

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM PEDAGANG YANG MEMBANGUN
RUMAH BURUNG WALET DI ATAS RUMAH TOKO (RUKO)
TEMPAT USAHANYA DI KABUPATEN SINTANG**

**O L E H
ZULKIPLI, S.H
NPM. A2021151048**

ABSTRACT

This thesis discusses the tort that builds the swallow bird house above the shop house where his business is in Sintang District. In addition it also has a purpose that is to disclose and analyze the causes of traders who build houses swallow bird above the shop house where business can be categorized as an tort and the policy made by the Government of Sintang District against the construction of swallow birdhouse on top shop house. Through literature study using empirical legal approach method, it is concluded that the causes of merchants who built swiftlet houses above shop house where their business can be categorized as unlawful act due to the actions of traders who build swallow bird house above shop house where his business in Sintang District has violated the provisions of Article 1365 of the Civil Code and fulfills elements of unlawful acts and policies perpetrated by the Government of Sintang Regency against the construction of swiftlet houses above shop houses by: (a) Socialization of Regional Regulation of Sintang Regency Number 8 Year 2010 about Building Building so that people know clearly what matters regulated in the Regional Regulation; (b) appeal to merchants who construct swallow houses above shop houses (ruko) where their business is to take care of permit changes or additions to buildings in previous Building Permit (IMB) documents; (c) ordering the buildings of swallow bird houses established on top of shop houses (ruko) where businesses by traders who are inconsistent with Building Establishment Permit early shop house (ruko) which made the place of business; and (d) seeks to make Regional Regulations specifically regulating swiftlet house construction and control of unauthorized buildings.

Keywords: Tort, Swallow House Building, Above Shop House.

ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang perbuatan melawan hukum pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang. Di samping itu juga mempunyai tujuan yaitu untuk mengungkapkan dan menganalisis sebab-sebab pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sintang terhadap pembangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko). Melalui studi kepustakaan dengan menggunakan metode pendekatan hukum empiris diperoleh kesimpulan, bahwa sebab-sebab pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan perbuatan para pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sintang terhadap pembangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) dengan cara: (a) melakukan sosialisasi Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung agar masyarakat mengetahui secara jelas hal-hal apa saja yang diatur dalam Peraturan Daerah tersebut; (b) menghimbau kepada para pedagang yang mendirikan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya agar mengurus izin perubahan atau penambahan bangunan pada dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelumnya; (c) menertibkan bangunan-bangunan rumah burung walet yang didirikan di atas rumah toko (ruko) tempat usaha oleh para pedagang yang tidak sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan awal rumah toko (ruko) yang dijadikan tempat usaha; dan (d) mengupayakan untuk membuat Peraturan Daerah yang secara khusus mengatur tentang bangunan rumah burung walet dan penertiban terhadap bangunan-bangunan yang tidak Izin Mendirikan Bangunan.

Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Bangunan Rumah Burung Walet, Di Atas Rumah Toko.

A. PENDAHULUAN

Masyarakat di Kabupaten Sintang kebanyakan bermata pencaharian sebagai petani karet dan kelapa sawit. Namun, akibat terjadinya penurunan harga jual karet dan kepala sawit yang dimulai sejak tahun 2013 hingga saat ini, maka masyarakat petani karet dan kelapa sawit tersebut sangat merasa kesulitan, di mana hasil yang diperoleh petani tidak seimbang dengan harga beli kebutuhan pokok sehingga terjadi penurunan daya beli masyarakat.

Dampak lain dari penurunan daya beli masyarakat ini, tentu saja berdampak pula bagi para pedagang, di mana banyak para pedagang yang memiliki modal minim dengan terpaksa harus menutup usahanya karena lesunya daya beli masyarakat dan harus membayar sewa rumah toko (ruko) sebagai tempat usahanya dengan harga tinggi, serta ditambah lagi dengan ketidakmampuan dalam membayar angsuran pinjaman kreditnya.

Memang tidak semua pedagang menutup usahanya, karena masih ada pedagang yang memiliki rumah toko (ruko) sendiri sebagai tempat usahanya sehingga tidak perlu memikirkan untuk membayar sewa. Namun tetap saja para pedagang ini harus mencari alternatif usaha lain untuk bisa memberikan pemasukan (*income*) bagi mereka.

Salah satu alternatif usaha yang mulai dikembangkan oleh para pedagang di Kabupaten Sintang saat ini adalah dengan membangun rumah burung walet di atas bangunan rumah toko (ruko) tempat usahanya atau dengan kata lain, para pedagang ini menambah bangunan di atas rumah toko (ruko)-nya dengan bangunan rumah burung walet.

Para pedagang selaku pelaku usaha di Kabupaten Sintang ini hanya melihat dari aspek nilai ekonominya, tetapi tidak memperhatikan dan mengabaikan aspek hukum yang berkaitan dengan tata ruang, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), nilai estetika, bahkan dampak terhadap fungsi lingkungan hidup.

Realita maraknya bangunan rumah burung walet yang didirikan di atas rumah toko (ruko) tempat usaha oleh para pedagang di Kabupaten Sintang tanpa dilengkapi dengan izin perubahan atau penambahan bangunan pada dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelumnya, jelas menampakkan kecenderungan penyimpangan perilaku dan akibatnya mengarah pada ketidakteraturan di Kabupaten Sintang. Selain itu, hingga saat ini Kabupaten Sintang belum memiliki Peraturan Daerah yang secara khusus mengatur tentang bangunan rumah burung walet.

Apabila dikaji dari aspek Hukum Perdata, perbuatan pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha dan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

B. RUMUSAN MASALAH

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ?
2. Bagaimana kebijakan Pemerintah Kabupaten Sintang terhadap pembangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengungkapkan dan menganalisis sebab-sebab pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko)

tempat usahanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Untuk mengungkapkan dan menganalisis kebijakan Pemerintah Kabupaten Sintang terhadap pembangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko).

D. KERANGKA TEORITIK

Adapun teori, asas dan konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Sumber dari Perikatan, Konsep Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Teori Perbuatan Melawan Hukum dan Teori Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi.

1. Teori Sumber Dari Perikatan

Masalah perikatan diatur dalam buku III KUH Perdata. Definisi perikatan tidak ada dirumuskan dalam undang-undang, tetapi dirumuskan sedemikian rupa dalam ilmu pengetahuan hukum. Pengertian perikatan itu sendiri oleh para ahli hukum diartikan bermacam-macam. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Perikatan itu sifatnya abstrak.

Berdasarkan pengertian perikatan di atas, dalam satu perikatan terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Hak dan kewajiban tersebut merupakan akibat hukum yaitu hubungan yang diatur oleh hukum.¹

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang bersumber dari undang-undang menurut Pasal 1352 KUH Perdata dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan

¹Riduan Syahrani, 2000, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, h. 200.

manusia. Kemudian perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia menurut Pasal 1353 KUH Perdata dibedakan lagi atas perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan yang melawan hukum.²

Perikatan yang berasal dari undang-undang dibedakan atas perikatan yang lahir dari :

- a. Undang-undang saja, adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) di antara pihak-pihak yang bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti lampaunya waktu yang berakibat bahwa seseorang mungkin terlepas dari haknya atas sesuatu atau mungkin mendapatkan haknya atas sesuatu.
- b. Undang-undang karena perbuatan manusia, bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut.

Undang-undang karena perbuatan manusia bersumber dari perbuatan yang sesuai dengan hukum, seperti Pasal 1354 KUH Perdata tentang *zaak warneming* atau pengurusan sukarela.

2. Konsep Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin merupakan salah satu wujud tindakan pemerintahan. Tindakan pemerintahan tersebut berdasarkan kewenangan publik yaitu membolehkan atau memperkenankan menurut hukum bagi seseorang atau badan hukum untuk melakukan sesuatu kegiatan.³

Dalam perizinan, yang berwenang mengeluarkan izin adalah pejabat pemerintah atau pejabat administratif, yang kaitannya

²*Ibid.*, h. 201.

³Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2001, *Tata Perizinan Pada Era Otonomi Daerah*, Makalah, Surabaya, November, h. 1.

adalah dengan tugas pemerintah dalam hal memberikan pelayanan umum kepada masyarakat. Dalam hal pelayanan publik, izin merupakan bentuk pelayanan yang harus diberikan kepada masyarakat dalam bentuk pelayanan administratif, yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk dokumen resmi yang dibutuhkan oleh publik. Izin dapat berbentuk tertulis dan atau tidak tertulis, namun dalam Hukum Administrasi Negara, izin harus tertulis, kaitannya apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan, maka izin yang berbentuk suatu keputusan administrasi negara (*beschickung*) dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam Pengadilan. Izin yang berbentuk *beschickung*, sudah tentu mempunyai sifat konkrit (objeknya tidak abstrak, melainkan berwujud, tertentu dan ditentukan), individual (siapa yang diberikan izin), final (seseorang yang telah mempunyai hak untuk melakukan suatu perbuatan hukum sesuai dengan isinya yang secara definitif dapat menimbulkan akibat hukum tertentu).

Dalam mendirikan bangunan, setiap orang atau badan harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.⁴

Sedangkan **Sunarto** menegaskan bahwasanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada badan atau orang untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan Nilai Dasar Bangunan (NDB), Nilai Luas Bangunan (NLB) serta Ketinggian Bangunan (KB)

⁴Marihot Pahala Siahaan, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 22.

yang ditetapkan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut, orang lain dan lingkungan.⁵

3. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda “*on rechtmatige daad*”. Istilah perbuatan melawan hukum yang dimaksud adalah sebagaimana yang diatur dalam Buku III Bab Ketiga dalam Pasal 1365 sampai Pasal 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan karena undang-undang.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁶

Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁷

Selain itu, menurut **J. Satrio** bahwa perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige*) adalah setiap perbuatan yang berlawanan atau bertentangan dengan kesusilaan atau kesopanan (*goedi zidan*), kecermatan atau ketelitian (*zorguul dighcind*) yang semestinya dalam lalu lintas pergaulan masyarakat yang baik.⁸

⁵Sunarto, 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Amus dan Citra Pustaka, Yogyakarta, h. 125.

⁶Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 3.

⁷Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2005, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 81.

⁸J. Satrio, 2009, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Bagian Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 51.

Kemudian menurut **M.A. Moegni Djodirdjo**, suatu perbuatan agar dapat dirumuskan dalam kategori perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu :

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.⁹

Unsur-unsur yang merupakan perbuatan melawan hukum mengacu pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.¹⁰

Berdasarkan isi Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung di dalam perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Akibat dari perbuatan melawan hukum itu, harus menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

4. Teori Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi

Hukum pada hakikatnya berfungsi sebagai pedoman kehidupan masyarakat. Sehingga hukum yang berlaku di

⁹M.A. Moegni Djodirdjo, 1983, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 26.

¹⁰R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, h. 346.

masyarakat dapat berdaya guna. Menurut **Zudan Arif Fakhrulloh**, pendayagunaan hukum sesungguhnya merupakan proses maksimalisasi kemampuan hukum untuk mendatangkan hasil dan manfaat sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.¹¹

Dengan demikian, hukum yang berdaya guna adalah hukum yang mempunyai kemampuan untuk menjalankan tugasnya dengan baik. Pendayagunaan hukum berarti pula sebagai upaya untuk memfungsikan secara optimal fasilitas-fasilitas yang sudah dilegitimasi dalam peraturan perundang-undangan.

Fungsi hukum sebagai mekanisme pengendalian sosial, memerlukan perencanaan yang akurat secara preventif, represif, dan/atau preventif-represif.¹² Pengendalian sosial yang bersifat preventif berupa pencegahan terhadap gangguan pada keseimbangan antara stabilitas dan fleksibilitas masyarakat. Pengendalian sosial yang bersifat represif bertujuan untuk mengembalikan keseimbangan yang mengalami gangguan.

Hukum bagaimanapun sangat dibutuhkan untuk mengatur kehidupan bermasyarakat di dalam segala aspeknya, apakah itu kehidupan sosial, kehidupan politik, budaya, pendidikan apalagi yang tak kalah pentingnya adalah fungsinya atau peranannya dalam mengatur kegiatan ekonomi.

Dalam kegiatan ekonomi inilah justru hukum sangat diperlukan karena sumber-sumber ekonomi yang terbatas di satu pihak dan tidak terbatasnya permintaan atau kebutuhan akan sumber ekonomi di lain pihak sehingga konflik antara sesama

¹¹Zudan Arif Fakhrulloh, 1995, *Pendayagunaan Hukum untuk Pengembangan Ekonomi Sektor Informal (Studi Kasus di Kotamadia Yogyakarta)*, Tesis Magister Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, h. 14-15.

¹²Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Beberapa Masalah Dalam Studi Hukum dan Masyarakat*, Remaja Karya, Bandung, h. 21.

warga dalam memperebutkan sumber-sumber ekonomi tersebut akan sering terjadi.¹³

Dengan demikian perlu diciptakan hukum yang berperan mengatur perekonomian dengan memberikan pembatasan-pembatasan tertentu kepada pihak yang kuat dan memberikan peluang-peluang kepada pihak yang lemah dalam rangka mencapai keadilan. Dengan adanya regulasi hukum dalam kegiatan ekonomi dapat mencegah adanya tindakan sewenang-wenang dari pihak yang kuat terhadap pihak yang lemah. Dengan demikian, diharapkan pembangunan ekonomi akan berjalan adil dan benar-benar dapat menunjang pembangunan ekonomi, karena melalui hukum yang ditegakkan dengan baik dan benar, masyarakat diarahkan untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu untuk mencapai tujuan ekonomi yang diinginkan.

Hukum dalam keberadaannya di masyarakat mempunyai peranan dan pengaruh terhadap kegiatan ekonomi sesuai dengan fungsi hukum itu sendiri. Hukum dalam fungsinya berisi petunjuk tingkah laku manusia, alat untuk menyelesaikan konflik dan alat untuk rekayasa sosial ekonomi.¹⁴

Pembangunan ekonomi tidak dapat dipisahkan dari pembangunan hukum, karena antara ekonomi dan hukum itu merupakan 2 (dua) hal yang saling mempengaruhi satu sama lain. Hukum sebagai ketentuan yang sifatnya normatif mempunyai peran dan fungsi yang sangat penting dalam bidang perekonomian.

Berbagai kebijakan dalam bentuk peraturan hukum yang dikeluarkan Pemerintah untuk mendukung kemajuan di bidang ekonomi. Kebijakan di sini diartikan sebagai suatu kewenangan

¹³Gunarto Suhardi, 2002, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, h. v.

¹⁴*Ibid.*, h. 27.

yang dilakukan oleh pejabat pemerintah demi kepentingan masyarakat umum.

E. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah **penelitian hukum empiris**. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat **Deskriptif Analisis**, dengan maksud untuk menggambarkan keadaan yang ada dengan mempergunakan metode penelitian ilmiah serta memecahkan masalah berdasarkan data dan fakta yang terkumpul sebagaimana adanya pada saat penelitian ini dilakukan.

3. Sumber Data

- a. Penelitian kepustakaan yang berupa data sekunder mencakup:
 1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yaitu berupa peraturan perundang-undangan.
 2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer yang terdiri dari: buku-buku, makalah-makalah dan hasil penelitian.
 3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bagi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus dan ensiklopedi.
- b. Penelitian Lapangan

Data yang dikumpulkan dari penelitian lapangan adalah data primer yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang.

4. Teknik Penentuan Sampel Penelitian

Sampel merupakan unit terkecil dari populasi yang berperan sebagai sumber data dalam penelitian ini. Metode sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*¹⁵²⁷, yaitu penarikan sampel bertujuan, karena sample yang diperlukan dalam penelitian ini harus memiliki karakteristik tertentu sesuai dengan apa yang menjadi tujuan penelitian.

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka penulis menentukan sampel sebagai berikut:

- a. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sintang.
- b. Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Sintang.
- c. Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sintang.
- d. Kepala Bagian Hukum dan Perundang-undangan Setda Kabupaten Sintang.
- e. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Setda Kabupaten Sintang.
- f. 20 (dua puluh) pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang.

5. Teknik dan Alat Pengumpul Data

Pengumpulan data dilakukan dengan data primer yang dikumpulkan melalui wawancara dan observasi dengan sampel dalam penelitian ini. Selain itu data sekunder diperoleh melalui kepustakaan (*library research*) terhadap peraturan perundang-

²⁷Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta., h. 51.

undangan, jurnal, makalah, dokumen atau catatan yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Teknik Pengolahan Data

- a. Data yang dikutip (diinventarisasi) dari bahan-bahan hukum primer dan sekunder berupa konsep, asas, teori dan norma hukum akan diaplikasikan secara proporsional ke dalam bab-bab pembahasan tesis yang relevan.
- b. Data yang diperoleh dari hasil wawancara akan diolah sesuai penggolongannya dan dituangkan pada bab analisis hasil penelitian.

7. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan baik dari studi kepustakaan maupun lapangan, dan selanjutnya diklasifikasikan dalam suatu susunan yang konsekuensi, sehingga dapat ditemukan mengenai perbuatan melawan hukum pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang, dan data yang terkumpul dalam penelitian, baik itu data primer maupun sekunder dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

F. ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Sebab-sebab Pedagang Yang Membangun Rumah Burung Walet Di Atas Rumah Toko (Ruko) Tempat Usahanya Dapat Dikategorikan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum

Realita maraknya bangunan rumah burung walet yang didirikan di atas rumah toko (ruko) tempat usaha dari para pedagang di Kabupaten Sintang tanpa dilengkapi dengan izin perubahan atau penambahan bangunan pada dokumen Izin

Mendirikan Bangunan (IMB) sebelumnya, jelas menampakkan kecenderungan penyimpangan perilaku dan akibatnya mengarah pada ketidakteraturan di Kabupaten Sintang. Selain itu, hingga saat ini Kabupaten Sintang belum memiliki Peraturan Daerah yang secara khusus mengatur tentang bangunan rumah burung walet.

Untuk mengetahui sudah berapa lama pedagang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1

Jangka Waktu Responden Mendirikan Bangunan Rumah Burung Walet Di Atas Ruko Tempat Usahanya

n = 20

No.	Alternatif Jawaban	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1.	Antara 1 tahun s/d 2 tahun	3	15
2.	Antara 3 tahun s/d 4 tahun	7	35
3.	Antara 5 tahun s/d 6 tahun	10	50
Jumlah		20	100

Sumber: Data Lapangan Yang Diolah, Tahun 2017.

Berdasarkan data pada tabel di atas, diketahui bahwa sebagian besar atau sebanyak 10 orang (50%) responden menyatakan jangka waktu mereka mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya antara 5 tahun s/d 6 tahun. Kemudian sebanyak 7 orang (35%) responden menyatakan jangka waktu mereka mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya antara 3 tahun s/d 4 tahun. Sedangkan sisanya sebanyak 3 orang (15%) responden menyatakan jangka waktu mereka mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya antara 1 tahun s/d 2 tahun.

Melihat jangka waktu responden mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya, maka dapat dikatakan bahwa para pedagang ini sudah cukup lama mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya.

Selanjutnya untuk mengetahui apakah pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang yang dijadikan responden dalam penelitian ini memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2
Kepemilikan IMB Pada Bangunan Rumah Burung Walet Di Atas Ruko Tempat Usahanya

n = 20

No.	Alternatif Jawaban	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1.	Sudah memiliki IMB	0	0
2.	Belum memiliki IMB	20	100
Jumlah		20	100

Sumber: Data Lapangan Yang Diolah, Tahun 2017.

Dari data pada tabel di atas, diketahui bahwa seluruh (100%) pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang yang dijadikan responden menyatakan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya.

Selama ini para responden hanya memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap rumah toko tempat usahanya, sedangkan untuk bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Selanjutnya untuk mengetahui apakah para pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang yang dijadikan responden mengetahui pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3

Pengetahuan Responden Pemberlakuan PERDA Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 Tentang Izin Tempat Usaha

n = 20

No.	Alternatif Jawaban	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1.	Tahu	20	100
2.	Tidak tahu	0	0
Jumlah		20	100

Sumber: Data Lapangan Yang Diolah, Tahun 2017.

Berdasarkan data pada tabel di atas, diketahui bahwa seluruh (100%) responden menyatakan mengetahui pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha. Pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha sudah berjalan 8 (delapan) tahun dan para pedagang yang memiliki rumah toko (ruko) untuk melakukan kegiatan usaha wajib memiliki Izin Tempat Usaha.

Kemudian untuk mengetahui apakah para pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang yang dijadikan responden mengetahui pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4

Pengetahuan Responden Pemberlakuan PERDA Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung

n = 20

No.	Alternatif Jawaban	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1.	Tahu	5	25
2.	Tidak tahu	15	75
Jumlah		20	100

Sumber: Data Lapangan Yang Diolah, Tahun 2017.

Dari data pada tabel di atas, diketahui bahwa mayoritas (75%) responden menyatakan tidak mengetahui pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung. Sedangkan sisanya (25%) responden menyatakan mengetahui pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

Melihat banyaknya jumlah responden yang tidak mengetahui pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, maka dapat dikatakan bahwa sosialisasi Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung kepada warga masyarakat di Kabupaten Sintang belum berhasil.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

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

Selanjutnya untuk mengetahui pendapat pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang yang dijadikan responden

mengenai pernah tidaknya diberikan penyuluhan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5

Pendapat Responden Mengenai Pernah Tidaknya Diberikan Penyuluhan PERDA Kabupaten Sintang No. 8 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung

n = 20

No.	Alternatif Jawaban	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1.	Pernah	5	25
2.	Tidak pernah	15	75
Jumlah		20	100

Sumber: Data Lapangan Yang Diolah, Tahun 2017.

Dari data pada tabel di atas, diketahui bahwa sebagian besar (75%) pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang yang dijadikan responden menyatakan tidak pernah diberikan penyuluhan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung. Sedangkan sisanya (25%) responden menyatakan pernah diberikan penyuluhan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

Hal ini selaras dengan hasil wawancara penulis dengan Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Sintang, di mana memang diakui pelaksanaan penyuluhan tentang adanya ketentuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Perubahan Bangunan (IPB) di Kabupaten Sintang belum secara menyeluruh.

Kemudian untuk mengetahui alasan responden mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 6

Alasan Responden Mendirikan Bangunan Rumah Burung Walet Di Atas Ruko Tempat Usahanya

n = 20

No.	Alternatif Jawaban	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1.	Karena adanya peluang usaha	0	0
2.	Karena tidak ada sanksi	0	0
3.	Jawaban 1 dan 2	20	100
Jumlah		20	100

Sumber: Data Lapangan Yang Diolah, Tahun 2017.

Dari data pada tabel di atas, diketahui bahwa seluruh (100%) responden menyatakan bahwa alasan mereka mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya dikarenakan adanya peluang usaha bagi mereka agar bisa memberikan pemasukan (*income*) dan tidak ada sanksi dari Pemerintah Kabupaten Sintang.

Dalam kaitannya dengan tidak adanya sanksi terhadap pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya, hal ini senada dengan hasil wawancara penulis dengan Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Sintang, bahwa memang sampai saat ini belum pernah diberikan sanksi kepada para pedagang yang mendirikan bangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya.

Apabila dikaji dari aspek Hukum Perdata, perbuatan pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha, menentukan bahwa:

“Setiap perubahan dan atau memperluas tempat usaha bagi setiap orang atau Badan Hukum wajib memiliki izin dengan mengajukan permohonan baru kepada Kepala Daerah”.

Selain itu, perbuatan pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang bertentangan dengan ketentuan Pasal 9 Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, yang menyatakan bahwa:

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Bupati menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung untuk kegiatan:
 - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib memiliki dokumen baru IMB.
- (4) Dalam hal pemberian izin mendirikan bangunan Bupati berwenang:
 - a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - b. memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendengar pendapat para ahli;
 - c. menghentikan atau menutup kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan sesuai dengan perizinan, sampai dengan yang bertanggung jawab atas bangunan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan;

Perbuatan melanggar hukum dapat lahir dari perikatan yang lahir dari undang-undang, yang mana perikatan yang lahir karena undang-

undang diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata hingga Pasal 1380 KUH Perdata.

Sebab-sebab pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan perbuatan para pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan bahwa: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Berdasarkan isi Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung di dalam perbuatan melawan hukum, yaitu:

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.¹⁶

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku.

Dalam kaitannya dengan perbuatan para pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang, maka sangat jelas bahwa

¹⁶Achmad Ichsan, 1993, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, h. 250.

mereka memiliki kewajiban hukum untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya, akan tetapi para pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya ini tidak melaksanakan kewajibannya.

Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)

Makna perbuatan yang dilakukan subjek hukum haruslah melawan hukum adalah segala ketentuan dan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum. Berarti jelas bahwa yang dilanggar itu adalah hukum dan yang dipandang atau dianggap sebagai hukum, seperti undang-undang, adat kebiasaan yang mengikat, keputusan hakim, termasuk juga Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha dan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

c. Adanya kerugian

Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Dalam kaitannya dengan perbuatan para pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang, maka sangat jelas bahwa perbuatan mereka menimbulkan kerugian bagi Pemerintah Kabupaten Sintang karena tidak ada pemasukan bagi kas daerah.

d. Adanya kesalahan, yang mana kesalahan dalam membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di

Kabupaten Sintang ini, yakni adanya unsur kesengajaan, dimana para pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya tidak mematuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha dan Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

- e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, yakni dengan banyaknya pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini, maka Pemerintah Kabupaten Sintang mengalami kerugian sebagai akibat tidak ada pemasukan bagi kas daerah.

2. Kebijakan Pemerintah Kabupaten Sintang Terhadap Pembangunan Rumah Burung Walet Di Atas Rumah Toko (Ruko)

Kebijakan dalam arti *policy* tidak bersangkut paut dengan suatu kewenangan bebas-tidaknya perbuatan yang dilakukan oleh pejabat pemerintah, atau tidak diaturnya perbuatan pejabat pemerintah dalam undang-undang, melainkan bersangkut paut dengan sikap dan perbuatan pemerintah demi kepentingan umum. Oleh karena itu berdasarkan Hukum Administrasi Negara kebijakan dalam arti *policy* tidak boleh dirancukan dengan kebijaksanaan sebagai asas pijakan *Freies Ermessen*.¹⁷

Ada banyak rumusan yang dikemukakan oleh para ahli tentang kebijakan publik, namun tidak ada satupun definisi yang berlaku umum dan dapat memuaskan semua orang. Hal ini disebabkan karena liputan kebijakan publik mencakup hampir setiap bidang kehidupan manusia, serta mencakup baik skala

¹⁷Istislam, *Kebijakan dan Hukum Lingkungan Sebagai Instrumen Pembangunan Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan*, Arena Hukum No. 10 Tahun 4, Maret 2000, halaman 73.

regional maupun nasional, seperti yang dikatakan oleh **Soewargono**, bahwa: “Kebijakan publik merupakan arahan-arahan yang bersifat otoritatif untuk melaksanakan tindakan-tindakan pemerintahan di dalam yurisdiksi nasional, regional, munisipal dan lokal”.¹⁸ Namun satu hal yang pasti bahwa apapun isi rumusan kebijakan publik, semuanya bermuara pada satu tujuan yaitu demi memenuhi kepentingan publik.

Namun demikian, satu hal yang harus diingat dalam mendefinisikan kebijakan, adalah bahwa pendefinisian kebijakan tetap harus mempunyai pengertian mengenai apa yang sebenarnya dilakukan oleh pemerintah, daripada apa yang diusulkan dalam tindakan mengenai suatu persoalan tertentu.

Dengan fungsi “*regeren*” pemerintah yaitu: “menetapkan kebijakan-kebijakan dalam rangka memimpin kekuatan-kekuatan kemasyarakatan menuju masyarakat yang dicita-citakan”.¹⁹ Hal ini berkenaan dengan keberadaan pemerintah sebagai personifikasi dari negara di mana padanya melekat apa yang disebut sebagai “*legitimate coercive power*” atau kekuasaan yang absah, yang bertugas menyiapkan, menentukan dan menjalankan kebijakan atas nama dan untuk kesejahteraan seluruh masyarakat di daerah kekuasaannya.

Meskipun upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat juga menjadi sasaran atau tujuan yang diburu oleh berbagai organisasi swasta, baik secara langsung maupun melalui negara, namun kebijakan yang dikeluarkan oleh instansi publik atau negara adalah berbeda, oleh karena itu negara mempunyai kekuasaan tertinggi

¹⁸Soewargono, 1997, *Pengantar Studi Kebijakan Publik*, IIP Press, Jakarta, h. 12.

¹⁹Soewargono, 1996, *Ilmu Pemerintahan, Jati Diri dan Perkembangan*, IIP Press, Jakarta, h. 45.

terhadap tujuan-tujuan tersebut yaitu kedaulatan.²⁰ Inilah yang membedakan kebijakan pemerintah dari kebijakan aktor-aktor lain.

Birokrasi pemerintah menginterpretasikan kebijakan tersebut menjadi program. Jadi program dapat dipandang sebagai “kebijakan birokratis”, karena dirumuskan oleh birokrasi. Program lebih bersifat operasional dan khusus, dari suatu rencana umum pemerintah dengan tujuan dan sasaran yang lebih terperinci dan jelas.²¹

Berbagai macam dan bentuk aktivitas pemerintah dalam hubungannya dengan masyarakat bisa saja dikatakan sebagai suatu kebijakan pemerintah. Kebijakan pemerintah tersebut bisa dalam ruang lingkup dan tindakan pemerintahan yang berbeda; misalkan saja, kebijakan pemerintah pusat, kebijakan pemerintah daerah, maupun kebijakan pemerintah desa. Secara teoritis, berbagai kebijakan pemerintah ini dapat dikaji melalui studi kebijakan publik.

Ruang lingkup kebijakan pemerintah dapat ditinjau dari beberapa aspek, yaitu:

1. Aspek substansi (sektor/bidang), aspek sosial, ekonomi, budaya, administrasi, lingkungan hidup dan lain sebagainya.
2. Aspek strata: kebijakan strategis, kebijakan eksekutif/manajerial, dan kebijakan teknis operasional.
3. Aspek status hukum: Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Instruksi Presiden, Keputusan Menteri dan lain sebagainya.²²

Charles Lindblom mengemukakan bahwa proses pembuatan kebijakan publik merupakan proses yang kompleks karena melibatkan banyak proses maupun variabel yang harus dikaji oleh

²⁰Hoogerwerf, 1983, *Over Heids Beleid, Ilmu Pemerintahan*, (terjemahan oleh R.L.L. Tobing), Erlangga, Jakarta, h. 10.

²¹Solichin Abdul Wahab, *Op. Cit.*, h. 17.

²²Istislam, 2000, *Kebijakan dan Hukum Lingkungan Sebagai Instrumen Pembangunan Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan*, Arena Hukum No. 10 Tahun 4, Bulan Maret, h. 75.

aktor pembuat kebijakan.²³ Oleh karena itu, beberapa ahli politik yang menaruh minat untuk mengkaji kebijakan publik membagi proses-proses penyusunan kebijakan publik ke dalam beberapa tahap. Tujuan pembagian seperti ini adalah untuk memudahkan dalam mengkaji kebijakan publik.

Young dan **Quinn** sebagaimana dikutip oleh **Suharto** mengemukakan 5 (lima) konsep kunci yang termuat dalam kebijakan publik, yaitu:

- 1) Tindakan pemerintah yang berwenang.
- 2) Sebuah reaksi terhadap kebutuhan dan masalah dunia nyata.
- 3) Seperangkat tindakan yang berorientasi pada tujuan.
- 4) Sebuah keputusan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.
- 5) Sebuah justifikasi yang dibuat oleh seorang atau beberapa orang aktor.²⁴

Berbicara masalah penetapan suatu kebijakan tentunya harus melalui proses yang baik dan benar, sebagaimana dikatakan **William N. Dunn** bahwa: “proses analisis kebijakan adalah serangkaian aktivitas intelektual yang dilakukan dalam proses kegiatan yang pada dasarnya bersifat politis”. Kemudian dijelaskan pula bahwa aktivitas politis tersebut sebagai proses pembuat kajian.²⁵

Sehubungan dengan maraknya bangunan rumah burung walet yang didirikan di atas rumah toko (ruko) tempat usaha oleh para pedagang di Kabupaten Sintang tanpa dilengkapi dengan izin perubahan atau penambahan bangunan pada dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelumnya, maka Pemerintah Kabupaten Sintang mengambil langkah-langkah kebijakan sebagai berikut:

²³Budi Winarno, 2007, *Kebijakan Publik :Teori dan Proses*, Med Press (Anggota IKAPI), Yogyakarta, h. 32.

²⁴Edi Suharto, 2012, *Analisis Kebijakan Publik*, Alfabeta, Bandung, h. 44.

²⁵William N. Dunn, 2011, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, Edisi Kedua, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h. 26.

- 1) Melakukan sosialisasi Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung agar masyarakat mengetahui secara jelas hal-hal apa saja yang diatur dalam Peraturan Daerah tersebut.
- 2) Menghimbau kepada para pedagang yang mendirikan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya agar mengurus izin perubahan atau penambahan bangunan pada dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelumnya.
- 3) Menertibkan bangunan-bangunan rumah burung walet yang didirikan di atas rumah toko (ruko) tempat usaha oleh para pedagang yang tidak sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan awal rumah toko (ruko) yang dijadikan tempat usaha.
- 4) Mengupayakan untuk membuat Peraturan Daerah yang secara khusus mengatur tentang bangunan rumah burung walet dan penertiban terhadap bangunan-bangunan yang tidak Izin Mendirikan Bangunan (Rangkuman hasil wawancara dengan para responden).

G. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Sebab-sebab pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan perbuatan para pedagang yang membangun rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya di Kabupaten Sintang telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.
- b. Adapun kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sintang terhadap pembangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) dengan cara:

- 1) Melakukan sosialisasi Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung agar masyarakat mengetahui secara jelas hal-hal apa saja yang diatur dalam Peraturan Daerah tersebut.
- 2) Menghimbau kepada para pedagang yang mendirikan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya agar mengurus izin perubahan atau penambahan bangunan pada dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelumnya.
- 3) Menertibkan bangunan-bangunan rumah burung walet yang didirikan di atas rumah toko (ruko) tempat usaha oleh para pedagang yang tidak sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan awal rumah toko (ruko) yang dijadikan tempat usaha.
- 4) Mengupayakan untuk membuat Peraturan Daerah yang secara khusus mengatur tentang bangunan rumah burung walet dan penertiban terhadap bangunan-bangunan yang tidak Izin Mendirikan Bangunan.

2. S a r a n

- a. Untuk ketertiban dan konsistensi terhadap kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sintang terhadap pengaturan masalah pembangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko), maka kepada para pedagang yang mendirikan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usahanya tidak sesuai dengan IMB diberikan sanksi yang tegas, baik sanksi denda maupun sanksi pembongkaran bangunan.
- b. Agar dalam membuat kebijakan yang berkenaan dengan pengaturan pembangunan burung walet di Kabupaten Sintang, maka Pemerintah Kabupaten Sintang perlu memperhatikan aspek lingkungan hidup dan penataan ruang, hal ini sangat penting mengingat dampak yang ditimbulkan dari adanya

pembangunan rumah burung walet di atas rumah toko (ruko) tempat usaha yang berada di Kabupaten Sintang dapat mempengaruhi lingkungan masyarakat sekitarnya dan menyalahi aturan penataan ruang.

DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR :

- Adisasmita, Rahardjo, 2012, *Analisis Tata Ruang Pembangunan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Djamin, Djanius, 2007, *Pengawasan dan Pelaksanaan Undang-Undang Lingkungan Hidup: Suatu Analisis Sosial*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Faisal, Sanapiah, 2002, *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*, YA3, Malang.
- Friedman, Lawrence M., 1975, *The Legal System, A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York.
- Fuady, Munir, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2005, *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gumbira, 1995, *Pembangunan dan Pelestarian Lingkungan Hidup*, PT. Media Sarana Press, Jakarta.
- Harahap, M. Yahya, 2005, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Hardjosoemantri, Koesnadi, 2003, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Hidayat, Arief, dan F.X. Adji Samekto, 2007, *Kajian Kritis Penegakan Hukum Lingkungan di Era Otonomi Daerah*, Badan Penerbit Undip, Semarang.
- Hunt, Alan, 1993, *The Theory of Critical Legal Studies*, Exploration in Law and Society, Routledge, New York.
- Husein, Harun M., 2002, *Berbagai di Bidang Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Pengendalian Dampak Lingkungan di Era Otonomi Daerah*, Kementerian Lingkungan Hidup, Jakarta.
- Ichsan, Achmad, 1993, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta.
- Jahi, J.M.D., 1996, *Impak Pembangunan Terhadap Alam Sekitar*, Penerbit Universitas Kebangsaan Malavsia Bangi, Malaysia.

- Juwana, Hikmahanto, 2002, *Bunga Rampai Hukum Ekonomi dan Hukum Internasional*, Lentera Hati, Jakarta.
- Lubis, T. Mulya, ed., 1986, *Peranan Hukum dalam Perekonomian di Negara Berkembang*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2000, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2002, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Norgaard, 1995, *Beyond Materialism: A Coevolutionary Reinterpretation of the Enviromental Crisis*, Review of Social Economy.
- Nugroho D., Riant, 2003, *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*, PT. Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo, 1979, *Hukum Perikatan*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Pujirahayu, Esmi Warrasih, 2005, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Suryandaru Utama, Semarang.
- Rahardjo, Satjipto, 2014, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1986, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung.
- Redaksi Trubus, 2002, *Budi Daya Walet, Pengalaman Langsung Para Pakar & Praktisi*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Silalahi, M. Daud, 2001, *Hukum Lingkungan: Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Edisi Revisi, Alumni, Bandung.
- Singarimbun, Masri, dan Sofian Effendi, 1998, *Metode Penelitian Sosial*, LP3ES, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- , 1985, *Beberapa Masalah Dalam Studi Hukum dan Masyarakat*, Remaja Karya, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soemartono, RM. Gatot P., 1996, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subagyo, P. Joko, 2002, *Hukum Lingkungan (Masalah Penanggulangannya)*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, 2009, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudjana, Eggi dan Riyanto, 1999, *Penegakan Hukum Lingkungan Dalam Perspektif Etika Bisnis di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suhardi, Gunarto, 2002, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta.
- Sulistiyono, Adi, & Muhammad Rustamaji, 2009, *Hukum Ekonomi Sebagai Panglima*, Masmedia Buana Pustaka, Jawa Timur.
- Supranto, J., 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Syahrani, Riduan, 2000, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung.
- Volmar, H.F.A., 2004, *Pengantar Study Hukum Perdata*, (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta.
- Wahab, Solichin Abdul, 2002, *Analisis Kebijakan Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijakan Negara*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, 2005, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Yamin, Philip dan Ferry B. Paimin, 2002, *Membangun Rumah Walet Bintang 5*, Penebar Swadava. Depok.

MAKALAH / JURNAL / ARTIKEL / INTERNET :

Fakhrulloh, Zudan Arif, 1995, *Pendayagunaan Hukum untuk Pengembangan Ekonomi Sektor Informal (Studi Kasus di Kotamadia Yogyakarta)*, Tesis Magister Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang.

Istislam, *Kebijakan dan Hukum Lingkungan Sebagai Instrumen Pembangunan Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan*, Arena Hukum No. 10 Tahun 4, Maret 2000, halaman 73.

Rajagukguk, Erman, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Pada Era Globalisasi: Implikasinya Bagi Pendidikan Hukum di Indonesia*, Pidato Pengukuhan Guru Besar FH-UI, 4 Januari 1997, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen).

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (PERPU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Izin Tempat Usaha.

Peraturan Daerah Kabupaten Sintang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.