (Bupati/Walikota) sesuai dengan kewenangannya yang diatur berdasarkan wilayah masing-masing wilayah tersebut diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 yang berbunyi untuk sungai pada wilayah sungai lintas provinsi, wilayah sungai lintas negara, dan wilayah sungai strategis nasional dikelola oleh menteri; untuk sungai pada wilayah sungai lintas kabupaten/kota dikelola oleh pemerintah provinsi atau gubernur; untuk sungai pada wilayah sungai dalam satu kabupaten/kota dikelola oleh bupati/walikota.

Adapun beberapa kegiatan yang dilakukan oleh pengelola sungai (pemerintah) yang sesuai dengan wilayah yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah diantaranya adalah penetapan garis sempadan sungai yang merupakan salah satu dari kegiatan konservasi sungai. Dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai menerangkan bahwa penetapan garis sempadan pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan paling sedikit berjarak 10 m (sepuluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 m (tiga meter); paling sedikit berjarak 15 m (lima belas meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 m (tiga meter) sampai dengan 20 m (dua puluh meter); dan paling sedikit berjarak 30 m (tiga puluh meter) dari tepi kiri dan kanan

palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 m (dua puluh meter). Penetapan garis sempadan sungai, wajib dilakukan oleh para pengelola sungai sesuai dengan pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 yang menerangkan Dalam waktu paling lama 5 (lima) tahun terhitung sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku, Menteri, gubernur, bupati/walikota wajib menetapkan garis sempadan pada semua sungai yang berada dalam kewenangannya.

e. Pemanfaatan Daerah Sempadan Sungai

Kebijakan teknis dalam pelaksanaan pengelolaan sempadan sungai mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, terkait Peraturan Menteri ini pemanfaatan daerah sempadan sungai hanya dapat dimanfaatkan secara terbatas dan bukan untuk kepentingan pribadi semata, hal tersebut terbatas hanya untuk bangunan prasarana sumber daya air; fasilitas jembatan dan demaga; jalur pipa gas dan air minum; rentangan kabel listrik dan telekomunikasi; kegiatan lain sepanjang tidak mengganggu fungsi sungai, antara lain kegiatan menanam tanaman sayur-mayur; dan bangunan ketenagalistrikan. Dalam hal sempadan sungai terdapat tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan menanam tanaman selain rumput; mendirikan bangunan; dan mengurangi dimensi tanggul, hal tersebut termaktub dalam Pasal (22) Peraturan Menteri

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau.

F. Tata Ruang

1. Pengertian Dasar tentang Ruang

Pengertian ruang menurut Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, terdapat dalam pasal 1 ayat (1) ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Pasal 1 ayat (4) Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya. Pasal 1 ayat (14) Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

Adapun beberapa pengertian Dasar tentang Tata Ruang Wilayah yaitu :⁴¹

- Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

⁴¹ Bappeda Kota Makassar, *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2035*, PT. Esa Pratama Cipta Celebes, Makassar, 2013, hal. 14.

- Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
- Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan wujud structural dan pola pemanfaatan ruang. Yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial dan lingkungan buatan yang secara hirarkis dan struktural berhubungan satu dengan lainnya membentuk tata ruang; diantaranya meliputi hirarki pusat pelayanan seperti pusat kota, lingkungan; prasarana jalan seperti jalan arteri, kolektor, lokal dan sebagainya. Sementara pola pemanfaatan ruang adalah bentuk pemanfaatan ruang yang menggambarkan ukuran fungsi, serta karakter kegiatan manusia dan atau kegiatan alam; diantaranya meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, dan pertanian, serta pola penggunaan tanah perdesaan dan perkotaan.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota merupakan kebijaksanaan pengembangan tata ruang fisik kota yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Garis-Garis Besar Haluan Pembangunan Daerah, Repelita, dan Repetada.

2. Asas dan Tujuan Penataan Ruang Wilayah Nasional

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang memuat asas dan tujuan penataan ruang menegaskan sebagai berikut :

- Pasal 2 :

Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. keterpaduan;

penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;

Yang dimaksud dengan “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

- c. keberlanjutan;

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

- d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;

Yang dimaksud dengan “keberdayagunaan dan keberhasilgunaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

e. keterbukaan;

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

f. kebersamaan dan kemitraan;

Yang dimaksud dengan “kebersamaan dan kemitraan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

g. perlindungan kepentingan umum;

Yang dimaksud dengan “perlindungan kepentingan umum” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

h. kepastian hukum dan keadilan; dan

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum dan keadilan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundangundangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa

keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

i. akuntabilitas.

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

- Pasal 3 :

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

G. Landasan Teori

1. Teori Pengawasan

Konsep terhadap pemahaman tentang pengawasan pada hakikatnya dikenal dan dikembangkan dalam ilmu manajemen, dimana

dalam konsep manajemen pengawasan merupakan salah satu unsur kegiatan pengelolaan. Dalam ilmu manajemen ataupun hukum administrasi negara pengawasan diartikan sebagai kegiatan mengawasi dalam arti melihat sesuatu dengan seksama, sehingga tidak ada kegiatan lain diluar itu (Murhani, 2008). Dengan pengawasan, berbagai aktivitas yang telah digariskan dalam setiap ketentuan perundang-undangan maupun perencanaan akan dapat dilaksanakan secara baik dalam arti sesuai dengan apa yang telah direncanakan dan sesuai juga secara yuridis.

Kata pengawasan pada hakikatnya berasal dari kata “awas”, berarti antara lain “penjagaan” istilah pengawasan seperti disebutkan di atas, dikenal dalam ilmu administrasi dan manajemen, yaitu sebagai salah satu unsur dalam kegiatan pengelolaan. George R terry menggunakan istilah *control*, sebagaimana dikutip oleh Muchsan, yaitu pengawasan adalah menentukan apa yang telah dicapai, mengevaluasi dan menerapkan tindakan korektif, jika perlu, memastikan hasil yang sesuai dengan rencana.

Muchsan sendiri berpendapat bahwa yang dimaksud dengan pengawasan adalah kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara *de facto*, sedangkan tujuan pengawasan hanya sebatas pada pencocokan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolak ukur yang telah ditetapkan sebelumnya (dalam hal ini berwujud dalam suatu rencana/*plan*). Sedangkan Bagir Manan memandang kontrol

merupakan sebuah fungsi sekaligus hak, sehingga lazim disebut kontrol atau hak kontrol. Kontrol mengandung dimensi pengawasan dan pengendalian. Pengawasan bertalian dengan pembatasan dan pengendalian bertalian dengan arahan (Manan, 2000).

Pengawasan atau kontrol terhadap pemerintah, menurut Paulus Efendi adalah upaya untuk menghindari terjadinya kekeliruan-kekeliruan, baik disengaja maupun tidak disengaja, sebagai upaya preventif atau juga untuk memperbaiki apabila sudah terjadi kekeliruan itu, sebagai usaha represif.

Sedangkan arti dan fungsi pengawasan dalam konsep hukum administrasi negara adalah mencegah timbulnya segala bentuk penyimpangan tugas pemerintah dari apa yang telah digariskan (preventif) dan menindak dan memperbaiki penyimpangan yang terjadi (represif). Pengawasan dari sudut hukum administrasi negara itu sendiri, sebagai landasan kerja atau pedoman bagi administrasi negara dalam melaksanakan tugasnya menyelenggarakan pemerintah. Hal ini sesuai dengan fungsi hukum dalam kehidupan masyarakat yang *condition sine qua non* berpanca fungsi, secara (Marbun, 2001) :

- a. Direktif, sebagai pengarah dalam membangun untuk membentuk masyarakat yang hendak dicapai sesuai dengan tujuan kehidupan bernegara;
- b. Integratif, sebagai Pembina kesatuan bangsa;

- c. Stabilitatif, sebagai pemelihara (termasuk kedalamnya hasil-hasil pembangunan) dan menjaga keselarasan, keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan bernegara maupun bermasyarakat;
- d. Perfektif, sebagai penyempurna terhadap tindakan-tindakan administrasi negara, maupun sikap tindak warga dalam kehidupan bernegara maupun bermasyarakat;
- e. Korektif, baik warga negara dalam maupun administrasi negara dalam mendapatkan keadilan.

Dalam sistem ketatanegaraan kita sesungguhnya pengawasan terhadap perbuatan pemerintah terjadi dari beberapa sudut, yaitu oleh instansi pemerintahan yang lebih atas, oleh instansi yang mengambil keputusan itu sendiri, oleh badan peradilan tata usaha negara maupun oleh warga masyarakat melalui DPR atau instansi yang khusus ditunjuk untuk mengadakan pengawasan seperti BPK ataupun oleh Omnibusman yang merupakan lembaga baru yang memiliki tugas pengawasan.⁴²

Dari cara pengawasan tersebut dapatlah dirinci sebagai berikut :

1. Ditinjau dari segi kedudukan badan/organ yang melaksanakan pengawasan :
 - a. Pengawasan Intern, yaitu pengawasan yang dilaksanakan oleh suatu badan yang secara organisatoris atau structural masih

⁴² Admad Sodik Sudrajat, *Konsep dan Mekanisme Pengawasan Terhadap Peraturan Daerah dihubungkan dengan Hakikat Otonomi Daerah*, Jurnal Ilmu Administrasi, Vol. VII, Nomor. 3, Lembaga Pengembangan Administrasi STIA LAN Bandung, 2010, hal. 157.

termasuk dalam lingkungan pemerintahan sendiri. Dalam pengawasan ini biasanya dilakukan oleh pimpinan atau atasan terhadap bawahannya secara hirarkis, dimana dalam pengawasan ini dilakukan dengan cara :

- pengawasan yang dilakukan oleh pimpinan atau atasan langsung baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah;
- Pengawasan yang dilakukan secara fungsional oleh aparat pengawasan.

b. Pengawasan ekstern, yaitu pengawasan yang dilakukan oleh organ atau lembaga secara organisatoris atau structural berada di luar pemerintah (dalam hal ini eksekutif). sebagai contoh adalah BPK merupakan salah satu perangkat pengawas ekstern terhadap pemerintah, karena ia berada di luar susunan organisasi pemerintah (dalam arti eksekutif).

2. ditinjau dari segi waktu/dilaksanakannya

a. pengawasan preventif atau pengawasan a priori, yaitu pengawasan yang dilakukan sebelum dikeluarkannya suatu keputusan atau ketetapan pemerintah.

pengawasan represif atau a posteriori, yaitu pengawasan yang dilakukan sesudah dikeluarkannya keputusan atau ketetapan pemerintah, sehingga bersifat korektif dan memulihkan suatu tindakan yang keliru.

2. Teori Perencanaan

Perencanaan pada dasarnya merupakan cara, teknik atau metode untuk mencapai tujuan yang diinginkan secara tepat, terarah dan efisien dengan sumber daya yang tersedia. Adapun perencanaan yang dikemukakan oleh Wedgwood-Oppenheim sebagaimana dikutip oleh Lawton dan Rose dalam Riyadi dan Deddy Supriadi Bratakusumah⁴³ menyatakan bahwa perencanaan dapat dilihat sebagai suatu proses dimana tujuan-tujuan, bukti faktual dan asumsi-asumsi diterjemahkan sebagai suatu proses argumen logis ke dalam penerapan kebijaksanaan yang dimaksudkan untuk mencapai tujuan-tujuan.

perencanaan pada umumnya terkandung beberapa hal pokok yang dapat dikatakan sebagai unsur-unsur dalam perencanaan yang meliputi:⁴⁴

1. Adanya asumsi yang didasarkan pada fakta-fakta. Ini berarti bahwa perencanaan hendaknya disusun berdasarkan pada asumsi-asumsi yang didukung dengan fakta-fakta atau dengan bukti-bukti yang ada. Hal ini menjadi penting karena hasil perencanaan merupakan dasar bagi pelaksanaan suatu kegiatan atau aktifitas;
2. Adanya alternatif-alternatif atau pilihan-pilihan sebagai dasar penentuan kegiatan yang akan dilakukan. Dalam penyusunan rencana perlu memperhatikan berbagai alternatif/pilihan sesuai dengan kegiatan yang akan dilaksanakan;

⁴³ Riyadi dan Deddy Supriyadi Bratakusumah, *Perencanaan dan Pembangunan Daerah*, Pustaka Karya, Jakarta, 2005, hal 5.

⁴⁴ Syahrul Ibad, *Manajemen tata ruang kota*, Yayasan Barcode, Makassar, 2020, hal. 13.

3. Adanya tujuan yang ingin dicapai. Dalam hal ini perencanaan merupakan suatu alat/sarana untuk mencapai tujuan melalui pelaksanaan kegiatan;
4. Bersifat memprediksi sebagai langkah untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang dapat mempengaruhi pelaksanaan perencanaan;
5. Adanya kebijaksanaan sebagai hasil keputusan yang harus dilaksanakan.

3. Teori Tanggung Jawab

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti liability.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:⁴⁵ “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti liability.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

⁴⁵ Hans Kelsen, 2007, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia : Jakarta, hal. 81.

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:⁴⁶ “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:⁴⁷

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

⁴⁶ Hans Kelsen, 2007, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia : Jakarta, hal. 81.

⁴⁷ Hans Kelsen, 2006, Teori Hukum Murni, Nuansa & Nusa Media : Bandung, hal. 140.

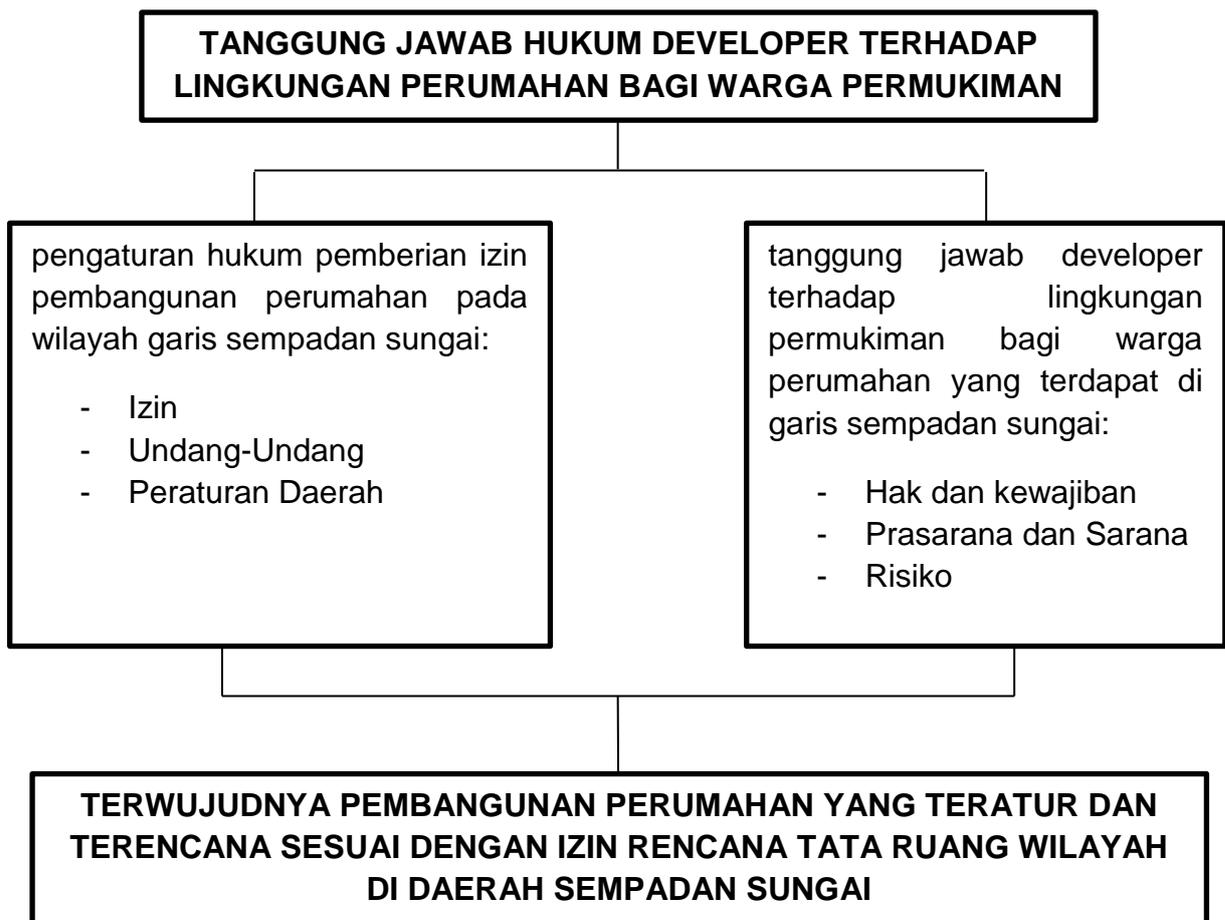
H. Kerangka Pikir

Kerangka berpikir dalam penelitian ini disusun berdasarkan fenomena yang terjadi akibat perkembangan kawasan di perkotaan yang semakin meningkat seperti pembangunan sarana prasarana fisik kota yang membutuhkan ruang untuk mewadahnya, pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehingga kebutuhan akan lahan tempat tinggal semakin berkurang pada akhirnya perkembangan tersebut mengakibatkan masalah pada lahan perumahan dan permukiman yang terjadi di daerah lingkungan sempadan sungai Jeneberang yang didirikan oleh developer atau pengembang (perumahan) sehingga tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan tidak serasi dengan lingkungan yang mengakibatkan adanya pelanggaran Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang telah berlaku.

Judul pada penelitian ini yaitu “Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Lingkungan Perumahan Bagi Warga Permukiman” penelitian ini menitikberatkan pada dua rumusan masalah yaitu pengaturan hukum pemberian izin pembangunan perumahan pada wilayah garis sempadan sungai dan tanggung jawab developer terhadap lingkungan bagi warga perumahan yang terdapat di garis sempadan sungai. Dari kedua variable tersebut maka output yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah terwujudnya pembangunan perumahan yang teratur dan terencana sesuai dengan izin rencana tata ruang wilayah di daerah sempadan sungai.

Untuk memberikan gambaran secara umum mengenai hubungan antara variable dan indicator serta output yang akan dicapai dalam penelitian ini maka dapat dilihat pada bagan kerangka pikir.

Bagan Kerangka Pikir



I. Definisi Operasional

1. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah, keadaan wajib menanggung segala sesuatu, sehingga bertanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu. sehingga bertanggung jawab merupakan berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya sebagai kesadaran dan kewajibannya akan tingkahlaku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja karena adanya kesadaran atas segala perbuatan dan akibatnya atas kepentingan pihak lain. tanggung jawab timbul karena manusia hidup bermasyarakat dan hidup dalam lingkungan alam yang mengharuskan untuk tidak berbuat semaunya agar terciptanya suatu keselarasan, keseimbangan, keserasian

antara manusia dengan tuhan, manusia dengan manusia dan manusia dengan alam;⁴⁸

4. Garis sempadan sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai. Sedangkan pengertian Daerah sempadan adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk sungai buatan, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi danau/ waduk.
5. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kemudian Pasal 1 angka 2 menjelaskan bahwa Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;
6. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Bangunan memiliki

⁴⁸ <https://ficrihudh.wordpress.com/2013/03/12/manusia-tanggung-jawab/>

beragam bentuk, ukuran, dan fungsi, serta telah mengalami penyesuaian sepanjang sejarah yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti bahan bangunan, kondisi cuaca, harga, kondisi tanah, dan alasan estetika. Bangunan mempunyai beberapa fungsi bagi kehidupan manusia, terutama sebagai tempat berlindung dari cuaca, keamanan, tempat tinggal, privasi, tempat menyimpan barang, dan tempat bekerja. Suatu bangunan tidak bisa lepas dari kehidupan manusia khususnya sebagai sarana pemberi rasa aman, dan nyaman;

7. Garis sempadan sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai. Sempadan sungai meliputi ruang di kiri dan kanan palung sungai di antara garis sempadan dan tepi palung sungai untuk sungai tidak bertanggung, atau di antara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul untuk sungai bertanggung;
8. Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air didalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
9. Ruang adalah wadah yang meliputi : ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya;

10. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak;
11. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya dapat disingkat RTRW merupakan hasil perencanaan tata ruang wilayah;
12. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
13. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
14. Tanggul adalah bangunan pengendali sungai yang dibangun dengan persyaratan teknis tertentu untuk melindungi daerah sekitar sungai terhadap limpasan air sungai.
15. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
16. Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi alam itu sendiri, kelangsungan perikehidupan, dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain.
17. Pembangunan berkelanjutan adalah upaya sadar dan terencana yang memadukan aspek lingkungan hidup, sosial, dan ekonomi ke dalam strategi pembangunan untuk menjamin keutuhan lingkungan

hidup serta keselamatan, kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan.

18. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
19. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
20. Masa pemeliharaan adalah masa waktu pembuktian bahwa hasil pekerjaan benar-benar berkualitas baik. Apabila ada kerusakan yang ditemukan dalam masa tersebut, penyedia bertanggung jawab untuk memperbaikinya. Masa pemeliharaan ditentukan dalam syarat-syarat khusus kontrak dan dihitung sejak serah terima pertama hasil pekerjaan (Provisional Hand Over) dan berakhir pada saat serah terima akhir hasil pekerjaan (Final Hand Over).