

## **Perlindungan Hukum Terhadap Hak Tetangga Akibat Dampak Rumah Walet di Pemukiman kota Palopo**

**M. Ardiansyah WH, Abdain, Takdir**

UIN Palopo

mardiansyahwh52@gmail.com abdain@iainpalopo.ac.id dr\_takdir@iainpalopo.ac.id

### **ABSTRACT**

*This study examines the legal protection of residents, particularly neighbors' rights, against the impact of swiftlet houses in residential areas in Palopo City. This phenomenon is controversial because the establishment of swiftlet houses in residential areas often causes noise, air pollution, spatial inconsistencies, house damage, the potential spread of disease, and even affects property sales values. Although regulations prohibit or restrict such activities, particularly near educational and public facilities, these swiftlet houses continue to be established. In Islam, neighbors hold a vital position and must be treated well, as recommended by the Prophet Muhammad (peace be upon him). The purpose of this study is to analyze the forms of legal protection for local residents regarding the presence of swiftlet houses in residential areas, and the extent to which the government enforces established regulations. This study used a qualitative approach with in-depth interviews and participatory observation. The results indicate that the Palopo City Government is still not optimal in enforcing regulations related to swiftlet house businesses. Lack of understanding, coordination between regional agencies, and weak law enforcement have resulted in a lack of legal certainty for affected communities. The conclusion of this study is that legal protection for residents can be achieved through consistent law enforcement, tightened licensing procedures, and the application of legal principles such as the principle of "sic utere tuo ut alienum non laedas" (use your rights without harming the rights of others). Thus, the swiftlet house business can continue to operate without compromising residents' rights to a healthy and comfortable environment.*

**Keywords:** *Legal protection, neighbors' rights, swiftlet house, residential areas.*

### **ABSTRAK**

Penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum bagi warga, khususnya hak tetangga, terhadap dampak rumah walet di kawasan pemukiman penduduk di Kota Palopo. Fenomena ini menjadi kontroversial karena pendirian rumah walet di lingkungan pemukiman seringkali menimbulkan kebisingan, pencemaran udara, ketidaksesuaian tata ruang, kerusakan rumah, serta potensi penyebaran penyakit dan bahkan sampai mempengaruhi nilai jual property. Meskipun regulasi telah mengatur larangan atau pembatasan terhadap hal tersebut, terutama di dekat fasilitas pendidikan dan publik, tetapi tetap saja dijumpai pendirian rumah walet tersebut. Dalam pandangan Islam, tetangga memiliki posisi penting dan harus diperlakukan dengan baik, sebagaimana dianjurkan oleh Rasulullah SAW. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi warga sekitar terhadap keberadaan rumah walet di pemukiman, serta sejauh mana pemerintah menjalankan regulasi yang telah ditetapkan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode wawancara mendalam dan observasi partisipatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Palopo masih belum optimal dalam menegakkan peraturan terkait usaha rumah walet. Kurangnya pemahaman, koordinasi antar perangkat daerah, serta lemahnya penegakan hukum menyebabkan tidak adanya kepastian hukum bagi

masyarakat yang terdampak. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa perlindungan hukum terhadap warga dapat terwujud melalui penegakan hukum yang konsisten, pengetatan prosedur perizinan, serta penerapan prinsip-prinsip hukum seperti *asas sic utere tuo ut alienum non laedas* (gunakan hakmu tanpa merugikan hak orang lain). Dengan demikian, usaha rumah walet dapat tetap berjalan tanpa mengorbankan hak warga atas lingkungan yang sehat dan nyaman.

**Kata kunci:** Perlindungan hukum, hak tetangga, rumah walet, pemukiman penduduk.

## PENDAHULUAN

Ilmu pengetahuan dan teknologi semakin berkembang signifikan memunculkan berbagai aspek ilmu pengetahuan yang terus dikembangkan dengan tujuan untuk kepentingan hidup manusia. Perkembangan ini senantiasa didukung dalam memunculkan penemuan-penemuan atau *riset* yang baru agar mempunyai manfaat yang diharapkan dapat membantu dan mempermudah kehidupan manusia. Salah satu teknologinya yakni pembudidayaan dan pelestarian burung walet.

Kota Palopo merupakan salah satu dari banyak kota di Indonesia yang melakukan hal ini. Budidaya burung walet mendongkrak pendapatan daerah dan menciptakan kantong PAD baru, yang menguntungkan para pengusaha maupun masyarakat ekonomi. Sarang burung walet kini menjadi komoditas yang diekspor, dengan Indonesia sebagai produsen dan eksportir terkemuka di dunia. Namun, membangun sarang burung ini di luar habitat aslinya juga berdampak negatif terhadap lingkungan, khususnya bagi penduduk Kota Palopo yang tinggal di dekat Sarang Burung Walet atau Pembangunan Sarang dilakukan di tengah-tengah lingkungan pemukiman.

Sejalan dengan kebutuhan pembangunan yang juga bertujuan untuk mengatasi banyak masalah serta bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan, namun sejarah mengingatkan bahwasanya Pembangunan juga dapat menimbulkan dampak dalam berbagai macam aspek *negative* dikemudian hari. Dalam ajaran Islam, hidup bermasyarakat bukan hanya sekadar hubungan sosial, tetapi juga merupakan bagian dari ibadah dan tanggung jawab moral. Islam menekankan pentingnya menjaga hak-hak tetangga (*ḥuqūq al-jār*), sebagaimana ditegaskan dalam banyak hadis Rasulullah SAW, yang menyatakan bahwa seseorang belum sempurna imannya jika ia membiarkan tetangganya terganggu oleh perbuatannya. Dalam konteks ini, gangguan berupa kebisingan, bau, atau dampak negatif lingkungan akibat keberadaan rumah walet di permukiman padat merupakan bentuk pelanggaran terhadap hak sosial yang dilindungi dalam ajaran Islam.

Dari perspektif sosiologi Islam, masalah ini tidak hanya dipandang sebagai pelanggaran terhadap hukum positif (seperti KUH Perdata dan UU Lingkungan Hidup), tetapi juga mencerminkan keretakan nilai-nilai sosial Islam dalam kehidupan bermasyarakat. Sosiologi Islam mengajarkan bahwa keseimbangan antara hak individu (pemilik rumah walet) dan hak kolektif (ketenteraman masyarakat sekitar) harus dijaga melalui prinsip *'adl* (keadilan), *maslahah* (kemaslahatan umum), dan *ta'āwun* (saling tolong-menolong dalam kebaikan).

Kondisi di Kota Palopo menunjukkan adanya ketimpangan antara kepentingan ekonomi pribadi dengan hak dan kenyamanan warga sekitar. Hal ini menandakan lemahnya penginternalisasian nilai-nilai Islam dalam pengelolaan aktivitas usaha di tengah lingkungan sosial. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya penting secara yuridis, tetapi juga secara moral dan sosial keislaman, sebagai upaya mewujudkan keadilan sosial dan tanggung jawab kolektif dalam kehidupan bertetangga sebagaimana ditekankan dalam ajaran Islam.

Aktivitas ekonomi dalam Islam seharusnya berlandaskan pada prinsip keseimbangan. Keseimbangan ini tidak hanya mencakup aspek dunia dan akhirat, tetapi juga mencerminkan harmoni antara kepentingan individu dan kepentingan kolektif. Islam mengajarkan pentingnya keterpaduan antara aspek lahiriah dan batiniah, serta hubungan yang seimbang antara pribadi dan masyarakat.

Mengenai Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009. Lahirnya regulasi inilah hakikatnya bertujuan untuk lebih memperkuat aspek penegakan dan perencanaan hukum khususnya dalam hal pengelolaan lingkungan hidup. Seperti di Kota Palopo dapat kita lihat Pembangunan sarang burung walet menjamur begitu cepat dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun ini dan hampir disetiap wilayah kelurahan memiliki usaha sarang burung walet, baik itu dibangun oleh investor dari luar maupun warga yang bermukim di wilayah tersebut. Dengan menjamurnya usaha sarang burung walet di Kota Palopo ini, yang diharapkan oleh pemerintah agar meningkatkan perekonomian serta sumber pendapatan atau pajak daerah, tetapi tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan masalah baru dalam kehidupan sosial masyarakat itu sendiri. Sebab pembungunan sarang burung walet sudah masuk di wilayah pemukiman padat penduduk, yang biasa kita jumpai bahwa adanya keberatan dari warga sekitar (tetangga) terhadap pembangunan sarang burung walet.

Menurut para ulama, terdapat tiga jenis tetangga dengan hak yang berbeda. Tetangga muslim yang merupakan kerabat berhak atas tiga hak (bertetangga, kekerabatan, dan keislaman). Tetangga muslim lainnya memiliki dua hak (bertetangga dan keislaman), sedangkan tetangga non-muslim hanya berhak atas satu hak, yaitu hak bertetangga. Sekalipun tidak ada hubungan keluarga atau agama di antara rumah-rumah, setiap orang yang tinggal di sebelah rumah kita memiliki hak yang sama sebagai tetangga. Islam sangat menekankan toleransi, seperti memperlakukan tetangga dengan baik. Banyak hadis Nabi SAW yang menyoroti nilai hubungan intim dalam Islam dan menasihati kita untuk memperlakukan tetangga dengan baik tanpa memandang afiliasi keluarga atau agama. Menurut Surah Al-Nisa 4:36 Al-Qur'an, Allah SWT:

وَاَعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ  
وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ  
وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَنْ كَانَ مُخْتَالًا فَخُورًا

Terjemahnya:

*“Sembahlah Allah dan janganlah kamu mempersekutukan-Nya dengan sesuatu apa pun. Berbuat baiklah kepada kedua orang tua, karib kerabat, anak-anak yatim, orang-*

*orang miskin, tetangga dekat dan tetangga jauh, teman sejawat, ibnusabil, serta hamba sahaya yang kamu miliki. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang yang sombong lagi sangat membanggakan diri."*

Islam mengajarkan untuk memperlakukan tetangga dengan baik dan menghormati tetangga merupakan suatu keharusan, bahkan disejajarkan dengan keluarga. Akan tetapi, manusia telah menemukan perkembangan yang sejalan dengan kemajuan zaman. Tetangga menjadi terasing satu sama lain sebagai akibat dari perkembangan ini, yang dengan sendirinya menyebabkan krisis kepercayaan. Setiap Muslim memiliki kewajiban untuk menegakkan konsep Islam tentang bertetangga, baik terhadap Muslim maupun non-Muslim. Iman dan prinsip bertetangga ini saling terkait erat. Selain Muslim perorangan, Negara dan pemerintah Islam juga menganut cita-cita *jiwar* (bertetangga).

Maraknya pembangunan rumah walet tanpa izin dan di luar peruntukan tata ruang menciptakan ketegangan antara kepentingan ekonomi dan hak masyarakat atas lingkungan. Maka dari itu, penting untuk mengeksplorasi mekanisme hukum yang dapat melindungi warga (tetangga) yang menjadi korban. Penelitian ini akan mengkaji bagaimana penerapan hukum administratif, perdata, dan pidana lingkungan dapat menjadi solusi untuk masalah ini.

Contoh kasus pada penolakan warga RW. 04 Kelurahan Pontap pada Tahun 2018, dengan alasan bahwa pembangunan tersebut berada di wilayah padat penduduk, serta bersebelahan dengan sekolah dan masjid. Kekhawatiran warga (tetangga) sekitar dengan berdirinya bangunan setinggi 4 (empat) lantai atau lebih tersebut akan mempengaruhi konstruksi rumah salah satu warga dan akan menimbulkan kebisingan yang akan mengganggu aktivitas istirahat tetangga sekitar serta aktivitas sekolah maupun ibadah, sebab bangunan itu akan menggunakan radio atau pemancar suara untuk mengundang datangnya burung walet.

Tidak hanya itu, juga sempat diberitakan konflik antara warga dan pengusaha sarang burung walet di Kelurahan Batu Walenrang Kota Palopo dikarenakan protes warga karena bangunan sarang burung walet itu menimbulkan kebisingan yang mengganggu aktifitas warga sekitar, namun hal tersebut berhasil diredam oleh aparat yang berujung pemilik usaha membuat pernyataan sehingga menghasilkan kesepakatan antara warga dan pengusaha.

Dua peristiwa yang telah disebutkan diatas dan kasus serupa lainnya mendorong Pemerintah Kota Palopo untuk mengadopsi regulasi yang lebih komprehensif. Upaya ini terwujud dalam Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palopo Tahun 2022-2041. Regulasi ini menjadi pedoman utama dalam penataan ruang, sehingga setiap perizinan usaha yang dikeluarkan wajib selaras dan tidak boleh bertentangan dengannya. Sebagai patron kebijakan, RTRW ini memiliki peran strategis untuk memastikan pembangunan kota yang terencana, sekaligus menjamin kesejahteraan dan keamanan warga, sejalan dengan tujuan pembangunan nasional.

Kenyataannya tetap saja pemerintah mengeluarkan izin untuk Pembangunan tersebut meskipun ada yang tidak mendapat persetujuan tetangga sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 perihal Izin

Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet. Pemerintah seakan-akan melabrak kesadaran hukum masyarakatnya sendiri karena dapat dilihat dari pemberitaan yang menyatakan pada saat ditetapkannya Perda RTRW ini tidak dapat lagi mendirikan pengusahaan sarang burung walet ditengah pemukiman penduduk. Tidak hanya itu, baru-baru ini pada di Lokasi yang sama, ada beberapa pemuda yang mengajukan tembusan atas keberatan kepada Lurah Pontap Kota Palopo karena masih memproses perizinan sarang burung walet dimana pada kesempatan lalu ia sempat memberikan keterangan pada media online Akselerasi “Kepala Desa Pontap, Abdillah SM, mengakui bahwa pendapatan penduduk di wilayah kerjanya sangat tinggi. Oleh karena itu, pembangunan sarang burung walet di Pontap tidak lagi diperbolehkan karena adanya Perda RTRW.”

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, juga secara tidak langsung memberi kerangka dalam pengaturan atau pembatasan rumah walet pada pemukiman penduduk. Regulasi ini diterbitkan sebagai salah satu aturan turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), yang mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Perubahan yang paling signifikan adalah digantinya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Secara normatif regulasi yang telah disebutkan diatas dapat menjadi *patron* yang cukup dalam mengatur rumah walet pada pemukiman sehingga tercipta suatu harmoni dalam kehidupan tanpa mengenyampingkan hak-hak setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Hukum merupakan seperangkat norma-norma yang telah dirundingkan oleh warga negara dan dibentuk secara formal oleh alat kekuasaan negara dalam menghadirkan keteraturan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian ini berlokasi di Kota Palopo, yang merupakan daerah penghasil sarang burung walet di Provinsi Sulawesi Selatan. Di Kelurahan Pontap Kecamatan Wara Timur, bangunan sarang burung walet dapat dilihat dengan mudah. Penelitian ini bersifat kualitatif dan melibatkan beberapa proses, seperti wawancara, analisis data, filosofi, dan laporan penelitian. Tujuan akhir dari penelitian ini adalah untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendasar tentang pengalaman individu dan untuk menemukan makna dari setiap unit pengalaman tersebut. Data penelitian kualitatif penelitian ini berasal dari sumber primer dan sekunder, yaitu hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi lokasi penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Implementasi regulasi terkait rumah walet dalam melindungi hak tetangga di Kota Palopo.**

Dalam Pasal 1 Ayat 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, "masuknya atau dimasukkannya

mahluk hidup oleh kegiatan manusia sehingga melampaui baku mutu lingkungan hidup yang telah ditetapkan" adalah definisi pencemaran lingkungan hidup, yang mencakup "batasan atau kadar makhluk hidup, zat, energi, atau komponen yang ada atau harus ada, serta unsur pencemar yang ditenggang keberadaannya dalam suatu sumber daya tertentu.

Pandangan perencanaan tata ruang tentang rumah walet di permukiman penduduk, khususnya di Kota Palopo atau kota-kota sejenis, berfokus pada kesesuaian fungsi ruang, pengawasan penggunaan ruang, dan pengaturan penggunaan ruang yang menyimpang dari rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Setiap ruang memiliki tujuan tertentu, seperti permukiman, perdagangan, industri, konservasi, dll., jadi menggunakannya harus sesuai dengan tujuan dan mencegah menggunakannya yang tidak sesuai. Pemerintah daerah memiliki tugas strategis untuk menyusun dan mensosialisasikan RTRW dan RDTR, mengawasi izin pembangunan dan penggunaan ruang, dan, yang tidak kalah penting, sebagai upaya pencegahan dan represif. Pemerintah daerah harus berani memberikan sanksi administratif hingga pembongkaran bangunan atau usaha yang tidak sesuai peruntukan.

Pemerintah harus mampu mengatasi dan menghindari konflik dan kesenjangan dalam upaya untuk mempertahankan keteraturan dalam masyarakat yang semakin kompleks dan berkembang. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah, khususnya pemerintah Kota Palopo, harus membagi zona budidaya walet ke dalam kawasan industri ringan atau zona usaha; mendeklarasikan secara tegas bahwa pembangunan rumah walet di zona hunian padat dilarang; dan membuat aturan yang dapat digunakan oleh Perangkat Daerah untuk menyelesaikan konflik jika ada pertentangan antara penduduk dan pengusaha rumah walet.

Menurut Pasal 100 huruf c Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palopo Tahun 2022-2041, pembangunan sarang burung walet di pusat kota tidak diperbolehkan lagi. Karena banyaknya rumah burung walet yang dibangun, pemanfaatan lahan di perkotaan berubah. Perubahan ini terjadi secara tiba-tiba dan tanpa perencanaan yang memadai, dan akan berdampak pada wilayah tersebut, terutama jika terjadi di wilayah perkotaan. Rumah burung walet mengganggu pemandangan kota, termasuk mengganggu tampilan kotak-kotak tinggi tempatnya dibangun, udara panas karena sirkulasi udara yang tersumbat, bau kotoran burung walet yang menyengat, dan suara bisung pemanggil burung walet, yang dapat membahayakan kesehatan penduduk setempat.

Landasan hukum yang kuat bagi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian tata ruang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Konsep-konsep penataan ruang berikut ini juga diatur dalam peraturan ini.

Kemampuan lingkungan hidup untuk menopang kehidupan manusia dan eksistensi makhluk hidup lainnya, serta keseimbangan antara keduanya, dikenal dengan nama daya dukung lingkungan hidup. Karena keterbatasan ruang dan meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya perencanaan tata ruang, maka

diperlukan perencanaan tata ruang yang transparan, efisien, dan partisipatif untuk menciptakan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Setiap daerah harus melakukan perencanaan tata ruang dengan mempertimbangkan kondisi fisik, potensi sumber daya, ekonomi, struktur sosial, dan budayanya. Tingkat pembangunan adalah salah satu faktor yang menyebabkan perubahan tata guna lahan yang akan memengaruhi pola tata ruang pada tingkat pertumbuhan penduduk yang cepat. Tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi bertepatan dengan perubahan tata guna lahan untuk kawasan permukiman, yang akan menimbulkan masalah dalam perencanaan tata ruang. Pemanfaatan ruang yang tidak konsisten dapat mempersulit daerah untuk menjalankan programnya atau bahkan dapat menyebabkan keresahan masyarakat di kemudian hari.

Sebagai patron kebijakan pembangunan Kota Palopo, RTRW, pemerintah daerah, melalui Perangkat Daerah Teknik, memiliki tanggung jawab penting untuk mencegah pembangunan yang tidak sesuai dengan kebijakan tersebut. Pemantauan spasial dilakukan untuk mengevaluasi seberapa baik perencanaan disesuaikan dengan keadaan lapangan dengan mengevaluasi kondisi lapangan saat ini. Kecamatan adalah wilayah administratif di bawah wilayah kota, dan untuk menjadi lebih akurat, pengawasan dilakukan di tingkat yang lebih rendah daripada di tingkat kota.

Seperti yang dikatakan oleh Analisis Lingkungan Hidup DLH Kota Palopo mengenai regulasi yang mengatur tentang rumah walet di Kota Palopo, yaitu:

*“Dalam mengeluarkan rekomendasi sebagai syarat pengajuan Izin mendirikan rumah walet, kami bepedoman pada Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palopo Tahun 2022-2041 dan memperhatikan aturan perundang-undangan yang terkait.”*

Kemudian Kepala Bidang Cipta Karya pada Dinas PUPR Kota Palopo juga menerangkan:

*“Bahwa dalam hal memberikan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) wajib hukumnya berpedoman dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palopo (Perda Nomor 1 Tahun 2022). Apakah lokasi yang dimohon oleh investor atau warga yang akan mendirikan usaha rumah walet di Kota Palopo telah sesuai, kemudian sebagai syarat tambahan kami juga meminta persetujuan warga/tetangga yang diketahui oleh lurah dan camat, makanya kami menugaskan tim untuk meninjau lokasi tersebut untuk melihat langsung dan apabila Lokasi tersebut telah sesuai dengan RTRW maka kami berikan Surat Kesesuaian Tata Ruang (SKTR) sebagai kelengkapan perizinan pada sistem Online Single Submission. Dan proses tersebut juga berlaku pada jenis permohonan lainnya.”*

Hal kontras disampaikan oleh salah satu warga H. Madjid:

*“Pada saat sarang burung walet yang dibangun disebelah rumah saya ini, tidak pernah saya menandatangani yang namanya persetujuan tetangga. Saat ini tembok rumah saya rusak, itu dampak dari bangunan yang didirikan (rumah walet) dan ketika keluarga saya mengkonfirmasi dinas perizinan untuk meminta Solusi, jawaban dari pihak perizinan (DPMPTSP Kota Palopo) adalah sudah ada tanda tangan persetujuan*

*tetangga: utara, timur, selatan dan barat. Silahkan menghubungi lurah setempat untuk mendapatkan fasilitasi."*

Ketidakkonsistenan dalam penegakan hukum kerap kali terjadi di mana-mana, di semua tingkatan dan dalam berbagai kehalusan. Meskipun tidak dapat dipungkiri bahwa unsur-unsur nonhukum seperti politik, ekonomi, sosial, dan budaya turut memengaruhi hukum, namun hukum akan tetap tegak dan kokoh sebagai "panglima" dalam negara hukum Indonesia sepanjang pembentuk undang-undang dan pelaksana hukum mampu membasmi pengaruh tersebut dalam rangka penegakan hukum dan pelaksanaan ketatanegaraan dalam fungsi pemerintahan.

Seperti yang disampaikan oleh Rangga Saputra yang berstatus sebagai Mahasiswa:

*"Yang mengherankan adalah masih saja diberikan izin pendirian rumah walet di lingkungan kami, padahal di dalam Perda RTRW yang baru ini telah jelas melarang mendirikan sarang burung walet di pemukiman padat penduduk. Dan juga di dalam Perwal Nomor 23 Tahun 2018 tentang Izin Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet tidak memperbolehkan pembangunan sarang burung walet dekat dengan fasilitas umum dan rumah ibadah, sementara yang sedang dibangun ini berada di depan kantor kelurahan sebagai sarana publik dan ± 50 m dari masjid. Hal tersebut telah kami laporkan ke DPMPTSP Kota Palopo tetapi tidak ada tindak lanjut misalnya melihat langsung lokasi, malah pihaknya hanya menyampaikan kami hanya menerima dokumen dan permohonan pembangunan rumah walet tersebut telah melalui kelurahan dan karena itu DPMPTSP Kota Palopo menganggap tidak ada masalah."*

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Hamsir, seorang ASN yang berdomisili di Jl. Yos Sudarso:

*"Seharusnya kalau melihat aturannya yang sangat jelas telah melarang pendirian rumah walet di pemukiman, maka seharusnya tidak ada lagi izin yang harus dikeluarkan meskipun dengan dalih tetangga tidak keberatan. Apalagi yang meminta persetujuan tetangga bukan si pemilik langsung melainkan dengan bantuan warga disitu juga yang nantinya tidak bisa menjamin ketika ada dampak yang nyata, seperti keretakan rumah dan belum lagi aktivitas saat membangun seperti yang terjadi tempo hari. Seperti debu, suara keras dan bahkan aktivitas pekerjaan samapi subuh hari. Ini merugikan tetangga sarang burung walet yang akan dibangun."*

Melihat pernyataan tersebut, maka cukup terang kita dapat mengambil kesimpulan bahwa titik kelemahan pertama ada di penyelenggara pemerintahan tingkat bawah (kelurahan). Padahal sangat disayangkan karena sebelumnya telah disosialisasikan Perda RTRW ini kepada Lurah dan Camat se-Kota Palopo pada tanggal 2 November 2022 jauh sebelum Pembangunan rumah walet yang baru sebagaimana penyampaian informan diatas. Bahkan Lurah Pontap sempat memberikan komentar saat diwawancara oleh media, dia mengamini bahwa jika wilayah kerjanya itu memiliki tingkat pendapatan penduduk yang sangat tinggi. Oleh karena itu, pembangunan sarang burung walet di Pontap tidak lagi diizinkan sebagai dampak dari Perda RTRW.

Kelemahan dalam implementasi Perda RTRW dapat memicu konflik dan tumpang tindih peruntukan lahan yang akan menimbulkan ketidakaturan. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya koordinasi antara berbagai pihak terkait atau ketidakjelasan dalam interpretasi peraturan. Jika aparat kelurahan sebagai garda terdepan tidak mampu melaksanakan amanat RTRW dengan baik, masyarakat dapat kehilangan kepercayaan pada pemerintah. Hal ini dapat memicu ketegangan sosial dan menghambat partisipasi masyarakat dalam pembangunan.

## **Bentuk perlindungan hukum terhadap hak tetangga akibat adanya rumah walet pada pemukiman di Kota Palopo.**

Pakar hukum sering berpikir tentang bagaimana hukum dapat menegakkan hak asasi manusia, menegakkan keadilan, dan mencapai keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat pada umumnya. Selain hukum tekstual, konsep keadilan dan keberlanjutan juga termasuk dalam teori hukum. Landasan sistem hukum adalah gagasan tentang hukum yang adil dan jujur. Teori hukum juga memperhitungkan bagaimana hukum dapat berubah untuk mencerminkan nilai-nilai masyarakat, kemajuan teknologi, dan pergeseran sosial. Oleh karena itu, diskusi mengenai asal-usul hukum sering kali tercermin dalam pemikiran hukum.

Menurut prinsip-prinsip Islam, amanat publik harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip kepentingan publik, sebagaimana dinyatakan dalam Prinsip-prinsip Fiqih berikut:

*"Tidaklah seorang pemimpin yang mengurus kaum muslim kemudian tidak bersungguh-sungguh (Memikirkan Nasib) mereka dan mensejahterakan mereka seperti kesungguhannya memikirkan dan mensejahterakan dirinya sendiri, kecualitidak akan masuk surga bersama mereka kaum muslim".*

Sebagai wali dan pelayan masyarakat, aparat pada umumnya harus melaksanakan amanahnya, mengingat kesejahteraan masyarakat menjadi alasan pemilihan atau pelantikannya. Akan tetapi, mereka akan dimintai pertanggungjawaban di akhirat atas pelanggaran hak asasi manusia yang mereka lakukan sebagai warga negara yang mereka pimpin dan komitmen mereka kepada Allah jika mereka lalai dalam menjalankan tugas dan bahkan menyalahgunakan kekuasaan (khianat).

Selama ini, pelayanan publik telah berkembang menjadi bidang dimana pemerintah bekerja sama langsung dengan lembaga swadaya masyarakat untuk mewakili negara. Pemerintah dan masyarakat terlibat dalam pertarungan sengit di bidang ini, dan masyarakat sangat terpengaruh oleh kualitas pelayanan publik. Kondisi saat ini menunjukkan bahwa pelayanan yang seharusnya ditujukan kepada masyarakat, terkadang justru dibalik menjadi pelayanan masyarakat bagi negara. Tuntutan ini jelas telah menyimpang dari tujuan berdirinya negara Indonesia, yaitu "...memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa..." sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah memberikan harapan baru dalam mengatur sikap dan perilaku instansi dan/atau pejabat dalam memberikan pelayanan. Secara khusus ditegaskan bahwa

pejabat pemerintah harus memperhatikan Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) di samping mengikuti ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, yang di dalamnya menganjurkan untuk bertidak cermat seperti pada kasus di atas adanya salah satu warga yang tidak berkenan bertandatangan pada persetujuan tetangga karena ingin membuat perjanjian terlebih dahulu apabila dikemudian hari aktivitas pembangunan rumah walet tersebut merusak rumahnya yang bersebelahan. Namun yang bertandatangan pada kolom tetangga sebelah barat bukan nama yang bersangkutan, tetapi diisi oleh nama lain yang secara kedudukannya tidak dapat disebut sebagai tetangga batas sebagaimana format yang telah dipersyaratkan. Ironinya persetujuan tetangga tersebut dibenarkan oleh lurah dan camat pada waktu itu, sehingga dapat kita nilai bahwa kedua pejabat yang dimaksud di atas terkesan kurang cermat atau teliti sehingga secara langsung *'melegetimasi'* format yang secara teknis tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Ini merupakan *'preseden'* yang buruk padahal persetujuan tetangga tersebut sebagai syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon pengajuan PBG di Dinas PUPR Kota Palopo.

Seperti yang disampaikan Analis Tata Ruang Dinas PUPR Kota Palopo yang Peneliti Wawancarai:

*"Bahwa persetujuan tetangga itu merupakan keharusan yang harus dipenuhi oleh pemohon PBG, walaupun tidak menjadi persyaratan pada sistem OSS-RBA Perizinan tetapi itu adalah persyaratan tambahan yang merupakan kebijakan pemerintah daerah yang menandakan tidak ada masalah sosial disitu, disamping bersesuaian dengan peta ruang yang ada dimana dapat diketahui bahwa Lokasi yang dimohon sesuai dengan peruntukannya sebagaimana Perda RTRW 2022-2041."*

Dari penyampaian di atas, bahwa Persetujuan Tetangga bukan merupakan itu bukan kelengkapan administrasi biasa, melainkan persyaratan administrasi yang sifatnya teknis. Sehingga harus diperoleh dengan benar sesuai petunjuk Pasal 5 ayat (2) Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 tentang Izin Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet. Hal tersebut untuk mempertegas tetangga menyatakan tidak keberatan atas aktivitas Pembangunan dan pengoperasian usaha tersebut nantinya.

Sementara itu, menurut Kasi. Bangunan Gedung dan Prasarana Permukiman Dinas PUPR Kota Palopo ketika Peneliti wawancarai mengatakan:

*"Meskipun persetujuan tetangga itu tidak diharuskan untuk di upload pada saat pendaftaran perizinan melalui sistem Online Single Submission, tetapi persetujuan tetangga tersebut harus kita pandang sebagai syarat untuk mendapatkan Surat Kesesuaian Tata Ruang (SKTR) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Dinas PUPR Kota Palopo sebagai perangkat daerah teknis, sehingga eksistensi dari Persetujuan Tetangga tidak boleh dianggap sebagai syarat administrasi yang biasa saja. Dan kalau kita melihat ketentuan Pasal 5 ayat (2) "Perubahan dan/atau penambahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan tetangga sebelah kiri kanan (setingkat) atau belakang bangunan dengan cara musyawarah untuk mufakat," sesuai Peraturan Wali Kota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perizinan Pengelolaan dan Usaha Sarang Burung Walet."*

Persetujuan tetangga untuk pembangunan sarang burung walet memiliki dasar hukum dan tujuan yang jelas, yaitu untuk melindungi kepentingan masyarakat dan menjaga kerukunan lingkungan serta untuk menjamin iklim investasi yang ramah dan kondusif. Artinya dengan eksistensi persetujuan tetangga ini maka hak-hak para tetangga dari rumah walet tersebut dapat terlindungi karena membuka peluang antara tetangga dan pemilik usaha membuat suatu kesepakatan secara perdata/tertulis bilamana dikemudian hari ada hal-hal yang merugikan tetangga terutama dalam hal materil seperti kasus diatas yang mengalami kerusakan rumah, namun pemilik sulit untuk dikonfirmasi serta penyediaan mekanisme pengaduan pada unit pemerintahan yang terdekat yang tidak jelas alur prosedurnya, aparat pemerintah yang kurang responsif serta tidak adanya pihak yang bertanggungjawab (pemilik usaha rumah walet) karena tidak ada pernyataan tertulis.

Perjanjian tertulis memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan kesepakatan lisan. Jika terjadi sengketa, perjanjian ini dapat dijadikan bukti yang sah di mata hukum. Hak dan tanggung jawab masing-masing pihak dilindungi oleh perjanjian ini. Para tetangga dijamin kenyamanannya tidak akan terganggu, dan pemilik burung walet diizinkan untuk menjalankan perusahaannya dalam parameter yang ditetapkan. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur perjanjian dalam hukum perdata dan menetapkan bahwa suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat syarat berikut kesepakatan para pihak, kemampuan untuk bertindak: Para penanda tangan perjanjian harus mampu bertindak secara sah. Mereka harus dewasa dan tidak berada di bawah perwalian, menurut ketentuan ini, suatu pokok persoalan tertentu: Objek yang diperjanjikan harus jelas dan tertentu. Objek tersebut harus sesuatu yang mungkin untuk dilaksanakan dan tidak melanggar hukum atau kesusilaan dan sebab yang halal: Sebab atau alasan yang mendasari pembuatan perjanjian harus halal atau tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan.

Setiap tindakan atau pernyataan yang dibuat oleh seseorang mengandung hak dan kewajiban yang disebut juga sebagai subjek hukum. Ini termasuk badan hukum (*recht person*) maupun individu (*persons*). Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa semua orang, baik warga negara maupun orang asing, berhak atas hak-hak tertentu dan berkewajiban untuk melakukan tindakan hukum, seperti mengadakan kontrak dengan orang lain.

Sumber terpenting dari kontrak adalah perjanjian. Bahkan dalam hukum Islam, perjanjian merupakan komponen utama dalam memastikan kesejahteraan sejumlah besar individu. Kata Arab "*akad*," yang berarti "kontrak," mengacu pada ikatan atau simpul, baik yang terlihat (*hissy*) maupun yang tidak terlihat (*ma'nawi*). Kontrak dan akad adalah perjanjian tertulis, lisan, atau isyarat atau komitmen bersama antara dua pihak atau lebih yang memiliki konsekuensi yang mengikat secara hukum untuk diikuti. Istilah Belanda untuk hukum kontrak adalah *overeenscomsrecht*, sedangkan istilah Inggris adalah *contract of law*. Salim H.S. memberikan definisi yang lebih menyeluruh tentang hukum kontrak sebagai totalitas aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan konsekuensi hukum.

Hukum kontrak dirancang sebagai kerangka hukum yang mengatur perjanjian bisnis hanya berdasarkan kewajiban pelaksanaan bersama. Oleh karena itu, perjanjian yang dilakukan oleh satu orang saja tidak dapat disebut sebagai kontrak. Misalnya, hibah atau warisan tidak dapat disebut sebagai kontrak hibah atau kontrak warisan.

Sepanjang menyangkut norma atau hukum yang berdimensi dua, dimensi "transendental" atau vertikal syariah merupakan landasan kedua, sedangkan Akidah, atau keyakinan yang memaksa para pelakunya untuk bertransaksi, merupakan landasan pertama. Pertanggungjawaban individu atau komunal kepada Allah SWT disebut sebagai "*hablum-mina-llah*" dalam tataran transendental ini. Sebaliknya, dimensi horizontal yang dikenal sebagai "*hablum-minnan-naas*" mengatur interaksi sosial manusia. Aktivitas transaksi sehari-hari para pelaku Muslim dipengaruhi oleh kedua faktor ini.

Terdapat dua atau lebih ungkapan yang merujuk pada kesepakatan dalam hukum Islam, khususnya dalam Al-Qur'an sendiri: *akad* (*al-'aqdu*) dan *'ahd* (*al-'ahdu*). Dalam bahasa Arab, *akad* atau *al-'aqdu* berarti ikatan, atau kesepakatan dan persetujuan. Istilah *'aqdu* (atau *al'aqd*) sendiri menggambarkan terjadinya dua atau lebih kesepakatan; secara khusus, ketika seseorang membuat janji dan orang lain menerimanya dan membuat janji yang terkait dengan janji pertama, dua janji dari orang-orang yang saling terkait membentuk ikatan, yang disebut sebagai *'aqd*.

Tujuan suatu perjanjian, sebagaimana didefinisikan oleh hukum Islam dan hukum perdata, pada hakikatnya sama, yakni untuk melindungi kepentingan para pihak dalam suatu kontrak. Menurut hukum perdata, suatu perjanjian yang sah harus memiliki syarat-syarat berikut: kecakapan untuk mengadakan kontrak (*bekwaamheid*), persetujuan para pihak sebagai kesepakatan sukarela (*toestemming*), berkaitan dengan suatu hal atau objek tertentu (*bepaalde onderwerp*), dan adanya sebab yang dibenarkan (kausa) (*geoorloofde oorzaak*). Sebaliknya, hukum Islam menetapkan bahwa suatu perjanjian yang sah harus memiliki subjek (*Al'Aqidin*), objek (*Mahallul 'Aqd*), tujuan (*Maudhu 'ul' Aqd*), dan adanya Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*). Dalam hukum Islam, perjanjian didasarkan pada hukum Syariah, tetapi dalam hukum perdata, perjanjian dipahami dari hukum Barat.

Seperti yang disampaikan oleh Rusiani, salah satu warga RT.006 RW.002 Kelurahan Pontap:

*"Baiknya sebelum dibangun (rumah walet) pemerintah memfasilitasi kami dengan pemilik rumah walet untuk membuat perjanjian, agar alasan kami kuat apabila menuntut keadilan atas dampak yang timbul nantinya seperti kerusakan rumah seperti yang terjadi, kebisingan maupun kebersihan (kotoran dari burung walet yang mengotori pakaian yang sedang dikeringkan di depan/samping rumah). Apalagi manfaatnya kurang jelas buat kami dengan adanya usaha seperti ini dilingkungan kami, sementara kebanyakan pemilik rumah walet tidak berdomisili di sini."*

Sementara itu Kasubid. Penagihan BAPENDA Kota Palopo yang peneliti jumpai mengatakan:

*“Rumah walet di Kota Palopo yang terdata sebagai wajib pajak kami kurang lebih berjumlah 200 (dua ratus) dengan target Pendapatan Asli Daerah per tahun adalah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sementara yang hanya terealisasi pada Tahun 2024 ini sebesar Rp. 7.900.000,- (tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah).”*

Memperhatikan jawaban dari Kasubid. Penagihan BAPENDA Kota Palopo diatas, Peneliti menduga terjadinya ketidak sesuaian antara dampak yang timbul di lingkungan masyarakat dan pendapatan daerah dari pajak usaha rumah walet di tahun anggaran 2024 hanya ditargetkan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari 200 (dua ratus) lebih usaha rumah walet yang terdaftar sebagai wajib pajak, dan kalau kita rata-ratakan berarti dari satu unit rumah walet ditargetkan sebesar Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) per-tahun. Dan yang menjadi ironinya lagi bahwa dari target yang telah Badan Pendapatan Daerah Kota Palopo tentukan, hanya terealisasi Rp. 7.900.000,- (tujuh juta Sembilan ratus ribu rupiah) dengan presentase capaian dari target yaitu hanya mencapai angka 31,6% (tiga puluh satu koma enam persen). Tentu sangat nampak kesenjangan yang Peneliti dapatkan antara dampak yang terjadi dengan manfaat yang diterima dalam fenomena yang diteliti ini.

Pemerintah Daerah harus melakukan upaya untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak akan kewajiban mereka dan menegakkan hukum secara tegas. Masyarakat juga dapat berperan aktif dalam mengawasi dan melaporkan praktik-praktik usaha rumah walet yang merugikan lingkungan dan masyarakat. Pemerintah daerah perlu meningkatkan pengawasan terhadap usaha rumah walet dan menegakkan hukum secara tegas terhadap wajib pajak yang tidak taat dan disamping itu juga pemerintah daerah dapat meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada wajib pajak rumah walet mengenai pentingnya pajak bagi pembangunan daerah dan dampak negatif dari ketidaktaatan pajak.

Seperti disampaikan oleh ibu Busriani yang berstatus IRT, ketika Peneliti wawancara mengatakan:

*“Kami juga tidak tahu manfaat dari adanya sarang burung walet di lingkungan kami ini. Memang sebelum dan pada saat Pembangunan, kadang-kadang pemiliknya melalui orang suruhannya membagikan sembako atau beras 10 Kg per- rumah untuk warga disekitar RT ini”.*

Hal yang sama juga diutarakan oleh ibu Masang, seorang lansia yang rumahnya bersebelahan dengan rumah walet:

*“Waktu meminta persetujuan tetangga pemilik melalui Ketua RT dan perwakilan dari pemilik sarang burung walet mengatakan setiap bulan atau pada saat berjalan usahanya akan membagikan sembako untuk warga sini, tetapi setelah selesai dan berjalan usahanya sudah tidak pernah datang itu orangnya dan sembakonya hanya satu kali saja pas tanda tangan surat persetujuan”*

Sementara itu bapak Bachrum yang berprofesi sebagai Pelaut mengatakan kepada Peneliti pada saat Wawancara:

*“Seharusnya yang memnita persetujuan tetangga itu harus pemilik usaha itu sendiri, agar dapat mendengar masukan dari warga disini, apalagi jumlah sarang burung walet di wilayah ini sudah padat dan sangat bisung. Disini pemerintah kelurahan yang harus proaktif memperhatikan kondisi warga, jangan seolah-olah memfasilitasi tetapi dalam tanda kutip lebih mementingkan kemauan si pengusaha. Dan kalau perlu antara pengusaha dan para tetangga dihadirkan di kantor kelurahan supaya terbuka, tidak didatangi satu persatu tetangganya”*

Berdasarkan hasil analisis peneliti, dalam perspektif Siyasa Dusturiyah, kebebasan berusaha harus berjalan seiring dengan kepatuhan terhadap aturan hukum yang berlaku. Apabila seorang pengusaha menjalankan usaha di area yang secara hukum dilarang dan tanpa izin resmi, maka tindakan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai bagian dari kebebasan yang sah, melainkan merupakan bentuk pelanggaran terhadap hak-hak orang lain. Islam mengatur bahwa kebebasan individu tidak boleh mencederai kebebasan pihak lain. Dengan demikian, jika kebebasan usaha yang dijalankan justru menimbulkan keresahan dan ketidaknyamanan bagi masyarakat, maka praktik tersebut tidak sejalan dengan nilai-nilai kebebasan dalam Islam.

Agar keseimbangan antara hak berusaha dan perlindungan terhadap masyarakat dapat terjaga, maka sudah sepatutnya pemerintah memperketat kebijakan zonasi, memperjelas batasan lokasi usaha yang diperbolehkan, serta membuka ruang partisipasi publik, khususnya bagi warga yang terdampak, untuk menyampaikan keberatan atau aspirasi mereka sebelum izin usaha diberikan.

Oleh sebab itu, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memperluas upaya sosialisasi serta membentuk ruang-ruang dialog publik sebelum mengeluarkan izin usaha rumah walet. Dengan cara ini, masyarakat yang berpotensi terdampak memiliki kesempatan menyampaikan pendapat, aspirasi, dan keberatannya. Berdasarkan analisis penulis, proses pendirian usaha sarang burung walet di sejumlah wilayah di Kota Palopo dilakukan tanpa konsultasi atau pelibatan masyarakat sekitar. Hal ini menunjukkan adanya penyimpangan dari prinsip musyawarah dalam Islam, yang menuntut keterlibatan aktif antara warga, pengusaha, dan otoritas dalam menyelesaikan masalah secara adil dan bermartabat. Ketika masyarakat merasa dirugikan namun tidak diberi ruang untuk menyuarakan pandangannya, maka hal tersebut jelas bertentangan dengan ajaran Islam yang menempatkan dialog sebagai dasar utama dalam proses pengambilan keputusan.

Menurut Erwin F. A salah satu warga berstatus ASN yang Peneliti jumpai mengatakan:

*“Bangunan rumah walet berpotensi mengganggu kesehatan masyarakat dan lingkungan, gangguan tersebut bisa berupa pencemaran udara/wabah penyakit, kebisingan, apabila sudah dibangun seperti di tempat saya maka mengakibatkan rasa tidak nyaman sebagai tempat tinggal”.*

Hal yang sama juga disampaikan M. Rizal yang berstatus wiraswasta:

*“Dengan adanya bangunan (rumah walet) disamping rumah saya ini justru mempengaruhi nilai jual dari property (rumah) saya, sudah beberapa orang yang saya tawarkan tetapi tidak berminat karena dekat dengan rumah walet. ketakutannya adalah apabila ada bencana seperti gempa yang akan menimpa rumah saya ini”.*

Respon berbeda disampaikan oleh Rahmad:

*“Dengan berdirinya sarang burung walet disamping rumah saya ini maka saya mendapat penghasilan tambahan setiap bulan sebai upah penjagaan, meskipun tidak seberapa tetapi sangat membantu dalam hal tambahan uang belanja”.*

Orang-orang biasanya akan mendukung objek baru jika objek tersebut bermanfaat bagi masyarakat, dan mereka akan menentangnya jika tidak ada manfaat yang jelas bagi mereka. Hal ini karena persepsi tentang penerimaan objek baru selalu dikaitkan dengan manfaat yang akan dirasakan oleh masyarakat. Berdasarkan temuan lapangan, responden yang mendukung proyek tersebut adalah penduduk setempat yang bertugas membangun keamanan atau responden yang secara langsung memperoleh keuntungan darinya. Suara pemutar kaset yang memanggil burung walet merupakan salah satu dampak lingkungan yang dialami oleh lingkungan tersebut. Ketika beberapa rumah burung walet diputar secara bersamaan pada waktu tertentu, responden yang tinggal di sekitar merasa suara tersebut cukup mengganggu.

Ada hubungan yang erat antara hukum dan masyarakat; di mana ada masyarakat, di situ ada hukum (*Ubi Societas Ibi Ius*). Kelompok tersebut memahami bahwa hidup bersama memerlukan aturan untuk memastikan keadilan dan ketertiban ditegakkan; tidak cukup hanya mengandalkan kesadaran moral pribadi atau sopan santun. Sulit untuk mencegah konflik dalam masyarakat, tetapi dengan bantuan konvensi hukum, seharusnya mungkin untuk menyelesaikan perselisihan secara damai dengan menggunakan standar yang lebih tidak memihak.

Proses transformasi sosial budaya yang terjadi secara bersamaan menimbulkan persoalan hukum yang rumit, khususnya yang berkaitan dengan masalah kepastian hukum. Konsensus normatif yang mengatur kehidupan bermasyarakat melalui hukum harus cukup luwes untuk dapat beradaptasi dengan perubahan kebutuhan masyarakat. Polemik di bidang hukum muncul dari pertikaian nilai yang sengit dan meluas mengenai apakah hukum harus bersifat tetap (untuk menjaga kepastiannya) atau terus berubah (untuk beradaptasi dengan dinamika kehidupan bermasyarakat). Unsur kepastian sebagai ciri dasar hukum dapat ditinggalkan oleh hukum yang terus berkembang.

Menurut Bapak H. Zubir Surasman, anggota DPRD Kota Palopo dan Panitia Khusus Pembentukan Peraturan Tata Ruang Wilayah Tahun 2022-2041:

*"Oleh karena itu, pembangunan sarang burung walet tidak boleh dilakukan di kawasan permukiman yang padat penduduk di masa mendatang. Pansus 2 sangat mendukung aturan ini karena, khususnya jika bangunan sarang burung walet berada di atas menara masjid, suara burung walet tidak boleh mengalahkan suara azan dari masjid.*

*Otoritas perizinan harus lebih berhati-hati dan selektif dalam memberikan izin pembangunan sarang burung walet pasca disahkannya Perda RTRW".*

Hal yang serupa juga disampaikan oleh Kabid. Tata Ruang Dinas PUPR Kota Palopo, ibu Andi Najma, S.T., MM. pada saat sosialisasi Perda Nomor 1 Tahun 2022 tentang rencana tata ruang wilayah kota palopo tahun 2022-2041, beliau mengatakan:

*"Sesuai dengan Pasal 100 Perda RTRW yang mengatur pemberian izin mendirikan bangunan sarang burung walet, maka di masa mendatang tidak boleh lagi mendirikan bangunan sarang burung walet di tengah pemukiman penduduk".*

Dari dua pernyataan diatas bahwa ketentuan Pasal 100 huruf c Perda RTRW Kota Palopo Tahun 2022-2041 yang melarang pendirian rumah walet di Tengah pemukiman penduduk telah *clear* menurut hukum dan wajib menjadi acuan dalam pemberian izin. Akan tetapi dalam prakteknya masih saja dijumpai adanya rumah walet yang masih didirikan pada pemukiman penduduk, misalnya di kelurahan pontap pada tahun 2024 yang letaknya hampir berhadapan dengan kantor kelurahan sebagai sarana layanan publik dan pada saat itu mendapat penolakan dari warga sekitar.

Persoalan tersebut menunjukkan komitmen aparaturnya sebagai pelaksana yang menjalankan dan menegakkan peraturan dipertanyakan komitmennya dalam melaksanakan ketentuan Pasal 100 huruf c Perda Nomor 1 Tahun 2022 yang menjadi *patron* kebijakan pembangunan dan penataan ruang untuk memenuhi rasa keadilan dan mewujudkan kemaslahatan warga Kota Palopo. Aparatur sejatinya adalah pionir dalam penegakan peraturan perundang-undangan, mereka sebagai instrument penegakan aturan wajib bertindak secara aktif dan profesional dalam bekerja yang pada prinsipnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan dalam menjaga ketertiban umum demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Kepastian hukum dan konsep manfaat (*utilitas*) merupakan perangkat yang digunakan untuk mewujudkan keadilan, yang merupakan tujuan akhir hukum. Dalam kenyataannya, konsep keadilan dan kepastian hukum dapat saling bertentangan. Karena setiap kasus bersifat unik, hakim harus menggunakan kebijaksanaan dengan mempertimbangkan hati nurani individu serta keadaan khusus yang melingkupi tindakan mereka yang melanggar hukum. Pengambilan keputusan manusia tidak diragukan lagi berasal dari berbagai latar belakang, oleh karena itu hanya mengandalkan standar hukum yang impersonal dapat menjauhkan orang dari cita-cita keadilan sosial. Masyarakat membuat keputusan berdasarkan apa yang adil dalam situasi tertentu serta berdasarkan cita-cita abstrak. Negara perlu memberikan otonomi penuh kepada hakim untuk mempertimbangkan setiap aspek konkret dari kasus yang mereka tangani. Ketika menegakkan hukum, hakim harus menggunakan kebijaksanaan dengan mempertimbangkan rasa keadilan yang berlaku di masyarakat.

Menurut bapak Alim Kamal, S.AN yang merupakan Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) pada Dinas Satpol PP Kota Palopo menerangkan:

*“Dalam hal penegakan Peraturan Daerah, Dinas Satpol PP Kota Palopo merupakan instrument pelaksana penegakan Perda dan Perkada di Kota Palopo. Namun dalam melaksanakan penegakan aturan tersebut kami harus dengan data yang akurat dan atas usul Perangkat Daerah terkait, misalnya DPMPTSP atau Dinas PUPR dalam pemeriksaan dugaan atas pelanggaran pendirian rumah walet di luar zona yang telah diatur dan menindaklanjuti dugaan atas gangguan keamanan dan ketertiban lingkungan atas dampak dari rumah walet, misalnya kebisingan dan polusi yang timbul akibat adanya rumah walet pada pemukiman penduduk”.*

Sementara menurut bapak Salamuddin, S.IP (Kabid. Trantib Dinas Satpol PP Kota Palopo) yang Peneliti wawancara mengatakan:

*“Sebenarnya aturan mengenai rumah walet di Kota Palopo ini belum ada dalam bentuk yang komperhensif, itu belum ada, dan memang seharusnya harus dibuat mengingat sudah maraknya usaha rumah walet di Kota Palopo. Terkait dengan adanya usaha rumah walet yang mengganggu ketentraman dan ketertiban di lingkungan masyarakat, maka dapat melalui DPMPTSP karena pada saat rapat pemenuhan komitmen pengusaha walet menyetujui berbagai hal termasuk menjaga ketentraman lingkungan tempat usahanya”.*

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjadi landasan utama dalam perlindungan lingkungan, termasuk pengendalian pencemaran suara dan gangguan lingkungan lainnya yang mungkin timbul dari usaha rumah walet, yang Peneliti anggap Undang-Undang inilah yang memotivasi lahirnya Pasal 100 huruf C Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum harus mempunyai unsur-unsur sebagai berikut: adanya sebuah perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, pelaku melakukan kesalahan, korban menderita kerugian, dan perbuatan serta kerugian itu mempunyai hubungan sebab akibat. Namun jika konteks ini akan Pemerintah Kota Palopo tarik dalam hal memberikan perlindungan hukum atau penegakan hukum dalam persoalan rumah walet maka dalam pengambilan keputusan, perlu juga dipertimbangkan keseimbangan antara hak pelaku usaha untuk berusaha dan hak tetangga untuk hidup nyaman dan sehat.

Sebab Peneliti menilai dalam konteks ini Pendekatan yang berbasis kearifan lokal dan musyawarah dapat menjadi solusi yang efektif dalam menyelesaikan konflik. Sehingga peran Pemerintah Kota Palopo lewat perangkatnya dalam persoalan ini memiliki fungsi yang kuat untuk membangun hubungan baik masyarakat dengan pengusaha rumah walet dan disamping itu penegakan aturan yang telah ada tetap harus dikedepankan seperti maksud dari Pasal 100 huruf c yang secara tegas melarang pendirian rumah walet di wilayah pemukiman padat penduduk dan ketentuan dalam Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 yang melarang pendirian rumah walet yang berdekatan dengan fasilitas ibadah, fasilitas Pendidikan dan fasilitas layanan publik pasca aturan tersebut telah ditetapkan. Tetapi pada prakteknya justru disimpangi oleh Perangkat daerah yang berwenang mengeluarkan perizinan dengan alasan kesalahan tersebut pada

perangkat daerah teknis lainnya dalam hal memberi rekomendasi maupun pengawasan, yang pada akhirnya menciderai kepentingan umum suatu masyarakat.

Perangkat Daerah dan Lurah wajib memberikan data dan informasi teknis yang diperlukan untuk proses penegakan hukum, terutama lurah dan camat yang menemukan pengusaha yang tidak mengikuti prosedur yang sebenarnya mempunyai peran dan kewajiban yang besar dalam melaporkan tindakan tersebut kepada Dinas yang berwenang. Dinas Lingkungan Hidup Kota Palopo dan Dinas Kesehatan Kota Palopo melakukan pemantauan dan pengendalian terhadap dampak lingkungan dan kesehatan yang ditimbulkan oleh usaha rumah walet, seperti kebisingan dan pencemaran udara. Mereka dapat menetapkan batasan-batasan kebisingan dan persyaratan pengelolaan limbah untuk mencegah dampak negatif.

Perangkat Daerah teknis melakukan evaluasi terhadap dampak lingkungan dari usaha rumah walet, baik sebelum maupun sesudah pembangunan. Hasil evaluasi ini bisa dipergunakan sebagai dasar untuk pengambilan keputusan terkait perizinan dan pengendalian dampak lingkungan. Dinas PUPR Kota Palopo agar senantiasa berkoordinasi dengan instansi terkait lainnya, seperti Dinas Kesehatan, Dinas Pertanian, dan Dinas Satpol PP, untuk memastikan pengendalian pembangunan rumah walet dilakukan secara terpadu.

## **KESIMPULAN**

Implementasi Hak-hak tetangga tidak dilindungi dengan baik oleh peraturan rumah walet Kota Palopo. Meskipun undang-undang seperti UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan ketentuan dalam KUH Perdata mengenai gangguan terhadap tetangga (Pasal 625) dapat digunakan, tidak ada peraturan daerah khusus di Kota Palopo yang mengatur rumah walet di wilayah permukiman. Namun, Pasal 100 C Perda Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 secara tegas menyatakan bahwa rumah walet dilarang di wilayah permukiman. Meskipun demikian, salah satu dari dua produk hukum yang dibuat oleh daerah tersebut terbukti tidak mampu menyelesaikan masalah yang telah terjadi selama ini. Salah satu kendala utama dalam pelaksanaan undang-undang adalah kurangnya penegakan hukum, kurangnya pengawasan dari instansi terkait, dan rendahnya kesadaran pemilik rumah walet terhadap dampak sosial dan lingkungan.

Akibat keberadaan rumah walet di permukiman Kota Palopo, perlindungan hukum terhadap hak tetangga masih berlaku dan tidak stabil. Sistem hukum Indonesia pada dasarnya mengakui hak tetangga untuk lingkungan yang tenang dan sehat, tetapi hak-hak ini belum dipenuhi sepenuhnya. Perlindungan tersebut lebih bersifat formal daripada substantif karena tidak adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan efektif dan keterbatasan akses masyarakat terhadap bantuan hukum. Upaya perlindungan selama ini lebih bergantung pada tindakan proaktif dari Pemerintah Daerah daripada upaya warga untuk melaporkan masalah. Tujuan perlindungan hukum bukan untuk menghentikan bisnis rumah walet, tetapi untuk memastikan bisnis berjalan sesuai dengan peraturan seperti zonasi, izin usaha, analisis dampak lingkungan (UKL-UPL) dan Persetujuan Bangunan Gedung, yang semuanya harus diperoleh dan diberikan oleh pemerintah sesuai prosedur.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Z. (2010). *Pengantar ilmu hukum Islam di Indonesia* (Cet. ke-3). Jakarta: Sinar Grafika.
- Arif, F. M. (2019). Anggaran belanja daerah berbasis maqasid al-syari'ah: Analisis realisasi anggaran Kota Palopo. *Inferensi: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan*, 13(1), 51–74.
- Assaad, A. S. (2014). Teori pemberlakuan hukum Islam di Indonesia. *Jurnal Al Ahkam*, 4(2).
- Badruzaman, M. D. (2001). *Perjanjian baku (standard) dan perkembangannya di Indonesia*. Bandung.
- Dwiyanto, A. (2005). *Mewujudkan good governance melalui pelayanan publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada Press.
- Herdiansyah, H. (2011). *Metodologi penelitian kualitatif: Untuk ilmu-ilmu sosial*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Kementerian Agama RI. (2017). *Al-Hikmah: Al-Qur'an dan terjemahannya*. Bandung: CV Diponegoro.
- Kharisma, B. (2018). Kebijakan optimalisasi pemungutan pajak daerah dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Bandung: Suatu pendekatan analytical hierarchy process. *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, 7(08).
- Koran Akselerasi. (2022, Juni 6). Ketat! Perda RTRW Palopo tak bolehkan sarang walet di pemukiman warga. <https://www.koranakselerasi.com/2022/01/ketat-perda-rtrw-palopo-tak-bolehkan.html>
- Koran Ritme. (2022, November 2). Pemkot larang pengusaha bangun sarang walet di tengah pemukiman warga. <https://ritmee.co.id/pemkot-palopo-larang-pengusaha-bangun-sarang-walet-di-kawasan-padat-penduduk>
- Muhammadiyah & Nahdlatul Ulama. (2010). *Korupsi itu kafir*. Jakarta: Mizan.
- Nufus, A. H. (n.d.). *Konsepsi etika bertetangga menurut Islam (Kajian hadis-hadis Rasulullah Saw dalam kitab Kutub al-Sittah)*.
- Ohoitmur, Y. (2002). Teori etika tentang tujuan hukum. Makalah Seminar Nasional HIDESE XII, Jakarta.
- Rahmawati, A., & Ishak, H. (2025). *Sosiologi Islam dan modernitas*.
- Salim, H. S. (2003). *Perkembangan hukum kontrak innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Sari, N. R. (2017). Komparasi syarat sahnya perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, 4(2), 8.
- Susilowati, E. (2018). Pengaturan terhadap pembangunan gedung sarang burung walet di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah. *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1).
- Ulfah, M., et al. (2022). Perlindungan hukum terhadap pencemaran lingkungan yang ditimbulkan oleh budidaya burung walet di sekitar perumahan penduduk di lahan rawa Marabahan. *Prosiding Penelitian Dosen UNISKA MAB*.
- Wirosoedarmo, R., Widiatmono, J. B. R., & Widyoseno, Y. (2014). Rencana tata ruang wilayah (RTRW) berdasarkan daya dukung lingkungan berbasis kemampuan lahan. *Agritech*, 34(4), 463–472.