

TESIS

**PEMANFAATAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA
SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN WATANG SAWITTO
KABUPATEN PINRANG**

*Utilization Of Residential Houses For Swallow Nest Bussiness
Activities In Watang Sawitto District Pinrang Regency*



Oleh:

ACHMAD HALIFKAH

B022192003

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

HALAMAN JUDUL

**PEMANFAATAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA
SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN WATANG SAWITTO
KABUPATEN PINRANG**

*Utilization Of Residential Houses For Swallow Nest Bussiness
Activities In Watang Sawitto District Pinrang Regency*

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

ACHMAD HALIFKAH

B022192003

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

TESIS

**PEMANFAATAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN
USAHA SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN
WATANG SAWITTO KABUPATEN PINRANG**

Disusun dan diajukan oleh:

**ACHMAD HALIFKAH
B022192003**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam
rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 21 November 2022
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

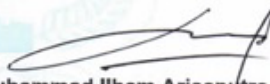
Menyetujui:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Muhammad Yunus, S.H., M.Si.
NIP.19570801 198503 1 005



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP.19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



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

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



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

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Achmad Halifkah
Nim : B022192003
Program Studi. : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **PEMANFAATAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN WATANG SAWITTO KABUPATEN PINRANG** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar,

Yang membuat pernyataan



Achmad Halifkah
B022192003

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa pemilik dari segala kepemilikan di alam semesta ini yang telah memberkan karunia kepada penulis sehingga penyusunan tesis dengan judul “Pemanfaatan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Sarang Burung Walet Di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan serta mengapresiasi. Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik material maupun moril, maka tesis ini bisa diselesaikan saat ini.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus kepada orang tua saya Ayahanda H. Masdillah Mas'ud dan ibunda Hj. Hamdana Ali yang tidak pernah berhenti berdoa kepada Allah SWT. Dalam penyelesaian

penulisan tesis ini juga tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, masukan, kritik dan arahan dari pembimbing, ucapan terima kasih yang tulus dan mendalam kepada Prof. Dr. Muhammad Yunus, S.H.,M.Si. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn selaku Pembimbing Pendamping yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan semangat serta banyak pengetahuan bagi penulis selama penyusunan tesis ini. Serta tidak lupuk pula masukan, kritik dan saran dari Penguji kepada Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H.,M.H, Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum, dan Dr. Zulkifli Aspan, S.H.,M.H, Penulis ucapkan terima kasih yang sangat mendalam atas waktu yang diluangkan. Rampungnya tesis ini juga tidak lepas dari bantuan dan dukungan baik moril maupun materil, dorongan semangat serta motivasi dan doa dari semua pihak. Maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. beserta jajarannya;
Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(k) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan.
Prof. Subehan, S.Si.,M.Pharm.,Sc.,Ph.D.,Apt selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan.
Prof. Dr. Farida Patittingi,S.H.,M.Hum selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi.

Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T.,M.Phill selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis

Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phill., Ph.D. selaku sekretaris Universitas Hasanuddin.

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P.

Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M..A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dr. Maskun, S.H.,LL.M. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur,S.H.,M.H beserta jajarannya;
4. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung.
5. Para Narasumber yang telah memberikan kontribusi begitu besar dalam penyusunan tesis ini, Ibu Nurdiana selaku Sekretaris Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Pinrang, Ibu Sri Agusmawati selaku bagian Analisis Kebijakan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten

Pinrang, Bapak La Ode Karman selaku Pengawas Lingkungan Hidup/Kepala Seksi Pengawasan dan Penanganan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Lingkungan Hidup Kabupaten Pinrang, Bapak Yosep Pa'o selaku Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Pinrang, Bapak Lukman selaku bidang Pendapatan Dinas Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Daerah Kabupaten Pinrang, Bapak Stevano, Bapak M. Mastar, Bapak Fadlylillasnyah, Bapak Muh. Fajar, dan Bapak Mustafa Ali selaku Pemilik Usaha Sarang Burung Walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang, dan juga kepada masyarakat Kabupaten Pinrang

6. Ucapan terimakasih kepada saudara-saudara penulis Muh.Hilman Abdillah, Achmad Zulkarnain Abdillah, Arina An Umillah Abdillah, Dilham Abdillah, dan Mukhlisin Abdillah yang telah memberikan motivasi, doa yang tulus dan dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini.
7. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi.
8. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin VERUM 2019 terimakasih atas kebersamaannya dan dukungannya selama ini.
9. Semua Pihak yang telah membantu dalam Penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Terima kasih atas bantuan doa dan bimbingan yang telah saya terima selama ini, semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan RahmatNya kepada kita semua. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Makassar, Agustus 2022

ACHMAD HALIFKAH

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Orisinalitas Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Tinjauan Umum tentang Rumah Hunian.....	21
B. Perizinan Kegiatan Usaha.....	25
C. Tinjauan Umum tentang IMB.....	37
D. Penataan Ruang.....	40
E. Landasan Teori.....	42
1. Teori Penegakan Hukum.....	42
2. Teori Pengawasan.....	46
3. Teori Kepastian Hukum.....	49
4. Teori Implikasi Hukum.....	52
F. Kerangka Pikir.....	54
G. Definisi Operasional.....	57
BAB III METODE PENELITIAN	59
A. Tipe Penelitian.....	59
B. Lokasi Penelitian.....	59

C. Populasi dan Sampel	60
D. Jenis dan Sumber Data.....	61
E. Teknik Pengumpulan Data.....	61
F. Analisis Data	62
BAB IV HASIL HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Kepastian Hukum izin Bangunan Hunian dimanfaatkan untuk usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang.....	63
B. Implikasi hukum terhadap Izin Bangunan Hunian dimanfaatkan untuk usaha sarang Burung Walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang	94
BAB V PENUTUP	112
A. Kesimpulan	112
B. Saran.....	113
LAMPIRAN	
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAK

ACHMAD HALIFKAH (B022192003), “Hukum Pemanfaatan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Sarang Burung Walet Di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang” dibimbing oleh A.M. Yunus Wahid dan Muhammad Ilham Arisaputra.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk bangunan usaha sarang burung walet di Kabupaten Pinrang untuk menganalisis implikasi hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk bangunan usaha sarang burung walet di Kabupaten Pinrang.

Penelitian ini dilaksanakan di beberapa instansi Pemerintah Daerah Kabupaten Pinrang dengan menggunakan metode penelitian Empiris (*social legal research*) dengan menggunakan data primer dan data sekunder dengan Teknik wawancara dan studi kepustakaan.

Adapun hasil penelitian ini yaitu: 1). Kepastian hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk usaha sarang burung walet di kabupaten pinrang pada kenyataannya belum memiliki aturan secara spesifik dalam bentuk peraturan daerah maupun dalam bentuk peraturan bupati, tetapi dari dinas terkait untuk sementara memberikan solusi sebagai upaya dari pemerintahan untuk menggunakan izin bangunan Gedung kepentingan umum untuk digunakan IMB sehingga bangunan tersebut fungsinya betul-betul untuk usaha sarang burung walet. 2). Implikasi hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk usaha sarang burung walet di Kabupaten Pinrang itu sendiri merupakan pelanggaran. Secara aturan sudah menyalahi aturan artinya bangunan yang awalnya hunian beralih fungsi menjadi usaha sarang burung walet. Dan juga tempat usaha sarang burung walet yang pada pelaksanaannya tidak memiliki peruntukan terhadap tata ruang lingkup zonasi dalam Rencana tata ruang Wilayah Kabupaten Pinrang. Dengan demikian usaha sarang burung walet tersebut dapat dikenakan sanksi jika usaha sarang burung walet tersebut tidak sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Pinrang sesuai dengan ketentuan peraturan daerah tersebut.

Kata Kunci : Pemanfaatan, Rumah Hunian, Usaha Sarang Burung Walet

ABSTRACT

ACHMAD HALIFKAH (B022192003), “Utilization Of residential houses for swallow nest business activities in Watang Sawitto District Pinrang regency” supervised by A.M. Yunus Wahid and Muhammad Ilham Arisaputra.

This study aims to analyze the legal certainty of a residential building permit used for a swallow's nest business building in Pinrang Regency to analyze the legal implications of a residential building permit used for a swallow's nest business building in Pinrang Regency.

This research was conducted in several local government agencies of Pinrang Regency using empirical research methods (social legal research) using primary data and secondary data with interview techniques and library studies.

The results of this study are: 1). Legal certainty for residential building permits used for swallow nest businesses in Pinrang Regency in fact does not yet have specific rules in the form of regional regulations or in the form of regent regulations, but the relevant agencies have temporarily provided solutions as an effort from the government to use building permits for buildings of interest. It is common for IMB to use the building so that its function is really for the swallow's nest business. 2). The legal implication of a residential building permit being used for a swallow's nest business in Pinrang Regency itself is a violation. By law, it has violated the rules, meaning that the building that was originally a residence has turned into a swallow's nest business. And also the place of business for swallow's nest which in its implementation does not have a designation for the zoning scope in the Pinrang Regency Spatial Plan. Thus the swallow's nest business can be subject to sanctions if the swallow's nest business is not in accordance with the designation of the regional spatial plan of Pinrang Regency in accordance with the provisions of the regional regulation. The efforts of the Pinrang Regency government in this regard to oversee the swallow's nest business, both in this case supervising the swallow's nest business both in terms of development and community reports in the swallow's nest business in, Pinrang Regency.

Keywords : Utilization, Residential houses, swallow's nest bussiness

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia menganut sistem negara hukum, yang berdasar pada asas legalitas dengan sistem pembagian kekuasaan. Pada pelaksanaan pemerintahan, ada pemerintah pusat yakni Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh wakil presiden dan Menteri yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) pada Pasal 18 ayat (1) mengatur dengan jelas bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai Pemerintahan, yang diatur dengan Undang-Undang. Hal ini berarti negara mengakui adanya pemerintahan di daerah yang diawali dengan adanya suatu desentralisasi.

Berkaitan dengan ketentuan tersebut, maka hal ini berarti bahwa diserahkannya sebagian kewenangan pemerintah kepada pemerintah daerah melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang merupakan peluang sekaligus tantangan bagi pemerintah daerah. Pemerintah daerah khususnya kabupaten/kota

¹ Siti Kotijah, 2020, *Hukum Perizinan Online Single Submission (OSS)*, Samarinda, CV. MFA, hal. 1.

harus dapat memanfaatkan pelaksanaan pembangunan sehingga momentum otonomi daerah dapat memberikan kontribusi positif bagi percepatan pembangunan di daerah.

Pembangunan merupakan proses perubahan yang direncanakan untuk memperbaiki berbagai aspek kehidupan masyarakat. Dalam aspek kehidupan masyarakat ada salah satu aspek yaitu aspek keluarga yang akan terus bertumbuh dan berkembang.² Dalam perkembangan tersebut pastinya memerlukan tempat tinggal layak huni. Sehingga untuk mendirikan suatu bangunan tempat tinggal yang baru sejatinya harus memerhatikan izin. Perizinan merupakan suatu wujud pelayanan publik yang sangat menonjol dalam tata pemerintahan.³ Izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.⁴ Dalam perkembangannya, secara yuridis pengertian izin tertuang dalam Pasal 1 angka 19 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menegaskan bahwa :

“izin adalah keputusan pejabat Pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”.

² Admin, *Rumah Pemberdayaan Masyarakat*, <https://rumahpemberdayaan.com/6-aspek-kehidupan-manusia/>. Diakses Pada Tanggal 22 November 2021.

³ Hestanto, *Tinjauan Umum tentang Perizinan*, <https://www.hestanto.web.id/tinjauan-um-tentang-perizinan/>. Diakses pada tanggal 12 Oktober 2021.

⁴ Philipus M. Handjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya, Yuridika, hal.2.

Kemudian Dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko ditentukan bahwa :

“Izin adalah persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah untuk pelaksanaan kegiatan usaha yang wajib dipenuhi oleh pelaku usaha sebelum melaksanakan kegiatan usahanya”.

Pada kegiatan pembangunan sebuah bangunan, sering dikenal istilah IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang dijadikan bukti dalam bentuk izin untuk mendirikan bangunan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 8 huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa :

“izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintahan Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah”.

Kemudian Dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung ditentukan bahwa :

“Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrative dan persyaratan teknis yang berlaku”.

Selanjutnya Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung ditentukan pula bahwa :

“Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung

sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”.

Pembangunan sebuah gedung harus memerhatikan penataan ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah setempat agar menciptakan keteraturan serta harmonisasi dalam penataan ruang sebuah wilayah. Dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditentukan bahwa :

“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”.

Pembangunan dan lingkungan adalah merupakan satu kesatuan utuh yang tidak dapat dipisahkan antara keduanya.⁵ Hak atas lingkungan merupakan hak konstitusional yang diatur dalam Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) yang menentukan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat berhak memperoleh pelayanan Kesehatan”, kemudian diatur juga dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan

⁵ Moh. Fadli, 2016, *Hukum dan Kebijakan Lingkungan*, Malang, UB Press, hal.10.

Hidup. Dalam hal ini Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 telah direvisi dengan Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020.

Sehubungan dengan adanya pembangunan, maka hal tersebut tidak lepas dari bangunan rumah hunian yang layak huni. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman bahwa “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.” Pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, ditentukan bahwa :

“Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.”

Kabupaten Pinrang, sudah beberapa tahun ini banyaknya masyarakat yang membangun bangunan usaha sarang burung walet walaupun sekarang keadaan yang tidak memungkinkan dengan adanya wabah covid-19 namun masyarakat Kabupaten Pinrang tidak terhalangi oleh keadaan tersebut. Usaha sarang burung walet menjadi salah satu pendapatan bagi masyarakat Kabupaten Pinrang. Bahkan usaha sarang burung walet ini dibangun tepat berada diatas bangunan tempat tinggal. Melalui Peraturan Daerah Kabupaten Pinrang Nomor 10 Tahun 2013 tentang Bangunan gedung bahwa:

“Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis”.

Dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) idealnya harus disesuaikan dengan apa yang hendak ingin didirikan. Bangunan yang menurut klasifikasi fungsinya terbagi atas bangunan fungsi hunian, bangunan fungsi usaha, bangunan fungsi sosial, bangunan fungsi budaya, dan bangunan fungsi khusus. Artinya, mendirikan atau membangun sebuah bangunan harus sesuai dengan aturan yang ditetapkan. Jika Izin Mendirikan Bangunan (IMB) peruntukannya untuk pemukiman, maka bangunan yang didirikan seharusnya untuk rumah hunian.

Akan tetapi, usaha sarang burung walet yang dilakukan masyarakat Kabupaten Pinrang tidak didukung dalam bentuk pengaturan atas izin usaha sarang burung walet. Dengan belum adanya aturan yang jelas mengenai izin usaha sarang burung walet Kabupaten Pinrang, memunculkan beberapa permasalahan yang sangat mengganggu kenyamanan dan keharmonisan masyarakat. Hal tersebut dikarenakan bangunan sarang burung walet berada di tengah-tengah pemukiman masyarakat yang mengakibatkan pencemaran lingkungan dan sumber penyakit. Sejumlah sarang burung walet ini dibangun dengan model gedung tiga lantai bahkan terdapat beberapa rumah hunian yang di atasnya sudah dibangun usaha sarang burung walet.

Sehingga banyaknya masyarakat Kabupaten Pinrang khususnya di kawasan permukiman di Kecamatan Watang Sawitto membangun sarang burung walet di atas huniannya tanpa mengubah Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Akibatnya, usaha sarang burung walet membawa dampak negatif untuk lingkungan sekitar dan berdampak pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pinrang sehingga pembangunan rumah hunian di Kabupaten Pinrang menjadi tidak teratur. Dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Pinrang Nomor 14 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pinrang dari Tahun 2012-2032 menegaskan bahwa :

“Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pinrang berperan sebagai alat untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan antar wilayah dan kesinambungan pemanfaatan ruang di Kabupaten Pinrang”

Namun usaha sarang burung walet semakin marak keberadaanya di wilayah permukiman Kabupaten Pinrang. Salah seorang warga Kabupaten Pinrang menuturkan, keberadaan usaha sarang burung walet itu membuat warga sangat terganggu. “Apalagi, didirikan di tengah pemukiman warga”.⁶ Selain itu warga juga terganggu dengan adanya suara walet yang direkam kemudian diputar melalui pengeras suara selama 24 jam sehingga menimbulkan kebisingan dan juga mengganggu rumah ibadah apabila suara walet tersebut diputar.

⁶ Hery Syahrullah, *Warga Pinrang Keluhkan Keberadaan Sarang Burung Walet*, <https://makassar.tribunnews.com/2017/10/20/warga-pinrang-keluhkan-keberadaan-sarang-burung-walet> diakses pada tanggal 1 September 2021

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor : KEP-48/MENLH/11/1996 tentang Baku Tingkat Kebisingan menegaskan bahwa :

“kebisingan adalah bunyi yang tidak diinginkan dari usaha atau kegiatan dalam tingkat dan waktu tertentu yang dapat menimbulkan gangguan kesehatan manusia dan kenyamanan lingkungan.”

Selain itu usaha sarang burung walet juga berdampak pada lingkungan hidup, yang mana membuat keresahan masyarakat yang berdampingan dengan usaha sarang burung walet. Dalam Pasal 1 angka 34 Peraturan Daerah Kabupaten Pinrang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup yaitu “dampak lingkungan hidup adalah pengaruh perubahan pada lingkungan hidup yang diakibatkan oleh suatu usaha dan/atau kegiatan”. Dalam melakukan pengawasan terhadap izin perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup tersebut sejatinya merupakan bagian dari upaya preventif dari penegakan hukum itu sendiri sedangkan penerapan sanksi merupakan bentuk represif dari penegakan hukum.⁷

Namun seiring berjalannya waktu, investor asing mulai berminat dengan sarang burung walet dari Kabupaten Pinrang dan Kota Pare-Pare. Wakil salah satu Perusahaan Malaysia ini bahkan telah mengunjungi kedua daerah ini dan bertemu dengan pengelola walet di

⁷ A.M.Yunus Wahid, 2018, *Pengantar Hukum Lingkungan*, Jakarta, Prenamedia Gorup, Hal 185

dua daerah ini.⁸ Pemerintah Kabupaten Pinrang Sulawesi Selatan (Sul-Sel) mengincar tambahan setoran pajak daerah dari usaha sarang burung walet. Rencana pengenaan pajak baru ini sesuai rekomendasi BPK. Berdasarkan rekomendasi BPK Provinsi Sulsel melihat ada potensi pendapatan dari usaha burung walet. Ini sementara di garap,” ungkap Kabid BKUD Pinrang.⁹ Dan juga adanya kejadian dilapangan terlalu tingginya bangunan sehingga buruh bangunan sarang burung walet di Kabupaten Pinrang tewas kesetrum Listrik.¹⁰ Sehingga hal ini harus diperhatikan oleh pemerintah Kabupaten Pinrang dengan memerhatikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari bangunan rumah hunian yang didirikan usaha sarang burung walet. Dan juga pentingnya pengawasan dari pemerintah Kabupaten Pinrang dalam memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) harus diperhatikan sehingga bangunan yang ada di daerah Kabupaten Pinrang menjadi teratur, serta terpeliharanya kelestarian sumber daya alam dan lingkungan hidup. Selain itu, bahwa dengan semakin meningkatnya usaha dibidang usaha sarang burung walet tersebut, diperlukan adanya pembinaan,

⁸ Koran Tempo, *Sarang Walet Pinrang dan Pare-Pare diminati Investor Malaysia*, <https://koran.tempo.co/amp/makassar/237124/sarang-walet-pinrang-dan-parepare-diminati-investor-malaysia>, diakses Pada Tanggal 20 September 2022

⁹ Harumin, DetikSulSel, *Pemkab Pinrang Incar Pajak Sarang Burung Walet, ikuti Rekomendasi BPK*, <https://www.detik.com/sulsel/berita/d-6119406/pemkab-pinrang-incar-pajak-sarang-burung-walet-ikuti-rekomendasi-bpk/amp>, diakses Pada Tanggal 20 September 2022.

¹⁰ Sahabat News, *Buruh Bangunan Sarang Walet Di Pinrang Tewas Kesetrum Listrik*, <https://sahabatnewsonline.wordpress.com/2017/08/08/sahabat-news-buruh-bangunan-sarang-walet-di-pinrang-tewas-kesetrum-listrik/>, diakses Pada tanggal 20 September 2022

pengendalian, penertiban, serta penyuluhan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemerintah daerah Kabupaten Pinrang.

Tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pengendalian Usaha Sarang Burung Walet Kabupaten Pinrang” yang ditulis oleh Salman Abadi membahas tentang pengaturan instrument perizinan dalam pengendalian usaha burung walet dan dampak hukum yang ditimbulkan dari usaha walet. Dalam penelitian tersebut menyimpulkan bahwa pengaturan instrumen perizinan dalam pengendalian usaha burung walet di Kabupaten pinrang pada kenyataanya belum memiliki aturan yang secara spesifik dalam bentuk Peraturan Daerah ataupun dalam bentuk Peraturan Bupati, akan tetapi pengaturan tersebut masih dalam bentuk rancangan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penerbitan izin dan Rekomendasi Bidang Lingkungan Hidup yang mewajibkan dokumen Lingkungan Hidup berupa UKL-UPL dan SPPL terhadap budidaya sarang burung walet sehingga bentuk pelaksanaan pengendalian dalam pemanfaatan usaha sarang burung walet belum dapat dilakukan sebelum rancangan peraturan bupati tentang pedoman Penertiban Izin dan Rekomendasi Bidang Lingkungan Hidup disahkan dan diundangkan. Sehingga penulis menyimpulkan bahwa perbedaan dari tesis salman ialah tesis salman lebih momfokuskan pada aturan instrument usaha sarang burung walet, kemudian penulis mengkaji pada konsep lain yaitu mengkaji mengenai izin dari alih fungsi bangunan

yang dimana bangunan hunian yang dimanfaatkan untuk usaha sarang burung walet.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis dalam hal ini mengusulkan proposal penelitian dengan judul “ **Pemanfaatan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Sarang Burung Walet Di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang**”.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk bangunan usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang?
2. Bagaimanakah Implikasi hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis kepastian hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk bangunan usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang.
2. Untuk menganalisis implikasi hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk bangunan usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Watang Sawitto Kabupaten Pinrang.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan di atas tentunya dalam penelitian ini juga mempunyai beberapa manfaat, diantaranya sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya, serta bagi yang berminat untuk meneliti lebih lanjut tentang pemanfaatan rumah hunian untuk kegiatan usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang dan juga di daerah lain. Sebagai bahan referensi bagi penelitian yang sama dengan penelitian ini.

2. Manfaat praktis

Sebagai tambahan wawasan pengetahuan tentang pemanfaatan rumah hunian untuk kegiatan usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang.

Diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan pertimbangan bagi pemerintah dan pihak-pihak yang terkait dalam menentukan kebijakan guna untuk melaksanakan wewenangnya sebagai pemerintah.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan ditemukan adanya penelitian terdahulu yang ada kemiripan dengan penelitian ini, yaitu :

1. Tesis Mihiko Ahmad Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar tahun 2018, yang berjudul “Penerapan Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum Dalam Pemberian izin mendirikan Bangunan Oleh Pemerintah Kota Makassar”, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana penerapan asas kecermatan dan asas kepastian hukum dalam pemberian IMB oleh Pemerintah Kota Makassar?
- b. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi tidak terwujudnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum dalam pemberian IMB oleh Pemerintah Kota Makassar?

Adapun kesimpulan mengenai orisinalitas diatas ialah

- 1) Penerapan asas kecermatan dan asas kepastian hukum dilakukan, yaitu untuk asas kecermatan dilakukan pada tahap penelitian berkas dokumen dengan cara membentuk tim teknis yang tugasnya untuk melakukan penelitian secara komprehensif mengenai segenap aspek-aspek persyaratannya sampai dengan pengambilan keputusan agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat, yang mana pembentukan tim teknis sebagai bentuk penerapan asas kecermatan pada pemberian IMB oleh Pemerintah Kota Makassar. Sedangkan untuk asas kepastian hukum dilakukan dengan dua hal yaitu norma tertulis dan norma tidak tertulis. Untuk norma yang tertulis yaitu berdasarkan Peraturan

Walikota Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Terpadu Satu Pintu sedangkan norma tidak tertulis yaitu serangkaian kebijakan-kebijakan mengenai peraturan teknis dan prosedur pada tahap permohonan IMB, verifikasi permohonan dan penertiban IMB.

2) Faktor-faktor yang mempengaruhi tidak terwujudnya Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum dalam Pemberian IMB oleh pemerintah Kota Makassar yaitu dari faktor hukumnya yaitu dari segi regulasi tidak adanya keharusan untuk memverifikasi semua berkas yang menjadi persyaratan dalam memohon IMB seperti surat persetujuan tetangga, Faktor Penegakan Hukum yaitu kekurangan sumber daya manusia khususnya tim teknis yang menjadi sentral untuk menyeleksi berkas administrasi dan terjun kelapangan untuk mencocokkan antara berkas yang diajukan dengan kenyataan dilapangan, faktor sarana atau fasilitas pendukung yaitu kekurangan sumber daya manusia mengakibatkan Pemerintah Kota Makassar menggunakan tenaga honorer yang secara kemampuan dirasa berbeda terkait kebutuhan pemahaman tentang bangunan gedung, hukum perizinan dan lain-lain sehingga sering mengalami kendala, faktor masyarakat yaitu kebanyakan dimasyarakat belum patuh dan sadar akan hukum, kaitan dengan surat persetujuan tetangga seharusnya

masyarakat lebih peka dan sadar akan dampak ketika dia tidak ikut berperan aktif terhadap kesadaran hukum karena yang akan dirugikan masyarakat sendiri jika tidak ikut berpartisipasi aktif karena dampak dari pembangunan yang dimohonkan oleh pemohon izin dan faktor kebudayaan yaitu kebiasaan di masyarakat yang apatis terhadap lingkungan disekitar dan tetangga, menyebabkan faktor kebudayaan ini juga menjadi faktor utama yang mempengaruhi tidak terwujudnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum dalam pemberian IMB. Perbedaan dengan tulisan usulan penelitian ini adalah yang mana usulan penelitian ini fokus terhadap pemberian izin mendirikan bangunan dikarenakan dalam usulan penelitian ini untuk aturan izin usaha sarang burung walet belum diatur dalam peraturan daerah Kabupaten Pinrang sedangkan pada tesis mihiko ahmad fokus terhadap asas kecermatan dan asas kepastian hukum dalam pemberian izin mendirikan bangunan (IMB), selain itu daerah untuk melakukan penelitian berbeda.

2. Tesis Sulmayani Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar tahun 2020, yang berjudul, "Pelaksanaan Pemungutan Pajak Sarang Burung Walet Di Kecamatan Tanasitolo Kabupaten Wajo", dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana pelaksanaan pemungutan pajak sarang burung walet di Kecamatan Tanasitolo Kabupaten Wajo Berdasarkan Peraturan

Daerah Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pajak Sarang Burung Walet?

- b. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemungutan Pajak Sarang Burung Walet di Kecamatan Tanasitolo Kabupaten Wajo?

Adapun kesimpulan mengenai orisinalitas diatas ialah

- 1) Pemungutan pajak sarang burung walet di Kecamatan Tanasitolo Kabupaten Wajo sudah berjalan sesuai prosedur pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Sarang Burung Walet dan Peraturan Bupati Wajo Nomor 38 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Sarang Burung Walet yang dimulai dari perhimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak, penagihan pajak, sampai pembayaran pajaknya. Namun berdasarkan substansi pelaksanaan pemungutannya belum sepenuhnya optimal, mengingat karena masih kurangnya kesadaran pengusaha sarang burung walet selaku wajib pajak dalam melaporkan, mendaftarkan dan membayar pajaknya. Hal ini erat kaitannya dengan petugas pajak selaku penegak hukum yang belum maksimal dalam melakukan sosialisasi/penyuluhan akan pentingnya pajak. Meskipun demikian, pendapatan pajak

sarang burung walet dilihat dari data yang didapatkan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Wajo setiap tahunnya meningkat walaupun hasil yang di dapat dari pemungutan pajak tersebut belum terlalu cukup.

- 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemungutan pajak sarang burung walet di Kecamatan Tanasitolo Kabupaten Wajo dibagi atas 3 (tiga) faktor yaitu mengenai faktor hukum (Undang-Undang) yang mana faktor ini menyebabkan salah satu alasan pengusaha sarang burung walet sebagai wajib pajak enggan untuk membayar pajak oleh karena dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 8 Tahun 2011 tarif pajak yang diberlakukan ditetapkan dengan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen). Mengenai hal ini, masyarakat yakni pengusaha sarang barang burung walet sebagai wajib pajak kurang menyetujui aturan tarif tersebut dengan alasan tarif yang ditetapkan terlalu tinggi. Selanjutnya, mengenai faktor penegak hukum dalam hal ini kinerja dari petugas pajak yang belum optimal oleh karena dalam pelaksanaan pemungutan pajak sarang burung walet di Kecamatan Tanasitolo Kabupaten Wajo mengenai hasil pendataan masih ada beberapa pengusaha sarang burung walet selaku subjek pajak dan objek pajak sarang burung walet

yang belum terdata. Sehingga dalam hal ini dapat pula dikatakan masih kurangnya penyuluhan dan sosialisasi pemerintah selaku penegak hukum kepada masyarakat yakni pengusaha sarang burung walet. Selain itu, mengenai faktor masyarakat yang mana faktor penyebab masyarakat sangat mempengaruhi pelaksanaan pemungutan pajak sarang burung walet, oleh karena kurangnya kesadaran untuk membayar pajak dan tidak adanya kejujuran wajib pajak dalam membayar pajak. Perbedaan dengan tulisan usulan penelitian ini adalah yang mana usulan penelitian ini fokus terhadap pemberian izin mendirikan bangunan dikarenakan dalam usulan penelitian ini untuk aturan izin usaha sarang burung walet belum diatur dalam peraturan daerah Kabupaten Pinrang sedangkan pada tesis sulmayani fokus pada pajak sarang burung walet dikarenakan sudah ada aturan mengenai usaha sarang burung walet itu sendiri, selain itu tempat penelitian yang berbeda.

3. Tesis Salman Abadi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar tahun 2017, yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pengendalian Usaha Burung Walet Kabupaten Pinrang”, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Pengaturan instrument perizinan dalam pengendalian usaha burung walet di Kabupaten Pinrang?

b. Bagaimana dampak hukum usaha burung walet di Kabupaten Pinrang?

Adapun kesimpulan mengenai orisinalitas diatas ialah

- 1) Pengaturan instrumen Perizinan dalam pengendalian usaha burung walet di kabupaten pinrang pada kenyataannya belum memiliki aturan yang secara spesifik dalam bentuk Peraturan Daerah ataupun dalam bentuk Peraturan Bupati, akan tetapi pengaturan tersebut masih dalam bentuk Rancangan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penertiban Izin dan Rekomendasi Bidang Lingkungan Hidup yang mewajibkan dokumen lingkungan hidup berupa UKL-UPL dan SPPL terhadap budidaya sarang burung walet sehingga bentuk pelaksanaan pengendalian dalam pemanfaatan usaha burung walet belum dapat dilakukan sebelum Rancangan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penertiban Izin dan Rekomendasi Bidang Lingkungan Hidup disahkan dan diundangkan.
- 2) Dampak Hukum terkait usaha burung walet di Kabupaten Pinrang di bagi atas 2 (dua) pokok permasalahan yaitu mengenai tempat usaha burung walet yang pada pelaksanaannya tidak memiliki peruntukan terhadap ruang lingkup zonasi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pinrang sebagaimana diatur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pinrang Nomor 14 Tahun 2012 tentang

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pinrang Tahun 2012-2023. Dengan demikian, tempat usaha burung walet tersebut dapat dikenakan sanksi jika usaha burung walet tersebut tidak sesuai dengan peruntukan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pinrang sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah tersebut. Selain itu, permasalahan dampak hukum usaha burung walet di Kabupaten Pinrang terkait dalam hal pajak usaha burung walet di Kabupaten Pinrang yang pelaksanaannya tidak dapat dilakukan dikarenakan tidak adanya bentuk pengaturan hukum terkait hal tersebut yang diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet serta tarif pajak sarang burung walet ditetapkan dengan Pengaturan Daerah. Hal ini juga tidak memberikan proyeksi dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam bentuk pajak daerah tentang usaha pemanfaatan burung walet itu sendiri.

Perbedaan dengan tulisan usulan penelitian ini adalah yang mana usulan penelitian ini fokus pada kajian izin mendirikan bangunan (IMB) sedangkan tesis salman abadi fokus pada kajian izin usaha sarang burung wallet.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Rumah Hunian

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa :

“rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.

Menurut Siswono Yudohusodo¹¹, “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan. Rumah adalah sesuatu bangunan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia sebagai tempat berlindung manusia dari berbagai gangguan dari luar, selain itu kalau dilihat dari beberapa pengertian rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, tempat manusia melangsungkan kehidupannya, tempat manusia berumah tangga dan sebagainya.¹²

¹¹ Siswono Yudohusodo, 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta, Inkoppel, hal. 432

¹² Eko Sri Haryanto, S.Sn.,M.Sn, *Pengertian Rumah Tinggal* diakses pada tanggal 09 September 2021

Hunian dalam arti harfiah dapat diidentikkan dengan sosok 'rumah' yang merupakan benda mati. Lang mengatakan,

“hasil karya bentuk arsitektur hunian tersebut harus dipahami sebagai suatu proses dinamis sebuah kebudayaan manusia penghuninya yang merupakan ekspresi atau manifestasi dari makna, fungsi, perilaku dan struktur ide yang terjadi dari kelompok manusia penghuninya”.¹³

Hunian adalah tempat tinggal atau kediaman (yang dihuni) masyarakat mengharapkan perumahan yang nyaman dan aman sebagai kawasan mereka.¹⁴ Rumah yang berdiri di atas tanah telah populer sejak berjuta tahun lalu. Bentuknya beragam, begitu pula dengan material. Seiring berjalannya waktu, jenis-jenis rumah pun semakin beragam seperti beberapa jenis rumah di bawah ini:¹⁵

- a) Rumah Tapak adalah jenis hunian yang dibangun menapak langsung di atas tanah. Pada masa lalu, kebanyakan bangunan rumah tapak berada terpisah dengan rumah lain. Orang umum menyebutnya sebagai rumah tunggal atau *detached*. Ciri utama rumah tapak ialah selain bangunannya yang menapak langsung dengan tanah, hak kepemilikannya juga bersifat tunggal.
- b) *Town House* adalah rumah yang berada di kompleks berjenis *town house* ini disebut sebagai apartemen berbentuk horizontal. Di dalam kompleks hunian *town house* ini terdapat fasilitas umum yang dapat digunakan oleh seluruh warga yang tinggal di dalamnya. Bentuk rumah di dalam *town house* juga nyaris sama satu sama lainnya.
- c) *Cluster* adalah perumahan yang di dalamnya dibagi menjadi beberapa Kawasan atau sub kompleks. Dalam sub kompleks tersebut, terdapat rumah-rumah dengan tipe yang sama dan fasilitas umum yang khusus digunakan oleh para penghuninya. Namun di *cluster* tersebut juga difasilitasi tempat bermain yang

¹³ Sigrid Canny, 22 *Pengertian Rumah*, https://www.academia.edu/8715260/22_Pengertian_Rumah, diakses pada tanggal 13 Oktober 2021.

¹⁴ Teropong.id, *Arti Kata Hunian*, <https://teropong.id/arti-kata-hunian/>, diakses pada tanggal 20 November 2021

¹⁵ 99.co, 13 *Jenis Jenis Rumah dan Hunian Yang Dikenal di Indonesia*, <https://www.99.co/blog/indonesia/jenis-rumah-dan-hunian/> diakses pada tanggal 24 September 2021

bisa digunakan oleh warga seluruh sub kompleks. Ciri lain untuk mengetahui sebuah jenis hunian disebut *cluster* ialah pagar tinggi di sekitarnya.

- d) Rumah Tunggal (*Detached*), seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, bahwa pada masa lalu kebanyakan bangunan rumah berjenis tunggal. Jenis hunian tunggal pun masih eksis namun umum digunakan sebagai tempat peristirahatan di waktu senggang. Contoh dari rumah tunggal atau *detached* saat ini ialah *mansion, cottage, vila, maupun bungalow*.
- e) Rumah kopel, rumah tersebut hanya dipisah oleh satu dinding, memiliki penampakan yang sama, dan ukurannya punimbang. Bila bermain ke daerah Jawa Barat seperti Bandung akan sering melihat rumah-rumah kopel jenis hunian ini bagai pinang dibelah dua. Biarpun nampak seperti satu rumah dibagi dua, jenis rumah ini ternyata ditinggali oleh orang berbeda.
- f) Apartemen adalah blok bangunan bertingkat yang di dalamnya terbagi menjadi sejumlah ruang. Hunian ini kebanyakan dibangun di tengah kota yang dekat dengan berbagai pusat kegiatan. Tipe unit apartemen yang umum dibuat ialah *studio, one bed room, two bed room, dan condominium*.
- g) Kondotel merupakan hunian jenis apartemen namun dengan fasilitas dan pelayanan layaknya hotel. Hunian ini awalnya populer di Amerika Serikat sebagai bangunan mewah milik perorangan seperti apartemen.
- h) Rumah Susun (rusun) sering diartikan sebagai apartemen sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri dikategorikan dalam jenis hunian ini. Rusun dibuat untuk mengatasi keterbatasan lahan permukiman di daerah perkotaan.
- i) Rumah Toko (Ruko) merupakan satu bangunan yang memiliki 2 fungsi, yaitu sebagai rumah dan tempat usaha. Umumnya ruko dibangun lebih dari 2 tingkat. Adapun fungsi rumah tinggal ditempatkan di bagian atas. Sementara itu bagian bawah digunakan sebagai pusat aktivitas usaha sang pemilik ruko.
- j) Rumah Kantor sama halnya seperti ruko, rumah kantor juga digunakan untuk tempat tinggal dan aktivitas kantor. Biasanya rumah kantor digunakan sebagai tempat tinggal para staf kantor bukan sang pemilik kantor.
- k) Indekos atau *kosan* merupakan hunian sewa yang dijadikan alternatif tempat tinggal oleh pendatang dari kota lain. Kosan bisa berada di dalam suatu rumah yang tergabung dengan rumah inti sang pemilik kost atau dibangun khusus atau bangunan yang terdiri dari kamar-kamar.
- l) Kontrakan tidak jauh berbeda dengan indekost, kontrakan juga merupakan hunian sewa yang dijadikan alternatif tempat tinggal oleh pendatang dari kota lain. Kontrakan sifatnya lebih privat karena disewakan berbentuk satu unit rumah.

- m) Jenis Hunian TOD (*Transit Oriented Development*) merupakan konsep hunian masa kini yang terintegrasi dengan jalur transportasi umum. Jenis transportasi umum yang dimaksud antara lain ialah MRT, dan juga LRT.

Sebuah hunian sebut rumah layak huni apabila memenuhi empat kriteria, yaitu:¹⁶

- a. Kecukupan luas tempat tinggal minimal 7,2 m² per kapita (*sufficient living space*)
- b. Memiliki akses terhadap air minum layak
- c. Memiliki akses terhadap sanitasi layak
- d. Ketahanan bangunan (*durable housing*), yaitu atap terluas berupa beton, genteng, seng, kayu, sirap; dinding terluas berupa tembok, plesteran anyaman bamboo, kawat, papa dan batang kayu; dan lantai terluas berupa marmer, granit, keramik, parket, vinil, karpet, ubin, tegel, kayu, papan, semen, bata merah.

Rumah berfungsi sebagai wadah untuk lembaga terkecil masyarakat manusia, yang sekaligus dapat dipandang sebagai “*shelter*” bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung. Rumah juga berfungsi sebagai wadah bagi berlangsungnya segala aktivitas manusia yang bersifat intern dan pribadi. Jadi, rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belakang melainkan juga merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari.¹⁷

¹⁶ Nawasis, *Sebaran Capaian Rumah Layak Huni Tahun 2020*, diakses pada tanggal 24 September 2021

¹⁷ Ridho, Muhammad, 2001, *Kemiskinan di Perkotaan*, Semarang, Unissula, hal. 18.

B. Perizinan Kegiatan Usaha

Pasal 1 angka 19 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mendefinisikan izin sebagai Keputusan Pejabat Pemerintah yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Spelt dan Ten Berge¹⁸ mendefinisikan izin dalam arti sempit sebagai “suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan”. Sedangkan Van der Pot¹⁹ mendefinisikan izin sebagai “keputusan yang memperkenankan dilakukannya perbuatan yang pada prinsipnya tidak dilarang oleh pembuat peraturan”. Dari beberapa pendapat pakar, dapat disebutkan bahwa izin adalah perbuatan pemerintah atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu. Beberapa unsur dalam perizinan, yaitu :

a. Peraturan Perundang-undangan

Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah pemerintah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, artinya setiap Tindakan hukum pemerintah dalam menjalankan fungsi pengaturan dan fungsi pelayanan didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan

¹⁸ Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya yuridika, hal 2-3

¹⁹ Moh. Saleh Djindang, 1985 *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta, Balai Buku Ihtiar, hal 143

perundang-undangan.²⁰ Pelaksanaan dan penegakan hukum positif memerlukan wewenang, karena wewenang dapat melahirkan suatu instrumen yuridis, namun yang perlu diperhatikan oleh pemerintah adalah izin yang diterbitkan harus berdasarkan wewenang yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku (legalitas). Penerimaan kewenangan tersebut adalah pemerintah atau organ pemerintah, dari presiden sampai dengan lurah. Kewenangan pemerintah dalam menerbitkan izin bersifat kewenangan bebas, artinya pemerintah diberi kewenangan memberi pertimbangan atas dasar inisiatif sendiri. Pertimbangan tersebut didasarkan oleh:²¹

- 1) Kondisi-kondisi dari pemohon yang dimungkinkan untuk dikeluarkan suatu izin
- 2) Cara pertimbangan kondisi-kondisi yang ada
- 3) Konsekuensi yuridis yang mungkin timbul dari akibat penolakan atau pemberian izin dikaitkan dengan pembatasan undang-undang
- 4) Prosedur yang harus dilakukan pada saat dan sesudah keputusan diberikan baik penerimaan maupun penolakan pemberian izin.

b. Organ Pemerintah

Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintah baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah. Menurut Sjahran Basah, dari penelusuran berbagai ketentuan penyelenggaraan pemerintah dapat diketahui, baik mulai dari administrasi negara tertinggi (Presiden) sampai dengan administrasi negara terendah (Lurah) berwenang memberikan izin. Ini berarti

²⁰ Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal, 202.

²¹ *Ibid*, hal, 202.

terdapat beraneka ragam administrasi negara (termasuk institusinya) pemberi izin, yang didasarkan pada jabatan yang dijabatnya baik tingkat pusat maupun pada tingkat daerah.²²

Terlepas dari beragamnya organ pemerintah atau administrasi negara yang mengeluarkan izin, yang pasti adalah bahwa izin hanya boleh dikeluarkan oleh organ pemerintah. Menurut N.M. Spelt dan J.B.J.M. Ten Berge, keputusan yang memberikan izin harus diambil oleh organ yang berwenang, dan hampir selalu terkait adalah organ-organ pemerintahan atau administrasi negara. Dalam hal ini, organ-organ pada tingkat penguasa nasional (Menteri) atau tingkat penguasa-penguasa daerah”.²³

Menurut Soeharjo, pada tingkat tertentu regulasi ini menimbulkan kejenuhan dan timbul gagasan yang mendorong untuk menyederhanakan pengaturan, prosedur, dan birokrasi. Keputusan-keputusan pejabat sering menimbulkan waktu lama, misalnya pengeluaran izin yang memakan waktu berbulan-bulan, sementara dunia usaha perlu berjalan lancar dan cepat, dan banyaknya mata rantai dalam prosedur perizinan banyak membuang waktu dan biaya”.²⁴

²² *Ibid*, hal.204.

²³ *Ibid*, hal.204-205.

²⁴ *Ibid*, hal.205.

c. Peristiwa Konkret

Izin sebagai salah satu jenis dari keputusan (*beschikking*) yang memiliki bentuk dan sifat yaitu:²⁵

- 1) Konkret, artinya objek yang diputuskan dalam keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.
- 2) Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.
- 3) Final, artinya sudah definitive dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Mengenai hal tersebut, izin merupakan instrumen yuridis yang berbentuk keputusan, yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret adalah peristiwa yang terjadi dalam waktu tertentu, orang tertentu, tempat tertentu, serta fakta hukum tertentu. Karena peristiwa konkret itu beragam, sejalan dengan keragaman perkembangan masyarakat, maka izin pun memiliki berbagai keragaman. Izin yang jenisnya beragam itu dapat dibuat dalam proses dan cara prosedurnya tergantung dari kewenangan pemberi izin, macam izin dan struktur organisasi instansi yang menerbitkannya.²⁶

Berkaitan dengan wewenang organ pemerintah dengan peristiwa konkret, kewenangan tersebut diberikan untuk tujuan yang konkret yang didasarkan pada aspek yuridis perizinan yang meliputi:²⁷

²⁵ C.S.T. Kansil, 2003, *Kitab Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta, Pradnya Paramita, hal. 15.

²⁶ Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal,206

²⁷ C.S.T. Kansil, *Op. Cit*, hal.15.

- 1) Larangan untuk melakukan aktivitas tanpa izin. Larangan dirumuskan dalam norma, larangan bukan pada norma perintah, maka pelanggaran atas larangan itu dikaitkan dengan sanksi administrasi, pidana dan perdata.
- 2) Wewenang untuk memberikan izin.

d. Prosedur dan Persyaratan

Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Disamping harus menempuh prosedur tertentu, pemohon izin juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin dan instansi pemberi izin.²⁸

Menurut Soehino, syarat-syarat dalam izin itu harus konstitutif dan kondisional. Bersifat konstitutif, karena ditentukan suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus (terlebih dahulu) dipenuhi, artinya dalam hal pemberian izin itu ditentukan suatu perbuatan konkret dan bila tidak dipenuhi akan dikenakan sanksi. Bersifat kondisional, karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan itu terjadi. Penentuan prosedur dan persyaratan perizinan ini dilakukan secara sepihak oleh pemerintah, meskipun demikian, pemerintah tidak boleh membuat atau menentukan prosedur dan persyaratan menurut kehendaknya sendiri secara *arbiter* (sewenang-

²⁸ Ridwan HR, *Op.Cit*, hal, 207.

wenang), tetapi harus sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dari perizinan tersebut. Dengan kata lain, tidak boleh menentukan syarat yang melampaui batas tujuan yang hendak dicapai oleh peraturan hukum yang menjadi dasar perizinan yang bersangkutan.²⁹

Mengenai jenis dan bentuk perizinan, menurut Amrah Muslimin³⁰ bahwa “izin dibagi ke dalam 3 (tiga) bagian bentuk perizinan (*vergunning*)”, yaitu:

- a. Lisensi, ini merupakan izin yang sebenarnya (*Deiegenlyke*) Dasar pemikiran mengadakan penetapan yang merupakan lisensi ini ialah bahwa hal-hal yang diliputi oleh lisensi diletakkan dibawah pengawasan pemerintah, untuk mengadakan penertiban. Seperti halnya izin perusahaan bioskop.
- b. Dispensasi, ini adalah suatu pengecualian dari ketentuan umum, dalam hal mana pembuat undang-undang sebenarnya dalam prinsipnya tidak berniat mengadakan pengecualian tersebut.
- c. Konsesi, disini pemerintah menginginkan sendiri dan menganjurkan adanya usaha-usaha industri gula atau pupuk dengan memberikan fasilitas kewenangan kewajiban.

Sesuai dengan sifatnya, yang merupakan bagian dari ketetapan, Izin selalu dibuat dalam bentuk tertulis. Sebagai ketetapan tertulis, secara umum izin memuat hal-hal sebagai berikut:³¹

- a. Organ yang berwenang
Dalam izin dinyatakan siapa yang memberikannya, biasa dari kepala surat dan penandatanganan izin akan nyata organ mana yang memberikan izin.
- b. Yang dialamatkan

²⁹ *Ibid* hal,208.

³⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika, hal, 25.

³¹ Ridwan HR, *Op. Cit*, Hal 167

Izin ditujukan pada pihak yang berkepentingan. Biasanya izin lahir setelah yang berkepentingan mengajukan permohonan untuk itu.

- c. Diktum
Keputusan yang memuat izin, demi alasan kepastian hukum, harus memuat uraian sejelas mungkin untuk apa izin itu diberikan.
- d. Ketentuan-ketentuan, Pembatasan-pembatasan, dan Syarat-syarat
Sebagaimana kebanyakan keputusan, didalamnya mengandung ketentuan, pembatasan, dan syarat-syarat (*voorschriften, beperkingen, en voorwaarden*), demikian pula dengan keputusan yang berisi izin ini.
- e. Pemberian Alasan
Pemberian alasan dapat memuat hal-hal seperti penyebutan ketentuan undang-undang, pertimbangan-pertimbangan hukum, dan penetapan fakta.
- f. Pemberitahuan-pemberitahuan Tambahan
Pemberitahuan tambahan dapat berisi bahwa kepada yang dialamatkan ditujukan akibat-akibat dari pelanggaran ketentuan-ketentuan dalam izin, seperti sanksi-sanksi yang mungkin diberikan pada ketidakpatuhan.

Berikut ini gambaran mengenai sejumlah izin yang dikeluarkan pemerintah kabupaten/kota:³²

- 1) Izin lokasi;
- 2) Izin Pemanfaatan Tanah;
- 3) Izin Mendirikan Bangunan atau Izin Mendirikan Bangunan-Bangunan;
- 4) Izin Mendirikan Bangunan Rumah Ibadah;
- 5) Izin Gangguan HO (*Hinder Ordonantie*)
- 6) Tanda Daftar Usaha;
- 7) Izin usaha Sendiri
- 8) Surat Izin Usaha Perdagangan;
- 9) Tanda Daftar Perusahaan;
- 10) Izin Peruntukan Lahan;
- 11) Izin Usaha Perkebunan;
- 12) Izin Usaha Restoran, Rumah Makan, dan Tempat makan;
- 13) Izin Usaha Rekreasi dan Hiburan Umum;
- 14) Izin Usaha Biro Perjalanan Wisata dan Izin Usaha Agen Perjalanan Wisata;

³² Y. Sri. Pudyatmoko, 2009, *Perizinan; Problem dan Upaya Pembenahan*, Jakarta, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, hal. 8.

- 15) Izin Usaha Hotel Bintang;
- 16) Izin Usaha Hotel Melati;
- 17) Izin Usaha Penginapan;
- 18) Izin Usaha Pondok Wisata;
- 19) Izin Usaha Penginapan Remaja;
- 20) Izin Usaha Taman Rekreasi;
- 21) Izin Usaha Fasilitas Wisata Tirta dan Rekreasi Air;
- 22) Izin Usaha Jasa Biro Perjalanan Wisata;
- 23) Izin Usaha Objek dan Daya Tarik Wisata Alam;
- 24) Izin Pemasangan Reklame Papan/Bilboard.

Tujuan dari sistem perizinan menurut Spelt dan Ten Berge³³

ialah :

“adanya keinginan dari pemerintah untuk mengarahkan aktivitas-aktivitas tertentu, mencegah bahaya terhadap lingkungan, adanya keinginan untuk melindungi objek-objek tertentu, membagi-bagi benda sedikit, sebagai alat untuk menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas, serta tujuan tertentu lainnya”.

Adapun mengenai tujuan perizinan, hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi. Keragaman peristiwa konkret menyebabkan keragaman pula dari tujuan izin ini, yang secara umum dapat disebutkan sebagai berikut:³⁴

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan “*sturen*”) aktivitas-aktivitas tertentu (misalnya izin bangunan)
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan (izin-izin lingkungan)
- c. Keinginan melindungi objek-objek tertentu (izin terbang, izin membongkar pada monumen-monumen).
- d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni di daerah pada penduduk).
- e. Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dengan aktivitas-aktivitas (izin berdasarkan “*drank en horecawet*”, dimana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu).

³³ Philipus M. Handjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya, Yuridika, hal.4

³⁴ *Ibid*, hal.208-209.

izin adalah salah satu instrument yang paling banyak digunakan didalam ruang lingkup hukum administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengatur/mengendalikan perilaku/tingkah laku masyarakatnya, oleh karena itu sebagai tindakan pemerintah izin yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) harus mempunyai dasar hukum atau unsur legitimasi didalam menerbitkan izin yang lebih dikenal dengan istilah asas keabsahan, dimana meliputi 3 hal yakni wewenang, substansi, prosedur. Dengan demikian maka izin harus memenuhi ketiga syarat keabsahan seperti :³⁵

a. Wewenang

Ruang lingkup penggunaan wewenang itu memiliki tiga elemen, yaitu

1) Mengatur

Kewenangan mengatur berkaitan dengan tugas pemerintah dalam menjalankan fungsi mengatur. Sesuai dengan fungsi tersebut kewenangan pemerintah mengeluarkan izin digunakan untuk mengatur tingkah laku warga agar aktivitas warga tidak mengganggu warga lain.

2) Mengontrol

³⁵ Sulistyani Eka Lestari, *Urgensi Hukum Perizinan dan Penegakannya Sebagai Sarana Pencegahan Pencemaran Lingkungan Hidup*, Fakultas Hukum Universitas Sunan Bonang Tuban, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Jilid 48 No.2, April 2019, hal 152-155

Kewenangan melakukan control terhadap kehidupan masyarakat sangat berkaitan dengan tugas pemerintah yang berhubungan dengan tugas mengatur. Dimana pengontrolan kepada masyarakat dilakukan melalui pengaturan dengan mengadakan pembatasan-pembatasan tertentu kepada aktivitas masyarakat di bidang sosial, ekonomi, maupun di bidang politik.

3) Pemberian sanksi/ penegakan hukum

Kewenangan untuk memberikan sanksi sangat dominan dalam bidang hukum administrasi, oleh karena itu tidak ada manfaatnya bagi pejabat pemerintah dilengkapi kewenangan mengatur dan kewenangan mengontrol tanpa ada kewenangan untuk menerapkan sanksi. Didalam menjalankan fungsi mengatur diperlukan saran “pemaksa”, agar aturan-aturan hukum yang dimiliki pemerintah dipatuhi oleh warga masyarakat.³⁶

b. Prosedur

Prosedur penetapan izin diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur masing-masing izin. Seperti kita ketahui Bersama bahwa perizinan di bidang

³⁶ *Ibid*, Hal 153.

lingkungan bersifat sectoral sehingga tidak terdapat acuan yang jelas ataupun kodifikasi bagaimana tata cara penetapan izin. Namun secara teoritis terdapat asas-asas namun prosedur penetapan izin yang meliputi :

1. Permohonan.

Permohonan merupakan langkah awal dalam perizinan dan permohonan adalah permintaan yang berkepentingan akan suatu keputusan, sehingga setiap penetapan izin harus didasarkan pada permohonan dari pihak yang berkepentingan atas yang dikeluarkannya keputusan (izin).

2. Acara persiapan dan peran serta.

Kedudukan izin sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah bersifat keputusan bebas. Hal ini mengandung pengertian bahwa dalam penetapannya, izin tidak hanya didasarkan pada norma hukum administrasi yang tertulis, yaitu peraturan perundang-undangan tetapi juga didasarkan pada norma hukum yang tidak tertulis yaitu asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).

3. Pemberian keputusan.

Keputusan pemerintah atas permohonan izin yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan terdiri dari 3 (tiga) jenis yaitu :

- 1) Permohonan tidak dapat diterima.
- 2) Penolakan izin.
- 3) Pemberian izin.

4. Susunan keputusan.

Bagian terpenting dari keputusan perizinan adalah dictum, uraian isi mufakat yang diberikan dengan izin dan ketentuan-ketentuan, pembatasan-pembatasan atau syarat-syarat yang dikaitkan pada izin.³⁷

c. Substansi

Pengertian substansi sebagai salah satu bagian dari asas keabsahan dalam pemberian izin adalah isi atau materi dari suatu izin yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Substansi sangat berkaitan erat dengan pemberian keputusan dalam penertiban izin, hal ini dapat apabila substansi dari permohonan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dan AUPB

³⁷ *Ibid*, Hal 155

maka izin akan dikabulkan sedangkan apabila substansi bertentangan maka izin akan ditolak.³⁸

C. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pengaturan mengenai IMB dapat dilihat di Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan di Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pengaturan lebih spesifik dapat ditemukan di Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung. Menurut Penjelasan Pasal 8 huruf (c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yang di tentukan bahwa:

“izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah”.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, bahwa :

“IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”.

³⁸ *Ibid*, hal 155.

Pada Pasal 52 angka (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung ditentukan bahwa “penyelenggaraan IMB di daerah merupakan bagian dari pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah yang diatur dalam peraturan daerah tentang bangunan gedung”. Setiap permohonan IMB harus mengisi formulir permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung (PIMB) dan memenuhi persyaratan administratif yang terdiri atas status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan gedung.³⁹ Setiap bangunan gedung yang didirikan harus pada lahan kavling/persil yang status hak atas tanahnya jelas. Status hak atas tanah sebagai tanda bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, harus dibuktikan dan/atau dilengkapi dengan:⁴⁰

- a. Surat bukti status hak atas tanah yang diputuskan oleh pemerintah daerah berupa:
 - 1) Sertifikat tanah;
 - 2) Surat keputusan pemberian hak penggunaan atas tanah oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan;
 - 3) Surat kavling dari pemerintahan daerah, atau pemerintah;
 - 4) Fatwa tanah, atau rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional;
 - 5) Surat girik/petuk/akta jua beli, yang sah disertai surat pernyataan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa, yang diketahui lurah setempat;
 - 6) Surat kohir *verponding* Indonesia, disertai pernyataan bahwa pemilik telah menempati lebih dari 10 tahun, dan disertai keterangan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa yang diketahui lurah setempat; atau
 - 7) Surat bukti kepemilikan tanah lainnya.
- b. Surat perjanjian pemanfaatan/penggunaan tanah, merupakan perjanjian tertulis antara pemilik bangunan gedung dengan

³⁹ Departemen Pekerjaan Umum, *Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)*, direktorat jenderal cipta karya, hal 45.

⁴⁰ *Ibid*, hal, 45

pemilik tanah, apabila pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah.

- c. Data kondisi/situasi tanah, merupakan data-data teknis tanah yang memuat informasi meliputi:
- 1) Gambar peta lokasi/lengkap dengan *contournya*;
 - 2) Batas-batas tanah yang dikuasai;
 - 3) Luas tanah; dan
 - 4) Data bangunan gedung eksisting (kalau ada).

Untuk permohonan IMB pembangunan bangunan gedung baru, staus kepemilikan bangunan gedung yaitu dokumen keterangan dari pemilik yang mengajukan permohonan IMB dan kepemilikan atas bangunan gedung memuat informasi sekurang-kurangnya:⁴¹

- a. Nama (sebagai perorangan atau wakil pemilik /penggunaan);
- b. Alamat;
- c. Tempat/tanggal lahir;
- d. Pekerjaan;
- e. Nomor KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan data identitas lainnya (fotokopi KTP dan bukti identitas lainnya sebagai lampiran);
- f. Keterangan mengenai data bangunan gedung; dan
- g. Keterangan mengenai perolehan bangunan gedung.

Dokumen/surat-surat yang terkait berupa:⁴²

- a. SIPPT untuk pembangunan di atas tanah dengan luas minimum tertentu;
- b. Rekomendasi instansi atau lembaga yang bertanggung-jawab di bidang fungsi khusus (untuk bangunan gedung fungsi khusus);
- c. Dokumen analisis mengenai dampak lingkungan/UPL/UKL;
- d. Rekomendasi instansi teknis untuk bangunan gedung di atas/bawah prasarana dan sarana umum.

⁴¹ *Ibid*, Hal 46

⁴² *Ibid*, hal 47

D. Penataan Ruang

Tanah yang merupakan unsur strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Penataan ruang wilayah mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam kerangka kebijakan pertanahan berlandaskan Undang-undang Penataan Ruang. Dalam rangka pemanfaatan ruang, perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.⁴³ Apabila orang berbicara dalam konteks tata ruang (TR) dan penataan ruang (PR), “ruang” dapat dipahami sebagai wadah, konsep, dan pengertian dengan penekanan tertentu.⁴⁴

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa “penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang”. Hukum tata ruang secara substansial merupakan bagian dari hukum lingkungan dalam arti luas. Dilihat dari segi tata ruang itu sendiri.

“Hukum Tata Ruang adalah keseluruhan peraturan hukum yang mengatur tentang proses perencanaan, peruntukan, pemanfaatan, serta pengendalian dan pengawasan pemanfaatan ruang”.⁴⁵

⁴³ Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH)*, Jakarta, Rajawali Pers, Hal, 71.

⁴⁴ A.M. Yunus Wahid, 2016, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta, Kencana, Hal 1.

⁴⁵ *Ibid*, Hal. 79

Proses pengelolaan tata ruang disebut penataan ruang yang pelaksanaannya mencakup tiga aspek yaitu perencanaan tata ruang, pengendalian tata ruang, dan pemanfaatan ruang. Mengingat bahwa kata “tata” berarti norma atau aturan (yang baik), maka dalam kaidah Bahasa, tata ruang artinya adalah seluk beluk mengenai (penggunaan) ruang yang baik”.⁴⁶

Dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007, asas-asas pokok penataan ruang adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Keterpaduan;
- b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. Keberlanjutan;
- d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. Keterbukaan;
- f. Kebersamaan dan kemitraan;
- g. Perlindungan kepentingan umum;
- h. Kepastian hukum dan keadilan dan
- i. Akuntabilitas.

Tujuan penataan ruang diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu:

“Penyelenggaraan Penataan Ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, 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 memerhatikan sumber daya manusia.
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan.

⁴⁶ Mulyono Sadyohutomo, 2016, *Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hal 4.

⁴⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menegaskan bahwa Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Selanjutnya dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 menegaskan bahwa:

- 1) Penataan Ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- 2) Penataan Ruang berdasarkan fungsi utama Kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- 3) Penataan Ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- 4) Penataan Ruang berdasarkan kegiatan Kawasan terdiri atas penataan ruang Kawasan perkotaan dan penataan ruang Kawasan pedesaan.
- 5) Penataan Ruang berdasarkan nilai strategis Kawasan terdiri atas penataan ruang Kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

E. Landasan Teori

1. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.⁴⁸ Menurut Satjipto Rahardjo memberikan definisi Penegakan Hukum

⁴⁸ Dellyana Shant, 1988, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta, Liberty, Hal. 33.

merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide hukum menjadi kenyataan.⁴⁹

Penegakan Hukum dibedakan menjadi dua, yaitu:⁵⁰

- a. Ditinjau dari sudut subyeknya, dalam arti luas proses penegakan hukum melibatkan semua subyek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normatif atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menjalankan atau menegakkan aturan hukum. Dalam arti sempit, penegakan hukum hanya diartikan sebagai upaya aparaturnya penegakan hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana seharusnya.
- b. Ditinjau dari sudut obyeknya, yaitu dari segi hukumnya, dalam arti luas, penegakan hukum yang mencakup pada nilai-nilai keadilan yang didalamnya terkandung bunyi aturan formal maupun nilai-nilai keadilan yang ada dalam bermasyarakat. Dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis.

Menurut Soerjono Soekanto Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum adalah:⁵¹

- a. Faktor Hukum
Praktik penyelenggaraan hukum dilapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, hal ini disebabkan oleh konsepsi keadilan, merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak, sedangkan kepastian hukum merupakan suatu prosedur yang telah ditentukan secara normatif;
- b. Faktor Penegakan Hukum
Fungsi hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Oleh karena itu, salah satu kunci keberhasilan dalam penegakan hukum adalah mentalitas kepribadian penegak hukum.

⁴⁹ Satjipto Raharjo, 2009, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Yogyakarta, Genta Publishing, Hal 12.

⁵⁰ Dellyana Shant, *Op.Cit*, hal .34

⁵¹ Soerjono Soekanto, 2004, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, cetakan kelima, Hal. 42

c. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, salah satu contoh perangkat lunak adalah Pendidikan. Pendidikan yang diterima oleh polisi dewasa ini cenderung pada hal-hal yang praktis konvensional, sehingga dalam banyak hal polisi mengalami hambatan didalam tujuannya, diantaranya adalah pengetahuan tentang kejahatan computer, dalam tindak pidana khusus yang selama ini masih diberikan wewenang kepada jaksa, hal tersebut karena secara teknis yuridis polisi dianggap belum mampu dan belum siap. Walaupun disadari pula bahwa tugas yang harus diemban oleh polisi begitu luas dan banyak;

d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian didalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum, persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan;

e. Faktor Kebudayaan

Berdasarkan konsep kebudayaan sehari-hari, orang begitu sering membicarakan soal kebudayaan. Kebudayaan menurut Soerjono Soekanto, mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikapnya kalau mereka berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan adalah suatu garis pokok tentang perlakuan yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan, dan apa yang dilarang.

Menurut Lawrence M. Friedman, dalam setiap sistem hukum terdiri dari 3 (tiga) sub sistem, substansi hukum (*legal substance*), sub sistem struktur hukum (*legal structure*), dan sub sistem budaya hukum (*legal culture*).⁵² Hal ini di jelaskan sebagai berikut :

⁵² Lawrence M. Friedman, 2001, *Hukum Amerika: Sebuah Pengantar*, terjemahan dari *Amerika Law An Introduction*, 2nd Edition, Alih Bahasa: Wisnu Basuki, Jakarta, Tatanusa hal 6-8.

- a. Substansi Hukum: Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem Substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab Undang-Undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem *civil law* sistem atau sistem Eropa Kontinental (meski Sebagian peraturan perundang-undangan juga telah menganut *Common Law* sistem atau *Aglo Sexon*) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia. Salah satu pengaruhnya adalah adanya asas legalitas dalam KHUP. Dalam Pasal 1 KHUP ditentukan “tidak ada suatu perbuatan pidana yang dapat dihukum jika tidak ada aturan yang mengaturnya”. Sehingga bisa atau tidaknya suatu perbuatan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan;
- b. Struktur Hukum/Pranata Hukum: Dalam Teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 8 Tahun 1981 meliputi; mulai dari Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas). Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh Undang-Undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Terdapat adagium yang menyatakan “*fiat Justitia et perea mundus*” (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten, dan independent. Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak memainkan peran penting dalam

memfungsikan hukum. Kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukum rendah maka akan ada masalah. Demikian juga, apabila peraturannya buruk sedangkan kualitas penegak hukum baik, kemungkinan munculnya masalah masih terbuka;

- c. Budaya Hukum: Kultur Hukum menurut Lawrence M. Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaa, nilai, pemikiran serta harapannya. Kultur Hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunaka. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

2. Teori Pengawasan

Secara teoritis, George R. Terry berpendapat bahwa “Pengawasan di maksudkan untuk menentukan apa yang telah di capai, mengevaluasi dan menerapkan Tindakan korektif jika perlu, untuk dapat memastikan hasil yang sesuai dengan rencana”.⁵³ Menurut Sujamto, pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan semestinya atau tidak.⁵⁴

Pengawasan dari segi hukum merupakan penilaian tentang sah atau tidaknya suatu perbuatan pemerintah yang menimbulkan akibat

⁵³ Wira Purwadi, *Kewenangan Pemerintah Dalam sistem Pengawasan Terhadap Pengelolaan Usaha Pertambangan Rakyat Pada Logam Emas*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa, Vol.20 Nomor 4, Desember 2012, hal 475.

⁵⁴ Jum Anggriani, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hal. 78.

hukum.⁵⁵ Secara konseptual pengawasan terdiri dari pengawasan fungsional, pengawasan internal, pengawasan masyarakat, yang ditandai sistem pengadilan dan pengawasan yang tertib, koordinasi, integrasi dan sinkronasi aparat pengawasan, terbentuknya sistem informasi pengawasan yang mendukung pelaksanaan tidak lanjut, serta jumlah dan kualitas auditor profesional yang memadai, intensitas tindak lanjut pengawasan dan penegakan hukum secara adil dan konsisten.⁵⁶

Pengawasan dianggap sebagai bentuk pemeriksaan atau pengontrolan dari pihak yang lebih atas kepada pihak yang berada dibawahnya. Dalam ilmu manajemen, pengawasan ditempatkan sebagai tahapan terakhir dari fungsi manajemen. Pengawasan mengandung makna sebagai pengamatan atas pelaksanaan seluruh kegiatan unit organisasi yang diperiksa untuk menjamin agar seluruh pekerjaan yang sedang dilaksanakan sesuai dengan rencana dan peraturan atau suatu usaha agar suatu pekerjaan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan dan dengan adanya pengawasan dapat memperkecil timbulnya hambatan sedangkan hambatan yang telah terjadi dapat segera diketahui untuk kemudian dapat dilakukan tindakan perbaikan.⁵⁷

⁵⁵ Diana Halim Koencoro, 2004, *Hukum Administrasi Negara*, Bogor, Ghalia Indonesia, hal.74.

⁵⁶ M. Haddin Muhjad, 2015, *Hukum Lingkungan*, Yogyakarta, Genta Publishing,hal. 201.

⁵⁷ Rahmawati Sururama, 2020, *Pengawasan Pemerintahan*, Bandung, Cendekia Press, hal 17.

Menurut Arifin Abdul Rachman, maksud dari pengawasan adalah:⁵⁸

- 1) Untuk mengetahui apakah segala sesuatu berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.
- 2) Untuk mengetahui apakah segala sesuatu telah berjalan sesuai dengan instruksi serta prinsip-prinsip yang telah ditetapkan.
- 3) Untuk mengetahui apakah kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan dan kegagalan-kegagalan, sehingga dapat diadakan perubahan-perubahan untuk memperbaiki serta mencegah pengulangan kegiatan yang salah.
- 4) Untuk mengetahui apakah segala sesuatu berjalan efisien dan apakah tidak dapat diadakan perbaikan-perbaikan lebih lanjut, sehingga mendapat efisien yang lebih besar.

Negara dapat diibaratkan sebagai sebuah organisasi besar. Dalam sebuah organisasi, sistem pengawasan memegang peranan penting untuk memastikan bahwa segala sesuatunya berjalan sesuai dengan mandate, visi, misi, tujuan serta target-target organisasi. Dari sisi akuntabilitas, sistem pengawasan akan memastikan dan memberikan informasi tentang dampak dari suatu kebijakan yang dibuat oleh organisasi tersebut. Negara, selayaknya sebagai sebuah organisasi juga membutuhkan pengawasan terhadap kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh organ penyelenggara negara.⁵⁹

Menurut oleh W. Friedmann yang membagi fungsi Negara yang meliputi:⁶⁰

⁵⁸ Abdul Rachman, Arifin, 2001, *Administrasi Pemerintahan Dalam Pembangunan*, Jakarta, CV. Haji Mas Agung, hal 23.

⁵⁹ Cholidin Nasir, *Pengawasan terhadap Kebijakan Pemerintah Melalui Mekanisme Citizen lawsuit*, Program Doktorat Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Jurnal Konstitusi, Vol.14 Nomor 4, Desember 2017, Hal. 908.

⁶⁰ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hal 112.

- 1) Fungsi Negara sebagai penyelenggara kebutuhan masyarakat;
- 2) Fungsi Negara sebagai *regulator* (pengatur), dalam arti bahwa negara memiliki kekuasaan untuk mengatur;
- 3) Fungsi Negara sebagai pengusaha dan
- 4) Fungsi Negara sebagai wasit.

3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap Individu.⁶¹ Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identic dengan keadilan.⁶² Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan Batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang

⁶¹ Utrecht dalam Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal 23

⁶² Sudikno Mertokusumo, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal 24.

mendeteksi kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu :⁶³

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara sipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
- e. Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.⁶⁴ Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kejelasan konsep yang digunakan.
Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan kedalam konsep tertentu pula.
2. Kejelasan hirarki kewenangan dari Lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan.
Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya.
3. Konsistensi norma hukum perundang-undangan.
Ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.⁶⁵

⁶³ Jan Michiel Otto, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT. Revika Aditama, hal. 85

⁶⁴ Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Bandung, Prakarsa, hal 95

⁶⁵ *Ibid*, hal 39.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau “*das sollen*”, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan -aturan itu menjadi Batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁶⁶ Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak

⁶⁶ Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, 2008, *pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, hal 158.

bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁶⁷

4. Teori Implikasi Hukum

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁶⁸ Atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. sehingga akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Contoh mengenai akibat hukum, yaitu :⁶⁹

- a. Terbitnya suatu hak dan kewajiban bagi pembeli dan penjual adalah akibat dari perbuatan hukum jual beli antara pemilik rumah dan pembeli rumah.
- b. Penjatuhan hukuman terhadap seorang pembunuh adalah akibat hukum dari membunuh seseorang, sebagaimana diatur dalam Pasal 338 dan 340 KUHP, begitu juga penjatuhan hukuman

⁶⁷ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Toko Gunung Agung, Jakarta, hal 82-83.

⁶⁸ A. Ridwan Halim, 1985, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Jakarta Ghalia Indonesia, hal. 30

⁶⁹ Muhammad Sadi Is, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal 91

terhadap seorang pencuri adalah akibat hukum dari adanya seseorang yang mengambil barang orang lain karena tanpa hak atau secara melawan hukum sebagaimana mestinya diatur dalam pasal 362 KUHP.

Dalam kepustakaan hukum, akibat hukum ini dikenal dalam 3 jenis:⁷⁰

- 1) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Misalnya sejak seseorang menginjak usia ke 21 tahun, yang melahirkan akibat hukum baru yaitu dari subjek hukum yang tidak cakap hukum menjadi subjek hukum yang cakap hukum menurut undang-undang. Maka dia menjadi subjek hukum yang berhak memiliki hak dan kewajiban dimata hukum.
- 2) Akibat hukum lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. misalnya dalam perbuatan jual beli barang, apabila pembayaran telah lunas maka hubungan hukum tersebut menjadi hilang.
- 3) Akibat hukum berupa lahirnya sanksi, yang jika dikehendaki oleh subjek hukum/apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. misalnya Seorang pencuri diberi sanksi hukuman

⁷⁰ Yati Nurhayati, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung, Nusa Media, hal. 50

adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut ialah mengambil barang orang lain tanpa hak secara melawan hukum.

F. Kerangka Pikir

Penelitian ini difokuskan pada dua permasalahan utama penelitian yaitu ; (i) kepastian hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk bangunan usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang; dan (ii) implikasi hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang.

Untuk permasalahan kepastian hukum terhadap izin bangunan hunian dimanfaatkan untuk bangunan usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang, peneliti akan mengkaji mengenai pelaksanaan bentuk hukum terhadap perubahan izin mendirikan bangunan hunian menjadi bangunan usaha walet di Kabupaten Pinrang yang pada pelaksanaannya tidak diatur dalam peraturan daerah di Kabupaten Pinrang yang terkait dengan usaha burung walet tersebut. Indikator yang dipakai dalam hal ini yaitu mengenai perizinan yang diberikan oleh pemerintah pihak berwenang dalam memberikan izin. Sementara untuk permasalahan kedua, peneliti akan mengkaji tentang implikasi hukum terhadap izin usaha bangunan hunian dimanfaatkan untuk usaha sarang burung walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang. Indikator yang dipakai yaitu

mengenai bentuk pengawasan dan pembinaan serta penegakan hukum perizinan terhadap usaha burung walet di Kabupaten Pinrang.

Untuk memberikan gambaran secara umum terkait dengan kerangka pikir penelitian ini maka dapat dikemukakan bagan kerangka pikir sebagai berikut:

BAGAN KERANGKA PIKIR

PEMANFAATAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN WATANG SAWITTO KABUPATEN PINRANG

Kepastian Hukum Terhadap Izin Bangunan Hunian dimanfaatkan Untuk Bangunan Usaha Sarang Burung Walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang

1. Prosedur Pemberian IMB/PBG
2. Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Pemberian IMB/PBG
3. Keselarasan dengan RTRW
4. IMB/PBG untuk Usaha Sarang Burung Walet

Implikasi Hukum Terhadap Izin Bangunan Hunia dimanfaatkan Untuk Usaha Sarang Burung Walet di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang

1. Keterkaitan antara Usaha Sarang Burung Walet dengan IMB/PBG
2. Pengawasan dalam pemberian izin IMB/PBG
3. Implikasi Hukum IMB Untuk Hunian Terhadap Usaha Sarang Burung Walet Yang Berada Pada Bangunan Untuk Hunian

Terwujudnya rumah hunian yang sesuai dengan fungsi bangunan, Penatagunaan Ruang yang baik pada Bangunan sehingga menciptakan kedamaian demi untuk kesejahteraan masyarakat

G. Defenisi Operasional

Adapun defenisi operasional yang dimaksudkan untuk menyatukan pandangan dalam penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Rumah hunian adalah sesuatu bangunan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia sebagai tempat berlindung manusia dari berbagai gangguan dari luar, selain itu kalau kita lihat dari beberapa pengertian rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, tempat manusia melangsungkan kehidupannya, tempat manusia berumah tangga dan sebagainya
2. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
3. Pemanfaatan adalah hal, cara, hasil kerja dalam memanfaatkan sesuatu yang berguna. Dimaksudkan dalam penelitian ini masyarakat memanfaatkan rumah hunian tersebut menjadi usaha burung walet.
4. Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi alam itu sendiri, kelangsungan peri kehidupan, dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain.
5. Izin adalah salah satu alat yang digunakan pemerintah untuk mencapai kemakmuran sebagai tujuan dari kesejahteraan pada umumnya.

6. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
7. Pemerintah adalah organisasi yang memiliki kekuasaan untuk membuat dan menerapkan hukum serta Undang-Undang di wilayah tertentu.
8. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dengan persetujuan Bupati/Walikota.
9. Pengawasan adalah proses pengambilan tindakan yang dapat mendukung pencapaian kinerja yang telah ditetapkan.
10. Usaha Burung Walet adalah budi daya ternak terhadap walet, serta memanfaatkan air liur dan sarang walet sebagai penghasilannya.