

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI TETANGGA TERHADAP  
ADANYA RUMAH WALET PADA PEMUKIMAN PENDUDUK  
DI KOTA PALOPO**

*Tesis*

*Diajukan untuk Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister  
Hukum (M.H.) pada Program Studi Hukum Keluarga*



**Diajukan oleh**

**M. ARDIANSYAH WH**

2305030003

**PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO  
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI TETANGGA TERHADAP  
ADANYA RUMAH WALET PADA PEMUKIMAN PENDUDUK  
DI KOTA PALOPO**

*Tesis*

*Diajukan untuk Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister  
Hukum (M.H.) pada Program Studi Hukum Keluarga*



**Diajukan oleh**

**M. ARDIANSYAH WH**  
2305030003

**Pembimbing :**

- 1. Dr. ABDAIN, S.Ag., M.H.I., CM**
- 2. Dr. TAKDIR, S.H., M.H., M.K.M**

**PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO  
2025**

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Ardiansyah WH  
Nim : 2305030003  
Program Studi : Hukum Keluarga  
Program : Pascasarjana

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis ini merupakan hasil karya sendiri, bukan plagiasi ataupun duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari Tesis ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggungjawab saya.

Bilamana dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atas perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya di batalkan.

Demikian pernyataan dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 20 September 2025

Yang membuat pernyataan



M. ARDIANSYAH WH

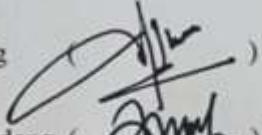
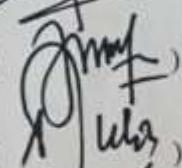
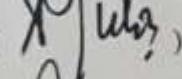
NIM: 2305030003

## HALAMAN PENGESAHAN

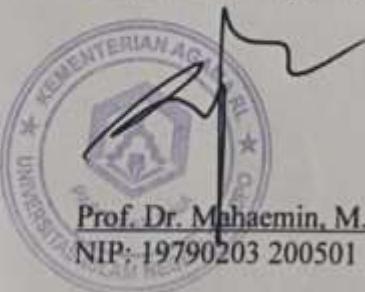
Tesis magister berjudul *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Tetangga Akibat Dampak Rumah Walet di Pemukiman Kota Palopo* yang ditulis oleh M. Ardiansyah WH, Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 23050300003, mahasiswa Program Studi Hukum Keluarga Pascasarjana UIN Palopo, yang telah dimunaqasyahkan pada hari Rabu, tanggal 3 September 2025 M bertepatan dengan 10 Rabi'ul Awal 1447 H, telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar Magister Hukum (M.H).

Palopo, 17 September 2025

### TIM PENGUJI

- |   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| 1. Dr. Helmi Kamal, M.H.I.                                  | Ketua Sidang      | (    |
| 2. Lilis Suryani, S.Pd., M.Pd.                              | Sekertaris Sidang | (   |
| 3. Prof. Dr. Hj. A. Sukmawati Assad, S.Ag., M.Pd. Penguji I |                   | (  |
| 4. Dr. Mustaming, S.Ag., M.H.I.                             | Penguji II        | (  |
| 5. Dr. Abdain, S.Ag., M.H.I.                                | Pembimbing I      | (  |
| 6. Dr. Takdir, S.H., M.H., M.KM                             | Pembimbing II     | (  |

### Mengetahui:

a.n. Rektor UIN Palopo  
Direktur Pascasarjana,  
  
Prof. Dr. Mahaemin, M.A.  
NIP: 19790203 200501 1 006

Ketua Program Studi  
Hukum Keluarga,  
  
Dr. Rakimawati, M.Ag  
NIP: 19730211 200003 2 003  


## PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَلَمِينَ. وَالصَّلَاةُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى أَهْلِهِ وَأَصْحَابِهِ

أَجْمَعِينَ . (اما بعد)

Puji dan syukur senantiasa Peneliti panjatkan ke hadirat Allah Swt., yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada Peneliti sehingga mampu menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Tetangga Akibat Dampak Rumah Walet di Pemukiman Kota Palopo” telah melalui proses dan perjalanan yang panjang.

Shalawat dan salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Muhammad SAW., serta kepada para keluarga, sahabat dan pengikut-pengikutnya yang telah memperjuangkan dan menyebarluaskan ajaran agama Islam sehingga membawa manusia kepada peradaban dengan kemajuan ilmu pengetahuan yang terus dirasakan hingga saat ini. Peneliti banyak memperoleh bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak dalam penyelesaian hasil penelitian tesis ini. Oleh karena itu Peneliti menghaturkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Dr. Abbas Langaji, M. Ag. selaku Rektor UIN Palopo, Dr. Munif Yusuf, M.Pd. selaku Wakil Rektor I, Dr. Masruddin, S.S., M.Hum. selaku Wakil Rektor II, dan Dr. Takdir, S.H., M.H., M.K.M selaku Wakil Rektor III.
2. Prof. Dr. Muhaemin, M.A. selaku Direktur Pascasarjana UIN Palopo, dan Dr. Helmi Kamal, S.Ag., M.H.I selaku Wakil Direktur Pascasarjana UIN Palopo.
3. Prof. Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd. Selaku ketua Program Studi Hukum Keluarga Pascasarjana UIN Palopo, beserta Staf yang telah membantu dan mengarahkan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Dr. Abdain, S.Ag., M.H.I, CM selaku pembimbing I dan Dr. Takdir, S.H., M.H., M.K.M selaku pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada peneliti dengan tulus dalam menyelesaikan tesis ini.

5. Seluruh Dosen Pascasarjana UIN Palopo yang telah mendidik Peneliti dan beserta staf pegawai selama berada di Pascasarjana UIN Palopo yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan tesis ini.
6. Pemerintah Kota Palopo, yang telah memberikan izin penelitian untuk mengumpulkan data yang Peneliti perlukan dalam penyusunan tesis. Serta beberapa warga Kota Palopo yang telah menjadi responden peneliti maupun bagi warga yang telah memberi tanggapan, saran dan harapan selama penelitian ini berlangsung.
7. Terkhusus kepada kedua orang tua peneliti yang tercinta, bapak Muhammad Wirawan (Almarhum) dan Ibunda Herlina Mahmud yang telah membesar, mendidik, membimbing dan mendoakan dengan penuh kasih sayang, yang senantiasa memberikan semangat juang untuk putra putrinya, dan segala hal yang telah diberikan dengan keikhlasan.
8. Kepada saudara-saudari Peneliti dan kepada para keluarga, sahabat dan guru-guru yang selama ini telah memotivasi serta membantu dan mendoakan peneliti. Mudah-mudahan Allah Swt mengumpulkan kita semua dalam surga-Nya kelak. Aamiin.
9. Kepada semua para pihak yang tidak dapat dituliskan satu persatu, yang telah membantu peneliti dalam penyusunan tesis ini. Peneliti berharap agar tesis ini nantinya dapat bermanfaat dan menjadi referensi bagi para pembaca. Kritik dan saran yang sifatnya membangun juga peneliti harapkan guna untuk meperbaiki penulisan dalam tesis.

Untuk penutup, izinkan peneliti mengutip sebuah pepatah “bangga di batin itu susah diurai”, semoga ilmu yang kita usahakan dan amalkan senantiasa bernilai ibadah serta mendapat pahala di sisi Allah Swt. Aamiin.

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

Palopo, 7 Februari 2025

Peneliti,

M. Ardiansyah WH

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

### A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada table berikut:

#### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	-	-
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Şad	Ş	Es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	Đ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	T	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Fa
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (݂) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat,

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
↑	<i>fathah</i>	a	a
↓	<i>kasrah</i>	i	i
↔	<i>dammah</i>	u	u

transliterasinya sebagai berikut:

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ؕ	<i>fathah dan yâ'</i>	ai	a dan i
ؖ	<i>fathah dan wau</i>	au	a dan u

Contoh:

كيف : *kaifa*

هُولَّ : *haul*

### 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ي ...   + ...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	ā	a dan garis di atas
سـ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
وـ	<i>dammah</i> dan <i>wau</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

ثـ مـ : mata

رـمـ : rama

قـلـ : qila

يـمـوـثـ : yamutu

#### 4. Ta marbutah

Transliterasi untuk tā'' marbutah ada dua, yaitu tā'' marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah [t]. sedangkan tā'' marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan tā'' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka tā'' marbutah itu ditransliterasikan dengan ha [h].

Contoh :

الأطـفـالـ رـوـضـةـ : raudah al-atfal

الـفـاضـلـةـ الـمـدـيـنـةـ : al-madinah-al-fadilah

الـحـكـمـةـ : al-hikmah

## 5. Syaddah (*Tasydid*)

Syaddah atau tasydīd yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydīd ( ۚ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh :

ربنا : *rabbanā*

نجينا : *najjainā*

الحق : *al-haqq*

نعم : *nu’ima*

عدو : *‘aduwwun*

Jika huruf ى ber-tasydid di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* ( ۖ ). Maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah menjadi ۖ .

Contoh:

علي : „ *Alī* (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)

عربي : „ *Arabī* (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ۲ (alif lam ma’rifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa , al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsi yah maupun huruf qamariyah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : al-syamsu (bukan asy-syamsu)

الزَّلْزَلَةُ : al-zalzalah (bukan az-zalzalah)

الْفَسَادُ : al-falsafah

الْبِلَادُ : al-biladu

7. *Hamzah*

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : ta'murūna

النَّوْعُ : al-nau'

شَيْءٌ : syai'un

أُمِرْتُ : umirtu

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia.

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari al-Qur'ān), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

*Syarh al-Arba 'īn al-Nawāwī*

*Risālah fī Rī'āyah al-Maslahah*

9. *Lafz al-Jalālah ( الله )*

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai mudāf ilaih (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِيْنُ اللَّهِ بِاللَّهِ *dinullah بِاللهِ billah*

Adapun *tā'* marbūtah di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, diteransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُنْ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ *hum fī rahmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul

referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

*Wa mā Muhammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wudi''a linnāsi lallazī bi Bakkata mubārakan Syahru Ramadān al-lazī unzila fīhi al-Qurān*

*Nasīr al-Dīn al-Tūsī Nasr Hāmid Abū Zayd Al-Tūfī*

*Al-Maslahah fī al-Tasyrī'' al-Islāmī*

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abū (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi.

Contoh:

Abū al-Walīd Muhammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad Ibnu) Nasr Hāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaīd, Nasr Hāmid (bukan, Zaīd Nasr Hāmid Abū

## B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

swt.	= subhanahu wa ta,,ala
saw	= sallallahu ‘alaihi wa sallam
as	= ‘alaihi al-salam
H	= Hijriah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
1	= Lahir Tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
W	= wafat tahun

QS.../...:4 = QS al-Baqarah/2:4 atau QS Ali,,Imran/3:4

HR = Hadits Riwayat

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>PRAKATA</b> .....	v
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>DAFTAR AYAT</b> .....	xvii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xviii
<b>ABSTRAK</b> .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	30
C. Tujuan Penelitian .....	30
D. Manfaat Penelitian .....	30
<b>BAB II KAJIAN TEORI</b> .....	33
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	33
B. Deskripsi Teor.....	37
1. Perlindungan Hukum.....	37
2. Hak Asasi Manusia.....	39
3. Tetangga.....	41
4. Hukum Lingkungan.....	45
C. Kerangka Pikir.....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	49
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	49
B. Fokus Penelitian.....	50
C. Definisi Istilah.....	51
D. Desain Penelitian.....	51
E. Sumber Data.....	53
F. Teknik Pengumpulan Data.....	53
G. Instrumen Penelitian.....	55
H. Pemeriksaan Keabsahan Data.....	55
I. Teknik Analisa Data.....	56

<b>BAB IV DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>57</b>
<b>A. Deskripsi Data .....</b>	<b>57</b>
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	57
2. Sejarah Singkat Kecamatan Kota Palopo .....	57
3. Denah Lokasi Kota Palopo .....	61
4. Daftar Nama-Nama Walikota Palopo .....	62
5. Visi-Misi Kota Palopo.....	62
6. Jumlah Penduduk Kota Palopo .....	63
7. Jumlah Rumah Walet di Kota Palopo .....	64
<b>B. Analisis data .....</b>	<b>65</b>
1. Implementasi Regulasi terkait Rumah Walet dalam melindungi Hak Tetangga di Kota Palopo .....	65
2. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Hak Tetangga akibat adanya Rumah Walet di Pemukiman Kota Palopo.....	75
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>104</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>104</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>105</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>108</b>

## **DAFTAR AYAT**

QS. an-Nisa /4:36.....	9
------------------------	---

## **DAFTAR TABEL**

Table 2.1 Kerangka Pikir .....	47
Table 4.1 Jumlah Pendudukan Kota Palopo Per Kecamatan .....	62
Tabel 4. 2 Jumlah Rumah Walet di Kota Palopo .....	63

## ABSTRAK

**M. Ardiansyah WH 2025.** *“Perlindungan Hukum terhadap Hak Tetangga Akibat Dampak Rumah Walet di Pemukiman di Kota Palopo.”* Tesis Pascasarjana Program Studi Hukum Keluarga, Universitas Islam Negeri Palopo. Dibimbing oleh Abdain dan Takdir.

Penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum bagi warga, khususnya hak tetangga, terhadap dampak rumah walet di pemukiman Kota Palopo. Fenomena ini menjadi kontroversial karena pembangunan rumah walet di lingkungan pemukiman seringkali menimbulkan kebisingan, pencemaran udara, ketidaksesuaian tata ruang, kerusakan rumah, dan bahkan sampai mempengaruhi nilai jual *property* tetangganya serta potensi penyebaran penyakit. Meskipun regulasi telah melarang atau mengatur pembatasan rumah walet pada zona tertentu berdasarkan RTRW maupun RDTRL, tetapi tetap saja dijumpai pendirian rumah walet tersebut. Dalam pandangan Islam, tetangga memiliki posisi penting dan merupakan bahagian dari akhlak sosial yang harus kita jaga sebagaimana yang telah disampaikan oleh Rasulullah SAW. Berbuat baik kepada tetangga merupakan suatu keharusan, sebab ini adalah perintah langsung dari Allah SWT (QS. An-Nisa: 36). 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. Perlindungan hukum terhadap tetangga dapat terwujud melalui penegakan hukum yang konsisten dan pengetatan prosedur perizinan, karena selama ini upaya perlindungan hukum lebih bergantung pada inisiatif warga untuk melapor dibanding tindakan proaktif dari pemerintah sendiri selaku otoritas regulasi. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Perlindungan Hukum bukan untuk menghentikan usaha rumah walet, tetapi untuk menjamin usaha tersebut dilakukan sesuai dengan regulasi. Dengan demikian, usaha rumah walet dapat tetap berjalan tanpa mengorbankan hak warga/tetangga atas lingkungan yang sehat dan nyaman.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Hak Tetangga, Rumah Walet, Pemukiman Penduduk

Diverifikasi oleh UPB



## ABSTRACT

**M. Ardiansyah WH, 2025.** *“Legal Protection of Neighbor Rights Against the Impact of Swiftlet Houses in Residential Areas of Palopo City.”*  
Thesis of Postgraduate, Family Law Study Program, Universitas Islam Negeri Palopo. Supervised by Abdain and Takdir.

This study examines legal protection for residents particularly the rights of neighbors affected by the presence of swiftlet (edible bird's nest) houses in residential areas of Palopo City. The phenomenon has become controversial because the construction of swiftlet houses in neighborhoods often causes noise pollution, air pollution, zoning incompatibility, structural damage to nearby homes, declining property values, and potential disease transmission. Although regulations based on the City Spatial Plan (RTRW) and Detailed Spatial Plan (RDTRL) prohibit or restrict swiftlet houses in certain zones, such buildings are still found. From an Islamic perspective, neighbors hold a significant position as part of the social ethics that must be preserved, as emphasized by the Prophet Muhammad (peace be upon him). Doing good to neighbors is a divine command (Qur'an, An-Nisa: 36). The purpose of this research is to analyze the forms of legal protection available to residents surrounding swiftlet houses and to assess the extent to which the government enforces the established regulations. This study employs a qualitative approach through in-depth interviews and participatory observation. The findings reveal that the Palopo City Government has not been optimal in enforcing regulations on swiftlet house operations. Limited understanding, lack of coordination among local agencies, and weak law enforcement have resulted in legal uncertainty for affected communities. Legal protection for neighbors can be realized through consistent law enforcement and stricter licensing procedures, as current efforts rely more on citizen complaints than on proactive action by the government as the regulatory authority. The study concludes that legal protection is not intended to halt the swiftlet industry but to ensure that such enterprises comply with existing regulations. In this way, swiftlet businesses can continue to operate without compromising residents' rights to a healthy and comfortable environment.

**Keywords:** Legal Protection, Neighbor Rights, Swiftlet Houses, Residential Areas

Verified by UPB



## المُلْكُ خَصُّ

م. أردیانشاہ و.ہ. 2025. "الحمایہ القانونیہ لحقوق الجیران نتیجہ آثار بیوت طیور السواف فی المناطق السکنیہ بمدینۃ فالوفو". رسالۃ ماجسٹری، فی شعبۃ الاحوال الشخصية، قسم الدراسات العلیا، الجامعۃ الإسلامية الحکومیۃ فالوفو. تحت إشراف: عبدالائیں وتقدیر.

يتناول هذا البحث موضوع الحماية القانونية للمواطنين، ولا سيما حقوق الجيران، تجاه الآثار الناجمة عن بيوت طيور السُّوَاف في المناطق السكنية بمدينة فالوفو. لقد أصبح هذا الموضوع مثار جدل؛ إذ إنَّ بناء بيوت الطيور في الأحياء السكنية غالباً ما يسبب الضوضاء، وتلوث الهواء، وعدم توافق مع التخطيط العمراني، وإتلاف المنازل، بل يؤدي إلى التأثير على القيمة التجارية للعقارات المجاورة، فضلاً عن احتمال انتشار الأمراض. ورغم أنَّ القوانين قد منعت أو حدَّت من إقامة هذه البيوت في مناطق معينة استناداً إلى الخطة العامة للتنظيم العمراني (*RTRW*) أو الخطة التفصيلية (*RDTRL*)، إلا أنَّ ظاهرة إنشائها ما زالت قائمة. ومن منظور الإسلام، يحظى الجار بمكانة عظيمة ويعُد جزءاً من الأخلاق الاجتماعية التي ينبغي الحفاظ عليها كما أوصى بذلك رسول الله ﷺ. والإحسان إلى الجار واجب شرعي، لأنَّه أمر من الله تعالى مباشرة في سورة النساء، الآية 36. يهدف هذا البحث إلى تحليل شكل الحماية القانونية للمواطنين المحظوظين ببيوت الطيور في الأحياء السكنية، وكذلك مدى التزام الحكومة بتنفيذ الأنظمة المعمول بها. وقد استخدم هذا البحث المنهج الكيفي من خلال المقابلات المعمقة والملاحظة بالمشاركة. وأظهرت نتائج البحث أنَّ حكومة مدينة فالوفو لم تبلغ بعد المستوى الأمثل في تطبيق القوانين المتعلقة بمشاريع بيوت الطيور. كما أنَّ ضعف الفهم، وانعدام التنسيق بين الأجهزة المحلية، إضافة إلى ضعف تطبيق القانون، أدى إلى غياب الضمانات القانونية للمجتمع المتضرر. ويمكن أن تتحقق الحماية القانونية للجيران من خلال إنفاذ القانون بشكل متسق وتشديد إجراءات منح التراخيص، حيث إنَّ الجهود المبذولة في مجال الحماية القانونية حتى الآن تعتمد في الغالب على مبادرات المواطنين في رفع الشكاوى أكثر من اعتمادها على الإجراءات الاستباقية من قبل الحكومة بوصفها السلطة التنظيمية. وتوصل البحث إلى أنَّ الهدف من الحماية القانونية ليس إيقاف مشاريع بيوت الطيور، بل ضمان أنَّ مُمارس هذه المشاريع وفق القوانين المعمول بها. وبذلك يمكن أن يستمر نشاط بيوت الطيور دون المساس بحقوق الجيران في بيئة صحية وآمنة.

**الكلمات المفتاحية:** الحماية القانونية، حقوق الجيران، بيوت طيور السُّوَافَ، المناطق السكنية

الـ لـغـةـةـ طـوـيـرـ وـحـدـةـ قـ بـلـ مـنـ الـ تـحـقـقـةـ مـ



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Republik Indonesia merupakan negara dengan kekayaan sumber daya alam yang berlimpah. Keanekaragaman khazanah alamnya terbentang dari utara aceh hingga ke timur papua, baik itu sumber daya alam hayati ataupun non-hayati. Kekayaan alam yang melimpah inilah yang telah dimanfaatkan oleh nenek moyang bangsa Indonesia. Teknik pemanfaatan kekayaan alam tersebut dikelola secara tradisional atau menggunakan cara-cara sederhana tanpa merusak alam.<sup>1</sup> Seiring berjalannya waktu kuantitas penduduk semakin bertambah maka bertambah pula kebutuhan manusia terhadap sumber daya alam. Maka sumber daya alam tereksploritasikan dalam skala besar, maka tidaklah sebanding hasil alam tersebut dengan kuantitas manusia yang perlu akan kekayaan alam. Dan dalam mengeksplotasi sumber daya alam itu dilakukan dengan metode dan teknik yang serba mesin dan menggunakan rekayasa konstruksi dari hasil temuan manusia.<sup>2</sup>

Manusia sendiri merupakan mahluk yang diciptakan oleh Allah Swt sebagai makhluk yang paling sempurna dilengkapi dengan nafsu dan akal pikiran. Nafsu bermanfaat agar bisa mempertahankan hidup (*survive*), sebaliknya akal manusia bermanfaat mengatur kemauan nafsu supaya tidak salah arah yang menjerumuskannya dalam kerugian atau kehancuran. Dari peristiwa inilah fitrah

---

<sup>1</sup> Rahardjo Adisasmita, Analisis Tata Ruang Pembangunan (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012) hal. 5

<sup>2</sup> A.M Yunus Wahid, S. M. Pengantar Hukum Tata Ruang (Makassar: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2013) hal. 11.

manusia yang berfikir untuk memenuhi kebutuhan hidupnya terdorong untuk menciptakan, memperbarui, mengembangkan teknologi untuk bertahan hidup.<sup>3</sup>

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.

Budidaya burung walet (*Collocalia Fuciphaga*) paling baik dilakukan di dataran rendah dan jauh dari pemukiman penduduk. Sarang merupakan produk utama dari burung walet yang dipelihara. Karena sarang burung walet sangat bernilai ekonomis, banyak orang yang berupaya untuk membudidayakannya. Budidaya burung walet tidak lagi dilakukan di daerah terpencil; sebaliknya, kini dilakukan di tempat-tempat perkotaan, termasuk gedung perkantoran dan perumahan.<sup>4</sup> 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 dieksport, dengan Indonesia sebagai produsen dan eksportir terkemuka di dunia. Namun, membangun sarang burung ini di luar habitat aslinya juga berdampak

---

<sup>3</sup> Rahardjo Adisasmita, Analisis Tata Ruang Pembangunan (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012) hal. 5

<sup>4</sup> Hayati M, Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terhadap Pencemaran Lingkungan Akibat Budidaya Sarang Burung Walet. Jurnal Penelitian Hukum, (2018) hal. 2

negatif terhadap lingkungan, khususnya bagi penduduk Kota Palopo yang tinggal di dekat sarang burung walet atau pembangunan sarang burung walet dilakukan di pemukiman yang secara teknis melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dan DPRD Kota Palopo dalam Peraturan Daerah.

Setiap warga negara dapat membudidayakan burung walet sebagai bagian dari upaya pemenuhan kebutuhan pokoknya. Menurut Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hal tersebut merupakan hak konstitusional setiap warga negara. Tidak dapat dipungkiri bahwa membuka usaha di tengah permukiman penduduk dapat berdampak besar terhadap lingkungan. Burung walet merupakan sumber daya alam yang harus dilindungi, sehingga pemeliharaan atau pengembangbiakannya juga penting karena alasan ekonomi. Hak asasi warga negara yang juga diatur dalam Pasal 18H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, termasuk hak untuk hidup dalam lingkungan yang layak dan sehat, harus diperhatikan dalam pembudidayaan burung walet di permukiman penduduk. Hak asasi masyarakat perorangan, hak asasi masyarakat kolektif, dan hak asasi anak merupakan tiga kategori yang menjadi dasar pembagian hak asasi masyarakat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Sebagai negara hukum, Indonesia sangat menekankan bahwa hukum harus mengatur pemerintahan, bukan sebaliknya. Negara ini menjunjung tinggi supremasi hukum, yang mendasarkan kekuasaan negara pada hukum. Dalam negara hukum, substansi hukum berfungsi sebagai instrumen yang mengikat

untuk mengatur urusan negara, pemerintahan, dan masyarakat. Pernyataan Sokrates tentang negara dan hukum, yang menyatakan bahwa nilai-nilai moral harus menjadi landasan hukum, semakin menegaskan status Indonesia sebagai negara hukum. Negara hukum memiliki beberapa konsekuensi, salah satunya adalah negara harus menjamin dan menjaga semua penduduknya.

Pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat pada dasarnya mematuhi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa negara menguasai sumber daya alam yang menyediakan penghidupan bagi orang banyak dan menggunakannya untuk menjamin kemakmuran rakyat. Ini adalah contoh bagaimana negara bertujuan untuk memajukan kesejahteraan dan menegakkan hak-hak dasar rakyat, baik secara individu maupun kolektif. Hak dasar masyarakat (pengusaha), baik secara individu maupun kolektif, adalah kemampuan untuk membudidayakan atau memelihara burung walet untuk tujuan komersial.

Penelitian hukum merupakan peran penting dalam pengembangan sistem hukum dan masyarakat kita, disamping membantu dalam memahami prinsip-prinsip dasar hukum dan implementasinya pada diberbagai sistem hukum. Sebagai misal pada pembentukan Peraturan Daerah dengan memberi data yang valid dan logis sehingga Peraturan yang dibentuk itu nantinya dapat menjawab persoalan hukum yang tibul sekaligus memenuhi kebutuhan hukum masyarakat itu sendiri. Pemerintah, Lembaga Akademik dan masyarakat sipil semuanya memiliki peran penting dalam memperkuat kapasitas penelitian hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Takdir, dkk , Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024) hal. 5.

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. Konsep pembangunan yang tidak berlandaskan *sustainable* dan berwawasan lingkungan tidak hanya berefek memperburuk konflik-konflik lingkungan dan sosial yang telah ada akan tetapi juga memicu munculnya konflik-konflik lingkungan yang baru, diantaranya pencemaran tanah, air dan udara, lalu kerusakan lahan dan hutan, tercemarnya air laut, konflik lingkungan kemasyarakatan dan perkotaan.<sup>6</sup>

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 (*huqūq al-jār*), sebagaimana ditegaskan dalam banyak hadis Rasulullah SAW, yang menyatakan bahwa seseorang belum sempurna imannya jika ia membiarkan tetangganya terganggu oleh perbuatannya.<sup>7</sup> 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 sudut pandang sosiologi Islam, permasalahan ini tidak semata-mata dilihat sebagai pelanggaran terhadap hukum positif seperti KUH Perdata, Undang-Undang Lingkungan Hidup, maupun peraturan daerah, tetapi juga sebagai indikasi tergerusnya nilai-nilai sosial Islam dalam kehidupan bermasyarakat. Sosiologi

---

<sup>6</sup> Hayati M, Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terhadap Pencemaran Lingkungan Akibat Budidaya Sarang Burung Walet. Jurnal Penelitian Hukum, (2018) hal 4.

<sup>7</sup> Rahmawati, Abdain, Hardianto, dan Ishak, Sosiologi Islam dan Modernitas. (2025)

Islam menekankan pentingnya menjaga keseimbangan antara hak individu (dalam hal ini, pemilik rumah walet) dan hak masyarakat luas (ketenangan lingkungan sekitar), dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip ‘adl (keadilan), maslahah (kepentingan umum), dan ta‘awun (kerja sama dalam kebaikan).

Kondisi yang terjadi 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.

Keadilan adalah salah satu prinsip yang penting dalam perekonomian Islam. bersikap adil dalam ekonomi tidak hanya didasarkan pada ayat Al-Qur'an dan sunnah Rasul tapi juga didasarkan pada pertimbangan hukum alam, di mana alam diciptakan berdasarkan prinsip keseimbangan dan keadilan. Adil dalam ekonomi bisa diterapkan dalam penentuan harga, kualitas produk, perlakuan terhadap para kerja, dan dampak yang timbul dari berbagai kebijakan ekonomi yang dikeluarkan. Penegakan keadilan dan pembasmian bentuk diskriminasi telah ditekankan oleh al-Qur'an dan bahkan salah satu tujuan utama risalah kenabian itu adalah penegakan keadilan.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Abdain, Peran Sistem Ekonomi Islam Dalam Menanggulangi Tingkat Kesenjangan Sosial. Jurnal Muamalah: Volume IV, (2014) hal. 5

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.

Tujuan utama dari masyarakat dalam pandangan Islam adalah tercapainya kesejahteraan manusia secara menyeluruh. konsep nafkah dalam Islam bukan hanya tentang memberikan kebutuhan materi, melainkan juga mencakup aspek-aspek kehidupan yang lebih luas.<sup>9</sup> Namun, masih terdapat perbedaan pandangan tentang definisi kesejahteraan itu sendiri dan cara mencapainya. Meskipun aspek materi bukan satu-satunya komponen dalam konsep kesejahteraan, pandangan modern yang bersifat sekuler cenderung menekankan faktor materi sebagai syarat utama tercapainya kesejahteraan.

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 memperkokoh 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

---

<sup>9</sup> Mustaming, dkk. "Nafkah dalam konteks hukum islam." MADDIKA: Journal of Islamic Family Law 4.1 (2023): 48-56.

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.

Hubungan bertetangga merupakan pilar penting dalam kehidupan sosial, karena tetangga adalah orang pertama yang akan memberikan pertolongan saat terjadi musibah. Oleh karena itu, menjalin silaturahmi yang baik dengan tetangga tidak boleh diabaikan. Kasih sayang dan kepedulian dapat terjalin melalui interaksi dan kunjungan rutin, meskipun setiap individu memiliki batasan etika masing-masing. Sayangnya, etika bertetangga kini semakin terlupakan di era globalisasi. Penting bagi kita untuk kembali menghidupkan nilai-nilai ini, yaitu dengan menghormati dan peduli terhadap tetangga, sesuai dengan anjuran Nabi Muhammad SAW.

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. Berdasarkan pandangan Imam al-Ghazali, memenuhi hak-hak ini mencakup berbagai tindakan, seperti saling memberi salam, menjenguk yang sakit, dan memberikan dukungan dalam musibah.

Anjuran untuk berbuat baik kepada tetangga juga sering ditekankan oleh Nabi Muhammad SAW, yang mengindikasikan bahwa keimanan seseorang tercermin dari cara ia memperlakukan tetangganya. Hal ini menunjukkan peran krusial tetangga sebagai pihak yang pertama kali membantu di saat dibutuhkan.<sup>10</sup>

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:

وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْأُلُوَّينَ احْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَى  
وَالْيَتَامَى وَالْمَسْكِينَ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَى وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجُنُبِ  
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, ibnuusabil, serta hamba sahaya yang kamu miliki. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang yang sompong lagi sangat membanggakan diri.”<sup>11</sup>

Islam mengajarkan untuk memperlakukan tetangga dengan baik dan menghormati tetangga merupakan suatu keharusan, bahkan disejajarkan dengan

<sup>10</sup> Yunus, Danial dan Nency Dela Oktora. "Etika Bertetangga dalam Hukum Keluarga Islam." *Journal of Islamic Family Law* 1.1 (2022): 1-10.

<sup>11</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Hikmah Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Diponegoro, 2017).

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).<sup>12</sup>

Setiap orang yang tinggal di sekitar kita, tanpa memandang siapa mereka, dianggap sebagai tetangga. Dalam Islam, tetangga memiliki hak-hak yang patut dihormati dan dijaga, sesuai dengan kedudukannya. Tingkat kemuliaan mereka ditentukan oleh faktor seperti akhlak, agama, hubungan kekerabatan, serta jarak kedekatan tempat tinggal. Oleh karena itu, pemenuhan hak-hak mereka harus disesuaikan dengan tingkatan masing-masing. Tetangga yang tinggal berdekatan tentu berbeda dengan tetangga yang tinggal berjauhan, tetangga yang masih keluarga dengan tetangga yang tidak, tetangga yang seagama dengan tetangga yang berbeda agama. Hadits berikut ini membahas tentang pentingnya menghormati dan memuji tetangga:

وَإِلَهٌ بَالْ يُؤْمِنُ كَانُ مَنْ) :وَسَلَمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولُ قَالَ: فَالَّذِي عَنْهُ اللَّهُ رَضِيَ هُرَيْزَةُ أَبِي عَنِ الْأَخْ وَالْيَوْمِ كَانُ وَمَنْ جَارٌ، يُؤْذَنُ الْأَخْ وَالْيَوْمِ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ كَانُ وَمَنْ لِيَصْنُمُ، أَوْ خَيْرًا فَلَيَقُولُ الْأَخْ وَالْيَوْمِ بِاللَّهِ يُؤْمِنُ وَمُسْلِمُ الْبَخَارِيُ رَوَاهُ (ضَيْفَةُ فَلَيُكْرِمُ

<sup>12</sup> Ade Hayati Nufus, Konsepsi Etika Bertetangga menurut Islam (kajian hadis-hadis Rasulullah Saw dalam, kitab Kutub al-Sittah), hal.2.

Artinya:

"Dari Abu Hurairah Radhiyallahu „anhu, dari Rasulullah SAW, beliau bersabda: "Barang siapa beriman kepada Allah dan hari Akhir, hendaklah ia berkata baik atau diam. Barang siapa beriman kepada Allah dan hari Akhir, hendaklah ia menghormati tetangganya. Dan barang siapa beriman kepada Allah dan hari akhir, hendaklah ia memuliakan tamunya".<sup>13</sup>

Berkait dengan uraian diatas, keberadaan rumah walet di lingkungan permukiman menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaian usaha tersebut dengan prinsip-prinsip hukum lingkungan, khususnya prinsip pencegahan, hak atas lingkungan yang sehat, dan pembangunan berkelanjutan. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup telah mengatur bahwa setiap orang memiliki hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat serta kewajiban untuk menjaga kelestariannya. Namun dalam praktiknya, penegakan norma hukum terhadap pelanggaran lingkungan, terutama dalam kasus rumah walet yang berdiri tanpa memperhatikan aspek lingkungan dan izin, kerap kali belum maksimal.

Perkembangan ekonomi di sektor usaha budidaya burung walet telah memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan pendapatan sebagian masyarakat. Namun, di sisi lain, kegiatan tersebut tidak jarang menimbulkan konflik kepentingan sosial dan lingkungan, terutama ketika rumah walet didirikan di kawasan permukiman padat penduduk. Kebisingan yang ditimbulkan dari suara rekaman pemikat burung walet, pencemaran udara akibat kotoran, serta potensi penyebaran penyakit menjadi masalah nyata yang dirasakan oleh warga sekitar, khususnya para tetangga yang tinggal berdampingan.

---

<sup>13</sup> Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan terjemahan, (Cet.1, Bandung, 2012)

Pesatnya pembangunan rumah walet yang tidak berizin dan menyimpang dari rencana tata ruang telah menimbulkan konflik antara kepentingan ekonomi pemilik dan hak masyarakat atas lingkungan yang layak. Oleh karena itu, perlu ditelaah mekanisme hukum yang mampu memberikan perlindungan bagi warga, khususnya tetangga yang terdampak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum administratif, perdata, serta pidana lingkungan sebagai upaya penyelesaian atas permasalahan tersebut.

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.<sup>14</sup>

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 menganggu aktifitas warga sekitar, namun hal tersebut berhasil diredam oleh apparat yang berujung pemilik usaha membuat pernyataan sehingga menghasilkan kesepakatan antara warga dan pengusaha.

---

<sup>14</sup><https://makassar.tribunnews.com/2018/08/02/warga-pontap-palopo-tolak> pembangunan-sarang-burung-walet?page=all

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.

Terlepas dari adanya regulasi yang jelas, penerapan di lapangan menunjukkan kontradiksi yang signifikan. Meskipun Pemerintah Kota Palopo telah memiliki Perda Nomor 1 Tahun 2022 tentang RTRW, yang secara tegas melarang pendirian sarang walet di kawasan perumahan padat, faktanya izin serupa masih terus dikeluarkan. Kondisi ini terlihat jelas di wilayah-wilayah padat penduduk, seperti yang terjadi di RT.002/RW.002 Kelurahan Pontap, di mana permohonan izin tetap diproses meskipun wilayah tersebut dihuni lebih dari 200 jiwa. Kasus ini menunjukkan adanya disparitas antara kebijakan formal dan praktik administratif. Penolakan dari warga setempat didasari oleh berbagai dampak negatif yang nyata, termasuk polusi suara, kerusakan fisik pada

bangunan, dan kekhawatiran terhadap isu kesehatan, yang kesemuanya memperburuk kualitas hidup di lingkungan tersebut.<sup>15</sup>

Faktanya, pemerintah tetap menerbitkan izin pembangunan tersebut, meskipun dalam beberapa kasus tidak disertai dengan persetujuan dari tetangga sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 tentang 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.<sup>16</sup> 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.”<sup>17</sup>

Praktik budidaya burung walet di kawasan pemukiman menimbulkan berbagai dampak negatif bagi masyarakat sekitar. Di antaranya adalah gangguan kebisingan akibat penggunaan audio pemanggil burung walet yang dinyalakan dalam durasi lama, bau kotoran burung yang menyengat, potensi penyebaran

<sup>15</sup> <https://www.koranakselerasi.com/2021/11/dprd-palopo-rdp-terkait-penolakan-rumah.html>

<sup>16</sup> <https://infosulawesi.com/detailpost/perda-rtrw-kota-palopo-sarang-walet-tak-diperbolehkan-di-pemukiman-padat-penduduk>

<sup>17</sup> <https://www.koranakselerasi.com/2022/11/sosialisasi-perda-rtrw-sarang-walet.html>

penyakit, serta penurunan kualitas hidup warga yang tinggal di sekitarnya. Tidak jarang, hal ini memicu konflik antara pemilik rumah walet dan tetangganya yang merasa dirugikan.

Bangunan rumah burung walet yang umumnya berbentuk kotak dan menjulang tinggi cenderung mengganggu tampilan visual kawasan perkotaan. Selain berdampak pada estetika, keberadaannya juga mempengaruhi kualitas lingkungan, seperti meningkatnya suhu udara akibat terganggunya sirkulasi, timbulnya bau tidak sedap dari kotoran burung, serta polusi suara dari rekaman suara walet yang diputar terus-menerus. Lebih jauh, kondisi ini berpotensi menimbulkan risiko terhadap kesehatan masyarakat di sekitarnya. Pemerintah Daerah Palangkaraya misalnya, telah melaksanakan Instruksi Gubernur Kalimantan Tengah Nomor: 188.54/15/2011 tanggal 22 November 2011 tentang Penataan Bangunan Sarang Burung Walet dan sejenisnya di Kalimantan Tengah guna mencegah timbulnya permasalahan dalam kasus ini yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 12 Tahun 2011 tentang Izin Usaha Sarang Burung Walet. Raperda tentang hal ini tetap mengatur kawasan terlarang, antara lain di sekitar tempat ibadah, sekolah, rumah sakit, kantor, jalan protokol, tempat tinggal pejabat pemerintah daerah, dan sekitar bandara, meskipun belum ada peraturan zonasi untuk pembangunannya.<sup>18</sup>

Secara yuridis, pembangunan rumah walet di lingkungan permukiman seharusnya tunduk pada ketentuan tata ruang dan izin lingkungan. Di Kota Palopo sendiri, Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) telah

---

<sup>18</sup> Borneo News, 2011. Dilarang Bangun Gedung Walet. <http://www.borneonews.co.id/news/kotawaringin-barat/9-frontpage/18062-dilarang-bangun-gedung-walet.html>. Diakses tgl. 20 Oktober 2024

mengatur secara tegas bahwa pembangunan rumah walet dilarang di kawasan permukiman padat penduduk. Meski demikian, dalam praktiknya, masih banyak rumah walet yang berdiri di kawasan tersebut tanpa izin atau dengan mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku.

Efektivitas Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang akan sangat bergantung pada penegakan hukum dan pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang merupakan salah satu peraturan pelaksanaan yang telah diterbitkan sebagai hasil dari disahkannya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pemerintah dan pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengatur pemanfaatan ruang. Agar kepentingan umum dapat terlaksana dengan baik tanpa mengabaikan kepentingan pribadi, pemerintah daerah dapat menggunakan kewenangan tersebut untuk melakukan pengawasan dan pengaturan penataan ruang pada semua jenis kegiatan pembangunan.

Pemanfaatan ruang dapat dikendalikan dengan menetapkan peraturan zonasi, memberikan izin, memberikan insentif dan disinsentif, serta memberikan sanksi. Peraturan zonasi yang merupakan pedoman pengaturan pemanfaatan ruang sesuai dengan peraturan daerah harus diberlakukan sebagai alat pengendalian. Kewenangan pemerintah pusat untuk mengatur pemanfaatan ruang di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan bagian dari kewenangannya atas tata ruang.

Bidang hukum yang dikenal sebagai "hukum tata ruang" mengatur bagaimana ruang fisik atau wilayah suatu negara atau wilayah diatur, digunakan, dan dikembangkan. Dalam kerangka perencanaan tata ruang, hal ini memerlukan pengorganisasian, pengendalian, dan pengawasan penggunaan lahan, pembangunan, zonasi, pelestarian lingkungan, dan penggunaan sumber daya alam. Mencapai pembangunan yang berkelanjutan, efektif, dan adil dalam penggunaan dan pemanfaatan ruang fisik dengan mempertimbangkan faktor sosial, ekonomi, dan lingkungan adalah tujuan hukum tata ruang. Peraturan dan kebijakan yang berkaitan dengan perencanaan wilayah, izin mendirikan bangunan, perlindungan lingkungan hidup, perolehan hak milik, dan perencanaan tata ruang pada umumnya termasuk dalam undang-undang perencanaan tata ruang. Undang-undang ini juga mencakup pengawasan lingkungan hidup dan pembangunan, atau yang terkadang disingkat PPLH.<sup>19</sup>

Pemerintah memiliki kewenangan untuk memilih pemanfaatan ruang, baik untuk kepentingan publik maupun privat. Keputusan yang dibuat oleh pejabat pemerintah memiliki dua karakteristik mendasar: (1) keputusan tersebut mengikat secara hukum bagi seluruh anggota masyarakat; dan (2) keputusan tersebut melayani kepentingan publik. Secara umum, "kewenangan" mengacu pada kemampuan untuk mengambil tindakan hukum publik. Dua cara untuk mengkarakterisasi kewenangan pemerintah adalah 1) kemampuan untuk menjalankan urusan pemerintahan dan 2) kemampuan untuk benar-benar memengaruhi pilihan yang dibuat oleh lembaga pemerintah lainnya. Perspektif

---

<sup>19</sup> Rahmawati & Desy Fithri Nur. "Konsep Hukum Tata Ruang Dalam Pemikiran Hukum Positif Indonesia." Syariah: Jurnal Ilmu Hukum 1.2 (2024): 3

ini, atau setidaknya perspektif yang konsisten dengannya, diadopsi oleh Undang-Undang Penataan Ruang (UUPR), yang menggabungkan kewenangan pemerintah dalam Pasal 7 dengan Pasal 8, 9, 10, dan 11.<sup>20</sup>

Kewenangan pemerintahan kabupaten/kota, termasuk kewenangan di bidang penataan ruang, saat ini jelas sebangun dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, yang mengatur pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, justru mengatur kewenangan di bidang penataan ruang secara rinci. Kewenangan ini sebangun dengan pemerintah pusat dalam urusan pemerintahan. Berikut ini disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 11 ayat (1) sampai dengan ayat (6) tentang Penataan Ruang:<sup>21</sup>

- (1) Kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menyelenggarakan penataan ruang meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap penyelenggaraan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan wilayah strategis kabupaten/kota;
  - b. penyelenggaraan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
  - c. penyelenggaraan penataan ruang wilayah strategis kabupaten/kota; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

---

<sup>20</sup> Yunus Wahid, Pengantar Hukum Tata Ruang (Jakarta: Kenacna Prenadamedia Group, 2014), hal 112

<sup>21</sup> Rommy Fernando Mandey. "Penegakan Hukum Tata Ruang dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Utara." Lex Administratum 3.4 (2015).

(2) Kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menyelenggarakan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) huruf b) meliputi:

- a. penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

(3) Dalam menyelenggarakan penataan ruang wilayah strategis kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c), pemerintah daerah kabupaten/kota menyelenggarakan:

- a. Penetapan kawasan kabupaten/kota strategis;
- b. Penataan ruang kawasan kabupaten/kota strategis;
- c. Pemanfaatan kawasan kabupaten/kota strategis; dan
- d. Pengendalian pemanfaatan kawasan kabupaten/kota strategis.

Salah satu bidang hukum yang sangat penting untuk mengendalikan bagaimana ruang digunakan dan dikelola dalam suatu masyarakat adalah undang-undang perencanaan tata ruang. Memahami hukum perencanaan tata ruang dari sudut pandang penalaran hukum menjadi semakin penting dalam lingkungan yang semakin dinamis dan rumit. Pemeriksaan menyeluruh terhadap standar, prinsip, dan tujuan hukum yang menjadi dasar perencanaan tata ruang merupakan bagian dari pemikiran hukum. Di luar pertimbangan administratif dan teknis, pemikiran hukum dalam hukum perencanaan tata ruang memerlukan analisis kritis terhadap prinsip-prinsip yang mendasari perencanaan tata ruang. Penalaran hukum memungkinkan kita untuk melihat hukum perencanaan tata ruang sebagai alat

untuk mencapai pembangunan berkelanjutan, keseimbangan lingkungan, dan keadilan sosial, termasuk prinsip pemberdayaan sebagai komponen mendasar dari inisiatif untuk meningkatkan kehidupan masyarakat, keluarga, masyarakat, bangsa, pemerintah, dan seluruh dunia untuk mencapai pertumbuhan manusia yang adil dan terhormat. Hal ini berlaku untuk sejumlah bidang kehidupan, termasuk politik, ekonomi, hukum, pendidikan, dan lainnya.

Usaha budidaya burung walet telah menjadi salah satu sektor ekonomi yang menjanjikan bagi masyarakat di berbagai daerah di Indonesia. Namun, kemunculan rumah walet yang berdiri di kawasan permukiman padat penduduk kerap menimbulkan persoalan, baik dari aspek lingkungan hidup, kenyamanan warga, hingga penggunaan ruang yang tidak sesuai peruntukan. Kondisi ini mendorong urgensi pengaturan hukum yang spesifik dan tegas terhadap pendirian serta operasionalisasi rumah walet, khususnya di lingkungan permukiman.

Secara umum, tidak terdapat satu regulasi tunggal yang secara komprehensif mengatur rumah walet, namun pengaturannya tersebar dalam beberapa Peraturan Perundang-Undangan, antara lain: 1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menekankan bahwa pemanfaatan ruang harus sesuai dengan peruntukannya. Rumah walet yang dibangun di zona hunian dianggap sebagai bentuk penyimpangan penggunaan ruang, yang dapat dikenai sanksi administratif. 2) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, yang mewajibkan setiap kegiatan usaha, termasuk rumah walet, untuk memiliki izin lingkungan jika berdampak terhadap lingkungan sekitar. Dalam konteks rumah walet, gangguan

berupa kebisingan, bau, dan limbah dapat menjadi objek pengawasan lingkungan.

3) Peraturan Pemerintah 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 4) Permendagri Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Usaha Sarang Burung Walet, yang memberikan pedoman teknis kepada pemerintah daerah dalam menyusun peraturan daerah (Perda) terkait rumah walet, termasuk mengenai zonasi, perizinan, standar sanitasi, dan pengawasan.

Dalam konteks kehidupan bermasyarakat, setiap orang memiliki hak untuk menikmati huniannya secara aman, tenteram, dan bebas dari gangguan yang tidak semestinya. Hak ini secara normatif mendapatkan perlindungan dalam berbagai instrumen hukum, salah satunya melalui Pasal 625 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal ini mengatur tentang batasan pemanfaatan hak atas milik pribadi yang tidak boleh merugikan tetangga, terutama apabila penggunaan tersebut menimbulkan kebisingan, bau, getaran, asap, atau gangguan lain yang melebihi batas kewajaran. Dalam hal ini, KUH Perdata memberikan dasar hukum kepada setiap warga untuk menuntut perlindungan apabila mengalami gangguan dari tetangga yang memanfaatkan propertinya secara berlebihan atau tidak bertanggung jawab.<sup>22</sup>

Ketentuan ini menjadi relevan dalam kasus pembangunan dan pengoperasian rumah walet di kawasan permukiman, di mana aktivitas tersebut sering kali menimbulkan gangguan nyata bagi tetangga sekitar, seperti kebisingan dari suara rekaman pemanggil walet, bau menyengat dari kotoran burung, serta

---

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). BW - Burgerlijk Wetboek,1847

potensi penyebaran penyakit. Praktik seperti ini, apabila tidak diatur secara ketat dan tidak mempertimbangkan hak-hak warga sekitar, berpotensi melanggar prinsip yang diatur dalam Pasal 625 KUH Perdata. Dengan demikian, ketentuan tersebut seharusnya menjadi landasan hukum penting dalam upaya memberikan perlindungan kepada masyarakat yang terdampak, khususnya tetangga dari rumah walet yang berada di lingkungan padat penduduk seperti di Kota Palopo.

Pembangunan rumah walet sebagai sarana budidaya sarang burung walet semakin marak di Kota Palopo. Fenomena ini tidak lepas dari tingginya nilai ekonomi sarang burung walet yang menjadi komoditas ekspor bernilai tinggi. Namun, di balik potensi ekonomi tersebut, kehadiran rumah walet sering menimbulkan persoalan hukum dan sosial, khususnya jika dibangun di lingkungan permukiman padat penduduk. Pengelolaan usaha sarang walet yang teratur dan berkelanjutan membutuhkan penerapan regulasi dan pengawasan yang ketat. Regulasi menjadi dasar untuk menentukan lokasi, proses perizinan, dan tanggung jawab pengusaha agar tidak merugikan warga atau lingkungan. Sementara itu, pengawasan memastikan seluruh usaha beroperasi sesuai aturan, sehingga tata ruang Kota Palopo tetap terjaga dengan baik.

Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menjadi dasar UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPPLH) menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Meskipun tidak mengatur rumah walet secara spesifik. Namun, keberadaan rumah walet di

pemukiman penduduk dapat dipandang sebagai pelanggaran terhadap semangat dan prinsip-prinsip dasar yang diamanatkan dalam undang-undang ini.

Meskipun tidak secara spesifik menyebut "rumah walet", Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPPLH) yang didasarkan pada Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 memberikan kerangka hukum yang kuat untuk mengatasi dampak negatif dari usaha ini. Prinsip fundamental undang-undang ini adalah untuk menjamin hak setiap individu atas lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karena itu, keberadaan rumah walet di pemukiman yang menghasilkan polusi suara dan bau dapat dianggap melanggar hak ini. UUPPLH menegaskan tujuan untuk menjamin keselamatan, kesehatan, dan kehidupan manusia (Pasal 3). Selain itu, undang-undang ini membebankan kewajiban kepada setiap orang, termasuk pemilik usaha, untuk memelihara kelestarian lingkungan (Pasal 14). Dengan demikian, pemilik rumah walet bertanggung jawab untuk mengelola usahanya agar tidak mencemari lingkungan. Pencemaran suara yang melampaui baku mutu kebisingan yang berlaku dapat dikategorikan sebagai pelanggaran.

Lebih lanjut, UU PPLH mewajibkan setiap usaha yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan untuk memiliki Izin Lingkungan yang didasarkan pada AMDAL atau UKL-UPL. Tanpa izin ini, operasional rumah walet dapat dianggap ilegal. Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan ini dapat berujung pada sanksi administratif, perdata, hingga pidana. Secara keseluruhan, UU PPLH menjadi landasan hukum yang memungkinkan pemerintah daerah dan

masyarakat untuk menuntut pertanggungjawaban pemilik rumah walet yang mengabaikan dampak lingkungan dari usahanya.

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).

PBG bukanlah sekadar pengganti nama, melainkan pergeseran paradigma. Jika IMB lebih fokus pada perizinan administratif, PBG lebih menekankan pada kesesuaian teknis bangunan dengan standar yang berlaku. Ini berarti, sebelum PBG diterbitkan, tim ahli atau dinas terkait akan melakukan pemeriksaan ketat terhadap rencana teknis bangunan, termasuk fungsinya. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 (PP 16/2021) mengklasifikasikan fungsi bangunan gedung, seperti fungsi hunian, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Rumah walet dapat dikategorikan sebagai bangunan dengan fungsi usaha. Masalahnya muncul ketika bangunan ini didirikan di zona yang seharusnya berfungsi sebagai hunian, seperti kasus rumah walet yang dibangun pada pemukiman di Kota Palopo. PP 16/2021 ini menekankan bahwa pembangunan bangunan gedung harus selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan. Jadi, jika

RTRW melarang bangunan usaha di zona pemukiman, maka permohonan PBG untuk rumah walet di area tersebut harus ditolak.

PP 16/2021 juga mengatur berbagai persyaratan teknis yang harus dipenuhi, termasuk aspek kenyamanan. Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan kenyamanan, seperti kenyamanan termal, pencahayaan, dan kenyamanan dari kebisingan dan getaran. Ini menjadi dasar hukum untuk mengatur rumah walet yang menggunakan pengeras suara yang mengganggu ketenangan warga. Selain itu, ada juga aspek Kesehatan yang mengharuskan bangunan harus memenuhi persyaratan kesehatan, termasuk sistem sanitasi yang memadai untuk pengelolaan limbah. Kotoran walet yang tidak dikelola dengan baik dapat melanggar persyaratan ini. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang sangat relevan. Peraturan Pemerintah ini memberikan kerangka hukum yang rinci tentang bagaimana Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) harus diterbitkan. Aturan-aturan ini, terutama yang berkaitan dengan kesesuaian fungsi bangunan dengan tata ruang dan persyaratan kenyamanan dari kebisingan, menjadi instrumen hukum yang efektif bagi pemerintah daerah untuk mengendalikan atau menolak pendirian rumah walet di tengah pemukiman.

Begitupun juga dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan yang tidak secara eksplisit menyebutkan atau mengatur tentang "rumah walet" pada pemukiman penduduk. Undang-undang ini adalah payung hukum nasional tentang Kesehatan secara umum. Meskipun demikian, undang-undang ini

memiliki pandangan dan prinsip yang kuat yang menjadi dasar bagi pemerintah (terutama pemerintah daerah) untuk mengambil tindakan dan membuat peraturan terkait dampak kesehatan dari keberadaan rumah walet. dari undang-undang Kesehatan ini kita dapat melihat relevansi dalam ketentuan:

- 1) Pasal 9 menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas lingkungan yang sehat bagi tercapainya derajat kesehatan yang setinggi-tingginya." Keberadaan rumah walet yang menimbulkan kebisingan, bau tidak sedap, dan potensi penyebaran penyakit dapat secara langsung melanggar hak tetangga untuk hidup di lingkungan yang sehat dan nyaman;
- 2) Pasal 162 menegaskan bahwa "Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat bertanggung jawab atas ketersediaan lingkungan yang sehat dan tidak mempunyai risiko buruk terhadap kesehatan." Pasal ini memberikan kewenangan kepada pemerintah, dalam hal ini Pemerintah Kota Palopo, untuk melakukan intervensi dan membuat regulasi guna melindungi masyarakat dari risiko kesehatan yang ditimbulkan oleh rumah walet; dan
- 3) Pasal 163 ayat (1) menyebutkan bahwa "Pengamanan dan pengendalian dampak pencemaran lingkungan yang berpotensi menimbulkan gangguan kesehatan dilakukan melalui kegiatan penyehatan, pencegahan, dan penanggulangan." Jika kebisingan suara panggil walet atau kotoran walet dianggap sebagai

pencemaran yang mengganggu kesehatan, maka pemerintah daerah wajib melakukan tindakan untuk mengendalikan dampak tersebut.

UU Nomor 36 Tahun 2009 tidak melarang rumah walet secara langsung, tetapi memberikan landasan hukum yang kuat bagi pemerintah daerah untuk membuat aturan yang spesifik. Pandangan undang-undang ini berfokus pada hak setiap orang untuk hidup di lingkungan yang sehat dan tanggung jawab pemerintah untuk melindungi masyarakat dari segala bentuk gangguan kesehatan, termasuk yang berasal dari aktivitas usaha seperti rumah walet di tengah pemukiman.

Di Indonesia, regulasi terkait pendirian rumah walet di tengah pemukiman umumnya diatur pada tingkat daerah, yaitu melalui Peraturan Daerah (Perda) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Perda ini berfungsi sebagai pedoman utama yang menentukan peruntukan lahan, termasuk zona mana yang diperbolehkan untuk kegiatan komersial dan zona mana yang diperuntukkan khusus untuk perumahan. Contoh regulasi spesifik yang sering menjadi rujukan adalah Perda RTRW Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 100 C yang secara tegas menyatakan bahwa "tidak diperbolehkan kegiatan budidaya sarang burung walet di kawasan perumahan komersial, dan perumahan dengan kepadatan tinggi".<sup>23</sup>

Regulasi semacam ini menunjukkan adanya kesadaran pemerintah daerah terhadap konflik kepentingan antara ekonomi dan hak warga atas lingkungan yang layak huni. Sebagaimana yang telah diuraikan pada fenomena penolakan warga

---

<sup>23</sup> <https://jdih.palopokota.go.id/>

diatas, diketahui bahwa protes didasari oleh berbagai faktor seperti kebisingan, kekhawatiran akan kerusakan struktur bangunan, dan risiko kesehatan. Keberadaan bangunan rumah walet di wilayah tersebut dianggap merusak kualitas hidup warga, yang kemudian mendorong pemerintah kota untuk memperkuat regulasi RTRW. Selain itu sejak tahun 2018 Pemerintah Kota Palopo telah menerbitkan Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 tentang Izin Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet yang sebenarnya telah memuat ketentuan untuk membatasi rumah walet pada pemukiman penduduk di Kota Palopo, sebagaimana kita lihat antara lain dalam ketentuan:<sup>24</sup>

1) Pasal 2

Ayat (1): Pemberian Izin Pengelola dan Pengusahaan Sarang Burung Walet dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pengelolaan dan pengusahaan Sarang

Burung Walet oleh Orang Pribadi atau Badan Hukum.

Ayat (2): Tujuan Pemberian Izin Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet adalah untuk melindungi kepentingan umum.

2) Pasal 5

Ayat (1) Perubahan dan/atau penambahan bentuk bangunan atau rumah sebagai tempat pengelolaan dan penguasaan sarang burung walet harus mendapat persetujuan/izin dari walikota/Pejabat yang berwenang dibidang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

---

<sup>24</sup> <https://jdih.palopokota.go.id/>

Ayat (2) Perubahan dan atau penambahan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus mendapat persetujuan dari tetangga disebelah kiri dan kanan (sepadan) atau belakang bangunan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat.

3) Pasal 5

Bangunan sebagai tempat pengelolaan Sarang Burung Walet hanya diperbolehkan paling tinggi 4 (empat) lantai dengan ketentuan:

- a. lantai pertama dan kedua di peruntukan sebagai tempat tinggal atau usaha rumah atau ruko;
- b. bentuk bangunan di buat sedemikian rupa sehingga menyerupai bangunan rumah tempat tinggal/ruko;

4) Pasal 18

Ayat (1) Barang siapa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 8, Pasal 10, Pasal 15, dapat dikenakan sanksi administrasi berupa pencabutan Izin Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet;

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.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis ingin melakukan Penelitian Tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum terhadap Hak Tetangga Akibat Dampak Rumah Walet di Pemukiman Kota Palopo.**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi regulasi terkait rumah walet dalam melindungi hak tetangga di Kota Palopo?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap hak tetangga akibat adanya rumah walet pada pemukiman di Kota Palopo?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis regulasi terkait rumah walet dalam melindungi hak tetangga di Kota Palopo
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap hak tetangga akibat adanya rumah walet pada pemukiman di Kota Palopo.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan bahwa temuan penelitian ini akan memajukan ilmu pendidikan secara signifikan, khususnya di bidang hukum. Diharapkan juga bahwa temuan penelitian ini akan berfungsi sebagai referensi dan titik perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan gambaran kepada para peneliti sebagai praktisi atau pemerhati hukum, sehingga bisa menjadi acuan untuk pengembangan ide-ide dalam mentransformasi kesadaran hukum masyarakat kita kedalam hukum yang dibentuk dalam aturan perundang-undangan demi menjawab persoalan yang akan muncul dikemudian hari.

### b. Bagi warga/masyarakat (tetangga)

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjawab keresahan yang timbul selama ini sekaligus memberikan pemahaman mengenai hak dan kewajibannya dalam persoalan tersebut.

### c. Bagi investor/pemilik usaha rumah walet

Hasil penelitian ini bisa sebagai bahan informasi yang bermaksud untuk memberikan pemahaman sekaitan dengan hak warga yang bermukim disekitar atau dekat usahanya.

### d. Bagi Pemerintah

Untuk menjadi bahan referensi serta masukan dalam hal mengatasi masalah yang telah muncul dimana kesadaran masyarakat menuntut agar pemerintah Kota Palopo sesuai fungsi dan kewenangannya, memberikan perlindungan bagi warga yang merasa hak-haknya dikurangi serta menjadi bahan masukan dalam membuat regulasi sesuai aturan perundang-undangan yang secara tegas dan jelas mengatur hak-hak warga sekitar usaha sarang burung walet demi

mewujudkan keadilan serta keamanan sekaligus juga mendorong investasi yang ramah. Dan diharapkan akan bermuara pada kesejahteraan.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

#### **A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan**

Berdasar dari eksplorasi penulis, terdapat sejumlah hasil penelitian tentang pengembangan “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Tetangga Akibat Dampak Rumah Walet di Pemukiman Kota Palopo” yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Adapun hasil penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian ini yakni sebagaimana dibawah ini:

Penelitian oleh Achmad Halifkah dengan judul, “Pemanfaatan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Sarang Burung Walet Di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang”. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskripsi kualitatif dengan fokus penelitiannya adalah lebih banyak mengkaji legalitas prosedur penerbitan perizinannya dan implikasi hukum terhadap izin yang telah dikeluarkan oleh pemerintah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan izin pendirian sarang burung walet telah memenuhi prosedur namun ada beberapa tempat yang dikeluarkan izinnya namun tidak sesuai peruntukan wilayahnya yang sudah ditentukan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).<sup>25</sup>

Penelitian oleh Devi Haryati dengan judul “Permasalahan Kebijakan Perizinan Usaha Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Rokan Hilir di Bidang Penangkaran Sarang Burung Walet”. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskripsi kualitatif dengan fokus penelitian mencaritau

---

<sup>25</sup> Achmad Halifkah, Pemanfaatan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Sarang Burung Walet Di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang (Tesis Universitas Hasanuddin 2023).

implementasi kebijakan perizinannya dan faktor-faktor yang menghambat dalam implemenasi perizinan pendirian sarang burung walet. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi perizinannya cukup berjalan baik namun terdapat pula kekurangan berupa koordinasi instansi dalam pendataan sarang burung walet dan ditemukannya pelanggaran terhadap Perda.<sup>26</sup>

Penelitian oleh Agung Devry Prasetyo, dengan judul "Peraturan tentang Pembangunan Bangunan Sarang Burung Walet di Kawasan Permukiman Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pringsewu". Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris dan normatif. Dengan fokus mencaritau apakah Pembangunan sarang burung walet tersebut dibangun pada wilayah yang telah ditentukan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Priwengsewu. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa masih ditemukan Pembangunan sarang burung walet yang didirikan di wilayah padat pemukiman penduduk, sehingga menyalahi rencana tata ruang wilayahnya. Serta menyarankan kepada Pemerintah Daerah agar mengatur tentang pembudidayaan sarang burung walet di Kabupaten Priwengsewu.<sup>27</sup>

Penelitian oleh Mulida Hayati, dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terhadap Pencemaran Lingkungan Akibat Budidaya Burung Walet". Metode penelitian hukum doktrinal ini menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa budidaya burung

---

<sup>26</sup> Devi Haryati, Problematika Kebijakan Perizinan Penangkaran dan Pengusahaan Sarang Burung Walet pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Rokan Hilir (Tesis Universitas Islam Riau 2022)

<sup>27</sup> Agung Devry Prasetyo, Pengaturan Terhadap Pembangunan Gedung Sarang Walet di Daerah Permukiman Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pringsewu (Skripsi Universitas Lampung 2016)

walet di Kota Palangka Raya pada dasarnya secara ekonomi berdampak positif karena merupakan sumber pemasukan keuangan bagi masyarakat yang mengusahakan. Demikian juga merupakan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) bagi pemerintah setempat. Di sisi lain juga dapat menimbulkan dampak negatif akibat pencemaran yang ditimbulkan oleh aktivitas tersebut. Upaya Pemerintah untuk memberikan perlindungan bagi masyarakat adalah dengan membuat regulasi tentang budidaya burung walet di Kota Palangka Raya.<sup>28</sup>

Penelitian “Kebijakan Pemerintah terhadap Pengembangan Ruko Pemanfaatan Usaha Ternak Burung Walet” dilakukan oleh Reyhan Hendrawan Wahid. Dengan menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif-empiris, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pengelolaan dan pemanfaatan sarang burung walet telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan bagaimana kebijakan pemerintah daerah Kota Palu terkait pengelolaan dan pemanfaatan sarang burung walet. Menurut hasil penelitiannya, meskipun Peraturan Wali Kota Palu Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pengelolaan dan Usaha Sarang Burung Walet baru saja diterbitkan, namun dalam praktiknya masih banyak masyarakat yang mengabaikannya sehingga mengakibatkan terjadinya pelanggaran tata ruang dan tidak dilengkapinya rambu-rambu izin mendirikan bangunan. Akibatnya, pemerintah daerah Kota Palu juga memiliki kewenangan dalam hal pembinaan, pengendalian, dan pengawasan. Selain akibat hukum atas beralihnya fungsi bangunan yang sebelumnya merupakan tempat tinggal dan usaha menjadi tempat

---

<sup>28</sup> Mulida Hayati, "Perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap pencemaran lingkungan akibat budidaya burung walet." *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum* 27.1 (2018): 38-54.

pengelolaan dan pemanfaatan usaha burung walet di Kota Palu, yang dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 1365 BW dan memenuhi syarat perbuatan melawan hukum. Perselisihan antara bangunan usaha burung walet dengan RTRW Kota Palu juga disebabkan oleh kekosongan hukum dalam tata ruang yang ditetapkan untuk usaha burung walet.<sup>29</sup>

Penelitian oleh Irwan, dengan judul “Dampak Lingkungan dalam Pengelolaan Sarang Burung Walet di Kota Parepare”. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Data diperoleh dari beberapa informan di Kota Parepare observasi, wawancara dan dokumentasi yang bertujuan untuk menguraikan permasalahan dan pengumpulan fakta serta menguraikan secara menyeluruh. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) Pengelolaan sarang burung walet dilakukan dengan a) Pemanggilan burung walet di waktu-waktu tertentu, b) Pemberantasan hama saat sudah panen atau saat kurangnya burung walet yang datang, c) Pengaturan masuk untuk suara inap burung walet. Keuntungan hasil pengelolaan sarang walet yang menggiurkan membuat meningkatnya Pembangunan sarang walet di Kota Parepare. (2) Ada dua dampak pengelolaan sarang walet terhadap Kota Parepare yaitu dampak positif dan negatif. Dampak positif yang diberikan kepada masyarakat adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mengurangi tingkat pengangguran dan masyarakat yang berada disekitar sarang burung walet memberikan rasa sejuk karena terlindungi oleh bangunan yang tinggi. Sementara dampak negatifnya yaitu masyarakat terganggu akan kebisingan karena sarang burung walet yang di

---

<sup>29</sup> Reyhan Hendrawan Wahid, Kebijakan Pemerintah Terhadap Pembangunan Rumah Toko Yang Pemanfaatannya Untuk Usaha Peternakan Burung Walet (Tesis Universitas Hasanuddin 2022).

bangun sebagian berada di tengah-tengah kota. Selain itu, kotoran yang di timbulkan memberikan dampak lingkungan terhadap daerah yang berada di sekitar lingkungan sarang walet, seperti bau tidak sedap.<sup>30</sup>

## B. Deskripsi Teori

### 1. Perlindungan Hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.<sup>31</sup> Hukum sebagai sarana pengendalian sosial, menurut A. Ross yang dikutip oleh Soerjono Soekanto adalah mencakup seantero kekuatan yang menciptakan serta memelihara ikatan sosial. Jadi perlindungan hukum adalah suatu konsep atau tindakan pemerintah dalam memelihara hubungan sosial warga negara.

Suatu kondisi hukum dipahami secara universal sebagai suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum preventif, yang juga dikenal sebagai pencegahan, dan perlindungan hukum represif, yang berfungsi untuk menyelesaikan sengketa akibat pelanggaran, merupakan dua jenis perlindungan hukum yang utama. Perlindungan ini, yang berbentuk sanksi atas pelanggaran, merupakan perlindungan hukum yang terakhir. Perlindungan hukum, menurut Satjipto Rahardjo, adalah perlindungan terhadap hak asasi manusia yang telah

---

<sup>30</sup> Irwan, Dampak Lingkungan dalam Pengelolaan Sarang Burung Walet di Kota Parepare. (Skripsi IAIN Parepare 2022)

<sup>31</sup> W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 1986, hlm. 600

dilanggar oleh orang lain; perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat memperoleh semua hak yang diberikan oleh hukum.<sup>32</sup>

Menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum adalah serangkaian tindakan hukum yang harus dilakukan oleh aparat penegak hukum agar masyarakat merasa aman secara fisik dan mental terhadap gangguan dan bahaya dari berbagai sumber. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan menggunakan sarana hukum untuk membantu atau melindungi subjek hukum.<sup>33</sup>

Phillipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum ada dua jenis: preventif dan represif. Perlindungan preventif adalah cara pemerintah mencegah konflik. Caranya, pemerintah memberi kesempatan kepada warga untuk menyampaikan saran atau keberatan sebelum sebuah keputusan dibuat. Ini sangat penting, terutama saat pemerintah menggunakan kebebasan bertindaknya (diskresi), karena perlindungan preventif memaksa pemerintah untuk lebih berhati-hati.<sup>34</sup>

Pemikiran yang lebih eksplisit tentang hukum sebagai pelindung hak-hak asasi dan kebebasan warganya, dikemukakan oleh Immanuel Kant. Bagi Kant, manusia merupakan makhluk berakal dan berkehendak bebas. Negara bertugas menegakkan hak-hak dan kebebasan warganya. Kemakmuran dan kebahagian

---

<sup>32</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000) hal.54

<sup>33</sup> Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011) hal.10.

<sup>34</sup> Sinaulan, J. H. "Perlindungan hukum terhadap warga masyarakat." Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial, Dan Budaya 4.1 (2018).

rakyat merupakan tujuan negara dan hukum, oleh karena itu, hak-hak dasar itu, tidak boleh dihalangi oleh negara.<sup>35</sup>

## 2. Hak Asasi Manusia.

Hak asasi manusia (HAM) adalah hak dasar atau hak asasi yang dimiliki oleh semua orang. Kata "*droits de l'homme*" dalam bahasa Prancis, "*human rights*" dalam bahasa Inggris, dan "*huquq al-insan*" dalam bahasa Arab merupakan asal muasal harfiah dari nama "HAM." HAM adalah hak yang bersifat kodrati dan tidak diberikan oleh orang atau pemerintah karena merupakan bagian dari martabat manusia sebagai makhluk Tuhan dan telah ada sejak awal sejarah manusia. Hak jelas merupakan komponen normatif yang berfungsi sebagai aturan perilaku, menjaga kebebasan dan kekebalan, serta memastikan bahwa orang memiliki kesempatan untuk menegakkan kehormatan dan martabat mereka.<sup>36</sup> Fundamental merupakan objek utama, dasar, atau pokok, namun hak juga dilihat sebagai kewenangan untuk melakukan sesuatu atau kepemilikan.

Hak asasi manusia dapat dimaknai sebagai sesuatu yang melekat secara intrinsik pada setiap individu, yang bersifat mendasar dan tidak dapat dipisahkan dari keberadaan manusia itu sendiri, serta merupakan karunia dari Allah SWT. Hak asasi manusia adalah hak yang diberikan langsung oleh Tuhan Sang Pencipta, khususnya hak yang bersifat kodrati, menurut Baharuddin Lopa.<sup>37</sup> Sementara itu John Locke sendiri mengemukakan bahwa, manusia dilahirkan dengan membawa

---

<sup>35</sup> Bernard L.Tanya, Yoan N. Simanjuntak, & Markus Y. Hage, Teori Hukum. Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Generasi, Jakarta: Genta Publishing, (2010) hlm. 75

<sup>36</sup> Tim ICCE Jakarta.Demokrasi, Hak Asasi Manusia dan Masyarakat Madani, ( Jakarta : Prenada Media, 2003) hal. 199

<sup>37</sup> Rhona K.M. Smith, Hukum Hak Asasi Manusia (Yogyakarta: Pusat Studi Hak Asasi Manusia Universitas Islam Indonesia, 2008) hal . 32

kebebasan dan hak-hak dasar. Hak-hak dasar tersebut adalah hidup, kebebasan, dan harta benda. Hak asasi manusia tidak dapat dilanggar oleh siapa pun dan tidak dapat dicabut atau dirampas oleh negara tanpa persetujuan pemiliknya. Hak-hak tersebut merupakan sifat dasar dan kodrati manusia. Menurut Mariam Budiarjo, hak asasi manusia adalah hak yang diperoleh dan dibawa oleh manusia sejak lahir dan masuk ke dalam masyarakat. Karena hak-hak tersebut bersifat dasar dan universal, maka manusia memiliki tanpa memandang negara, ras, agama, golongan, atau jenis kelamin. Setiap orang harus memiliki kesempatan untuk berkembang sesuai dengan kemampuan dan nilai-nilai yang dianutnya, yang merupakan dasar dari semua hak asasi manusia.<sup>38</sup>

Teori Keadilan Distributif (*Distributive Justice*) adalah prinsip etika yang berfokus pada alokasi sumber daya, peluang, dan beban secara adil dalam masyarakat, dengan tujuan agar setiap orang memiliki tingkat barang dan jasa material yang setara atau sepadan dengan kontribusinya. Teori ini mempertimbangkan berbagai prinsip seperti kesetaraan, kebutuhan, dan proporsionalitas untuk mencapai distribusi yang adil, dan sering kali menjadi inti perdebatan mengenai kesejahteraan sosial dan ekonomi. Keadilan ini berfokus pada pembagian hak, kewajiban, dan sumber daya secara adil. Dalam konteks tesis, keadilan distributif akan membahas bagaimana pemerintah membagi hak atas ruang kota. Apakah adil jika satu pihak (pemilik walet) mendapatkan keuntungan ekonomi yang besar, sementara pihak lain (tetangga) harus menanggung dampak negatifnya?

---

<sup>38</sup> Sri Rahayu Wilujeng, Hak Asasi Manusia: Tinjauan dari Aspek Historis dan Yuridis, Jurnal Humanika, Vol. 18, No. 2, (2013) hal. 2.

Keadilan Komutatif (*Commutative Justice*) Keadilan ini berkaitan dengan pertukaran yang adil, yaitu kewajiban harus seimbang dengan hak. Jika pemilik walet memiliki hak untuk berusaha, maka ia juga memiliki kewajiban untuk tidak merugikan orang lain. Teori ini relevan saat membahas ganti rugi (kompensasi) yang harus diberikan kepada tetangga yang dirugikan.<sup>39</sup>

### 3. Tetangga

Sebagai makhluk sosial, manusia perlu berinteraksi dengan sesamanya. Setelah membangun desa, manusia hidup bertetangga dan bermasyarakat. Kehidupan manusia tidak mungkin dipisahkan dari hal-hal tersebut. Oleh karena itu, agama mengajarkan pemeluknya untuk menjunjung tinggi dan menghargai hak orang lain dalam pergaulan sosial apabila jiwa manusia itu telah diliputi oleh roh keimanan dan agama sebagai wadah kehidupannya. Tetangga, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah orang yang tinggal di sebelah atau dekat rumah. Dengan kata lain, tetangga adalah orang yang tinggal di dekat rumah karena rumahnya bersebelahan.<sup>40</sup> Tetangga secara umum didefinisikan sebagai orang atau tempat tinggal yang terletak di sebelah atau sangat dekat dengan orang lain.

Kata tetangga wa *Jiwar* (وجوار جریان) memiliki bentuk *mufrad, jar*. Kata ini berasal dari kata yang berarti "tetangga," "berdampingan," "pelindung," "penolong," atau "sekutu" dan memiliki serangkaian huruf dalam hadis Nabi SAW. *Jar* ditemukan berarti "tetangga," khususnya hadis yang diriwayatkan oleh Muslim dan al-Bukhari. Istilah "*jar*" memiliki banyak konotasi dalam teks

<sup>39</sup> Yolanda Felicia Arianto, Konsep Keadilan Restoratif Dalam Perspektif Teori Keadilan John Rawls. Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora 3.01, (2025) hal. 7

<sup>40</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Cet. IV; Jakarta: Balai Pustaka, 2007), hal. 1187.

tersebut. "Orang-orang yang tempat tinggalnya bertetangga, orang-orang yang mendapat "perlindungan," "pembantu," dan "rumah-rumah di dekatnya", demikian Ibnu Manzhur menggambarkan istilah ini dalam Lisanul Arab. Dalam dua bagian Al-Qur'an, QS. An-Nisa (4): 36 (dua kali) dan QS. Al-Anfal (8): 48, kata "jar" (جار) muncul sebanyak tiga kali. Sebagaimana Allah SWT berfirman, "wal jari dzil qurba wal jari dzil junub" (tetangga dekat dan tetangga jauh), maka istilah *al-jar* disebut "tetangga" sebanyak dua kali pada ayat pertama.<sup>41</sup>

Para ulama berbeda pendapat dalam menafsirkan makna *al-Jar* (tetangga). Misalnya, Ali bin Abi Thalib membatasi definisi "tetangga dekat" dan "tetangga jauh" hanya pada jarak seratus mil yang dapat didengar. Menurut Nauf Asy-Syami, "tetangga jauh" merujuk pada orang Yahudi dan Kristen, sedangkan "tetangga dekat" merujuk pada orang Muslim. Menurut sebagian ulama, tetangga adalah orang yang tinggal di suatu kota atau menempati suatu tempat. Tetangga secara umum didefinisikan sebagai orang atau tempat tinggal yang berada di samping atau berdekatan dengan orang lain. Sedangkan Kamus Umum Bahasa Indonesia mendefinisikan tetangga sebagai orang yang tinggal di dekat rumah kita atau di sebelahnya; tinggal dekat adalah akibat dari dekatnya rumah kita.

Mengenai konsep atau definisi tetangga, terdapat banyak pandangan yang berbeda di kalangan akademisi. Berikut ini akan dibahas definisi tetangga sebagaimana yang didefinisikan oleh sebagian akademisi. Menurut Aisyah r.a., al-Auza'i, dan Hasan al-Bisri, tetangga yang dimaksud dalam Islam adalah empat puluh rumah dari setiap arah (dua puluh dari barat rumah kita, empat puluh dari

---

<sup>41</sup> Yunus, Danial dan Nency Dela Oktora. "Etika Bertetangga dalam Hukum Keluarga Islam." *Journal of Islamic Family Law* 1.1 (2022): 1-10.

timur rumah kita, empat puluh dari utara rumah kita, dan empat puluh dari selatan rumah kita).<sup>42</sup>

Terdapat perbedaan pandangan di kalangan akademisi mengenai perbedaan antara tetangga dekat dan tetangga jauh. Berdasarkan definisi yang diberikan oleh rekan Ibnu Abbas, Ali bin Abi Thalhah, tetangga dekat adalah orang yang memiliki hubungan dekat dan kekeluargaan (qurabah) dengan Anda. Sebaliknya, tetangga yang tidak memiliki hubungan dekat dan kekeluargaan disebut sebagai tetangga jauh. Ikrimah, Mujahid, Maimun bin Mahraan, dan Adh-Dhahak juga memiliki pandangan yang sama, demikian pula Zaid bin Aslam, Muqatil bin Hayan, dan Qatadah.<sup>43</sup>

Melihat beberapa pengertian di atas, sebagian orang berpendapat bahwa tetangga adalah mereka yang tinggal dekat dengan kita, yaitu dalam radius empat puluh rumah dari kanan, kiri, depan, dan belakang. Selain itu, sebagian orang mengartikan kesepuluh rumah itu dari berbagai sudut pandang. Disebutkan bahwa batas tetangga dapat diperluas hingga empat puluh lantai ke atas dan empat puluh lantai ke bawah karena perkembangan zaman modern yang diketahui telah mengakibatkan keberadaan *flet* (apartemen). Akan tetapi, karena adanya perubahan sosialisasi dan budaya, masyarakat di masyarakat masa kini cenderung kurang memperhatikan batas-batas tetangganya dan lebih berfokus pada adat istiadat yang ada di lingkungan sekitarnya.

---

<sup>42</sup> Hassan Ayyub, *Etika Islam: Menuju Kehidupan Yang Hakiki*, (Bandung: TrigendaKarya, 1994), cet ke-1, hal. 380

<sup>43</sup> Abdurrahman Al-Bahgdadi dan Syamsuddin Ramadhan Al-Nawi, *Fikih Bertetangga*, hal.12 dalam Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, surat An-Nisaa: 36.

Sebagai salah satu pelopor sosiologi kontemporer, Durkheim menjelaskan mengapa manusia hidup bermasyarakat, meskipun pada hakikatnya mereka terlahir sebagai individu. Ia mengklaim bahwa yang asli bersifat sosial, bukan individual. Hukum-hukum yang berlaku pada saat itu sesuai dengan masing-masing bentuk peradaban. Hanya karena mereka adalah makhluk sosial, manusia dapat disebut demikian. Kehidupan individu tidak melahirkan kehidupan kolektif; sebaliknya, kehidupan pertama melahirkan kehidupan kedua.<sup>44</sup>

Durkheim kemudian melanjutkan dengan mengatakan bahwa hukum yang digunakan masyarakat ditentukan oleh jenis solidaritas yang ada dalam masyarakat tersebut. Solidaritas mekanis dan solidaritas organik adalah dua kategori solidaritas. Hubungan mekanis antara anggota masyarakat diperlukan untuk solidaritas mekanis. Fondasi hidup bersama adalah kesatuan ini. Sebaliknya, solidaritas organik memberi setiap orang dalam masyarakat kebebasan untuk membangun hubungan satu sama lain tanpa hambatan. Memberikan kebebasan kepada anggota untuk bekerja dan membangun hubungan dengan orang lain akan membantu mereka membangun kehidupan bersama. Hanya ketika ada ketidakadilan dalam hubungan tersebut, hukum akan turun tangan.<sup>45</sup>

Akibat evolusinya, istilah "komunitas warga negara" kini merujuk pada komunitas nasional dan lokal. Dalam kehidupan bernegara berskala nasional,

---

<sup>44</sup> Durkheim dalam Satjipto Raharjo, Sosiologi Hukum, Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2002) hal 100, dalam Absori, Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup. Muhammadiyah University Press Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2006, hal. 31

<sup>45</sup> Chambliss dalam Satjipto Raharjo, Hukum dan Masyarakat (Bandung: Angkasa Press, 1980) hal. 49, dalam Absori, Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup. Muhammadiyah University Press Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2006, hal. 32

pengakuan kewarganegaraan menyiratkan bahwa segala perbedaan yang timbul dari akar sosial, budaya, dan budaya tidak lagi signifikan, jika tidak non-fungsional. Warga negara bukanlah subjek atau orang yang dapat diperlakukan secara sewenang-wenang karena mereka berbeda dari mereka yang berkuasa karena kedudukan sosial dan/atau hubungan budaya mereka.

Untuk melindungi hak-hak warga negara, gagasan kewarganegaraan sipil, yaitu kewarganegaraan yang mengutamakan hak asasi manusia yang mendasar, harus dijamin dan ditegakkan ketika orang beralih dari makhluk alamiah menjadi warga negara suatu negara, yang merupakan organisasi kehidupan. Suatu Produk Legislasi Negara menjamin hak-hak warga negara, termasuk hak-hak dasar, hak untuk memiliki harta benda, dan hak untuk diperlakukan secara adil.<sup>46</sup>

#### 4. Hukum Lingkungan

Istilah "hukum lingkungan" dalam bahasa Inggris, "millieu rechts" dalam bahasa Belanda, dan "hukum alam" dalam bahasa Melayu semuanya merujuk pada hal yang sama: hukum yang mengatur tatanan alam yang mengelilingi manusia. Menurut Soedjono, hukum lingkungan mengatur tata lingkungan hidup, yaitu segala sesuatu benda dan keadaan, termasuk manusia, yang mempunyai dampak terhadap kelangsungan hidup serta kesejahteraan baik manusia maupun makhluk hidup lain<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> Chambliss dalam Satjipto Raharjo, Hukum dan Masyarakat (Bandung: Angkasa Press, 1980) hal. 49 , dalam Absori, Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup. Muhammadiyah University Press Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2006, hal. 36

<sup>47</sup> Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup (Surakarta: Muhammadiyah University Press Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2006) hal. 39

Melaksanakan ekosistem yang seimbang, di mana manusia merupakan komponen biotik utama, merupakan salah satu tujuan hukum lingkungan. Hukum lingkungan memiliki tiga aspek yang berbeda:

- a. Kesehatan lingkungan mengacu pada interaksi antara kebijakan lingkungan, pemeliharaan, dan kondisi tanah, air, dan udara dengan mencegah kebisingan, yang bertujuan untuk meningkatkan keselarasan di antara aktivitas manusia.
- b. Perlindungan lingkungan adalah bagian dari hukum lingkungan yang mencakup berbagai aturan dan regulasi di bidang pengelolaan lingkungan, bukan hanya area kebijakan tertentu.
- c. Tujuan perencanaan tata ruang adalah untuk mencapai atau mempertahankan penyesuaian timbal balik antara ruang dan keberadaan manusia, dan hal ini sangat terkait dengan hal ini.

Pencemaran lingkungan adalah apabila kehadiran unsur asing makhluk hidup, zat, energi atau komponen lainnya masuk ke dalam lingkungan menyebabkan perubahan ekosistem lingkungan yang mengakibatkan merosotnya kualitas lingkungan, sehingga lingkungan tidak berfungsi lagi sesuai dengan peruntukannya secara ekologis.<sup>48</sup> Pencemaran (polusi) merupakan proses masuknya polutan ke dalam suatu lingkungan sehingga menurunkan mutu lingkungan. Sedang yang di maksud lingkungan adalah segala sesuatu yang ada di

---

<sup>48</sup> M. Husen Harun, Lingkungan Hidup, Masalah Pengelolaan dan Penegakan Hukumnya (Jakarta: Radar Jaya Offset, 2002) hlm. 175.

sekitar kita, baik berupa faktor abiotik (benda mati) maupun faktor biotik (makhluk hidup).<sup>49</sup>

### C. Kerangka Pikir

Di Kota Palopo, sebagaimana halnya di banyak kota lain, budidaya burung walet mengalami perkembangan yang signifikan karena nilai ekonominya yang tinggi. Namun, banyak rumah walet yang dibangun di kawasan permukiman tanpa mempertimbangkan dampak negatif terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar. Kondisi ini menyebabkan warga sekitar, terutama tetangga rumah walet, menghadapi berbagai gangguan seperti kebisingan akibat suara rekaman pemikat burung, limbah dari kotoran burung walet, serta risiko penyakit yang mungkin timbul. Selain itu, keberadaan rumah walet juga mengganggu kenyamanan lingkungan, bahkan berkontribusi pada penurunan nilai properti dan kualitas hidup masyarakat setempat. Fenomena ini memunculkan konflik antara kepentingan pelaku usaha yang mengutamakan keuntungan, dan hak warga atas lingkungan yang sehat dan nyaman.

Perlindungan hukum bukan untuk menghentikan usaha rumah walet, tetapi untuk bagaiman menjamin bahwa usaha dilakukan sesuai dengan peraturan, seperti zonasi, izin usaha, dan analisis dampak lingkungan (UKL-UPL) dan Persetujuan Bangunan Gedung yang sesuai prosedur, sekaligus juga menegaskan bahwa kegiatan ekonomi tidak boleh merugikan pihak lain (*asas sic utere tuo ut alienum non laedas*), yang muaranya pada menciptakan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan hak warga atas lingkungan hidup sehat. Dengan

---

<sup>49</sup> Koesnadi Hardjasomantri, Hukum Tata Lingkungan (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005) hlm. 106.

adanya pengaturan dan penegakan hukum yang tegas namun adil, maka pelaku usaha tetap bisa menjalankan kegiatan ekonominya tanpa mengorbankan hak dan kenyamanan tetangga.

Perlindungan hukum bagi warga yang tinggal di sekitar usaha sarang burung walet merupakan bentuk upaya mewujudkan kepastian hukum bagi pemilik usaha sekaligus menciptakan keadilan bagi masyarakat sebagai subjek dan objek hukum. Berdasarkan kerangka pikir tersebut, maka desain penelitian ini digambarkan dalam diagram berikut:



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian ini terbatas pada upaya mengungkap masalah dan keadaan sebenarnya, yang kemudian berupaya mencari solusinya. Penelitian kualitatif dilakukan secara jujur dan alamiah sesuai dengan kondisi objektif di lapangan, tanpa adanya manipulasi dan jenis data yang dikumpulkan.<sup>50</sup> Penelitian deskriptif dilakukan melalui observasi, pencatatan, pengumpulan informasi, analisis, interpretasi kondisi, dan pengumpulan semua informasi yang diterima. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi tentang “perlindungan hukum terhadap penduduk sekitar sarang burung walet” guna mencari solusi untuk meminimalisir permasalahan tersebut.

Penelitian ini menggunakan empat pendekatan, yaitu pendekatan normatif, pendekatan historis, dan pendekatan hukum sosiologis.

##### **1. Yuridis Normatif**

Yuridis normatif adalah metode yang digunakan untuk menyelidiki perlindungan hukum bagi orang-orang yang tinggal di sekitar sarang burung walet. Metode ini didasarkan pada dokumen-dokumen hukum primer dan mempelajari teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, Peraturan Perundangan Undangan, dan pendapat-pendapat para ahli.

##### **2. Historis**

---

<sup>50</sup> Iman Jalaluddin Rifa’I, dkk, Metodologi Penelitian Hukum (Banten, PT. Sada Kurnia Berkah, 2023) hal. 11

Pendekatan historis merupakan kajian metodis terhadap sumber-sumber lain yang memuat informasi tentang masa lalu. Tujuannya adalah merekonstruksi masa lalu secara metodis dan objektif dengan cara mengumpulkan, menilai, memvalidasi, dan mensintesis bukti-bukti guna menetapkan fakta dan menarik kesimpulan yang meyakinkan terkait masalah perlindungan hukum bagi mereka yang tinggal di sekitar sarang burung walet.

### 3. Sosiologis

Pendekatan sosiologis merupakan suatu strategi atau pendekatan yang mendasarkan pembahasan suatu objek pada masyarakat tempat objek tersebut dibahas. Berdasarkan kemajuan ilmu pengetahuan modern, bidang ini digunakan sebagai salah satu pendekatan untuk memahami dan meneliti masalah hukum yang timbul dari masalah tersebut.

## **B. Fokus Penelitian**

Lokasi dalam penelitian ini dilaksanakan di Kota Palopo yang merupakan sebuah daerah penghasil sarang burung walet di Provinsi Sulawesi Selatan, dimana dengan mudah kita menjumpai bangunan sarang burung walet, dan yang paling menjamur berada pada Kelurahan Pontap Kecamatan Wara Timur. Sarang burung walet dibangun tepat ditengah-tengah pemukiman penduduk, berdekatan dengan kantor pemerintahan dan fasilitas Pendidikan dan maupun dengan rumah ibadah. Periode penelitian akan dilaksanakan pada bulan Agustus 2024. Tahapan perencanaan, pelaksanaan, analisis, dan penyiapan data serta laporan akan memengaruhi lamanya waktu penelitian.

### **C. Definisi Istilah**

Penulis merasa perlu memberikan definisi untuk variabel, kata, dan terminologi teknis dalam judul untuk mencegah kesalahpahaman. Definisi ini meliputi:

1. Upaya pemerintah atau pihak berwenang untuk memberikan perlindungan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dianggap sebagai perlindungan hukum. Pandangan ini tidak hanya tergantung pada perlindungan fisik, tetapi yang dimaksud adalah melindungi kepentingan kolektif orang banyak yang saling terikat didalamnya.
2. Tetanga adalah setiap orang yang tinggal atau bermukim disekitar bangunan sarang burung walet.
3. Bangunan Sarang Burung Walet (rumah walet) ialah bangunan yang didirikan ditengah pemukiman tetangga secara permanen dengan tinggi rata-rata 4 (empat) lantai atau lebih dengan menggunakan teknologi pemancar suara dan penyemprot air guna meniru habitat asli untuk mengundang burung walet datang ke bangunan tersebut.

### **D. Desain Penelitian**

Penelitian ini menggunakan kualitatif, terdapat beberapa prosedur dalam melakukan adalah, sebagai berikut:

1. Peneliti perlu memahami filosofi dan sudut pandang yang mendasari metodologi, terutama yang berkaitan dengan topik penelitian “Perlindungan Hukum terhadap Hak Tetangga akibat dampak rumah

walet di Pemukiman Kota Palopo". Ketika peneliti mulai menyelidiki dan mengumpulkan pemikiran mereka tentang karakter dan mencoba memahami kejadian yang terjadi dari sudut pandang topik yang dimaksud, ide ini menjadi dasar pekerjaan mereka. Menyisihkan atau menghilangkan semua bias (penilaian) peneliti terhadap suatu fenomena merupakan tujuan penelitian kualitatif. Ini menunjukkan bahwa sudut pandang yang digunakan hanyalah sudut pandang subjek penelitian dan bukan sudut pandang peneliti.<sup>51</sup>

2. Peneliti merumuskan pertanyaan penelitian yang menyelidiki signifikansi pengalaman subjek dan meminta mereka untuk mendeskripsikannya.
3. Peneliti mencari, mewawancarai, dan mengumpulkan informasi dari orang-orang yang terlibat langsung dalam fenomena yang mereka pelajari.
4. Setelah pengumpulan data, peneliti melakukan analisis data menggunakan serangkaian fase.
5. Laporan penelitian diakhiri dengan memperoleh pemahaman yang lebih mendasar dan kerangka kerja yang konsisten tentang pengalaman seseorang, mengidentifikasi setiap unit makna tunggal yang berasal dari pengalaman seseorang.

Sejalan dengan strategi yang disebutkan sebelumnya. Secara operasional, peneliti tidak akan berhenti pada realitas subjek dan pengalaman yang mudah diamati.

---

<sup>51</sup> Haris Herdiansyah, Metodologi Penelitian Kualitatif: Untuk Ilmu-Ilmu Sosial (Jakarta: Salemba Humanika, 2011) hal. 68

## **E. Sumber Data**

Hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi dari lokasi penelitian dijadikan sebagai sumber data penelitian kualitatif dalam penelitian ini.<sup>52</sup> Sumber data penelitian ini antara lain warga yang bermukim di sekitar bangunan sarang burung walet, pemilik bangunan sarang burung walet atau penjaganya, tokoh masyarakat setempat, Pemerintah atau para pemangku kebijakan yang ada di kota palopo. Ada pun jenis sumber data dalam penelitian kualitatif adalah:

1. Data primer yang dikumpulkan langsung dari objek penelitian. Temuan survei yang digunakan untuk mengembangkan pertanyaan wawancara, pengamatan pertama dan langsung yang dilakukan selama penelitian, wawancara yang digunakan untuk mengubah hasil pengamatan, dan dokumen yang digunakan sebagai bukti studi yang telah selesai semuanya dapat dianggap sebagai data primer.
2. Untuk mendukung temuan studi, data sekunder dikumpulkan dari sumber atau pihak yang relevan. Data sekunder dapat berupa tulisan, lisan, penelitian atau temuan penelitian, atau disajikan sebagai tabel, diagram, atau grafik. Namun, dengan menghasilkan buku dan temuan studi dalam bentuk artikel, jurnal, tesis, dan disertasi, penulis mengumpulkan data sekunder.

## **F. Teknik Pengumpulan Data**

Salah satu tugas terpenting dalam sebuah penelitian adalah pengumpulan data. Komunikasi langsung atau tidak langsung dengan informan digunakan untuk

---

<sup>52</sup> Haris Herdiansyah, Metodologi Penelitian Kualitatif: untuk Ilmu-Ilmu Sosial (Jakarta Selatan: Salemba Humanika, 2011) hal. 69.

memperoleh data. Penulis menggunakan metode berikut untuk mengumpulkan data:

1. Observasi dilakukan dengan cara mengamati dan mendokumentasikan secara metodis kejadian-kejadian yang terlihat di sekitar masyarakat yang tinggal di dalam atau di sekitar lokasi pembangunan sarang burung walet. Observasi penulis difokuskan pada kehidupan sehari-hari, kepercayaan agama, situasi komunal, dan latar belakang pendidikan. Observasi dilakukan sejak proposal dibuat hingga proses penelitian dimulai. Komponen yang diobservasi adalah warga, penjaga atau pemilik usaha sarang burung walet, tokoh masyarakat setempat, pemerintah, dan/atau pemangku kebijakan di Kota Palopo.
2. Respon langsung dari informan diperoleh melalui wawancara. Pertanyaan dan jawaban yang lebih tepat dan menyeluruh dibuat secara otomatis. Narasumber yang diwawancara meliputi pemerintah dan/atau pemangku kebijakan Kota Palopo, pemilik atau penjaga sarang burung walet, dan warga sekitar usaha.
3. Dokumentasi dilakukan untuk menghimpun dan memperoleh dokumen atau keterangan sekaitan masalah-masalah yang muncul di lapangan, dan bila perlu mencaritau '*legal standing*' untuk mengusahakan pendirian sarang burung walet di tengah pemukiman penduduk di Kota Palopo demi menunjang informasi dalam penelitian ini.

## **G. Instrumen Penelitian**

Alat utama untuk mengumpulkan dan menganalisis data dalam penelitian kualitatif adalah peneliti, yang mengikuti kriteria untuk observasi dan wawancara. Seseorang dapat menyelidiki perasaan dan nilai yang diungkapkan dalam pernyataan dan tindakan informan, serta memahami signifikansi interaksi sosial, dengan melakukan observasi dan wawancara mendalam.

## **H. Pemeriksaan Keabsahan Data**

Peneliti akan menggunakan teknik triangulasi data untuk menilai keabsahan data. Metode pengumpulan data yang memadukan berbagai metode dan sumber data yang sudah ada dikenal dengan istilah teknik triangulasi. Teknik ini dilaksanakan dengan cara melakukan verifikasi hasil observasi dengan wawancara, wawancara dengan dokumentasi, dan observasi dengan dokumentasi.

Model teknik triangulasi menggunakan berbagai metode pengumpulan data untuk menghimpun informasi dari sumber yang sama, meliputi metode observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan penduduk setempat, pemilik atau penjaga bangunan sarang burung walet, serta pemerintah atau pengambil kebijakan Kota Palopo.

Dengan menggunakan sesuatu selain data untuk verifikasi atau pembandingan dengan data, pendekatan triangulasi digunakan untuk memverifikasi keakuratan data. Perbandingan antara teori, sumber, teknik, dan penelitian dilakukan dengan menggunakan hasil temuan penelitian. Buku digunakan untuk mendokumentasikan data dan informasi yang dikumpulkan dari

partisipan penelitian, yang selanjutnya dikategorikan menurut bidang utama penelitian.

## **I. Teknik Analisis Data**

Metode pengolahan data dilaksanakan sesuai dengan rancangan penelitian kualitatif. Untuk mendeskripsikan dan menjelaskan hasil penelitian yang diperoleh melalui observasi langsung di lapangan, wawancara dengan warga sekitar, pemilik bangunan sarang burung walet atau penjaganya, tokoh masyarakat setempat, pemerintah, atau pengambil kebijakan di Kota Palopo, maka penelitian ini diolah secara kualitatif. Terdapat tiga teknik yang digunakan dalam analisis data deskriptif kualitatif, yaitu analisis komparatif untuk membandingkan ide atau teori sebelum mengembangkan dan membuatnya relevan dengan teori dan praduga penyusun. Dalam hal ini, dilakukan dengan membandingkan sudut pandang dan temuan wawancara dengan sejumlah individu, seperti pemerintah Kota Palopo atau pembuat kebijakan, pemilik bangunan sarang burung walet atau penjaganya, dan tetangga yang tinggal di sekitarnya.

## **BAB IV**

### **DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Deskripsi Data**

##### **1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Mempelajari sejarah tempat penelitian merupakan hal terpenting yang dapat dilakukan oleh seorang peneliti ketika melakukan suatu kajian atau penelitian. Oleh karena itu, peneliti disini mencari pengetahuan tentang sejarah Kota Palopo, geografi, dan keadaan sosial masyarakat yang telah terbentuk di sana. Masyarakat Kota Palopo secara umum mayoritas muslim tetapi ada juga yang non muslim. Keseharian masyarakat banyak di sibukkan dengan berbagai aktifitas, maklum karena kota ini merupakan yang mengandalkan sektor jasa dimana Kota Palopo juga merupakan daerah tujuan Pendidikan di Sulawesi Selatan setelah Kota Makassar.

##### **2. Sejarah Kota Palopo.**

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kota Palopo dan Kabupaten Mamasa di Provinsi Sulawesi Selatan menjadi landasan pembentukan Kota Palopo sebagai daerah otonom. Kota Palopo terletak di antara  $2^{\circ}53'.15''$  lintang selatan dan  $3^{\circ}04'.08''$  bujur selatan serta  $120^{\circ}03'.10''$  bujur timur dan  $120^{\circ}14'.34''$  bujur timur. Bentang alam wilayahnya berupa dataran yang membentang dari utara ke selatan, dengan enam sungai yang mengalir melaluiinya, serta pegunungan di barat dan pesisir di timur. Ketinggian Kota Palopo di atas permukaan laut berkisar antara 0 sampai 25, 26 sampai 100, 101 sampai 500, 501

sampai 1000, dan 1000+ di atas permukaan laut. Iklim Kota Palopo ditentukan oleh suhu, kelembaban, dan curah hujan.

Luas wilayah Kota Palopo yang meliputi 48 kelurahan dan 9 kecamatan adalah 247,52 km<sup>2</sup>. Dengan luas wilayah 54,13 kilometer persegi atau 21,87 persen dari luas wilayah Kota Palopo, Kecamatan Wara Barat merupakan kecamatan terluas di kota tersebut. Dengan luas wilayah 10,58 kilometer persegi atau hanya 4,27 persen dari luas wilayah Kota Palopo, Kecamatan Wara Utara merupakan kecamatan dengan luas wilayah terluas. Kota Palopo berjarak 390 kilometer dari Kota Makassar, ibu kota provinsi Sulawesi Selatan. Semua ibu kota kecamatan tersebut berada agak dekat dengan ibu kota Kota Palopo, dengan jarak 1 hingga 5 km; ibu kota Kecamatan Telluwanua merupakan yang terjauh, sekitar 12,00 km. Ware yang muncul dalam Epos La Galigo merupakan nama Kota Palopo terdahulu.

Istilah "Palopo" diperkirakan sudah digunakan sejak tahun 1604, saat Masjid Jami' Lama dibangun. Bahasa Bugis-Luwu merupakan asal muasal kata "Palopo". Makanan ringan yang terdiri dari ketan, santan, dan gula merah merupakan penafsiran paling awal. Kata "Palopo'i" (menempel atau memasukkan) merupakan sumber penafsiran kedua. "Palopo'i" merupakan frasa yang digunakan saat tiang pertama Masjid Jami' Lama dibangun. Arti ketiga adalah mengatasi. Pohon kemuning (*Murraya paniculata*), yang mungkin pernah tumbuh subur di wilayah Palopo, memiliki makna lain.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Puasa, Kuran (2019). Kamus Bahasa Bugis - Indonesia. Jawa Barat: Jejak. ISBN 9786024745059.

Pada abad ke-17, saat Islam mulai masuk di Luwu, Palopo dipilih menjadi ibu kota Kerajaan Luwu, menggantikan Amassangan di Malangke (1603 M). Dua putra mahkota saat itu, Patiraja dan Patipasaung, diceritakan terlibat dalam perang saudara yang menyebabkan pemindahan ibu kota. Perang Utara-Selatan adalah sebutan untuk konflik ini. Ibu kota dipindahkan antara wilayah utara dan selatan Kerajaan Luwu setelah terciptanya perdamaian.

Menurut catatan DF Van Braam Morris, Gubernur Sulawesi pada tahun 1888, terdapat sekitar 21 kelurahan di Palopo saat itu, dengan jumlah rumah sebanyak 507 buah. Dengan jumlah rumah sebanyak 100 buah, Tappong merupakan kelurahan dengan jumlah penduduk terbanyak saat itu, disusul Ponjalae dengan jumlah rumah sebanyak 70 buah, dan Amassangan dengan jumlah rumah sebanyak 60 buah. Saat itu, jumlah penduduk Palopo diproyeksikan mencapai 10.140 jiwa. 400 orang yang tinggal di wilayah Pulau Libukang tidak termasuk dalam angka ini. Tappong, Mangarabombang, Ponjalae, Campae, Bonee, Parumpange, Amassangan, Surutanga, Pajalesang, Bola sadae, Batupasi, Benturu, Tompotikka, Warue, Songka, Penggoli, Luminda, Kampungberu, Balandai, Ladiadia, dan Rampoang adalah salah satu dari dua puluh satu desa.<sup>54</sup>

Berdasarkan pengamatan Morris, jelas terlihat bahwa Palopo telah menunjukkan ciri-ciri budaya perkotaan pada masa itu. Berbeda dengan daerah lain di Kerajaan Luwu, hal ini ditandai dengan kepadatan penduduk yang lebih tinggi. Sebagai kelanjutan dari pemukiman di tepi Sungai Boting, M. Irfan Mahmud mengklaim bahwa orang-orang dari Toraja dan Luwu Utara mulai

---

<sup>54</sup> M. Irfan Mahmud, *Kota kuno Palopo: dimensi fisik, sosial, dan kosmologi* (Makassar: Masagena Press, 2003) hal. 33

menetap di Kota Palopo dengan mengambil alih separuh sawah dan kuburan tua di Luminda. Migrasi atau kedatangan orang-orang Toraja dan Luwu Utara tidak diragukan lagi dilatarbelakangi oleh optimisme. Bagi mereka, Palopo menawarkan harapan yang lebih besar untuk kehidupan yang lebih baik bagi diri mereka sendiri selain membantu pertahanan militer Kerajaan Luwu. Pembangunan infrastruktur selama era kolonial berfungsi untuk menonjolkan aspek peradaban perkotaan ini sekali lagi. Pada tahun 1920, Belanda mulai membangun Palopo. Di alun-alun kerajaan, otoritas kolonial membangun pasar dan rumah dinas bagi para pekerja Belanda. Istana Datu Luwu yang terbuat dari kayu diperbarui dan diganti dengan bangunan bergaya Eropa. Di sisi barat istana, sekolah, barak militer, rumah sakit, dan gereja juga dibangun. Pemukiman baru juga didorong oleh pembangunan pelabuhan dan gudang di timur. Pemukiman telah dibangun di atas sejumlah rawa pesisir. Hal yang sama berlaku di wilayah barat, di mana masyarakat telah mulai mengganti sawah. Wilayah ini terdiri dari Boting, Pajalesang, Dangerakko, dan Sempowae.<sup>55</sup>

Kota Palopo, yang dulunya merupakan bagian dari Kabupaten Luwu, telah mengalami transformasi yang signifikan, terutama pada masa kepemimpinan para bupati. Pembangunan infrastruktur, peningkatan kualitas hidup masyarakat, dan pengembangan ekonomi menjadi fokus utama dalam upaya menjadikan Palopo sebagai kota yang maju dan mandiri. Salah satu periode penting dalam pembangunan Kota Palopo adalah masa kepemimpinan Abdullah Suara sebagai Bupati Luwu. Beliau dikenal sebagai sosok yang visioner dan memiliki komitmen

---

<sup>55</sup> M. Irfan Mahmud, *Kota kuno Palopo: dimensi fisik, sosial, dan kosmologi* (Makassar: Masagena Press, 2003) hal. 35

kuat untuk memajukan daerahnya. Beberapa proyek besar yang diinisiasi oleh Abdullah Suara antara lain: Pembangunan masjid agung, kantor bupati, pesantren modern datuk sulaiman, rumah jabatan saokotae dll.<sup>56</sup>

Setelah Abdullah Suara, sejumlah bupati lainnya melanjutkan pembangunan Kota Palopo. Upaya untuk meningkatkan status Palopo dari kota administratif menjadi kota otonom terus dilakukan, hingga akhirnya resmi menjadi kota madya. Sebagai kota otonom, Palopo memiliki keleluasaan yang lebih besar dalam mengatur pemerintahan dan pembangunan daerah. Fokus pembangunan kemudian diarahkan pada peningkatan kualitas pelayanan publik, pengembangan sektor pariwisata, dan penguatan ekonomi lokal. Hingga saat ini Kota Palopo terus berkembang dan saat ini sebagai kota tujuan Pendidikan dan sebagai kota pelayanan/jasa di utara Sulawesi Selatan.<sup>57</sup>

### 3. Denah Kota Palopo



<sup>56</sup> Fadhil Surur, "Penataan dan pelestarian kawasan bersejarah kota palopo sebagai kota pusaka Indonesia." *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI* (2013): 25-30.

<sup>57</sup> Karim, Hariyanti, Abdul Malik, dan Rosmini Maru. "Analisis Penggunaan Lahan Terkait Penerapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palopo Tahun 2012–2032."

#### 4. Daftar Nama-Nama Walikota Palopo

##### Walikota Definitiv

Wali Kota Palopo									
No.	Wali Kota	Potret	Partai	Awal	Akhir	Masa jabatan	Periode	Wakil	Ref.
1	Patedunggi Andi Tenriadjeng (1945–2020)		Non Partai	6 Juli 2003	6 Juli 2008	5 tahun, 0 hari	1 (2003)	Saruman	
				6 Juli 2008	6 Juli 2013	5 tahun, 0 hari	2 (2008)	Rahmat Masri Bandaso	[2]
2	Muhammad Judas Amir (1949–)		Non Partai	6 Juli 2013	6 Juli 2018	5 tahun, 0 hari	3 (2013)	Akhmad Syarifuddin	[3]
				26 September 2018	26 September 2023	5 tahun, 0 hari	4 (2018)	Rahmat Masri Bandaso	[4]

##### Walikota Sementara (Carataker)

Potret	Wali Kota	Partai	Awal	Akhir	Durasi	Periode	Definitif	Ref.
	Patedunggi Andi Tenriadjeng (1945–2020) (Penjabat)	Non Partisan	10 April 2002	6 Juli 2003	1 tahun, 87 hari	—	Transisi (2002–2003)	[5]
	Andi Arwien Azis (1976–) (Penjabat)	Non Partisan	9 Juli 2018	26 September 2018	79 hari	—	Transisi (2018)	[6]
	Asrul Sani (1975–) (Penjabat)	Non Partisan	26 September 2023	27 September 2024	1 tahun, 1 hari	—	Transisi (2023–sekarang)	[7]
	Firmanza DP (1968–) (Penjabat)	Non Partisan	27 September 2024	Petahana	114 hari	—		[8]

#### 5. Visi dan Misi Kota Palopo

Visi Kota Palopo adalah untuk mewujudkan kota yang maju, mandiri, dan berkelanjutan. Sedangkan misinya antara lain: Meningkatkan kualitas sumber daya manusia, Meningkatkan kualitas Pendidikan, Meningkatkan kualitas kesehatan masyarakat, Meningkatkan daya saing ekonomi, Mewujudkan tata

kelola pemerintahan yang inovatif, Menciptakan pusat-pusat pertumbuhan baru berbasis lingkungan, Mengembangkan industri pesisir, Meningkatkan profesionalisme pelayanan pengelolaan keuangan dan manajemen aset daerah.

#### 6. Jumlah Penduduk Kota Palopo

**Tabel 4.1**  
**Jumlah Penduduk Kota Palopo**

<b>Kecamatan</b>	<b>Laki-Laki</b>	<b>Perempuan</b>	<b>Rasio Jenis Kelamin</b>
(1)	(2)	(3)	(4)
Wara Selatan	9.386	9.494	98,86
Sendana	3.827	3.772	101,46
Wara	14.678	14.711	99,78
Wara Timur	18.343	18.497	99,17
Mungkajang	4.800	4.771	100,61
Wara Utara	9.747	9.852	98,93
Bara	14.291	14.442	98,95
Telluwanua	8.134	7.947	102,35
Wara Barat	5.487	5.347	102,62
<b>T o t a l</b>	<b>88.693</b>	<b>88.833</b>	<b>99,84</b>

Sumber : Disdukcapil, Kota Palopo Dalam Angka 2024

Masyarakat Kota Palopo ada yang tinggal di daerah perbukitan, perkotaan dan daerah pesisir, dimana kepadatan penduduk berpusat di kecamatan wara timur yang didominasi oleh komunitas pesisir. Dengan jumlah penduduk kurang dari 200.000 jiwa, kota ini berkembang dan berubah dengan cepat. Meskipun demikian, sektor perdagangan dan jasa menyumbang lebih dari 25% dari aktivitas ekonomi, yang menunjukkan bahwa jumlah orang yang tinggal dan bernapas di kota metropolitan ini lebih banyak daripada yang ditunjukkan oleh data BPS. Tingkat urbanisasi yang tinggi di suatu wilayah merupakan tanda adanya tekanan

populasi. Jumlah penduduk perkotaan di suatu wilayah dibagi dengan jumlah penduduk menunjukkan tingkat urbanisasi. Oleh karena itu, terdapat fluktuasi atau naik turun dalam tingkat urbanisasi terakhir yang tercatat di Kota Palopo dari tahun 2015 hingga tahun 2020.<sup>58</sup>

#### 7. Jumlah Rumah Walet di Kota Palopo

Tidak ada data yang secara tertulis dikeluarkan oleh perangkat daerah yang membidangi hal tersebut, namun dari wawancara peneliti di badan pendapatan daerah kota palopo menyebutkan bahwa ada sekitar 200 (dua ratus) lebih wajib pajak rumah walet di Kota Palopo. Namun peneliti menfokuskan sampel pada Kecamatan Wara Timur dengan jumlah usaha rumah walet 75 (tujuh puluh lima) yang tersebar di 7 (tujuh) wilayah Kelurahan sebagai berikut:<sup>59</sup>

No.	Kelurahan	Jumlah Rumah Walet Yang Terdata	Ket.
1.	Kelurahan Pontap	21 (dua puluh satu)	
2.	Kelurahan Ponjalae	9 (sembilan)	
3.	Kelurahan Salotellue	6 (enam)	
4.	Kelurahan Surutanga	5 (lima)	
5.	Kelurahan Salekkoe	12 (dua belas)	
6.	Kelurahan Malatunrung	1 (satu)	
7.	Kelurahan Benteng	21 (dua puluh satu)	

<sup>58</sup> Ulfiani Dwi Yanti Mappa, *Hubungan Tingkat Urbanisasi dan Tingkat Ketimpangan Pendapatan di Kota Palopo*. Diss. Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2022.

<sup>59</sup> Surat Keterangan Camat Wara Timur Nomor 000.9.2/263/KWT

## B. Analisa Data

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

Pencemaran lingkungan hidup didefinisikan sebagai “masuknya atau dimasukkannya makhluk hidup oleh kegiatan manusia sehingga melampaui baku mutu lingkungan hidup yang telah ditetapkan” dalam Pasal 1 Ayat (14) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Batas atau kadar makhluk hidup, zat, energi, atau komponen yang ada atau harus ada, serta unsur pencemar yang ditengang keberadaannya dalam suatu sumber daya tertentu sebagai unsur lingkungan hidup, diukur dengan baku mutu lingkungan hidup, yang ditetapkan sesuai dengan Pasal 1 Ayat (13) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Hal ini memungkinkan untuk dilakukan pengukuran adanya pencemaran.<sup>60</sup>

Pandangan perencanaan tata ruang terhadap fenomena keberadaan rumah walet di permukiman penduduk, khususnya di Kota Palopo atau kota-kota sejenis, berfokus pada kesesuaian fungsi ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, dan penertiban penggunaan ruang yang menyimpang dari rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Setiap ruang memiliki fungsi tertentu (permukiman, perdagangan, industri, konservasi, dll.) sehingga pemanfaatan ruang harus sesuai dengan peruntukannya dan pemanfaatan ruang yang menyimpang harus ditindak atau dikendalikan. Pemerintah daerah memiliki fungsi strategis dalam Menyusun

---

<sup>60</sup> Ulfah, Maria, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Pencemaran Lingkungan Yang Ditimbulkan Oleh Budidaya Burung Walet Disekitar Perumahan Penduduk Di Lahan Rawa Marabahan." *Prosiding Penelitian Dosen UNISKA MAB* (2022).

dan mensosialisasikan RTRW dan RDTR, mengendalikan izin pembangunan dan penggunaan ruang, serta yang tidak kalah penting sebagai upaya preventive dan represif Pemerintah sebagai pihak yang berwenang dalam menegakkan aturan harus berani memberikan sanksi administratif hingga pembongkaran terhadap bangunan/usaha yang tidak sesuai peruntukan.

Upaya untuk menjaga keteraturan dalam masyarakat yang semakin hari semakin berkembang dan kompleks permasalahannya, sehingga Pemerintah melalui instrument dan Perangkatnya harus mampu mengakomodir dan meminimalisir potensi konflik dan kesenjangan yang kemungkinan akan terjadi. Pemerintah, khususnya Pemerintah Kota Palopo sendiri dengan menilai fenomena yang timbul, seharusnya melokalisasi zona budidaya walet (misalnya di kawasan industri ringan atau zona usaha), melarang secara eksplisit dalam RDTR pembangunan rumah walet di zona hunian padat dan membuat mekanisme penyelesaian konflik bilamana ada pertentangan antara warga dan pengusaha rumah walet dalam suatu aturan yang dapat menjadi pedoman bagi Perangkat Daerah.

Pembangunan sarang burung walet di tengah permukiman penduduk tidak diperbolehkan lagi, sebagaimana yang tertera secara tegas dalam Pasal 100 huruf c Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palopo Tahun 2022-2041. Pemanfaatan lahan di perkotaan mengalami perubahan akibat maraknya pembangunan rumah burung walet.

Perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi secara tiba-tiba dan tanpa perencanaan yang memadai akan berdampak pada wilayah tersebut, terutama jika

terjadi di wilayah perkotaan yang berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan. Rumah burung walet memiliki sejumlah dampak negatif terhadap tampilan kota, antara lain mengganggu tampilan kotak-kotak tinggi tempatnya dibangun, udara panas akibat sirkulasi udara yang tersumbat, bau kotoran burung walet yang menyengat dan menimbulkan suara bising dari pemanggilnya, serta berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap kesehatan penduduk setempat.<sup>61</sup>

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. Prinsip-prinsip ini menjadi landasan bagi penyusunan dan pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Pemerintah Provinsi atau Kabupaten/Kota:

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

---

<sup>61</sup> Eny Susilowati, "Pengaturan Terhadap Pembangunan Gedung Sarang Burung Walet Di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah." Morality: Jurnal Ilmu Hukum 4.1 (2018): 35-46.

Perencanaan tata ruang wilayah penting karena meningkatkan kenyamanan, keamanan, produktivitas, dan keselarasan dengan lingkungan. Secara umum Kota Palopo mengalami perkembangan cukup pesat, apalagi wilayah pesisir misalnya kelurahan pontap yang dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir mengalami perubahan yang signifikan dalam hal pembangunan baik itu infrastruktur hingga investasi rumah (sarang) walet namun di sisi lain sebagai *issue* berkembang, pendirian usaha rumah walet ditengah pemukiman penduduk menuai pro-kontra bahkan penolakan dari warga setempat. Misalnya Anita Febriani yang pada tahun 2018 diwawancara oleh *Crew Tribun Timur* mengatakan, pembangunan sarang burung walet yang tingginya 4 (empat) sampai 5 (lima) lantai ini dapat meretakkan bangunan rumah miliknya yang jaraknya kurang dari 1 meter seperti yang dia lihat sebelumnya, dan bisa menggagu aktivitas belajar-mengajar di sekolah yang bersebelahan dengan lokasi pembangunan rumah walet tersebut.<sup>62</sup>

Kemampuan lingkungan hidup untuk menopang kehidupan manusia dan eksistensi makhluk hidup lainnya, serta keseimbangan antara keduanya, dikenal dengan nama daya dukung lingkungan hidup.<sup>63</sup> 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.

---

<sup>62</sup> Artikel ini telah tayang di *Tribun-Timur.com* dengan judul Warga Pontap Palopo Tolak Pembangunan Sarang Burung Walet. Penulis: Hamdan Soeharto | Editor: Anita Kusuma Wardana (<https://makassar.tribunnews.com/2018/08/02/warga-pontap-palopo-tolak-pembangunan-sarang-burung-walet>)

<sup>63</sup> Wirosoedarmo, Ruslan, Jhohanes Bambang Rahadi Widiatmono, dan Yoni Widyoseno. "Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Berdasarkan Daya Dukung Lingkungan Berbasis Kemampuan Lahan." *Agritech* 34.4 (2014): 463-472.

Perencanaan tata ruang harus diselenggarakan oleh setiap daerah dengan mempertimbangkan keadaan fisik, potensi sumber daya, ekonomi, struktur sosial, dan budayanya. Pola tata ruang akan dipengaruhi oleh laju pertumbuhan penduduk yang cepat. Salah satu faktor yang menyebabkan perubahan tata guna lahan yang akan memengaruhi pola tata ruang pada tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi adalah tingkat pembangunan. 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 akan mempersulit daerah dalam menjalankan programnya atau bahkan dapat menimbulkan keresahan masyarakat di kemudian hari.<sup>64</sup>

Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah teknis mempunyai peran penting dalam mengantisipasi pembangunan yang tidak sesuai dengan RTRW yang merupakan *patron* kebijakan pembangunan di Kota Palopo. Pemantauan spasial bertujuan untuk menyelaraskan kondisi lapangan dengan perencanaan awal, dengan tujuan untuk mengetahui seberapa baik rencana tersebut selaras dengan kondisi aktual. Kecamatan merupakan wilayah administratif di bawah wilayah kota, dan untuk mencapai tingkat presisi yang tinggi, pemantauan dilakukan pada tingkat yang lebih kecil daripada tingkat kota.

Seperi yang dikatakan oleh Analis Lingkungan Hidup DLH Kota Palopo mengenai regulasi yang mengatur tentang rumah walet di Kota Palopo, yaitu:<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Mokodongan, Rohaya Putri, Dwight M. Rondonuwu, dan Ingerid L. Moniaga. "Evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamobagu Tahun 2014-2034." *SPASIAL* 6.1 (2019): 68-77.

<sup>65</sup> Hasil Wawancara bersama Analis Lingkungan Hidup DLH Kota Palopo (Tanggal: 25 Oktober 2024)

“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:<sup>66</sup>

“Bawa 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.”

Dari dua keterangan diatas menunjukkan bahwa pendirian usaha rumah walet harus selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan yang menarik dari penyampaiaan Kepala Bidang Cipta Karya PUPR Kota Palopo adalah meminta persetujuan tetangga sebagai syarat yang harus dipenuhi dengan maksud bahwa nantinya tetangga tersebut tidak keberatan atas aktivitas Pembangunan sampai usaha rumah walet itu beroperasi. Tetapi kemudian pertanyaannya bahwa bagaimana cara atau proses untuk mendapatkan persetujuan tetangga itu. Dan ketika dilakukan peninjauan Lokasi apakah dinas mengecek kembali kebenaran persetujuan tetangga tersebut meskipun dalam format surat itu telah bertanda tangan Lurah sebagai kepala wilayah yang notabenenya membenarkan nama-nama yang bertandatangan itu mempunyai legalitas.

Hal kontras disampaikan oleh salah satu warga H. Madjid:<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> Hasil Wawancara bersama ibu Andi Najma, S.T., M.M. selaku Kabid. Tata Ruang Dinas PUPR Kota Palopo (Tanggal: 8 November 2024)

“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.”

Melihat hal tersebut tentu menimbulkan kekhawatiran terjadinya saling lempar tanggungjawab antara pemangku kebijakan dan tidak ada alur penyelesaian yang kongkret. Dimana ketika peneliti mengkonfirmasi hal tersebut kepada Lurah Pontap, beliau mengatakan yang bertandatangan pada waktu itu adalah pejabat (lurah) sebelum dia. Meskipun ketika melihat arsip bukan atas nama H. Madjid yang bertandatangan sebagai tetangga batas barat, melainkan nama orang lain yang tidak punya ‘*legal standing*’ untuk menandatangani kolom persetujuan tetangga sebelah barat. Hal tersebut menjadi ironi bahwa kurang telitinya aparat pemerintah kita atau dapat diduga suatu tindakan yang menyalahi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagai pedoman organ administrasi negara dalam melaksanakan tugas jabatannya sehingga menyimpang hak-hak warga negara.

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-

---

<sup>67</sup> Hasil Wawancara bersama H. Madjid (70) warga RT.002/RW.002 Kel. Pontap (Tanggal: 19 Agustus 2024)

undang dan pelaksana hukum mampu membasmi pengaruh tersebut dalam rangka penegakan hukum dan pelaksanaan ketatanegaraan dalam fungsi pemerintahan.<sup>68</sup>

Suatu tindakan yang kurang cermat dari pejabat tata usaha negara justru dapat menyimpang nilai-nilai keadilan di tengah kehidupan masyarakat yang merupakan tujuan hukum. Tidak cukup hanya dengan membuat regulasi, tetapi harus diimbangi dengan pejabat yang kompeten dan memahami tugas pokok dan fungsinya sebagai pelaksana Peraturan Perundang-Undangan sehingga produk hukum yang telah dirancang untuk kemaslahatan warga masyarakat dapat dilaksanakan dengan baik pula. Rencana Tata Ruang Wilayah menjadi parameter dalam kebijakan pembangunan dan penataan ruang di Kota Palopo telah sesuai serta sejalan dengan kebijakan nasional maupun pemerintah Provinsi yang telah dipatenkan melalui mekanisme legislasi di DPRD Kota Palopo menjadi Peraturan Daerah, justru dapat tercedera pelaksanaannya akibat SDM Aparatur sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

Perlunya pembangunan berkelanjutan sering ditekankan oleh perspektif pemikiran hukum dalam hukum tata ruang. Dengan mempertimbangkan faktor ekologi dan lingkungan, hukum tata ruang bertujuan untuk mengendalikan penggunaan lahan dan pembangunan. Untuk menjaga keseimbangan antara pembangunan dan keberlanjutan lingkungan, kebijakan yang mendorong perlindungan alam dan penggunaan lahan yang ramah lingkungan dibentuk atas dasar cara berpikir ini.

---

<sup>68</sup> Muammar Arafat Yusmad, Hukum di Antara Hak dan Kewajiban Asasi (Yogyakarta: Deepublish, 2018) hal. 12

Berangkat dari sudut pandang pemikiran hukum, keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang itu sangat penting. Cara berpikir ini menyoroti betapa pentingnya melibatkan masyarakat dalam keputusan tentang penggunaan lahan dan pembangunan. Melibatkan masyarakat dianggap dapat membantu mengidentifikasi kebutuhan lokal, menghindari konflik kepentingan, dan mengembangkan kebijakan yang lebih akurat yang mencerminkan kebutuhan masyarakat. Untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundangan saat ini, perspektif penalaran hukum dalam hukum tata ruang menggabungkan unsur-unsur penegakan hukum. Konsep ini menekankan betapa pentingnya sistem hukum yang efisien, terbuka, dan adil bagi penerapan peraturan tata ruang. Oleh karena itu, hukum tata ruang menetapkan mekanisme penegakan yang dapat memastikan akuntabilitas dan kepatuhan para pihak yang terkait selain sebagai seperangkat peraturan.

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 lapor 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.”<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Hasil Wawancara bersama Rangga Saputra (Tanggal: 21 Agustus 2024)

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Hamsir, seorang ASN yang berdomisili di Jl. Yos Sudarso:<sup>70</sup>

“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.<sup>71</sup>

Kelemahan dalam implementasi Perda RTRW dapat memicu konflik dan tumpang tindih peruntukan lahan yang akan menimbulkan ketidakteraturan. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya koordinasi antara berbagai pihak terkait atau ketidakjelasan dalam interpretasi peraturan. Jika aparatur kelurahan sebagai garda

---

<sup>70</sup> Hasil Wawancara bersama bapak Hamsir (Tanggal: 21 Agustus 2024)

<sup>71</sup> Berita ini telah tayang di Ritme.co.id dengan judul Pemkot Palopo Larang Pengusaha Bangun Sarang Walet di Kawasan Padat Penduduk Penulis: Asmar <https://ritmee.co.id/pemkot-palopo-larang-pengusaha-bangun-sarang-walet-di-kawasan-padat-penduduk/>

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.

**2. 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, kecuali tidak akan masuk surga bersama kaum muslim”.<sup>72</sup>

Sebagai wali dan pelayan masyarakat, aparatur 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

---

<sup>72</sup> Muhammadiyah dan Nahdaltul Ulama (NU), Korupsi itu kafir, (Jakarta, Mizan, 2010), hal. 109.

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.<sup>73</sup> 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

---

<sup>73</sup> Agus Dwiyanto, Mewujudkan *Good Governance* Melalui Pelayanan Publik (Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 2005) hal. 20.

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 diatas terkesan kurang cermat atau teliti sehingga secara langsung ‘*melegetiasi*’ 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.

Seperi yang disampaikan Analis Tata Ruang Dinas PUPR Kota Palopo yang Peneliti Wawancarai:<sup>74</sup>

“Bawa 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 diatas, 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.

---

<sup>74</sup> Hasil Wawancara bersama Analis Tata Ruang Dinas PUPR Kota Palopo (Tanggal 6 November 2024)

Sementara itu, menurut Kasi. Bangunan Gedung dan Prasarana Permukiman Dinas PUPR Kota Palopo ketika Peneliti wawancara 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.”

Format persetujuan tetangga sebagai syarat pengajuan PBG/Izin untuk mendirikan rumah walet sebenarnya adalah Kebijakan Pemerintah Kota Palopo, merupakan bahagian dari bentuk perlindungan hukum yang didasarkan pada kearifan lokal dan adat istiadat masyarakat warga Kota Palopo yang sangat menjunjung tinggi prinsip *sipakatau*, *sipakalebbi* dan *sipakainge’* yang merupakan prinsip penghormatan kepada sesama manusia yang masih dipegang teguh dalam budaya masyarakat Tana Luwu hingga saat ini. Hal ini bertujuan untuk menjaga kerukunan dan menghindari potensi konflik akibat pembangunan sarang burung walet ditengah/dekat dengan pemukiman warga yang dapat menimbulkan kebisingan dan kerusakan konstruksi yang disebelahnya atau menimbulkan masalah lingkungan lainnya.

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:

- 1) Kesepakatan para pihak: Para pihak dalam perjanjian harus menyetujui atau menyepakati hal-hal yang telah diputuskan.
- 2) Kemampuan untuk bertindak: Para penanda tangan perjanjian harus mampu bertindak secara sah. Mereka harus dewasa dan tidak berada di bawah perwalian, menurut ketentuan ini.

- 3) 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.
- 4) 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'navi*). 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.<sup>75</sup>

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.<sup>76</sup>

Dalam bahasa Arab, perjanjian disebut *Mu'ahadah Ittida*, atau *Akad*, menurut etimologinya. Suatu perbuatan yang mengikatkan diri satu orang atau lebih kepada satu orang atau lebih disebut akad dalam bahasa Indonesia. Hukum Kontrak Islam merupakan salah satu bidang hukum Islam yang mengatur tentang muamalah, yang mengatur bagaimana manusia berperilaku ketika menjalankan bisnis. Penerapan hukum kontrak Islam di Indonesia berlandaskan pada falsafah Islam, khususnya sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, S.H.

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*"

---

<sup>75</sup> Salim H.S, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia (Jakarta : Sinar Grafika, 2003) hal. 11

<sup>76</sup>A. Sukmawati Assaad, "Teori Pemberlakuan Hukum Islam di Indonesia." Jurnal Al Ahkam 4.2 (2014).

mengatur interaksi sosial manusia. Aktivitas transaksi sehari-hari para pelaku Muslim dipengaruhi oleh kedua faktor ini.<sup>77</sup>

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*.<sup>78</sup>

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) (*georloofde oorzak*). 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

---

<sup>77</sup> Zainudin Ali, Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia, cetakan ketiga (Jakarta : Sinar Grafika, 2010) hal. 34

<sup>78</sup> Mariam Darus Badrulzaman, Perjanjian Baku (Standard) dan Perkembangannya di Indonesia (Bandung, 2001) hal. 27

didasarkan pada hukum Syariah, tetapi dalam hukum perdata, perjanjian dipahami dari hukum Barat.<sup>79</sup>

Hubungan hukum yang mengikat satu pihak dengan pihak lain atau lebih dan menimbulkan akibat hukum disebut perjanjian. Berdasarkan perjanjian yang dibuat baik menurut hukum perdata maupun hukum Islam, dapat dibuat suatu perjanjian yang mengikat secara hukum. Perjanjian hukum perdata disebut perjanjian konvensional yang pelaksanaannya mengikuti hukum perdata, sedangkan perjanjian menurut hukum Islam disebut perjanjian syariah yang pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Setiap pihak memiliki hak dan kewajiban dalam setiap perjanjian. Oleh karena itu, sesuai dengan kesepakatan para pihak, perjanjian tersebut akan berakhir baik menurut hukum Islam maupun hukum perdata, baik telah terpenuhi maupun belum terpenuhi karena adanya penyimpangan.

Seperti yang disampaikan oleh Rusiani, salah satu warga RT.006 RW.002 Kelurahan Pontap:<sup>80</sup>

“Baiknya sebelum dibangun (rumah walet) pemerintah menfasilitasi 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:<sup>81</sup>

<sup>79</sup> Novi Ratna Sari. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2 (2017): 8.

<sup>80</sup> Hasil Wawancara bersama ibu Rusiani, warga RT.006/RW.002 Kel. Pontap (Tanggal 22 Oktober 2025)

“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 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.<sup>82</sup> 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

---

<sup>81</sup> Hasil Wawancara bersama Kasubid. Penagihan BAPENDA Kota Palopo (Tanggal 25 Oktober 2025)

<sup>82</sup> Firmansyah, Muhammad Arif. "Anggaran Belanja Daerah Berbasis *Maqasid al Syari'ah*: Analisis Realisasi Anggaran Kota Palopo." INFERENSI: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan 13.1 (2019): 51-74.

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.<sup>83</sup>

Seperi disampaikan oleh ibu Busriani yang berstatus IRT, ketika Peneliti wawancarai mengatakan:<sup>84</sup>

“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:<sup>85</sup>

“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 meminta 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 bising. 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”<sup>86</sup>

*Fiqih siyasah dusturiyah* menekankan pentingnya prinsip musyawarah dalam pengambilan keputusan, terutama oleh pihak pemerintah. Setiap kebijakan

---

<sup>83</sup> Bayu Kharisma. "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 (2018).

<sup>84</sup> Hasil wawancara bersam ibu Busriani (Tanggal 18 Agustus 2024)

<sup>85</sup> Hasil wawancara bersam ibu Masang (Tanggal 18 Agustus 2024)

<sup>86</sup> Hasil Wawancara bersama bapak Bachrum (tanggal 5 September)

yang berpotensi berdampak langsung terhadap masyarakat semestinya melibatkan mereka dalam proses pengambilan keputusan tersebut.<sup>87</sup> Tujuan utama dari musyawarah ini adalah untuk mencapai kesepakatan yang mengandung kemaslahatan bersama dan sekaligus menghindari potensi terjadinya konflik sosial. Dalam perspektif Islam, musyawarah menuntut adanya komunikasi yang terbuka dan transparan antara pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat, guna merumuskan kebijakan yang lebih partisipatif dan inklusif.

Islam menjunjung tinggi hak individu untuk berikhtiar dan memperoleh penghidupan yang halal.<sup>88</sup> Namun, kebebasan dalam menjalankan aktivitas ekonomi tersebut harus disertai dengan tanggung jawab sosial yang seimbang. Dalam konteks usaha sarang burung walet, para pelaku usaha memang memiliki hak untuk mengembangkan bisnisnya, tetapi mereka juga berkewajiban menjaga ketertiban, kenyamanan, dan keselamatan lingkungan di sekitarnya. Oleh karena itu, peran pemerintah sangat penting dalam memperkuat regulasi yang mengatur tanggung jawab sosial tersebut, misalnya melalui ketentuan pengelolaan limbah, pengendalian kebisingan, serta dorongan bagi pelaku usaha untuk terlibat dalam aktivitas sosial di komunitas tempat mereka beroperasi.

Berdasarkan hasil analisis peneliti, dalam perspektif Siyasah 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

<sup>87</sup> Nurlaeli, Nurlaeli. Tinjauan *Fiqh Siyasah* Terhadap Otonomi Daerah Dalam Pelaksanaan Pemerintahan Desa (Studi Pada: Desa Burau, Kecamatan Burau, Kabupaten Luwu Timur). Diss. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2022.

<sup>88</sup> Fasiha, F., Abdullah, M. R., Abdul Kadir, A. R. N. O., & Helmi Kamal. (2020). Halal Labelisation of Haram Food in Makale Toraja. IAIN Palopo.

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.

Dalam praktiknya, pembangunan sarang burung walet di Kota Palopo sering kali tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Observasi menunjukkan bahwa banyak bangunan walet yang didirikan tanpa mengantongi izin resmi. Berdasarkan data rencana penanaman modal realisasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk rumah walet yang tercatat dari tahun 2017 sampai dengan akhir tahun 2024 kemarin sebanyak 147 unit (sumber data dari Bidang Promosi Data & Informasi Penanaman Modal DPMPTSP Kota Palopo), yang kemudian kontras dengan jumlah yang disampaikan oleh pihak BAPENDA Kota Palopo yang mencatat ada lebih 200 wajib pajak rumah walet.

Kemudian dari data yang disampaikan oleh DPMPTSP Kota Palopo bahwa pada tahun 2023 dan tahun 2024 tidak ada permohonan izin rumah walet.<sup>89</sup> Sedangkan di kelurahan pontap tahun ini (2024) ada bangunan rumah walet yang sementara dibangun dan sempat mendapat penolakan oleh warga sekitar, dan salah satu warga yang peneliti wawancarai Bernama M. Muhtar / Bob, mengutrakan bahwa:<sup>90</sup>

“saya merasa curiga dengan pemerintah (kelurahan), dimana sebelumnya ada pernyataannya di wilayah RT kami ini sudah padat bangunan walet dan cukup mengganggu karena menimbulkan kebisingan. Sehingga dengan ditetapkannya Perda Nomor 1 Tahun 2022 itu maka tidak diperbolehkan lagi mendirikan sarang burung walet di wilayah RT. ini sebab wilayah ini dikategorikan sebagai wilayah padat pemukiman penduduk, tetapi saat ini kenyataannya lain dimana pihak kelurahan sendiri yang menfasilitasi perizinan terutama dalam hal meminta persetujuan tetangga. Jadi ini tidak konsisten”.

---

<sup>89</sup> Hasil awancara dengan Kepala seksi Informasi Penanaman Modal DPMPTSP Kota Palopo pada tanggal 14 November 2024.

<sup>90</sup> Hasil Wawancara dengan M. Muhtar (warga) pada tanggal 20 Oktober 2024.

Fakta tersebut diatas menunjukkan memang adanya pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 100 C Perda Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022. Seharusnya ketika aturan tersebut telah ditetapkan dan secara otomatis mengikat untuk semua dan apabila terbukti ada pelanggaran tentu akibat hukum harus diberlakukan untuk menunjukkan kepastian hukum itu sendiri. Dalam kasus tersebut Peneliti memandang bahwa Pemerintah Kota Palopo tidak tegas dan tidak konsisten dalam mengimplementasikan regulasi, begitu juga kasus pada tanggal 2 Agustus 2018 izin dikeluarkan untuk Pembangunan sarang burung walet yang bersebelahan dengan salah satu Sekolah Dasar di Kelurahan Pontap, sementara Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 sangat tegas melarang pengusahaan sarang burung walet yang berdekatan dengan fasilitas layanan publik, rumah ibadah, fasilitas Pendidikan. Regulasi tersebut diundangkan pada tanggal 2 Februari 2018 sehingga izin yang dikeluarkan tersebut harus tunduk pada ketentuan Peraturan Walikota yang dimaksud. Bahkan warga disekitar Lokasi tersebut melakukan penolakan dengan mendatangi DPMPTSP Kota Palopo, hingga melakukan RDP di DPRD Kota Palopo yang pada akhirnya sarang burung walet itupun akhirnya berdiri.

Pembangunan itu kontras dengan regulasi yang telah ditetapkan. Apakah kelemahan dalam penegakan aturan yang ada atau pemerintah sendiri yang tidak mau melaksanakan regulasi yang telah dia tetapkan ataukan murni ketidak tahuhan aparatur pemerintah terkait regulasi tersebut. Tetapi secara hukum ketidak tahuhan dalam aturan yang telah diundangkan bukanlah alasan pemaaf yang harus dimaklumi. Ini berkaitan dengan kepastian hukum sebagai salah satu dari tujuan

hukum itu sendiri dan pemerintah sebagai pemangku kepentingan dituntut untuk senantiasa profesional dalam melaksanakan tugasnya sebagai abdi negara.

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”.<sup>91</sup>

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

“Dengan adanya banguan (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”.<sup>92</sup>

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

---

<sup>91</sup> Hasil Wawancara, Bapak Erwin F.A, Warga ASN. (Palopo, 17 Maret 2024)

<sup>92</sup> Hasil wawancara, Bapak Rahmad, Warga. (Palopo, 13 Januari 2024)

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.

Hukum yang terus berkembang dapat membingungkan dan kehilangan tujuan normatifnya sebagai seperangkat aturan tentang bagaimana orang harus hidup dalam negara atau masyarakat. Namun, hukum yang bersifat tetap, yaitu

hukum yang sekali ditetapkan, berlaku tanpa batas waktu, juga akan menimbulkan persoalan, khususnya karena tidak memperhitungkan dinamika internal. Karena hukum merupakan produk masa lalu, hukum dapat menjadi usang ketika zaman berubah dan prinsip-prinsip yang dipromosikannya tidak lagi sejalan dengan cita-cita zaman.<sup>93</sup>

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa pemerintah akan melaksanakan suatu undang-undang atau peraturan setelah undang-undang atau peraturan tersebut disahkan. Kepastian hukum didasarkan pada peraturan hukum yang jelas dan dedikasi aparat penegak hukum yang terus-menerus dalam menegakkan aturan. Ketika ada kepastian hukum, setiap orang mungkin bersikeras bahwa hukum harus dipatuhi dan pelanggaran akan ditangani dan dihukum.<sup>94</sup>

Hukum seharusnya memberikan jaminan kepada para penghuninya bahwa, dalam situasi yang sama, tindakan yang dilakukan akan menghasilkan hukuman yang sama atau setidaknya sebanding. Tuhan menciptakan semua orang dengan martabat yang sama. Kulit hitam dan putih, pria dan wanita, sama di mata Tuhan. Polisi tidak boleh "selektif" karena semua warga negara pada dasarnya berada dalam situasi hukum yang sama. Setiap warga negara harus memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum, menurut negara.

Dalam mengambil keputusan, aparat penegak hukum harus mengesampingkan kepentingan pribadi atau kepentingan kolektif demi terciptanya kejelasan hukum. Keputusan yang mengutamakan faktor subjektif dapat menyimpang dari asas keadilan. Karena keadilan merupakan nilai yang diinginkan

---

<sup>93</sup> Robert H Lauer, Perspektif tentang Perubahan Sosial (Jakarta: Rineka Cipta, 2003) hal. 11

<sup>94</sup> Frans Magnis Suseno, Kuasa & Moral (Yogyakarta: Kanisius, 1988) hal. 74

oleh semua pihak yang terlibat dalam suatu perkara, maka aparat penegak hukum tidak hanya mendasarkan keputusannya pada bias dan firasatnya sendiri, tetapi juga pada fakta yang diteliti secara mendalam, pertimbangan yang logis, dan tetap memperhatikan standar objektif yang terdapat dalam Peraturan Perundangan-Undangan.

Agar tercipta kepastian hukum, semua warga negara harus diperlakukan sama berdasarkan aturan yang tercantum dalam produk hukum. Hukum itu sendiri harus objektif sebagai standar penyelesaian sengketa sosial. Hukum harus mendukung keadilan sosial dan tidak memihak pada kepentingan individu atau kelompok. Tujuan hukum adalah untuk mencegah perlakuan diskriminatif terhadap warga negaranya. Aturan hukum positif harus dikembangkan (dalam undang-undang atau produk hukum tertulis) untuk lebih menjamin unsur kepastian. Peraturan hukum yang tidak tertulis terkadang mudah terlupakan. Agar tidak membingungkan warga negara, peraturan hukum harus tidak ambigu dan konsisten. Hukum yang tidak pasti itu buruk karena tidak memiliki kewenangan yang mengikat secara mendasar. Aturan tidak tertulis juga dapat digunakan untuk mengendalikan kepastian hukum, asalkan masyarakat secara tegas menaatiinya secara teratur dan tidak bergantung pada teori hukum yang fleksibel.

Masyarakat mungkin sudah sangat peka terhadap perilaku yang termasuk dalam kategori baik dan buruk, adil dan tidak adil. Pedoman ini tidak dikodifikasikan dalam dokumen hukum tertulis, tetapi karena dianggap bernilai, pedoman ini merupakan komitmen masyarakat yang diikuti dari satu generasi ke generasi berikutnya dan kemudian digunakan sebagai pedoman normatif untuk

mengatur kehidupan bersama. Lembaga adat yang berwenang untuk mengadili masalah tersebut akan menghukum siapa pun yang melanggar komitmen bersama.<sup>95</sup>

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".<sup>96</sup>

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".<sup>97</sup>

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

---

<sup>95</sup> The Liang Gie, Teori-teori tentang Keadilan ( Yogyakarta: Super Sukses, 1982) hal. 35

<sup>96</sup> Koran Akselerasi, Ketat! Perda RTRW Palopo tak bolehkan sarang walet sarang walet di pemukiman warga (6/6/2022). <https://www.koranakselerasi.com/2022/01/ketat-perda-rtrw-palopo-tak-bolehkan.html>. Diakses pada tanggal 20 Februari 2025.

<sup>97</sup> Koran Ritme, Pemkot Larang Pengusaha Bangun Sarang Walet di Tengah Pemukiman Warga (2/11/2022). <https://ritmee.co.id/pemkot-palopo-larang-pengusaha-bangun-sarang-walet-di-kawasan-padat-penduduk>. Diakses pada tanggal 20 Februari 2025.

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 aparatur 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.

Hukum, yang mengacu pada semua nilai dan pedoman yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, lebih dari sekadar fenomena normatif. Lebih jauh, nilai-nilai yang mengatur masyarakat (sistem nilai bersama) terkait erat dengan fenomena sosial, yaitu hukum. Bahkan dapat dikatakan bahwa cita-cita yang mengatur masyarakat tercermin dalam hukum. Hukum yang baik didefinisikan sebagai peraturan perundang-undangan yang mematuhi hukum yang hidup dalam masyarakat, yang secara alamiah mencerminkan atau sejalan dengan asas-asas yang mengatur masyarakat. Terwujudnya tatanan sosial yang lebih adil merupakan salah satu tujuan utama hukum.

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.<sup>98</sup>

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”<sup>99</sup>

---

<sup>98</sup> Yong Ohoitmur, Teori Etika tentang Tujuan Hukum, Makalah Seminar Nasional HIDESI XII, Jakarta, (2002) Hal. 9.

<sup>99</sup> Hasil wawancara, Bapak Alim Kamal, S.AN, Penyidik PPNS Satpol PP Kota Palopo (Palopo, 11 November 2024)

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 komperhensip, 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”.<sup>100</sup>

Berdasar Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 255 ayat (2), sebuah tugas Satuan Polisi Pamong Praja adalah melakukan tindakan penindakan di luar peradilan, menindak orang yang mengganggu ketertiban umum, menyidik pelanggaran peraturan daerah, dan mengambil tindakan administratif. Selain itu, Satuan Polisi Pamong Praja bertugas membantu Kepala Daerah dalam rangka menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat serta melaksanakan peraturan daerah, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2010. Artinya Dinas Satpol PP Kota Palopo itu punya kewenangan dan *legal standing* dalam melakukan tindakan-tindakan dalam mengatasi persoalan di lingkungan warga dengan adanya rumah walet, baik itu tindakan preventive untuk melakukan mitigasi konflik yang akan timbul kedepan maupun tindakan represif apabila pembinaan tidak dapat menjadi Solusi di lapangan.

Dinas Satpol PP Kota Palopo juga mempunyai peran dalam memberikan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat tentang peraturan terkait rumah walet, dalam hal ini Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 dan Perda Nomor

---

<sup>100</sup> Hasil wawancara, Bapak Salamuddin, S.IP. Kabid Trantib Satpol PP Kota Palopo (Palopo, 11 November 2024)

1 Tahun 2022 yang di dalam ketentuan Pasal 100 huruf c telah melarang pendirian usaha rumah walet di tengah pemukiman penduduk sejak ditetapkannya Peraturan Daerah tersebut.

Sebagai dampak dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, serta Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, maka setiap daerah wajib menyelenggarakan urusan pemerintahan yang bersifat wajib, baik yang berkenaan dengan pelayanan dasar maupun yang tidak berkenaan dengan pelayanan dasar. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1), kegiatan pemerintahan yang bersifat wajib yang berkenaan dengan pelayanan dasar mencakup:

- a. Pendidikan;
- b. Kesehatan;
- c. Pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. Perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. Ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- f. Sosial.

Perlu dipahami bahwa upaya ketertiban dan ketenteraman yang dilakukan saat ini bermaksud untuk meningkatkan kedamaian dan memperkuat kemampuan masyarakat dalam menghindari dan mengatasi pelanggaran hukum serta potensi gangguan lainnya. Pemerintah telah mengambil sejumlah tindakan untuk mencapai tujuan tersebut. Pejabat pemerintah harus dilatih sebagai pegawai negeri dan pelayan masyarakat dalam rangka menegakkan keamanan dan ketertiban

masyarakat. Pemerintah daerah membentuk Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) untuk menangani masalah keamanan, keselamatan, dan ketertiban masyarakat. Satuan Polisi Pamong Praja dibentuk untuk melaksanakan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah, memelihara ketenteraman dan ketertiban, serta merencanakan keamanan masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 255 ayat (1).<sup>101</sup>

Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) merupakan Perangkat Daerah yang dibentuk untuk melaksanakan Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah, menyelenggarakan ketertiban dan keamanan masyarakat, dan menyelenggarakan perlindungan masyarakat, sesuai Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2), Bupati/Walikota lewat Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota bertugas melaksanakan tugas Satpol PP. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018, Satpol PP bertugas menetapkan kebijakan, menyelenggarakan keamanan dan ketertiban di tingkat kabupaten/kota, serta mengoordinasikan dan melaksanakan pengawasan masyarakat dengan instansi pemerintah daerah.

Meskipun Kepala Bidang Ketertiban Umum Satpol PP Kota Palopo telah menyatakan bahwa perlu adanya peraturan yang mengatur secara khusus tentang pengawasan dan penertiban rumah walet di Kota Palopo sebelum mengambil tindakan atas laporan warga, namun secara nyata dalam tugas Satpol berdasarkan Peraturan Perundang-undangan disebutkan bahwa tugas dan fungsi Satpol PP adalah membantu Kepala Daerah dalam menegakkan Peraturan Daerah, dimana

---

<sup>101</sup> Kementerian Sekretariat Negara RI, "Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah," Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244

dasar hukum pelarangan dan zonasi rumah walet telah secara tegas tertuang dalam Pasal 100 huruf c Peraturan Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Wali Kota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Perizinan Usaha Sarang Walet. Sehingga dari dua produk hukum daerah yang telah ditetapkan itu dapat menjadi dasar bagi Dinas Satpol PP Kota Palopo dalam melakukan penyelidikan atas dugaan pelanggaran regulasi dan gangguan ketertiban berdasarkan laporan warga.

Satuan Polisi Pamong Praja Kota Palopo dalam menjalankan amanat Peraturan Perundang-Undangan di wilayahnya memiliki peranan penting dalam mengimplementasikan tegaknya suatu aturan yang telah ditetapkan guna menghadirkan kemaslahatan dan menciptakan harmonisasi kehidupan dalam masyarakat Kota Palopo. Sebagai advokat masyarakat, Wali Kota dan DPRD harus senantiasa mendukung peningkatan kapasitas Satpol PP dalam bidang pelayanan publik, pengendalian massa, penegakan hukum, dan penyelesaian sengketa sosial. Kinerja Satpol PP dapat ditingkatkan dengan memberikan pelatihan dan pembekalan yang relevan dengan tugasnya.

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.

Menghubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan “Pelanggaran hukum apa pun yang mengakibatkan orang lain menderita kerugian, mengharuskan individu yang menyebabkan kerugian tersebut melalui kesalahannya sendiri untuk menebus kesalahannya”. Pasal 1365 KUHPerdata mengatur mengenai perbuatan melawan hukum, yang bisa diterapkan jika usaha rumah walet menimbulkan gangguan yang merugikan tetangga, sebagaimana Peneliti temukan di lapangan berdasarkan pengamatan dan keterangan warga yang peneliti temui bahwa gangguan tersebut berupa kebisingan yang berlebihan, pencemaran udara, atau gangguan lainnya yang mengurangi kenyamanan hidup.<sup>102</sup>

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.<sup>103</sup>

Sebab Peneliti menilai dalam konteks ini Pendekatan yang berbasis kearifan lokal dan musyawarah dapat menjadi solusi yang efektif dalam menyelesaikan

---

<sup>102</sup> Muammar Arafat Yusmad, Hukum di Antara Hak dan Kewajiban Asasi (Yogyakarta: Deepublish, 2018) hal. 43

<sup>103</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). BW - Burgerlijk Wetboek (1847)

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 teknis, khususnya Dinas PUPR Kota Palopo bertanggung jawab dalam menyusun RTRW yang menetapkan zonasi untuk berbagai kegiatan, termasuk usaha rumah walet harus memastikan bahwa zonasi yang ditetapkan mempertimbangkan aspek lingkungan, kesehatan masyarakat, dan ketertiban umum. DPMPTSP Kota Palopo bertugas memeriksa kelengkapan dan kesesuaian dokumen perizinan dengan peraturan zonasi sebelum menerbitkan IMB atau PBG. Mereka harus menolak permohonan izin untuk pembangunan rumah walet di luar zonasi yang telah ditetapkan. Perangkat Daerah teknis terkait melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan rumah walet untuk memastikan kesesuaian dengan IMB atau PBG dan peraturan zonasi. Mereka berhak

memberikan teguran, peringatan, atau bahkan menghentikan pembangunan jika ditemukan pelanggaran. Perangkat daerah teknis bekerja sama dengan Dinas Satpol PP Kota Palopo dalam menegakkan hukum terhadap pelanggaran peraturan atau regulasi yang telah ditetapkan.

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.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil pembahasan mengenai penelitian di atas, maka Penulis menarik kesimpulan sebagaimana dibawah ini:

1. Implementasi regulasi terkait rumah walet di Kota Palopo belum berjalan secara efektif dalam melindungi hak-hak tetangga. Meskipun secara normatif terdapat regulasi yang dapat digunakan, baik dari undang-undang seperti UU Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, serta ketentuan dalam KUH Perdata terkait gangguan terhadap tetangga (Pasal 625), namun dalam praktiknya di Kota Palopo belum ada Peraturan Daerah khusus yang secara spesifik mengatur rumah walet di wilayah permukiman, meskipun ketentuan Pasal 100 C Perda Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 secara tegas melarang pendirian rumah walet di pemukiman penduduk dengan kepadatan tinggi dan Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 yang memberikan pedoman dalam pelaksanaan pengusahaan rumah walet di Kota Palopo. Akan tetapi dari dua produk hukum daerah tersebut terbukti tidak mampu mengatasi persoalan yang selama ini terjadi. Kurangnya penegakan hukum, lemahnya pengawasan dari instansi terkait, serta minimnya kesadaran pemilik rumah walet terhadap dampak sosial dan lingkungan menjadi kendala utama dalam implementasi regulasi.

2. Bentuk perlindungan hukum terhadap hak tetangga akibat keberadaan rumah walet di permukiman Kota Palopo masih bersifat umum dan reaktif. Hak tetangga atas lingkungan yang sehat dan tenang pada dasarnya diakui dalam sistem hukum Indonesia, namun perlindungan tersebut belum diwujudkan secara maksimal. Belum tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan efektif, serta keterbatasan akses masyarakat terhadap bantuan hukum, menyebabkan perlindungan tersebut lebih bersifat formal daripada substantif. Upaya perlindungan yang dilakukan selama ini lebih bergantung pada inisiatif warga untuk melapor atau mengadukan masalah, dari pada tindakan proaktif dari Pemerintah Daerah. Perlindungan hukum bukan untuk menghentikan usaha rumah walet, tetapi untuk bagaiman menjamin bahwa usaha dilakukan sesuai dengan peraturan, seperti zonasi, izin usaha, dan analisis dampak lingkungan (UKL-UPL) dan Persetujuan Bangunan Gedung yang harus pengusaha rumah walet peroleh dan pemerintah keluarkan sesuai dengan prosedur.

#### B. Saran

Dalam penelitian ini, penulis memberi sejumlah saran kepada Pemerintah sebagai pemangku kebijakan dan fasilitator dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hak tetangga akibat dampak rumah walet pada permukiman di Kota Palopo sebagai bentuk pembelajaran, pengetahuan dan referensi untuk semua yang terlibat. Saran penulis adalah:

1. Pemerintah Kota Palopo sebaiknya segera menyusun dan menetapkan Peraturan Daerah (Perda) yang secara khusus mengatur usaha rumah walet, terutama yang berlokasi di kawasan permukiman. Peraturan ini harus mencakup aspek zonasi, syarat teknis bangunan, batasan operasional, pengelolaan limbah dan suara, serta perlindungan terhadap hak-hak warga sekitar.
2. Dinas terkait seperti Dinas Lingkungan Hidup, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), serta Satpol PP perlu meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap rumah walet yang tidak sesuai peruntukan atau tidak memiliki izin, agar regulasi yang ada dapat berjalan efektif dan tidak hanya menjadi norma di atas kertas.
3. Perlu adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang mudah diakses, agar tetangga/warga yang terdampak bisa memperoleh keadilan tanpa harus melalui proses hukum yang rumit dan mahal. Seperti layanan mediasi atau pengaduan khusus yang disediakan oleh Pemerintah Daerah sebagai upaya preventif, namun memberikan kepastian.
4. Pemilik usaha rumah walet diharapkan lebih proaktif dalam memperhatikan dampak lingkungan dan sosial terhadap tetangga, termasuk memasang peredam suara, menjaga kebersihan, dan berkomunikasi dengan tetangga sekitar sebelum memulai atau memperluas usaha.
5. Masyarakat perlu diberikan edukasi hukum dan sosialisasi mengenai hak-haknya sebagai tetangga yang terdampak usaha rumah walet, termasuk

bagaimana cara melaporkan pelanggaran atau meminta perlindungan hukum sesuai jalur yang tersedia.

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku:**

- Abdurrahman Al-Bahgardi dan Syamsuddin Ramadhan Al-Nawi, Fikih Bertetangga, hal.12 dalam Ibnu Katsir, Tafsir Ibnu Katsir, surat An-Nisaa: 36.
- Ade Hayati Nufus, Konsepsi Etika Bertetangga menurut Islam (kajian hadis-hadis Rasulullah Saw dalam, kitab Kutub al-Sittah)
- Adisasmita, Rahardjo, Analisis Tata Ruang Pembangunan (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012)
- Agus Dwiyanto, Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik (Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 2005)
- Bernard L.Tanya, Yoan N. Simanjuntak, & Markus Y. Hage, Teori Hukum. Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Generasi, Jakarta: Genta Publishing, (2010)
- Chambliss dalam Satjipto Raharjo, Hukum dan Masyarakat (Bandung: Angkasa Press, 1980) hal. 49 , dalam Absori, Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup. Muhammadiyah University Press Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2006
- Durkheim dalam Satjipto Raharjo, Sosiologi Hukum, Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2002) hal 100, dalam Absori, Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup. Muhammadiyah University Press Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2006
- Haris Herdiansyah, Metodologi Penelitian Kualitatif: Untuk Ilmu-Ilmu Sosial (Jakarta: Salemba Humanika, 2011)
- Harun. M Husen, Lingkungan Hidup, Masalah Pengelolaan dan Penegakan Hukumnya (Jakarta: Radar Jaya Offset, 2002)
- Hassan Ayyub, Etika Islam: Menuju Kehidupan Yang Hakiki, (Bandung: TrigendaKarya, 1994), cet ke-1

- Hyronimus, R, Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup (Surakarta: Muhammadiyah University Press Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2006)
- Iman Jalaluddin Rifa'I dkk, Metedologi Penelitian Hukum (Banten, PT. Sada Kurnia Berkah, 2023)
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Cet. IV; Jakarta: Balai Pustaka, 2007)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). BW - Burgerlijk Wetboek (1847)
- Kementerian Agama RI, Al-Hikmah Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Bandung: CV Diponegoro, 2017).
- Koesnadi Hardjasomantri, Hukum Tata Lingkungan (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005)
- Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan terjemahan, (Cet.1, Bandung, 2012)
- Lauer, Robert H, Perspektif tentang Perubahan Sosial (Jakarta: Rineka Cipta, 2003)
- Liang Gie, The, Teori-teori tentang Keadilan ( Yogyakarta: Super Sukses, 1982)
- Mahmud, M. Irfan, Kota kuno Palopo: dimensi fisik, sosial, dan kosmologi (Makassar: Masagena Press, 2003)
- Magnis-Suseno, Franz, Kuasa & Moral (Yogyakarta: Kanisius, 1988)
- Mariam Darus Badrulzaman, Perjanjian Baku (Standard) dan Perkembangannya di Indonesia (Bandung, 2001)
- Muhammadiyah dan Nahdaltul Ulama (NU), Korupsi itu kafir, (Jakarta, Mizan, 2010)
- Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011)
- Puasa, Kuran (2019). Kamus Bahasa Bugis - Indonesia. Jawa Barat: Jejak. ISBN 9786024745059.
- Rhona K.M. Smith, Hukum Hak Asasi Manusia (Yogyakarta: Pusat Studi Hak Asasi Manusia Universitas Islam Indonesia, 2008)
- Salim H.S, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia (Jakarta : Sinar Grafika, 2003)

- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000)
- Takdir, dkk, Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024)
- Tim ICCE Jakarta.Demokrasi, Hak Asasi Manusia dan Masyarakat Madani, (Jakarta : Prenada Media, 2003)
- Yusmad, Muammar Arafat, Hukum di Antara Hak dan Kewajiban Asasi (Yogyakarta: Deepublish, 2018)
- Yunus Wahid, Pengantar Hukum Tata Ruang (Jakarta: Kenacna Prenadamedia Group, 2014)
- Rahmawati, Abdain, Hardianto, Ishak, Sosiologi Islam dan Modernitas. (2025)
- W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia (Jakarta: Balai Pustaka, 1986)
- Zainudin Ali, Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia, cetakan ketiga (Jakarta : Sinar Grafika, 2010)

**Jurnal/Artikel:**

- Abdain, Peran Sistem Ekonomi Islam Dalam Menanggulangi Tingkat Kesenjangan Sosial. *Jurnal Muamalah*: Volume IV, (2014) hal. 5
- Assaad, A. Sukmawati. "Teori Pemberlakuan Hukum Islam di Indonesia." *Jurnal Al Ahkam* 4.2 (2014).
- Arianto, Yolanda Felicia, et al. Konsep Keadilan Restoratif Dalam Perspektif Teori Keadilan John Rawls. *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora* 3.01, (2025).
- Arif, Firman Muhammad. "Anggaran Belanja Daerah Berbasis Maqasid al Syari'ah: Analisis Realisasi Anggaran Kota Palopo." *INFERENSI: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan* 13.1 (2019): 51-74
- Fasiha, F., Abdullah, M. R., Abdul Kadir, A. R. N. O., & Kamal, H. (2020). Halal Labelisation of Haram Food in Makale Toraja. *IAIN Palopo*.
- Hayati, M. Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terhadap Pencemaran Lingkungan Akibat Budidaya Sarang Burung Walet. *Jurnal Penelitian Hukum*, (2018)

- Karim, Hariyanti, Abdul Malik, and Rosmini Maru. "Analisis Penggunaan Lahan Terkait Penerapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palopo Tahun 2012–2032."
- Kementerian Sekretariat Negara RI, "Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah," Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244
- Kharisma, Bayu. "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 (2018).
- Mandey, Rommy Fernando. "Penegakan Hukum Tata Ruang dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Utara." Lex Administratum 3.4 (2015).
- Mappa, Ulfiani Dwi Yanti. Hubungan Tingkat Urbanisasi dan Tingkat Ketimpangan Pendapatan di Kota Palopo. Diss. Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2022.
- Mustaming, dkk. "Nafkah dalam konteks hukum islam." MADDIKA: Journal of Islamic Family Law 4.1 (2023): 48-56.
- Mokodongan, Rohaya Putri, Dwight M. Rondonuwu, and Ingerid L. Moniaga. "Evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamobagu Tahun 2014-2034." SPASIAL 6.1 (2019): 68-77
- Nurlaeli, Nurlaeli. Tinjauan Fiqh Siyasah Terhadap Otonomi Daerah Dalam Pelaksanaan Pemerintahan Desa (Studi Pada: Desa Burau, Kecamatan Burau, Kabupaten Luwu Timur). Diss. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2022.
- Ohoitimir, Yong, Teori Etika tentang Tujuan Hukum, Makalah Seminar Nasional HIDESI XII, Jakarta, (2002).
- Rahmawati, Desy Fithri Nur. "Konsep Hukum Tata Ruang Dalam Pemikiran Hukum Positif Indonesia." Syariah: Jurnal Ilmu Hukum 1.2 (2024): 3

- Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2 (2017): 8.
- Sinaulan, J. H. "Perlindungan hukum terhadap warga masyarakat." *Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya* 4.1 (2018).
- Sri Rahayu Wilujeng, *Hak Asasi Manusia: Tinjauan dari Aspek Historis dan Yuridis*, *Jurnal Humanika*, Vol. 18, No. 2, (2013)
- Surur, Fadhil. "Penataan dan pelestarian kawasan bersejarah kota palopo sebagai kota pusaka Indonesia." *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI* (2013): 25-30.
- Susilowati, Eny. "Pengaturan Terhadap Pembangunan Gedung Sarang Burung Walet Di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah." *Morality: Jurnal Ilmu Hukum* 4.1 (2018)
- Ulfah, Maria, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Pencemaran Lingkungan Yang Ditimbulkan Oleh Budidaya Burung Walet Disekitar Perumahan Penduduk Di Lahan Rawa Marabahan." *Prosiding Penelitian Dosen UNISKA MAB* (2022).
- Wirosoedarmo, Ruslan, Jhohanes Bambang Rahadi Widiatmono, and Yoni Widyoseno. "Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Berdasarkan Daya Dukung Lingkungan Berbasis Kemampuan Lahan." *Agritech* 34.4 (2014): 463-472.
- Yunus, Danial, dan Nency Dela Oktora. "Etika Bertetangga dalam Hukum Keluarga Islam." *Journal of Islamic Family Law* 1.1 (2022): 1-10.

#### **Skripsi/Tesis:**

- Achmad Halifkah, Pemanfaatan Rumah Hunian Untuk Kegiatan Usaha Sarang Burung Walet Di Kecamatan Watang Sawitto Kabupaten Pinrang (Tesis Universitas Hasanuddin 2023).
- Agung Devry Prasetyo, Pengaturan Terhadap Pembangunan Gedung Sarang Walet di Daerah Permukiman Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pringsewu (Skripsi Universitas Lampung 2016)
- Devi Haryati, Problematika Kebijakan Perizinan Penangkaran dan Pengusahaan Sarang Burung Walet pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan

Terpadu Satu Pintu Kabupaten Rokan Hilir (Tesis Universitas Islam Riau 2022)

Hayati, Mulida. "Perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap pencemaran lingkungan akibat budidaya burung walet." *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum* 27.1 (2018): 38-54.

Irwan, Irwan. *Dampak Lingkungan dalam Pengelolaan Sarang Burung Walet di Kota Parepare.* (Skripsi IAIN Parepare 2022)

Reyhan Hendrawan Wahid, Kebijakan Pemerintah Terhadap Pembangunan Rumah Toko Yang Pemanfaatannya Untuk Usaha Peternakan Burung Walet (Tesis Universitas Hasanuddin 2022).

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

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

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palopo Tahun 2022-2041.

Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2018 tentang Izin Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet.

**Internet**

<file:///C:/Users/Ariel%20IT%20Computer/Downloads/BAB%20II.pdf>

<https://jdih.palopokota.go.id/>

Borneo News, 2011. Dilarang Bangun Gedung Walet.  
<http://www.borneonews.co.id/news/kotapalopo/18062-dilarang-bangun-gedung-walet.html>. Diakses tgl. 20 Oktober 2024

JDIH BPK <https://peraturan.bpk.go.id/>

Koran Akselerasi, Ketat! Perda RTRW Palopo tak bolehkan sarang walet sarang walet di pemukiman warga (6/6/2022).

<https://www.koranakselerasi.com/2022/01/ketat-perda-rtrw-palopo-tak-bolehkan.html>. Diakses pada tanggal 20 Februari 2025.

Koran Ritme, Pemkot Larang Pengusaha Bangun Sarang Walet di Tengah Pemukiman Warga (2/11/2022). <https://ritmee.co.id/pemkot-palopo-larang-pengusaha-bangun-sarang-walet-di-kawasan-pusat-penduduk>. Diakses pada tanggal 20 Februari 2025.

Warga Pontap Palopo Tolak Pembangunan Sarang Burung Walet. Penulis: Hamdan Soeharto Editor: Anita Kusuma Wardana (<https://makassar.tribunnews.com/2018/08/02/warga-pontap-palopo-tolak-pembangunan-sarang-burung-walet>)

**LAMPIRAN**  
**DOKUMENTASI WAWANCARA**

1. Wawancara bersama Camat Wara Timur (Pardi Wahyudi, S.IP)



2. Wawancara bersama pejabat dan staf Dinas PUPR Kota Palopo



3. Wawancara bersama Pejabat dan Staf di DPMPTSP Kota Palopo



4. Wawancara bersama Pejabat dan Staf di Dinas Lingkungan Hidup



5. Wawancara bersama Analis Keuangan BAPENDA Kota Palopo



6. Wawancara bersama Pejabat Dinas Satpol PP Kota Palopo





2 (dua) Rumah Walet yang dibangun setelah ditetapkannya Perda Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palopo Tahun 2022-2041



Spanduk Protes Warga/Tetangga di Sekitar Rumah Walet di Jln. Yos Sudarso RT.002/RW.002 Kelurahan Pontap tanggal 5 Juni 2024



## RIWAYAT PENULIS



M. Ardiansyah WH, lahir di Palopo pada tanggal 27 April 1996, Penulis merupakan anak pertama dari lima bersaudara yang lahir dari pasangan M. Wirawan (Almarhum) dan Herlina Mahmud. Penulis memulai jenjang pendidikan di 174 Kaluku Kabupaten Luwu Utara tahun 2002, kemudian pindah ke SDN 310 Lamandu Kota Palopo dan terakhir menamatkan pendidikan dasarnya di SDN 81 LangkanaE Palopo tahun 2008. Di tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di SMP Neg. 5 Palopo dan selesai pada tahun 2012. Penulis baru melanjutkan Pendidikan Menengah Atas pada Tahun 2013 di SMK Neg. 1 Palopo dan kemudian selesai pada tahun 2015. Pada tahun yang sama di tahun 2015, penulis terdaftar sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Andi Djemma Palopo dan lulus pada tahun 2021 dan pada tahun 2023 melanjutkan pendidikan Strata Dua (S2/Magister) program studi Hukum Keluarga di Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo.