

TESIS

PERIZINAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA KAFE DI KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR

*Permits For The Utilization Of Residential Houses For Cafe Business
Activities In Residential areas Of the City Of Makassar*



Oleh :

EKA BONITA JUNIARTI

B022192004

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

PERIZINAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA KAFFE DI KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR

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

Disusun dan diajukan oleh :

EKA BONITA JUNIARTI

B022192004

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

PERIZINAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA KAFE DI KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh:

EKA BONITA JUNIARTI
B022192004

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 15 Agustus 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H., M.S
NIP.19540420 198103 1 003

Pembimbing Pendamping



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

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 : EKA BONITA JUNIARTI
N I M : B022192004
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **PERIZINAN RUMAH HUNIAN UNTUK KEGIATAN USAHA KAFE DI KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR** 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, 18 Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,



10000
REPUBLIK INDONESIA
METEPAI
TEMPER
A2EAKX605827478

EKA BONITA JUNIARTI
NIM. B022192004

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadiran Allah ﷻ yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa Penulis haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad ﷺ sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penulisan tesis dengan judul “Perizinan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Kafe Di Kawasan Permukiman Kota Makassar” 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 tanggungjawab 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 Penulis, Ayahanda Drs. Boy Hasan, M.Pd dan ibunda Emmy Iriani Assaad yang dengan ikhlas, sabar dan penuh kasih sayang selalu mendoakan peneliti hingga sampai pada tahap ini. Tak lupa Penulis haturkan terima kasih kepada saudara penulis Ashabul Kahfi yang telah memberikan motivasi, doa yang tulus dan dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini. 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. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M. Kes., Ph. D, Sp.BM(K) (Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan), Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. (Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan), Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum. (Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi), Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis);
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H., M. A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku

Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof.Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;

3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung, serta Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi dengan baik;
5. Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H., M.S selaku Pembimbing Utama dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Pendamping, Penulis ucapkan terimakasih yang sangat mendalam telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan semangat serta banyak pengetahuan bagi penulis selama penyusunan tesis ini. Dalam penyelesaian penulisan tesis ini juga tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, masukan, kritik dan arahan dari pembimbing.
6. Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si, Dr. Zulkifli Aspan, S.H.,M.H, dan Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn, Penulis ucapkan terimakasih yang sangat mendalam atas waktu yang diluangkan serta kritik dan saran untuk Penulis agar menghasilkan karya Tesis yang baik.

7. Para Narasumber yang telah memberikan kontribusi begitu besar dalam penyusunan tesis ini, Muhammad Kilat selaku Sub Kordinasi Bagian Kajian dampak lingkungan pada kantor Dinas Lingkungan Hidup Kota Makassar, Asma Suharti selaku Sub Fungsional Bagian Hukum Pemerintahan Kota Makassar, Hariyadi selaku Sub Fungsional pada kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, Etti Herawati selaku Pegawai bidang teknis tata ruang pada kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, Safar selaku Kepala Bidang Pengamanan Destinasi pada kantor Dinas Pariwisata Kota Makassar, dan Yuli Handayani, S.Sos, M.M selaku Kepala Seksi Hubungan Antar Lembaga Satuan Polisi Pamong Praja Kota Makassar, pada Bidang pengawasan Satpol PP yaitu Ade Putri Andriani, Dian Cahyani, Citra Prili Ewi Rista Sari, Siti Hardiyanti, Ardina Kasim, serta pemilik usaha kafe yaitu pemilik usaha Kafe maniac, pemilik usaha Kafe setapak, pemilik usaha Kafe atap hijau, pemilik usaha Kafe centeng mok, pemilik usaha Kafe Jove;
8. Achmad Halifkah SH., M.Kn yang sudah sangat membantu Penulis dari awal masa kuliah, menemani Penulis disaat Penulis lagi ada masalah, dan selalu ada buat Penulis baik dalam hal Penyusunan Tesis ini maupun hal lain;
9. Sahabat-sahabat Penulis yang selalu menyemangati Penulis; Andi Batari Nurul Qalbi, St. Hartina Fatimah Syarif, Nurayni Yahya Al-Aidid,

Riqha Fadila Ramdhany, Endah Ayu Khoiriyah, Putri Andira Nurdin, Daniyah Fadhilah, Vanny Ayustia, Annisa Rizki Pratiwi, Nia Aprilia, Rio Reynaldy, Erlangga, Riyadh Prawiryo Attamimi Sucahyo, Andi Muh. Fatur Rezky, Lola Venna Pahlevi, Muthiah Hanafathinah Rahmi, Aulia Kartika, Lilia Auliya, Soraya Nurul Namirah, Andi Syahfitri Pertiwi, Anita Octaviana Harto, Fajriah Ramadhani, St. Nur Aisyah Said, dan teman-teman Penulis di Kantor Notaris Elvino A. Mandagie, S.H., M.Kn.

10. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2019-2 Kelas A yang tidak bisa peneliti sebutkan satu-satu, terimakasih atas kebersamaannya dan dukungannya selama ini kepada Penulis;

11. 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 Penulis 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 2023

EKA BONITA JUNIARTI

ABSTRAK

EKA BONTA JUNIARTI (B022192004). *Perizinan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Kafe Di Kawasan Permukiman Kota Makassar.* Dibimbing oleh Syamsul Bachri dan Sri Susyanti Nur.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pengawasan perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe dan implikasi hukum terhadap izin Rumah Hunian yang beralih fungsi menjadi usaha kafe di Kota Makassar.

Penelitian dilaksanakan di beberapa instansi Pemerintah Kota Makassar dengan menggunakan metode Penelitian Empiris. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan teknik wawancara dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian ini yaitu: 1). Pelaksanaan pengawasan perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe di Kota Makassar pada kenyataannya masih dalam pendataan kembali dikarenakan masih banyaknya usaha kafe yang belum memiliki izin usaha. Kurangnya koordinasi antar Dinas terkait mengenai pengawasan usaha kafe. Dalam hal ini yang berwenang melakukan pengawasan yaitu SKPD terkait dibantu dengan Satpol PP. Upaya pemerintah untuk mengawasi langsung administrasi izin usaha kafe di Kota Makassar adalah dengan cara mendaftarkan usaha pada sistem OSS, yang selanjutnya sistem nantinya mengeluarkan NIB sehingga SKPD terkait dibantu Satpol PP dengan mudah dapat mengawasi. 2). implikasi hukum terhadap izin Rumah Hunian yang beralih fungsi menjadi usaha kafe di Kota Makassar itu sendiri merupakan pelanggaran. Berdasarkan aturan sudah menyalahi, artinya bangunan yang awalnya hunian beralih fungsi menjadi usaha kafe dan juga pada saat berdirinya kafe tersebut tidak memiliki izin usaha pada SKPD terkait. Usaha kafe di Kota Makassar rata-rata berada pada Kawasan permukiman bukan pada Kawasan yang peruntukannya untuk usaha sehingga hal ini dapat dikenakan sanksi karena menyebabkan penataan ruang kota Makassar menjadi tidak teratur. Upaya pemerintah dalam hal izin usaha yaitu memberikan kesempatan kepada pemilik usaha kafe di Kota Makassar untuk mendaftarkan usahanya pada sistem OSS . Selanjutnya OSS akan menerbitkan NIB dan SPPL. SPPL merupakan izin lingkungan yang diberikan oleh Kepala Daerah berdasarkan rekomendasi dari BPLH terhadap evaluasi DLH.

Kata Kunci : Perizinan, Pengawasan, Usaha Kafe

ABSTRACT

EKA BONITA JUNIARTI (B022192004). *Permit for Utilization of Residential Houses for Cafe Business Activities in Residential Areas of Makassar City.* Supervised by Syamsul Bachri and Sri Susyanti Nur.

This study aimed to analyze the implementation of supervision over the change in the function of a residential house into a cafe business and the legal implications of permits for residential homes to convert into a cafe business in Makassar City.

The research was carried out in several Makassar City Government agencies using the Empirical Research method. This study uses primary and secondary data collected by interview technique and literature study.

The study results are: 1). The implementation of monitoring the change in the function of residential houses into cafe businesses in Makassar City is still being data recollection because many cafe businesses still need to get business licenses. Lack of coordination between related agencies regarding the supervision of cafe businesses. In this case, those authorized to conduct surveillance are related SKPD assisted by Satpol PP. The government's effort to directly supervise the administration of cafe business permits in Makassar City is by registering a business in the OSS system, which in turn issues a NIB so that the relevant SKPD assisted by Satpol PP can easily supervise. 2). the legal implications of permits for Residential Houses to change their function to become a cafe business in Makassar City is a violation. Based on the rules, it was violated, meaning that the building, which was initially a residential area, changed its function to a cafe business. When the cafe was founded, it did not have a business license from the related SKPD. On average, cafe businesses in Makassar City are located in residential areas rather than in areas designated for business. This condition can be subject to sanctions because it causes the spatial planning of Makassar City to become irregular. The government's efforts in terms of business licenses are to provide opportunities for cafe business owners in Makassar City to register their businesses in the OSS. Furthermore, OSS will issue NIB and SPPL. SPPL is an environmental permit granted by the Regional Head based on a recommendation from BPLH on the evaluation of DLH

Keywords: Licensing, Supervision, Cafe Business

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	II
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	20
C. Tujuan Penelitian	21
D. Manfaat Penelitian	21
E. Orisinalitas Penelitian	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	26
A. Landasan Teori.....	26
B. Tinjauan Umum tentang Perizinan	34
C. Tinjauan Umum tentang Kafe	39
D. Tinjauan Umum tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	45
E. Tinjauan Umum tentang Kawasan Permukiman	48
F. Kerangka Pikir	50
G. Definisi Operasional.....	53
BAB III METODE PENELITIAN	55
A. Tipe Penelitian	55
B. Lokasi Penelitian.....	55
C. Populasi dan Sampel.....	56
D. Jenis dan Sumber Data	57
E. Teknik Pengumpulan Data	57

F. Analisis Data.....	58
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Pelaksanaan pengawasan perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe di Kota Makassar	60
B. Implikasi Hukum Terhadap Izin Rumah Hunian Yang Beralih Fungsi Menjadi Usaha Kafe Di Kota Makassar	97
C. Usaha Kafe Yang Berkaitan Dengan Profesi Notaris	154
BAB V PENUTUP	159
A. Kesimpulan	159
B. Saran	160
DAFTAR PUSTAKA	161
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum, hal ini telah dijelaskan di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disingkat UUD NRI 1945, yang mengatur Negara Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum adalah negara berdasarkan atas hukum dan keadilan bagi warganya. Maksudnya adalah segala kewenangan dan tindakan alat-alat perlengkapan negara atau dengan kata lain diatur oleh hukum. Hal yang demikian akan mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warganya.¹

UUD NRI 1945 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 Daerah, yang diatur dengan Undang-Undang. Berkaitan dengan landasan konstitusional tersebut, hal ini berarti bahwa didesentralisasikan 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 harus dapat memanfaatkan pelaksanaan pembangunan

¹ Abdul Aziz Hakim, 2011, *Negara Hukum dan Demokrasi*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 8.

sehingga momentum Otonomi Daerah dapat memberikan kontribusi positif bagi percepatan pembangunan di Daerah. Era desentralisasi dan demokratisasi yang terjadi sejak era reformasi memberikan pengalaman tersendiri dalam pendekatan pembangunan kota. Kewenangan yang luas tanpa disertai kapasitas manajemen perkotaan menyebabkan banyak kota justru mengalami permasalahan lingkungan yang lebih kompleks. Pembangunan fisik yang tidak terkendali tanpa memperhatikan prinsip-prinsip lingkungan dan penataan ruang berujung pada penurunan kualitas kelayak hunian kota.²

Di dalam kehidupan bernegara, setiap warga negara membutuhkan suatu pelayanan dari pemerintah sebagai penyedia pelayanan, disebut dengan pelayanan publik. Pelayanan merupakan wujud dari fungsi pemerintah sebagai bukti pengabdian kepada masyarakat.³ Dalam hal ini pemerintah memberikan izin kepada masyarakat sebagai bentuk pelayanan. Sebagaimana dalam perkembangannya, secara yuridis pengertian izin tertuang dalam Pasal 1 ayat (19) Undang-Undang Negara Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur bahwa : “izin adalah keputusan pejabat pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan”. Kemudian, dalam Pasal 1 ayat (1)

² Henny Warsilah, 2015, *Pembangunan Inklusif Sebagai Upaya Mereduksi Eksklusi Sosial Perkotaan: Kasus Kelompok Marjinal di Kampung Semanggi, Solo, Jawa Tengah*, Jurnal Masyarakat dan Budaya, Volume 17 Nomor 2, Pusat Penelitian Kemasyarakatan dan Kebudayaan-LIPI, hlm. 212.

³ Basseng, 2015, *Aktualisasi Nilai-Nilai Dasar Profesi Pegawai Negeri Sipil*, Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia, hlm. 27.

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko mengatur bahwa : “Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya”. Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (14) Peraturan Pemerintah nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko mengatur bahwa : “Izin adalah persetujuan pemerintah pusat atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan kegiatan usaha yang wajib dipenuhi oleh Pelaku Usaha sebelum melaksanakan kegiatan usahanya”.

Pembangunan merupakan suatu kenyataan fisik dan suatu keadaan jiwa yang diupayakan cara-caranya oleh masyarakat melalui kombinasi berbagai proses sosial, ekonomi, dan kelembagaan untuk mencapai kehidupan yang lebih baik.⁴ Dalam mencapai kehidupan yang lebih baik pastinya memerlukan tempat tinggal yang layak huni. Maka dari itu negara bertanggung jawab dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan amanat UUD NRI 1945 dan Pasal 28 huruf H ayat (1) UUD NRI 1945 yang mengatur bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Terhadap pemanfaatan rumah hunian untuk kegiatan usaha kafe sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam konsiderasi menimbang

⁴ Bachrawi Sanusi, 2004, *Pengantar Ekonomi Pembangunan*, Jakarta: PT Rineka Cipta, hlm. 53-54.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengatur :

a. Bahwa dalam Pasal 1 ayat (3) mengatur :

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

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah tidak hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu rumah juga merupakan tempat bermukimnya manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk bermasyarakat. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur 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”.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Berbagai jenis dalam memanfaatkan rumah tersebut. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur bahwa :

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

- (3) Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan daerah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia selain kebutuhan akan sandang dan pangan. Kebutuhan rumah akan terus meningkat untuk memenuhi rumah layak huni bagi masyarakat. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur 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”.

Dalam kawasan permukiman, negara menyediakan sarana dan prasarana untuk melakukan pembangunan. Pada kegiatan pembangunan sebuah bangunan, sering dikenal istilah Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB yang dijadikan bukti dalam bentuk izin untuk mendirikan bangunan. Dari sisi konsistensi norma, tentunya kedua hal ini harus saling berhubungan pengaturan hukumnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 8 huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur 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.

Sementara pada kegiatan pembangunan sebuah bangunan, dikenal istilah IMB yang dijadikan bukti dalam bentuk izin untuk mendirikan bangunan. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur 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 administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Dalam aturan mengenai IMB telah terjadi perubahan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (17) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa :

Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.

Mendirikan suatu bangunan tempat tinggal yang baru sejatinya harus memerhatikan izin. Izin merupakan instrument yuridis yang dipergunakan oleh pemerintah untuk memengaruhi warga mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan konkret. Sebagai salah satu

instrument, izin berfungsi selaku ujung tombak instrument hukum sebagai pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan Makmur.⁵

Pembangunan dan lingkungan adalah merupakan satu-kesatuan utuh yang tidak dapat dipisahkan antara keduanya.⁶ Dalam lingkungan hidup dikenal dengan izin lingkungan. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (16) Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko yang mengatur bahwa :

Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat UKL-UPL adalah Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup sebagaimana dimaksud dalam peraturan Perundang-Undangan di bidang lingkungan hidup.

Sehubungan dengan adanya pembangunan serta lingkungan hidup, maka hal tersebut tidak lepas dari bentuk segala jenis usaha seperti usaha kafe. Kafe pada umumnya merupakan suatu usaha dibidang jasa makanan dan minuman yang dikelola secara praktis. Sebagaimana yang diatur Pasal 140 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko mengatur bahwa :

Perizinan Berusaha Sektor Pariwisata yang ditetapkan berdasarkan hasil analisis Risiko kegiatan usaha terdiri atas :

- a. Daya tarik wisata;
- b. Kawasan pariwisata;
- c. Jasa transportasi wisata;
- d. Jasa perjalanan wisata;
- e. Jasa makanan dan minuman;
- f. Penyedia akomodasi;
- g. Penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi;

⁵ Ridwan HR, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 218.

⁶ Moh. Fadli, 2016, *Hukum dan Kebijakan Lingkungan*, Malang: UB Press, hlm. 10.

- h. Penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi, dan pameran;
- i. Jasa informasi pariwisata;
- j. Jasa konsultan pariwisata;
- k. Jasa pramuwisata;
- l. Wisata tirta; dan
- m. Spa.

Berkumpul atau nongkrong di kafe telah menjadi kebiasaan bagi masyarakat Indonesia. Kebiasaan tersebut lahir dari perubahan gaya hidup masyarakat yang menginginkan sesuatu yang praktis dalam pemenuhan kebutuhan akan makanan dan minuman.⁷ Jenis usaha kafe, izin usaha dari pemerintah berupa Tanda Daftar Usaha Pariwisata, yang selanjutnya disingkat TDUP yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 10 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik Sektor Pariwisata, yang mengatur bahwa :

Usaha pariwisata meliputi bidang usaha :

- a. Daya Tarik wisata;
- b. Kawasan pariwisata;
- c. Jasa transportasi wisata;
- d. Jasa perjalanan wisata;
- e. Jasa makanan dan minuman;
- f. Penyediaan akomodasi;
- g. Penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi;
- h. Penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi, dan pameran;
- i. Jasa informasi pariwisata;
- j. Jasa konsultan pariwisata;
- k. Jasa pramuwisata,
- l. Wisata tirta; dan
- m. Spa.

⁷ Isna Aminatus Sholihah, 2020, *Pengaruh Suasana Café dan Kualitas Layanan Terhadap Kepuasan Konsumen di Merdeka Café Nganjuk*, Jurnal Pendidikan Tata Niaga (JPTN), Volume 8 Nomor 1, Universitas Negeri Surabaya, hlm. 750.

Surat izin usaha perdagangan seperti yang dikenal dengan singkatan SIUP yaitu surat izin untuk bisa melaksanakan usaha perdagangan. SIUP wajib dimiliki oleh orang atau badan yang memiliki usaha perdagangan. SIUP ini berfungsi sebagai alat atau bukti pengesahan dari usaha perdagangan yang anda lakukan. SIUP dikeluarkan oleh pemerintah daerah dan dibutuhkan oleh pelaku usaha perseorangan maupun pelaku usaha yang telah berbadan hukum. SIUP tidak hanya dibutuhkan oleh usaha berskala besar saja, melainkan juga usaha kecil dan menengah agar usaha yang dilakukan mendapatkan pengakuan dan pengesahan dari pihak pemerintah. Menurut Sri Y. Putyatmiko, pengajuan permohonan izin pada umumnya harus dilakukan secara tertulis, sering kali dengan mengisi formulir tertentu yang sudah disediakan oleh instansi yang berwenang mengeluarkan izin. Adanya formulir pengeluaran izin memudahkan pihak pemohon dalam pengajuan permohonan izin yang bersangkutan tidak harus merangkai kalimat sendiri yang berisi permohonan izin.⁸

Setiap pelaku usaha yang melakukan usaha perdagangan wajib untuk memiliki SIUP. Sebagaimana penjelasan Peraturan Pemerintah mengenai pelaku usaha tertuang pada Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko mengatur bahwa: "Pelaku usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan

⁸ Y. Sri Putyatmiko, 2009, *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, hlm. 34.

pada bidang tertentu.” Selanjutnya, untuk usaha kafe sudah seharusnya memiliki Nomor Induk Berusaha selanjutnya disebut NIB sebagaimana pada Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik mengatur bahwa: “Nomor Induk Berusaha yang selanjutnya disingkat NIB adalah identitas Pelaku Usaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS setelah Pelaku Usaha melakukan pendaftaran.” NIB merupakan identitas berusaha dan digunakan oleh Pelaku Usaha untuk mendapatkan Izin Usaha sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik mengatur bahwa:

- (1) NIB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 merupakan identitas berusaha dan digunakan oleh Pelaku Usaha untuk mendapatkan Izin Usaha dan Izin Komersial atau Operasional termasuk untuk pemenuhan persyaratan Izin Usaha dan Izin Komersial atau Operasional.
- (2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama Pelaku Usaha menjalankan usaha dan/atau kegiatannya sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.
- (3) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Lembaga OSS dalam hal:
 - a. Pelaku Usaha melakukan usaha dan/atau kegiatan yang tidak sesuai dengan NIB; dan/atau
 - b. dinyatakan batal atau tidak sah berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam Izin Usaha harus diperhatikan bahwa ada beberapa persyaratan sebelum mendirikan suatu usaha, sebagaimana yang diatur pada Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko bahwa:

- (1) Persyaratan dasar perizinan berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a meliputi kesesuaian kegiatan

pemanfaatan ruang, persetujuan bangunan Gedung, dan sertifikat laik fungsi.

Kota Makassar, sudah beberapa tahun ini banyaknya masyarakat yang membangun bangunan usaha kafe. Usaha kafe menjadi salah satu pendapatan bagi masyarakat Kota Makassar. Bahkan usaha kafe ini dibangun tepat berada ditengah-tengah pemukiman dan juga banyaknya usaha kafe yang berdiri di rumah hunian. Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (22) Peraturan Walikota Makassar Nomor 86 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan, Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur 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 perkehidupan dan penghidupan.

Penentuan Kawasan Permukiman telah ditentukan sebagai Kawasan Peruntukan Perumahan. Kegiatan usaha ditentukan sebagai Kawasan Peruntukan Perdagangan dan Jasa. Pada Pasal 57 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034, mengatur bahwa :

Kawasan Peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a ditetapkan di Sebagian wilayah Kecamatan Bontoala, Sebagian wilayah Kecamatan Makassar, Sebagian wilayah Kecamatan Mamajang, Sebagian wilayah Kecamatan Mariso, Sebagian wilayah Kecamatan Panakkukang, Sebagian wilayah Kecamatan Rappocini, Sebagian wilayah Kecamatan Tallo, Sebagian wilayah Kecamatan Tamalate, Sebagian wilayah Kecamatan Ujung Pandang, Sebagian wilayah Kecamatan Tamalanrea, Sebagian wilayah Kecamatan Ujung Tanah, Sebagian wilayah Kecamatan Manggala, Sebagian wilayah

Kecamatan Biringkanaya, Sebagian wilayah Kecamatan Wajo, dan Sebagian wilayah Kecamatan Kepulauan Sangkarrang.

Dalam 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 IMB peruntukannya untuk pemukiman, maka bangunan yang didirikan seharusnya untuk rumah hunian.

Dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Walikota Makassar Nomor 13 Tahun 2013 tentang Penetapan Harga Satuan Bangunan Gedung dan Prasarana Bangunan dalam Wilayah Kota Makassar, mengatur bahwa :

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (18) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan, mengatur bahwa: "Izin Penggunaan Bangunan yang disebut IPB adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB". Kemudian dalam Pasal 1 ayat (38) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan, mengatur bahwa: "Bangunan campuran adalah dengan lebih dari satu jenis penggunaan".

Akan tetapi, usaha kafe yang berada di Kota Makassar saat ini menggunakan rumah hunian sebagai objek usaha. Sebagaimana diatur

dalam Pasal 1 ayat (14) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu yang mengatur bahwa : “Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”. Apalagi sudah ada masyarakat yang mengeluh dengan adanya kafe yang berada dikawasan permukiman.

Salah satu fenomena yang terjadi di Kota Makassar, keberadaan kafe yang tepat berada di tengah-tengah permukiman. Salah satu pemilik kafe di Kota Makassar yang beralamatkan di Jalan Lobak Kota Makassar mengatakan bahwa “saya hanya menggunakan izin usaha kafe tanpa mengubah IMB, oleh karena itu dilingkungan tempat tinggal saya masih berada pada Kawasan permukiman jadi tanpa mengubah fungsi pada izin bangunan.⁹ Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (9) Peraturan Walikota Makassar Nomor 8 Tahun 2016 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup di Kota Makassar, mengatur bahwa :

Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disingkat UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan

⁹ Hasil wawancara salah satu pemilik kafe Fajar Alam di Jalan lobak Makassar, Tanggal 23 Oktober 2022.

yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan”.

Pada Pasal 14 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tanda Daftar Usaha Pariwisata, mengatur bahwa :

Bidang usaha pariwisata terdiri dari :

1. Usaha daya Tarik wisata;
2. Usaha Kawasan pariwisata;
3. Usaha jasa transportasi;
4. Usaha jasa perjalanan wisata;
5. Usaha jasa makanan dan minuman;
6. Usaha penyediaan akomodasi;
7. Usaha penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi;
8. Usaha penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran;
9. Usaha jasa informasi pariwisata;
10. Usaha jasa konsultan pariwisata;
11. Usaha jasa pramuwisata;
12. Usaha wisata tirta; dan
13. Spa.

Namun usaha kafe semakin marak keberadaannya di wilayah permukiman Kota Makassar. Akibatnya, usaha kafe membawa dampak negatif untuk lingkungan sekitar dan berdampak pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar. Sehingga bangunan rumah hunian menjadi beralih fungsi menjadi usaha. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 mengatur bahwa :

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang selanjutnya disingkat RTRWK Makassar, adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Kawasan strategis nasional dan provinsi ke dalam struktur dan pola ruang wilayah Kota Makassar.

Kemudian dalam Pasal 1 ayat (47) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 mengatur bahwa :

Kawasan perumahan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan lindung, baik berupa Kawasan Perkotaan maupun Perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pemerintah Kota Makassar harus memerhatikan usaha kafe ini, apalagi lahan parkir untuk rumah hunian kurang memadai sehingga mengambil lahan tetangga. Sebagaimana disaat sebelum mendirikan usaha kafe, terlebih dahulu mempersiapkan beberapa dokumen, salah satunya Surat Izin Gangguan, yang dimana Surat *Hinder Ordonnantie* (HO) adalah surat jaminan bahwa usaha yang diajukan sudah mendapatkan persetujuan gangguan dari tetangga, masyarakat, atau area pemukiman di sekitar tempat usaha. Dan dalam Pasal 1 ayat (23) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, mengatur bahwa :

Izin gangguan adalah pemberian izin tempat usaha/kegiatan kepada orang pribadi atau badan yang menimbulkan ancaman bahaya, kerugian dan/atau termasuk pengawasan dan pengendalian kegiatan usaha secara terus menerus untuk mencegah terjadinya gangguan ketertiban, keselamatan, atau Kesehatan umum, memelihara ketertiban lingkungan, dan memenuhi norma keselamatan dan Kesehatan kerja.

Kenyataannya banyak usaha kafe di Kota Makassar berdiri pada bangunan hunian yang disewa, sehingga menimbulkan permasalahan baru pada usaha kafe di Kota Makassar. Hal ini terjadi karena kurangnya

pengawasan terhadap usaha kafe di Kota Makassar. Tidak adanya sanksi terhadap usaha kafe di Kota Makassar yang mana banyak melakukan pelanggaran seperti halnya usaha kafe berdiri pada rumah hunian, serta kurangnya lahan parkir sehingga mengganggu aktivitas masyarakat sekitar. Sebagaimana yang diatur pada Pemerintah Kota Makassar mengambil tindakan tegas bagi pelanggaran yang dilakukan pemilik usaha kafe di Kota Makassar. Sebagaimana dalam Pasal 25 Peraturan Walikota Makassar Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu mengatur bahwa :

- (1) Pencabutan izin dan/atau non perizinan dilakukan dalam hal Pemegang perizinan dan/atau non perizinan masih melakukan pelanggaran, walaupun telah dilakukan Pembekuan izin dan/atau non perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 atau sanksi administratif lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.
- (2) SKPD terkait menyampaikan rekomendasi pencabutan perizinan dan/atau non perizinan terhadap Pemegang izin dan/atau non perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Kepala Dinas.
- (3) Berdasarkan Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Dinas menetapkan Keputusan Pencabutan perizinan dan/atau non perizinan dimaksud.

Dari pembahasan di atas, Pelaku Usaha dapat melaksanakan usahanya dengan lancar ketika usaha tersebut telah memiliki NIB dan dapat terhindar dari pelanggaran pada aturan yang berlaku. Sebagaimana dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik mengatur bahwa:

- (1) Izin Usaha wajib dimiliki oleh Pelaku Usaha yang telah mendapatkan NIB.
- (2) Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. Pelaku Usaha yang tidak memerlukan prasarana untuk menjalankan usaha dan/ atau kegiatan; atau
 - b. Pelaku Usaha yang memerlukan prasarana untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatan.
- (3) Pelaku Usaha yang memerlukan prasarana untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
- a. Pelaku Usaha yang telah memiliki atau menguasai prasarana; atau
 - b. Pelaku Usaha yang belum memiliki atau menguasai prasarana.

Pelaku usaha kafe di Kota Makassar masih banyak belum memiliki NIB dikarenakan Pelaku Usaha tersebut tidak mengetahui pentingnya memiliki izin usaha. SKPD terkait dalam hal ini yaitu Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar yang mengeluarkan NIB setiap usaha yang ingin didirikan. Dari NIB, ada beberapa yang didapatkan oleh Pelaku Usaha sebagaimana dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik mengatur bahwa:

- (1) Lembaga OSS setelah menerbitkan NIB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, sekaligus memberikan informasi mengenai fasilitas fiskal yang akan didapat oleh Pelaku Usaha sesuai bidang usaha dan besaran rencana penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.
- (2) Pelaksanaan pemberian fasilitas fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.

Usaha kafe yang banyak didirikan masyarakat Kota Makassar hanya penyediaan makanan ringan dan minuman ringan, sebagaimana yang diatur pada Peraturan Walikota Makassar Nomor 8 Tahun 2016 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup dan Surat

Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup di Kota Makassar. Pada lampiran jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup (UKL-UPL) di Kota Makassar pada bidang pariwisata menjelaskan bahwa:¹⁰

1. Restoran, pusat penjualan makanan, rumah makan dengan skala besaran UKL-UPL (250 - < 10.000) m² per luas lantai bangunan dan/atau > 100 kursi mendefinisikan bahwa :
 - Restoran adalah usaha penyediaan makanan dan minuman dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses pembuatan, penyimpanan, dan penyajian di dalam 1 (satu) tempat tetap yang tidak berpindah-pindah.
 - Pusat penjualan makanan adalah usaha penyediaan tempat untuk restoran, rumah makan, dan/atau kafe dilengkapi dengan meja dan kursi.
 - Rumah makan adalah usaha penyediaan makanan dan minuman dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses penyimpanan dan penyajian, di dalam 1 (satu) tempat tetap yang tidak berpindah-pindah.
2. Café dengan skala besaran UKL-UPL (400 - < 10.000) m² per luas lantai bangunan mendefinisikan bahwa café adalah penyediaan makanan

¹⁰ Lampiran Peraturan Walikota Makassar Nomor 8 Tahun 2016 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup di Kota Makassar.

ringan dan minuman ringan dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses pembuatan, penyimpanan dan/atau penyajiannya, di dalam 1 (satu) tempat tetap yang tidak berpindah-pindah.

Kebutuhan utama dunia usaha adalah melakukan aktivitas usaha baik dalam bentuk produksi, jasa pelayanan, maupun perdagangan. Kepentingan utama dunia usaha, sebagaimana dikemukakan Asshiddiqie adalah menciptakan iklim usaha kondusif, yang antara lain dapat dicapai dengan :¹¹

1. Adanya jaminan kebebasan berusaha;
2. Adanya kepastian hukum;
3. Adanya stabilitas keamanan dan ketertiban; dan
4. Adanya *good governance*.

Sehingga hal ini harus diperhatikan oleh Pemerintah Kota Makassar dengan memerhatikan IMB dari bangunan rumah hunian yang didirikan usaha kafe. Maka pengawasan dari Pemerintah Kota Makassar dalam memberikan IMB harus diperhatikan sehingga bangunan yang ada di Daerah Kota Makassar menjadi teratur, serta terpeliharanya kelestarian sumber daya alam dan lingkungan hidup.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai “Lemahnya pengawasan terhadap

¹¹ Syamsul Bachrie, 2015, *Politik Hukum Perburuhan*, Yogyakarta: Rangkang Education, hlm. 19.

pemberian dan pemanfaatan izin rumah hunian yang tidak sesuai dengan peruntukannya”.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengawasan terhadap perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe di Kota Makassar?
2. Bagaimana Implikasi hukum terhadap izin rumah hunian yang beralih fungsi menjadi usaha kafe di Kota Makassar?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pelaksanaan pengawasan perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe di Kota Makassar.
2. Untuk menganalisis implikasi hukum terhadap izin Rumah Hunian yang beralih fungsi menjadi usaha kafe di Kota Makassar.

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 izin pemanfaatan rumah hunian untuk kegiatan usaha kafe di Kawasan Permukiman Kota Makassar dan juga

di Daerah lain. Sebagai bahan referensi bagi penelitian yang sama dengan penelitian ini.

2. Manfaat praktis

Sebagai tambahan wawasan pengetahuan tentang izin pemanfaatan rumah hunian untuk kegiatan usaha kafe di Kawasan Permukiman Kota Makassar.

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

Setelah peneliti melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan yang sama di perpustakaan Universitas Hasanuddin, website perpustakaan beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini yaitu, Izin Pemanfaatan Rumah Hunian untuk Kegiatan usaha kafe di Kawasan Permukiman Kota Makassar. Adapun penelitian tersebut, antara lain :

1. Pemanfaatan Tanah untuk Kawasan Permukiman menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar. Oleh Fatmasari. Tesis. 2013. Magister Kenotariatan. Universitas Hasanuddin Makassar.

Penelitian ini mengkaji mengenai Pemanfaatan Kawasan Permukiman Terpadu di Kota Makassar belum sejalan dengan RTRW Kota Makassar disebabkan karena Dinas Tata Ruang dan Bangunan dalam memberikan

rekomendasi IMB tidak berdasarkan RDTR dan RTRK serta Penerapan sanksi terhadap pemanfaatan Kawasan Permukiman yang tidak sesuai dengan RTRW Kota Makassar.

Perbedaan fokus penelitian tersebut antara peneliti dengan penelitian di atas yaitu pada penulisan ini mengkaji mengenai pemanfaatan tanah sebagai Kawasan permukiman yang dimana berubah menjadi Kawasan perdagangan. Sedangkan, penulis mengkaji mengenai alih fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe.

2. Tinjauan Hukum Penatagunaan Tanah Pada Bangunan Gedung Usaha yang Berdiri di Kawasan Permukiman. Oleh Muhammad Alfa Fathansyah. Tesis. 2021. Magister Ilmu Hukum. Universitas Hasanuddin Makassar.

Penelitian ini mengkaji mengenai penatagunaan tanah pada bangunan Gedung usaha yang berdiri di Kawasan permukiman tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah disingkat RTRW serta belum diaturnya secara pasti mengenai batasan pemanfaatan tanah dalam bangunan Gedung usaha yang harus memerhatikan penataan ruang. Dan pengawasan di bidang penataan ruang khususnya mengenai bangunan Gedung usaha yang berdiri di Kawasan perumahan/permukiman belum dilaksanakan secara optimal.

Perbedaan fokus penelitian tersebut antara peneliti dengan penelitian di atas yaitu, peneliti fokus terhadap beralih fungsinya rumah hunian menjadi kafe dan lokasi penelitian berada di Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Sedangkan penelitian di atas mengenai penatagunaan tanah yang

berlandaskan pada RTRW serta pengawasan dalam penataan ruang khususnya pada bangunan Gedung.

3. Pengaruh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Penataan Permukiman di Kampung Muara. Oleh Lia Yulia Iriani. Jurnal. 2010. Jurnal Permukiman. Pusat Litbang Perumahan dan Permukiman.

Penelitian ini mengkaji mengenai pembangunan di Kawasan pinggiran metropolitan semakin meningkat. Hal ini terjadi karena kondisi alam yang masih bersih dan faktor ekologis yang nyaman. Kawasan yang seharusnya digunakan untuk Ruang Terbuka Hijau disingkat RTH, sekarang beralih fungsi menjadi perumahan. Hal ini berkaitan dengan meningkatnya perkembangan sosial-ekonomi. Bukan hanya lahan hijau saja yang telah beralih fungsi, tetapi mobilitas penduduk di sekitar Kawasan tersebut meningkat pula. Hal tersebut mengakibatkan berkurangnya RTH Kota Bandung yang akan berdampak pada penurunan kemampuan pemulihan pencemaran udara dan penurunan kualitas lingkungan Kota Bandung.

Perbedaan fokus penelitian tersebut antara peneliti dengan penelitian di atas yaitu, peneliti fokus terhadap beralih fungsinya rumah hunian menjadi kafe dan lokasi penelitian berada di Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Sedangkan penelitian di atas mengenai alih fungsi RTH menjadi Perumahan dan lokasi penelitian berada di Kota Bandung, Jawa Barat.

4. Pelaksanaan Izin Gangguan dalam Usaha Kedai Kopi di Kota Banda Aceh. Oleh Tri Salamun. Jurnal. 2018. Jurnal Rechts Vinding. Badan

Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Penelitian ini mengkaji mengenai pelaksanaan ketentuan Izin Gangguan dalam usaha kedai Kopi di Kota Banda Aceh yang belum terlaksana sepenuhnya sebab ada yang telah melaksanakan ketentuan dan ada yang belum melaksanakan ketentuan seperti jam operasional, penempatan barang dan bekerja diluar ruangan, serta pemakaian ruang parkir yang mengganggu lalu lintas dan pelaku usaha disekitar. Penyebabnya karena kurangnya kesadaran hukum dari pelaku usaha kedai kopi, kurangnya pengawasan dari Pemerintah Kota Banda Aceh mengenai pelaksanaan Izin Gangguan, tidak adanya aturan yang tegas yang mengatur mengenai pengawasan Izin Gangguan dan adanya pembiaran dari aparaturn pemerintah di Lapangan.

Perbedaan fokus penelitian tersebut antara peneliti dengan penelitian di atas yaitu, peneliti fokus terhadap izin usaha kafe yang harus dimiliki pada tiap pelaku usaha sebagai dasar atas pendirian usaha kafe tersebut dan lokasi penelitian berada di Kota Makassar. Sedangkan penelitian di atas mengenai Izin Gangguan pada sekitar usaha kafe dan lokasi penelitian berada di Kota Banda Aceh.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Teori Pengawasan

Pengawasan dapat didefinisikan sebagai proses untuk menjamin bahwa tujuan-tujuan organisasi dan manajemen dapat tercapai. Ini berkenaan dengan cara-cara membuat kegiatan-kegiatan sesuai yang direncanakan. Pengertian ini menunjukkan adanya hubungan yang sangat erat antara perencanaan dan pengawasan.¹² Pengawasan merupakan suatu pola pikir dan tindakan dengan tujuan memberikan pemahaman serta kesadaran kepada yang melanggar, kemudian tugas pengawasan diberikan kepada seseorang atau beberapa orang untuk melaksanakan pengawasan dengan baik dan benar sesuai aturan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan penyimpangan yang sesungguhnya dapat merugikan Lembaga atau organisasi yang bersangkutan.¹³

Secara teoritis, George R. Terry berpendapat bahwa “Pengawasan dimaksudkan untuk menentukan apa yang telah dicapai, mengevaluasi dan menerapkan Tindakan korektif jika perlu, untuk dapat memastikan

¹² Yohanes Yahya, 2006, *Pengantar Manajemen*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 133.

¹³ Makmur, 2011, *Efektivitas Kebijakan Pengawasan*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 176.

hasil yang sesuai dengan rencana”.¹⁴ Pengawasan merupakan langkah lanjut yang dilaksanakan sebagai salah satu jalan untuk mengetahui, memastikan, dan membuktikan apakah pelaksanaan segala ketentuan hukum yang telah digariskan bersamaan dengan pengambilan langkah perizinan di atas itu telah dijalankan/dilaksanakan selaras dengan rencana sesuai maksud dan tujuannya. Bila pelaksanaan pengawasan tersebut berjalan selaras dengan rencana, maka melalui langkah pengawasan ini diteliti pula adalah faktor-faktor penghambat yang kiranya dapat menghalangi pencapaian rencana yang harus dicegah sebagai langkah preventif.¹⁵

Koontz mengklasifikasikan macam-macam pengawasan, antara lain :¹⁶

- a. Pengawasan langsung dan pengawasan tidak langsung.
Pengawasan langsung adalah kegiatan pengawasan yang dilakukan secara pribadi oleh pengawas atau pemimpin dengan cara memperhatikan, meneliti, mengawasi atau mengecek secara langsung di tempat kejadian. Pengawasan ini juga menerima laporan secara langsung dari pelaksana.
Pengawasan tidak langsung adalah kegiatan pengawasan yang dilakukan dengan cara mempelajari laporan-laporan secara lisan maupun tulisan.
- b. Pengawasan preventif dan pengawasan represif.
Pengawasan preventif adalah pengawasan yang dilakukan melalui persiapan sebelum pekerjaan dimulai melalui arsip-arsip rencana kerja.

¹⁴ Wira Purwadi, 2012, *Kewenangan Pemerintah dalam Sistem Pengawasan Terhadap Pengelolaan Usaha Pertambangan Rakyat pada Logam Emas*, Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa, Vol. 20 Nomor 4, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 475.

¹⁵ Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, 1983, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 41.

¹⁶ Rina Bahar, 2017, *Implementasi Pengawasan Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan Perumahan di Kota Depok*, Skripsi, Universitas Indonesia, Depok, hlm. 26.

Pengawasan represif adalah pengawasan yang dilakukan melalui post-audit, dengan pemeriksaan terhadap pelaksanaan, dan meminta laporan pelaksanaan.

c. Pengawasan interen dan pengawasan eksteren.

Pengawasan interen adalah tindakan pengawasan yang dilakukan oleh aparat organisasi itu sendiri. Dalam hal ini puncak pemimpin sendiri yang melakukan pengawasan. Pada setiap unit membantu puncak pimpinan melakukan pengawasan fungsional sesuai dengan tugas dan bidangnya masing-masing.

Pengawasan eksteren adalah pengawasan yang dilakukan pihak luar organisasi. Dalam hal ini pengawasan hanya dibidang pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pada bidang tertentu.

Dalam banyak hal, negara menyerupai perusahaan besar. Ketika mandat, visi, tujuan dan sasaran organisasi harus dipastikan untuk diikuti, sistem pemantauan adalah komponen yang harus dimiliki. Dengan demikian, sistem pemantauan akan menjamin serta menawarkan beberapa data terkait dengan kebijakan yang dikembangkan manajemen organisasi, yang akan membantu mengamankan akuntabilitas perusahaan atas tindakannya. Selain itu, negara bertanggungjawab untuk memastikan kebijakan yang diajukan oleh Badan Administrasi Negara dilaksanakan sesuai dengan hukum negara. Menurut W. Friedmann yang membagi fungsi Negara yang meliputi :¹⁷

- a. Mengkoordinasikan kebutuhan masyarakat;
- b. Menjadi pengatur (regulator) dengan kemampuan mengatur;
- c. Menjadi pengusaha;
- d. Menjadi wasit. Semua ini adalah fungsi negara.

¹⁷ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 112.

2. Teori Sanksi

Sanksi menurut Paul Bohannon yang dikutip oleh Achmad Ali yaitu seperangkat aturan tentang bagaimana Lembaga hukum dapat mencampuri suatu masalah untuk memelihara suatu sistem sosial, sehingga masyarakat dapat hidup dalam sistem itu secara tenang dan dalam cara yang dapat diperhitungkan.¹⁸ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sanksi adalah tindakan hukum untuk memaksa seseorang menaati aturan atau menaati Undang-Undang. Sanksi (*punishment*) merupakan pemberian hasil yang tidak diinginkan (menyakitkan) untuk meminimalisir perilaku yang tidak diinginkan.¹⁹ Sanksi merupakan suatu langkah hukuman yang dijatuhkan oleh negara atau kelompok tertentu karena terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok. Hukuman adalah hasil atau akibat dari penerapan hukum tadi yang maknanya lebih luas daripada pidana, sebab mencakup juga keputusan hakim dalam lapangan hukum perdata.²⁰

Menurut Hans Kelsen, sanksi didefinisikan sebagai reaksi koersif masyarakat atas tingkah laku manusia (fakta sosial) yang mengganggu masyarakat. Setiap sistem norma dalam pandangan Hans Kelsen selalu bersandar pada sanksi. Esensi dari hukum adalah organisasi dari

¹⁸ Achmad Ali, 2017, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 64.

¹⁹ Sahwitri Triandani, 2014, *Pengaruh Tim Kerja, Stress Kerja dan Reward (Imbalan)*, Pekanbaru: LPPM, hlm. 39.

²⁰ Muladi dan Barda Nawawi Arief, 2005, *Teori-Teori dan Kebijakan Hukum Pidana*, Bandung: Alumni, hlm. 1.

kekuatan, dan hukum bersandar pada sistem paksaan yang dirancang untuk menjaga tingkah laku sosial tertentu. Dalam kondisi tertentu digunakan kekuatan untuk menjaga hukum dan ada sebuah organ dari komunitas yang melaksanakan hal tersebut. Setiap norma dapat dikatakan “legal” apabila dilekati sanksi, walaupun norma itu harus dilihat berhubungan dengan norma lainnya.²¹

Sanksi merupakan bagian penutup yang penting di dalam hukum. Hal ini merupakan suatu bentuk pemaksaan dari administrasi negara (pemerintah) terhadap warga negara dalam hal adanya perintah-perintah, kewajiban-kewajiban, atau larangan-larangan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang dikeluarkan oleh administrasi negara (pemerintah). Dalam konteks sosiologis, sanksi merupakan bentuk upaya penegakan hukum. Penegakan hukum merupakan proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Keinginan-keinginan tersebut adalah pikiran-pikiran badan pembuat Undang-Undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum.²²

Secara umum, sanksi dalam peraturan perundang-perundangan, termasuk juga sanksi administratif, biasanya dikaitkan dengan atau sebagai konsekuensi dari suatu norma yang dirumuskan dalam bentuk larangan, perintah (keharusan), atau wajib (kewajiban). Suatu norma

²¹ Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, 2007, *Pengantar ke Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 84.

²² Satjipto Rahardjo, 1984, *Masalah Penegakan Hukum – Suatu Kajian Sosiologis*, Bandung: Sinar Baru, hlm. 24.

yang berisi larangan, perintah (keharusan), atau wajib (kewajiban) pada umumnya akan mengalami kesulitan dalam penegakannya apabila tidak disertai dengan sanksi.²³ Didalam hukum administrasi, dikenal adanya dengan sanksi administrasi. Sebagaimana dalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur bahwa :

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Dalam sanksi keperdataan, istilah hukum perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan antara warganegara perseorangan yang satu dengan warga negara perseorangan yang lain. Hukum perdata itu ada yang tertulis dan ada yang tidak tertulis.²⁴ Dalam hukum perdata, putusan yang dijatuhkan oleh hakim dapat berupa :

1. Putusan *condemnatoir* yakni putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi (kewajibannya).
Contoh : salah satu pihak dihukum untuk membayar kerugian, pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara.
2. Putusan *declaratoir* yakni putusan yang amarnya menciptakan suatu keadaan yang sah menurut hukum. Putusan ini hanya bersifat menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum semata-

²³ Wicipto Setiadi, 2009, *Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum Dalam Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 6 Nomor 4, Dephankam, hlm. 606.

²⁴ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Ponorogo: CV. Nata Karya, hlm. 4.

mata. Contoh : putusan yang menyatakan bahwa penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa.

3. Putusan *constitutif* yakni putusan yang menghilangkan suatu keadaan hukum dan menciptakan keadaan hukum baru. Contoh : putusan yang memutuskan suatu ikatan perkawinan.

Jadi, dalam hukum perdata, bentuk sanksi hukumnya dapat berupa:

1. Kewajiban untuk memenuhi prestasi (kewajiban)
2. Hilangnya suatu keadaan hukum, yang diikuti dengan terciptanya suatu keadaan hukum baru.

3. Teori Perizinan

Perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha atau kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha. Izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.²⁵ Perizinan dalam keputusan hukum administrasi bahwa izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang menghasilkan peraturan dalam hal kontreo berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (sjachran basah) izin diterapkan oleh pejabat negara. Izin merupakan instrument pengendalian & alat pemerintah untuk mencapai apa yang menjadi sasarannya.

²⁵ Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya: Yuridika, hlm. 2.

Izin merupakan keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, final. Menurut Adrian Sutedi mekanisme perizinan & izin yang diterbitkan untuk pengendalian & pengawasan administratif bisa dipergunakan sebagai alat untuk mengevaluasi keadaan dan tahapan perkembangan yang ingin dicapai, disamping untuk mengendalikan arah perubahan dan mengevaluasi keadaan, potensi serta kendala yang disentuh untuk berubah.²⁶ Tindakan-tindakan administrasi Negara pada suatu sistem perizinan, maka pembuat Undang-Undang dapat mencapai tujuan dari pemberi izin itu sendiri, yakni:²⁷

- a. Keinginan mengarahkan atau mengendalikan terhadap aktifitas-aktifitas tertentu;
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan (seperti izin lingkungan);
- c. Keinginan melindungi objek-objek tertentu (seperti izin terbang, izin membongkar, dan lain sebagainya);
- d. Hendak membagi benda-benda yang sifatnya terbatas (seperti izin untuk penghunian);
- e. Memberikan pengarahan dengan cara menyeleksi, yaitu izin dimana seorang yang hendak izin harus memiliki syarat-syarat tertentu.

²⁶ Purwanto, 2020, *Restrukturisasi Pelayanan Perizinan Untuk Menciptakan Pelayanan Publik Yang Lebih Baik*, Jurnal Spektrum Hukum, Volume 00 Nomor 0, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, hlm. 99.

²⁷ Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hlm. 141.

B. Tinjauan Umum Tentang Perizinan

1. Pengertian Perizinan

Didalam kamus istilah hukum, izin (*vergunning*) dijelaskan sebagai perkenaan/izin dari pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki.²⁸ Dalam Pasal 1 ayat (19) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menjelaskan bahwa : “izin sebagai keputusan yang dibuat oleh pejabat pemerintah yang sesuai dan berfungsi sebagai tanda bahwa permintaan masyarakat telah disetujui sesuai dengan Undang-Undang.”

Menurut E. Utrecht mengartikan *vergunning* sebagai berikut : Bila pembuat peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin.²⁹ Sedangkan Van der Pot mendefinisikan izin sebagai “keputusan yang memperkenankan dilakukannya perbuatan yang pada prinsipnya tidak dilarang oleh pembuat peraturan”.³⁰

²⁸ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 198.

²⁹ Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 167.

³⁰ Moh. Saleh Djindang, 1985, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta: Balai Buku Ihtiar, hlm. 143.

Menurut Lutfi Efendi bahwa izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Izin dapat juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan.³¹

2. Fungsi dan Tujuan Perizinan

Perizinan sebagai fungsi penertib dan sebagai pengatur. Sebagai fungsi penertib, dimaksudkan agar setiap bentuk kegiatan masyarakat tidak bertentangan satu dengan yang lainnya, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terwujud. Izin berfungsi sebagai pengaturan merupakan ujung tombak dari instrument hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan. Norma penutup dalam rangkaian norma hukum. Wujud dari ketetapan ini salah satunya adalah izin. Berdasarkan jenis-jenis ketetapan, izin termasuk sebagai ketetapan yang bersifat konstitutif, yakni ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam ketetapan itu, atau *beschikking welke iets toestaan wat tevoren niet geoorloofd was* (ketetapan yang memperkenankan sesuatu yang sebelumnya tidak dibolehkan). Izin merupakan ketetapan, dibuat dengan ketentuan dan persyaratan yang berlaku, yaitu : persyaratan, hak dan

³¹ Lutfi Efendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Malang: Bayumedia Sakti Group, hlm. 30.

kewajiban, tata cara (prosedur), jangka waktu berlaku, waktu pelayanan, biaya, mekanisme komplain dan penyelesaian sengketa, dan sanksi.

Sebagai fungsi mengatur, dimaksudkan bahwa perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.

Tujuan perizinan adalah untuk pengendalian dan pengawasan pemerintah terhadap aktivitas dalam hal-hal tertentu yang ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi. Meskipun demikian, secara umum dapatlah disebutkan sebagai berikut :³²

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan) aktivitas-aktivitas tertentu;
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan;
- c. Keinginan melindungi objek-objek tertentu;
- d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit;
- e. Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas, dimana pengurus harus memenuhi syarat tertentu.

3. Unsur-Unsur Perizinan

Dari pengertian perizinan, terdapat beberapa unsur perizinan diantaranya :³³

³² Andrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 193.

³³ Ridwan HR, *Op.Cit*, hlm. 201-202.

a) Instrument Yuridis

Dalam negara hukum modern tugas, kewenangan pemerintah tidak hanya sekadar menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*), tetapi juga mengupayakan kesejahteraan umum (*bestuuszorg*). Tugas dan kewenangan pemerintah untuk menjaga ketertiban dan keamanan merupakan tugas klasik yang sampai kini masih tetap dipertahankan. Dalam rangka melaksanakan tugas ini kepada pemerintah diberikan wewenang dalam bidang pengaturan, yang dari fungsi pengaturan ini muncul beberapa instrument yuridis untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret, yaitu dalam bentuk ketetapan. Salah satu wujud dari ketetapan ini adalah izin. Berdasarkan jenis-jenis ketetapan, izin termasuk sebagai ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam ketetapan itu. Dengan demikian, izin merupakan instrument yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi atau menetapkan peristiwa konkret.

b) Peraturan Perundang-Undangan

Salah satu prinsip dalam Negara hukum adalah *welmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Dengan kata lain, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun fungsi

pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh Peraturan Perundang-Undangan.

c) Organ Pemerintah

Organ Pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintah baik ditingkat pusat maupun tingkat Daerah. Menurut Sjachran Basah, dari penelusuran berbagai ketentuan penyelenggara pemerintahan dapat diketahui bahwa mulai dari administrasi Negara tertinggi (Presiden) sampai dengan administrasi Negara terendah (lurah) berwenang memberikan izin. Ini berarti terdapat aneka ragam administrasi Negara (termasuk instansinya) pemberi izin, yang didasarkan pada jabatan yang dijabatnya baik ditingkat Pusat maupun Daerah.

d) Peristiwa konkret

Disebutkan bahwa izin merupakan instrument yuridis yang berbentuk keputusan, yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual.

e) 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.

C. Tinjauan Umum Tentang Kafe

1. Pengertian Kafe

Café adalah restoran dengan menu terbatas. Café adalah istilah lain dari *Coffee* yang biasa dipakai untuk menyebut istilah *Coffee Shop*. Artinya tempat makan dan minum yang menyediakan menu cepat dan sederhana serta menyediakan minuman ringan untuk orang yang santai atau menunggu sesuatu.³⁴

Secara terminologis, kata *café* berasal dari Bahasa Perancis-*coffee*, yang berarti kopi. Di Indonesia, kata *café* kemudian disederhanakan kembali menjadi kafe. Pengertian harfiahnya mengacu pada (minuman) kopi, yang kemudian di Indonesia kafe lebih dikenal sebagai tempat menikmati kopi dengan berbagai jenis minuman non-alkohol lainnya seperti *soft drink* serta sajian makanan ringan lainnya. Definisi lain menurut Marsum, restoran merupakan suatu tempat atau bangunan yang diorganisir secara komersil, yang menyelenggarakan pelayanan dengan baik kepada semua konsumennya baik berupa makanan minuman.³⁵

2. Jenis-Jenis Kafe

Menurut Marsum, restoran dibagi dalam Sembilan jenis, yaitu:

³⁴ Adi Soenarno, 2003, *Kamus Istilah Pariwisata dan Perhotelan*, Bandung: Angkasa, hlm. 66.

³⁵ Marsum WA, 2005, *Restoran dan Segala Permasalahannya*, Yogyakarta: CV Andi Offset, hlm. 7.

1. Table D'hote restaurant yaitu sebuah restoran yang khusus menjual makanan menu table d'hote, dimana restoran ini menyediakan menu makanan yang lengkap mulai dari hidangan pembuka sampai dengan hidangan penutup, menu setiap hidangan telah ditentukan harganya masing-masing dengan harga yang bervariasi dari tiap menu yang disajikan.
2. Coffee Shop atau Brasserie adalah suatu restoran yang biasanya ada pada sebuah hotel, dimana menyediakan berbagai macam menu bagi setiap tamu yang ada, baik menu makan pagi, makan siang dan makan malam. Hal ini dimaksudkan agar tamu hotel tidak perlu keluar hotel untuk mencari makan, dimana didalam hotel telah tersedia tempat makan yang biasanya penyajiannya dalam bentuk prasmanan secara tepat dan tentunya dengan harga yang relatif murah.
3. Cafeteria atau café adalah suatu restoran kecil yang mengutamakan penjualan *cake* (kue-kue), *sandwich* (roti isi), kopi dan teh. Café ini biasanya didesain secara apik, agar bisa dijadikan tempat yang nyaman untuk ngobrol, nongkrong bahkan dijadikan tempat untuk membicarakan bisnis. Selain itu, ada tambahan hiburan menarik seperti musik yang disediakan kafe tersebut agar menambah daya tarik bagi para pengunjung.
4. *Canteen* atau kantin adalah suatu restoran yang biasanya terdapat pada sebuah Gedung kantor, pabrik atau sekolah.

Layaknya seperti restoran lainnya, kantin juga menyajikan menu yang cukup lengkap dan tentunya dengan harga yang cukup murah dibandingkan dengan restoran besar lainnya.

5. Dining Room, adalah suatu restoran yang biasanya terdapat pada sebuah hotel kecil (motel), merupakan tempat yang tidak lebih ekonomis daripada tempat makan biasa lainnya. Kelebihan lain dari Dining Room ini yaitu tempat makan tidak hanya disediakan bagi para tamu yang sedang menginap di motel tersebut saja, tetapi juga terbuka bagi para tamu dari luar yang ingin menikmati menu makanan yang ada di motel tersebut.
6. Inn tavern adalah suatu restoring yang tidak berada dalam suatu kawasan tertentu, melainkan dikelola oleh perorangan sebagai suatu usaha. Tentu harga makanan disini lebih relatif murah dibandingkan dengan restoran lainnya.
7. Pizzeria adalah suatu restoran yang didirikan khusus untuk menjual Pizza. Restoran ini sangat tepat bagi para pecinta makanan khas Italia seperti Pizza, Spagheti dan makanan khas Italia lainnya.
8. Speciality Restaurant adalah suatu restoran yang khusus menyediakan makanan khas dari suatu negara, suasana dan dekorasinya juga disesuaikan dengan ciri dari suatu negara tersebut. Selain itu, pelayanan yang disediakan berdasarkan

tata cara negara tempat asal makanan special tersebut. Contohnya restoran Cina, dimana di restoran ini hanya menyediakan berbagai macam makanan khas dari negara China saja, suasana restoran dan para pelayannya juga disesuaikan dengan Negara Cina. Selain restoran Cina masih banyak lagi restoran dari negara lainnya seperti Jepang, India, Italia, dan sebagainya.

9. Family Type Restaurant adalah suatu restoran sederhana yang dikhususkan bagi tamu rombongan suatu keluarga, restoran ini juga menghadirkan makanan dan minuman dengan harga yang tidak mahal. Selain itu, restoran tipe ini sangat cocok untuk acara kumpul dan bercengkrama Bersama keluarga besar.

3. Persyaratan Mendirikan Kafe

Pada tahun 2018, pemerintah menerapkan sistem *Online Single Submission* (OSS) bagi perusahaan maupun perseorangan yang ingin mengurus izin usaha. Untuk izin usaha beberapa restoran atau kafe, izin usaha dari pemerintah berupa Tanda Daftar Usaha Pariwisata, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (7) Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2018 tentang Pelayanan

Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik Sektor Pariwisata, menyebutkan bahwa :³⁶

Tanda Daftar Usaha Pariwisata yang selanjutnya disingkat TDUP adalah izin yang diterbitkan oleh Lembaga OSS untuk dan atas nama Menteri, Pimpinan Lembaga, Gubernur, atau Bupati/Walikota setelah Pelaku Usaha melakukan pendaftaran dan untuk memulai usaha dan/atau kegiatan serta pelaksanaan komersial atau operasional dengan memenuhi persyaratan dan/atau Komitmen.

Legalitas usaha dibuktikan dengan berbagai surat izin yang dimiliki, terdiri dari Surat Izin Gangguan, Surat Izin Usaha Perdagangan, dan Nomor Pokok Wajib Pajak.³⁷

1) Izin Gangguan.

Izin Gangguan adalah pemberian izin tempat usaha/kegiatan kepada orang pribadi/badan di lokasi tertentu yang dapat menimbulkan bahaya, kerugian, dan gangguan, tidak termasuk tempat/kegiatan yang telah ditentukan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Dokumen persyaratan untuk pengajuan Izin Gangguan yaitu Formulir Permohonan, fotokopi KTP Pemohon, fotokopi Surat Izin Lokasi/Domisili, fotokopi NPWP dan Surat Persetujuan Tetangga yang diketahui RT/RW setempat.

Apabila pemohon adalah pemilik tempat usaha, maka dokumen yang wajib dilampirkan adalah fotokopi Akta Perusahaan (apabila merupakan badan usaha atau badan hukum); fotokopi PBB terakhir,

³⁶ Pasal 1 ayat (7) Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik Sektor Pariwisata.

³⁷ Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, 2017, *Peluang Usaha IKM Kopi*, Direktorat Jenderal Industri Kecil dan Menengah Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, Jakarta Selatan, hlm. 31.

fotokopi Surat Kepemilikan Tanah; serta fotokopi IMB/IPB/KRK. Namun apabila pemohon adalah penyewa tempat usaha, maka dokumen yang diwajibkan adalah surat perjanjian sewa dengan pemilik tempat usaha.

2) Surat Izin Usaha Perdagangan disingkat SIUP

Setiap perusahaan yang melakukan usaha perdagangan wajib untuk memiliki SIUP. Pengecualian kewajiban memiliki SIUP diperkenankan terhadap Perusahaan Perdagangan Mikro. Namun apabila menghendaki, perusahaan kecil perorangan dapat mengajukan permohonan pembuatan SIUP tersebut.

Permohonan SIUP dapat diajukan kepada Pejabat Penerbit SIUP dengan melampirkan surat permohonan yang ditandatangani oleh Pemilik/Pengurus Perusahaan di atas meterai yang cukup serta dokumen-dokumen yang disyaratkan terdiri dari fotokopi KTP Pemohon, dan fotokopi NPWP Pemohon; Isi Formulir Permohonan (bermeterai cukup); Surat Pernyataan (belum memiliki SIUP, bukan mini market, dan peruntukan kantor), *softcopy* Pas Foto Penanggung Jawab Perusahaan/Pemohon (berwarna, ukuran 3x4) dan Surat Pernyataan Kedudukan Usaha/Badan Usaha. Jika proses permohonan dikuasakan, dokumen yang harus dilengkapi adalah fotokopi KTP penerima kuasa dan Surat Kuasa Pengurusan.

3) Nomor Pokok Wajib Pajak disingkat NPWP

NPWP atas nama pemilik atau penanggung jawab perusahaan diperlukan sebagai saran dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenalan diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya. Pembuatan NPWP dapat dilakukan dengan mengisi formulir pendaftaran dan menyampaikan secara langsung atau melalui pos ke Kantor Pelayanan Pajak disingkat KPP atau Kantor Penyuluhan dan Pengamatan Potensi Perpajakan disingkat KP4 setempat melampirkan fotokopi KTP dan Surat Keterangan tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas dari instansi yang berwenang minimal Lurah atau Kepala Desa.

D. 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 Pasal 1 ayat (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.

Pada Pasal 52 ayat (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.³⁸ 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:³⁹

- 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.

³⁸ Departemen Pekerjaan Umum, 2007, *Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)*, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Jakarta, hlm. 45.

³⁹ *Ibid*, hlm. 45.

- b. Surat perjanjian pemanfaatan/penggunaan tanah, merupakan perjanjian tertulis antara pemilik bangunan gedung dengan 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:⁴⁰

- a. Nama (sebagai perorangan atau wakil pemilik /penggunan);
- 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:⁴¹

- 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.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 46.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 47.

E. Tinjauan Umum Tentang Kawasan Permukiman

1. Pengertian Kawasan Permukiman

Pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur bahwa :

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

Kemudian dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, menjelaskan bahwa :

Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan lindung, baik berupa Kawasan Perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Permukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Berarti permukiman memiliki arti lebih luas daripada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lingkungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya).⁴² Kawasan permukiman adalah sebidang tanah/lahan yang diperuntukkan bagi pengembangan permukiman dapat pula diartikan sebagai Daerah tertentu yang

⁴² Tjuk Kuswanto dan Suparti A. Salim, 1997, *Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan*, Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen dan Kebudayaan, Jakarta, hlm. 21.

didominasi lingkungan hunian dengan fungsi Kawasan sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana, prasarana Daerah dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja guna mendukung penghidupan, perikehidupan sebagai fungsi Kawasan sehingga dapat berdaya guna dan berhasil guna.⁴³

2. Pola Permukiman

Menurut Jayadinata bahwa pola permukiman terbagi menjadi :⁴⁴

1. Permukiman memusat, yakni rumahnya mengelompok (*agglomerated rural settlement*), dan merupakan dukuh atau Dusun (*hamlet*) yang terdiri atas kurang dari 40 rumah, dan kampung (*village*) yang terdiri dari 40 rumah rumah atau lebih bahkan ratusan rumah. Di sekitar kampung dan dusun terdapat tanah bagi pertanian, perikanan, peternakan, pertambangan, kehutanan, tempat penduduk bekerja sehari-hari untuk mencari nafkahnya. Dalam perkembangannya suatu kampung dapat mencapai berbagai bentuk, tergantung kepada keadaan fisik dan sosial. Perkampungan pertanian umumnya mendekati bentuk bujur sangkar; dan
2. Permukiman terpencar, yang rumahnya terpencar menyendiri (*disseminated rural settlement*) terdapat di Negara Eropa Barat, Amerika Serikat, Canada, Australia dan sebagainya.

⁴³ Rahardjo Adisasmita, 2013, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 61.

⁴⁴ Johara. T. Jayadinata, 1992, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Bandung: ITB, hlm. 46-51.

Menurut Wiriadmadja, pola permukiman sebagai berikut :⁴⁵

1. Pola permukiman dengan cara tersebar berjauhan satu sama lain, terutama terjadi dalam Daerah yang baru dibuka. Hal tersebut disebabkan karena belum adanya jalan besar, sedangkan orang-orang mempunyai sebidang tanah yang selama suatu masa tertentu dan harus diusahakan secara terus menerus;
2. Pola permukiman yang berkumpul dalam sebuah kampung/desa memanjang mengikuti jalan lalu lintas (jalan darat/sungai), sedangkan tanah Garapan berada di belakangnya;
3. Pola permukiman dengan cara terkumpul dalam sebuah kampung/desa, sedangkan tanah Garapan berada di luar kampung; dan
4. Pola permukiman berkumpul dalam sebuah kampung/desa dan tersusun mengikuti jalan yang melingkar serta tanah Garapan berada di belakangnya.

F. Kerangka Pikir

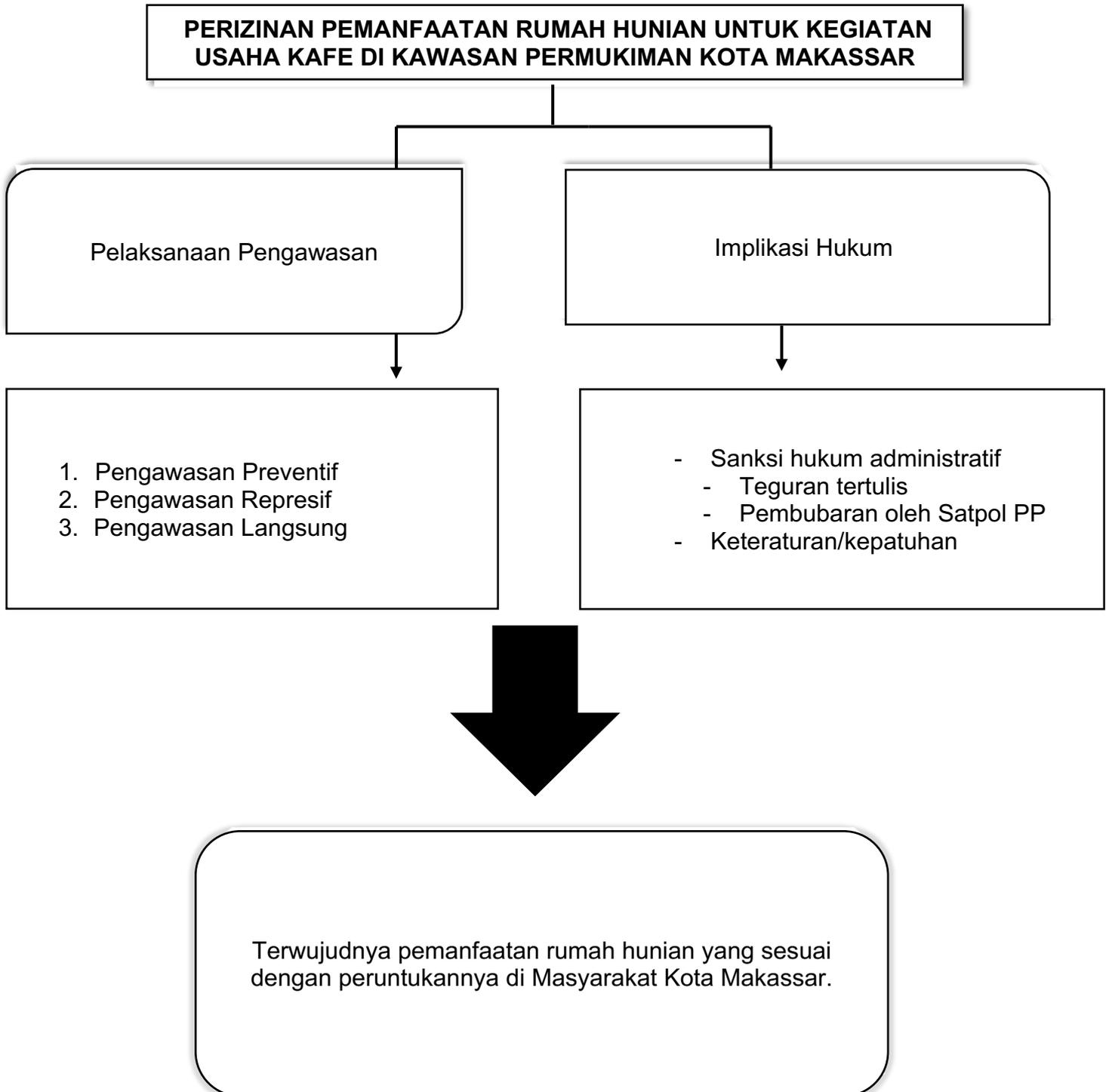
Penelitian ini difokuskan pada dua permasalahan utama penelitian yaitu; (i) bentuk pelaksanaan pengawasan perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe di Kota Makassar; dan (ii) implikasi hukum terhadap izin rumah hunian yang beralih fungsi menjadi usaha kafe di Kota Makassar.

⁴⁵ Soekandar Wiriadmadja, 1981, *Pokok-Pokok Sosiologi Pedesaan*, Jakarta: Yasaguna, hlm. 23-25.

Untuk permasalahan bentuk pelaksanaan pengawasan perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe di Kota Makassar, peneliti akan mengkaji mengenai bentuk pelaksanaan pengawasan perubahan fungsi rumah hunian menjadi usaha kafe di Kota Makassar. 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 rumah hunian yang beralih fungsi menjadi usaha kafe di Kota Makassar. Indikator yang dipakai yaitu mengenai bentuk penegakan hukum perizinan rumah hunian yang beralih fungsi menjadi usaha kafe di Kota Makassar.

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

BAGAN KERANGKA PIKIR



G. Definisi Operasional

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

1. Pengawasan preventif adalah pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah setempat sebelum dikeluarkannya izin yang berbentuk dokumen tersebut agar tidak terjadi pelanggaran.
2. Pengawasan represif adalah pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah setempat setelah dilakukannya kegiatan sosialisasi dalam hal ini berbentuk laporan untuk di pertanggungjawabkan.
3. Sanksi administratif adalah sanksi yang dikenakan kepada seseorang dikarenakan suatu pelanggaran administratif seperti pelanggaran perizinan.
4. Kafe adalah bidang usaha yang sedang banyak digeluti oleh masyarakat khususnya di Kota Makassar yang mana usaha tersebut digunakan sebagai tempat untuk berkumpul bersama rekan dan sebagian masyarakat menjadikan tempat untuk mengerjakan tugas.
5. Implikasi hukum adalah suatu akibat yang timbul oleh hukum pada usaha kafe yang berdiri pada rumah hunian yang mana pemilik usaha kafe tersebut hanya menyewa rumah hunian untuk dijadikan usaha kafe.
6. Teguran tertulis adalah kewenangan pemerintah Kota Makassar pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik usaha kafe.

7. Pembubaran oleh Satpol PP adalah upaya yang dilakukan oleh pemerintah setempat untuk menertibkan usaha kafe di Kota Makassar.
8. Keteraturan/kepatuhan adalah aturan yang berlaku pada Daerah seperti usaha kafe yang harus memiliki izin usaha maka dari itu masyarakat harus menaati atau mematuhi aturan tersebut.