

Analisis Terhadap Pengaturan Alih Fungsi Bangunan Rumah Menjadi Kafe

Adinda Nabilla Putri¹, Askari Razak², Moch. Andry Wikra Wardhana Mamonto³

Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

Koresponden: adindaanabila@gmail.com

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aspek peraturan hukum hak kekayaan intelektual dalam perjanjian waralaba serta perlindungan hukum HaKI bagi pemberi waralaba (franchisor) dan penerima waralaba (franchisee) dalam perjanjian waralaba. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (library research). Hasil penelitian ini menunjukkan (1) aspek peraturan hukum HaKI dalam perjanjian waralaba diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba dan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Waralaba yang mengatur perjanjian ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi franchisor, tetapi juga melindungi investasi dan hak-hak franchisee. (2) Bagi franchisor, HaKI berfungsi sebagai perlindungan hukum untuk menjaga ciri khas produk dan sistem bisnis dari penyalahgunaan atau modifikasi oleh pihak penerima waralaba (franchisee) dan memastikan integritas model bisnis tetap terjaga sesuai perjanjian. Sedangkan bagi franchisee melalui Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba serta prinsip-prinsip dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata). Perlindungan ini mencakup hak untuk menggunakan merek dagang dan sistem bisnis, penyelesaian perselisihan dapat dilakukan dengan cara litigasi, serta memberikan hak kepada franchisee untuk meminta ganti rugi jika terjadi pemutusan sepihak oleh franchisor. Rekomendasi penelitian ini pada perjanjian waralaba seharusnya diterapkan berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata yang mengharuskan kesepakatan secara sukarela tanpa adanya keterpaksaan, namun menurut peneliti perjanjian antara pihak franchisor dengan pihak franchisee terkesan memberatkan pihak franchisee dimana kendali penuh dipegang oleh pihak franchisor. Serta, hendaknya para pihak dalam perjanjian waralaba baik pihak pemberi waralaba (franchisor) maupun pihak penerima waralaba (franchisee) sebelum menandatangani kontrak baku perjanjian waralaba harus teliti terlebih dahulu dalam menganalisa isi perjanjian yang akan disepakati bersama.

Kata Kunci: Hak Kekayaan Intelektual, Perjanjian, Waralaba.

Abstract:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan sanksi dan efektivitas pelaksanaan sanksi terhadap bangunan gedung alih fungsi yang tidak sesuai dengan fungsinya di Kota Makassar. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah normatif empiris. Lokasi penelitian di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar dan Satuan Polisi Pamong Praja Makassar, jenis dan sumber data yang digunakan menggunakan data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data wawancara dan dokumenasi, analisis data disajikan dalam bentuk kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan sanksi terhadap bangunan yang mengalami perubahan fungsi tanpa izin di Kota Makassar bertujuan untuk memastikan kepatuhan terhadap aturan zonasi sesuai dengan PP No. 16 Tahun 2021 dan Perda Kota Makassar No. 7 Tahun 2023. Sanksi yang dikenakan mencakup surat peringatan, pencabutan izin usaha dan Persetujuan Bangunan Gedung, denda administratif, hingga tindakan pembongkaran. Apabila pelanggaran tersebut memiliki pengaruh yang signifikan, sanksi pidana dapat juga diberlakukan. Pelaksanaan sanksi terhadap pelanggaran fungsi bangunan terbukti cukup efektif dalam meningkatkan kepatuhan terhadap aturan tata ruang. Sanksi administratif yang efektif menunjukkan kesungguhan pemerintah, meskipun masih terdapat hambatan dalam pemahaman hukum. Secara keseluruhan, hukuman ini menghasilkan efek jera, memperkuat pengawasan, dan mendukung lingkungan perkotaan yang teratur serta berkelanjutan.

Keywords: Alih fungsi, bangunan rumah, kafe, perizinan, sanksi.

A. PENDAHULUAN

Ketertarikan masyarakat Indonesia terhadap kopi semakin tumbuh seiring dengan berkembangnya budaya kopi yang semakin mengakar dalam kehidupan sehari-hari. Kopi kini tidak hanya sekadar minuman kesukaan bagi banyak orang, tetapi juga telah menjadi elemen gaya hidup, tempat bersosialisasi, dan sarana untuk mengekspresikan kreativitas. Kesadaran masyarakat akan kualitas kopi yang lebih baik serta banyaknya variasi dan metode penyajian kopi, mendorong banyak pelaku usaha untuk membuka kafe atau kafe di berbagai lokasi di kota.

Tren ini tidak hanya muncul di kalangan generasi muda, tetapi juga melibatkan berbagai lapisan masyarakat yang menjadikan kopi sebagai bagian yang penting dalam aktivitas sehari-hari mereka. Dengan demikian, berkembangnya kafe sebagai tempat yang menyenangkan untuk menikmati kopi, beraktivitas, atau berkumpul bersama teman, menjadi semakin populer dan tak terpisahkan dari kehidupan modern saat ini.

Seiring dengan meningkatnya minat terhadap kopi, peluang bisnis yang besar juga muncul. Meningkatnya ketertarikan terhadap kopi serta budaya yang tumbuh di sekitar kafe menawarkan kesempatan bisnis yang signifikan. Banyak pelaku usaha memandang kafe sebagai peluang yang menguntungkan, baik sebagai usaha mikro maupun sebagai bagian dari jaringan waralaba besar. Dengan modal yang relatif kecil, kafe dapat tumbuh dengan cepat dalam waktu yang singkat, terutama jika berada di lokasi yang strategis.

Dalam surah Al-Mulk ayat 15 yang berbunyi: "Dia (Allah) yang menjadikan bumi ini tunduk untukmu, maka berjalanlah di berbagai penjuru bumi dan makanlah sebagian rezekinya, dan hanya kepada-Nyalah kamu akan dibangkitkan."

Ayat tersebut mengajak manusia untuk berupaya menemukan rezeki di semua belahan dunia, baik dengan cara bertani, berdagang, atau menjalankan berbagai jenis usaha lainnya. Hal ini menandakan bahwa Allah memberikan kebebasan dan peluang bagi manusia untuk bekerja dan berusaha memperoleh rezeki. Salah satunya ialah membuka usaha kafe.

Karna melihat tingginya minat akan kopi dan peluang yang besar, banyak wirausahawan yang memanfaatkan rumah kosong atau hunian yang tidak terpakai untuk mendirikan kafe, mengingat tingginya biaya sewa di pusat kota. Menggunakan rumah untuk bisnis ini menawarkan pilihan yang lebih ekonomis bagi para pengusaha, khususnya bagi mereka yang sedang memulai usaha, karena biaya sewa rumah jauh lebih rendah daripada menyewa tempat usaha di pusat kota. Dengan cara ini, pemilik rumah dapat menjalankan usaha kafe yang cukup menguntungkan. Meskipun mendirikan kafe di rumah bisa menjadi peluang bisnis yang menarik, situasi ini juga menimbulkan efek negatif berupa penyalahgunaan tujuan gedung.

Rumah yang seharusnya digunakan sebagai tempat tinggal beralih fungsi menjadi lokasi usaha tanpa izin resmi dari otoritas terkait. Pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa setiap bangunan gedung perlu memenuhi syarat administratif dan syarat teknis sesuai dengan fungsi gedung dimana disebutkan pada Pasal 5 bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal

mencakup bangunan untuk rumah tinggal individu, rumah deret, apartemen, dan tempat tinggal sementara.

Berdasarkan hasil pengamatan, terdapat sejumlah rumah yang dialihfungsikan menjadi tempat usaha di Kota Makassar, tepatnya di Jalan Racing Centre Panakuk kang dan beberapa tersebar di Jalan Serigala, Jalan Singa dan di Jalan Macan. Di sejumlah tempat usaha tersebut yang berupa kafe telah memberi dampak pada pengguna fasilitas umum seperti jalan yang digunakan untuk lahan parkir sehingga menyebabkan kemacetan bagi pengguna jalan atau pengendara lainnya.

Hal tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar No. 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 pada Pasal 90 ayat (2) mengenai regulasi zonasi untuk pusat perdagangan dan jasa mencakup pemenuhan fasilitas dan infrastruktur dasar yang salah satunya adalah area untuk parkir.

Penelitian terdahulu telah mengkaji Pengaruh Alih Fungsi Hunian Menjadi Coffee Shop dan Resto Terhadap Aspek Kenyamanan, seperti yang diteliti oleh Fasikhi dkk di daerah Kota Tangerang Selatan. Hasilnya menunjukkan bahwa alih fungsi rumah menjadi kafe dapat mengganggu privasi serta kualitas lingkungan, di mana banyak penduduk merasa tidak nyaman dengan kegiatan orang lain yang berdekatan dengan tempat tinggal mereka. Namun, penelitian ini belum menilai konteks Kota Makassar yang memiliki karakteristik sosial dan peraturan yang berbeda. Oleh karena itu, dibutuhkan studi lebih mendalam untuk memahami bagaimana pengaturan perubahan fungsi bangunan rumah menjadi kafe di kota ini berdampak pada aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan.

Alih fungsi gedung ini menimbulkan berbagai masalah bagi masyarakat sekitar, seperti kebisingan, masalah parkir yang tidak teratur, peningkatan lalu lintas, serta penurunan kualitas ruang publik. Selain itu, perubahan fungsi gedung dari hunian menjadi usaha komersial juga dapat merusak struktur bangunan itu sendiri, karena rumah yang awalnya dirancang untuk tempat tinggal menjadi tidak sesuai dengan standar untuk kegiatan komersial. Salah satu efek yang paling terlihat dari keberadaan kafe di wilayah pemukiman adalah bertambahnya jumlah kendaraan yang masuk dan keluar dari lokasi

tersebut. Karena tidak adanya tempat parkir yang cukup, para pengunjung kafe sering kali meninggalkan kendaraan mereka di tepi jalan yang mengganggu kelancaran lalu lintas.

Kemacetan ini dapat memperburuk situasi lalu lintas, karna jalan merupakan fasilitas umum bukan sebagai lahan parkir. Di Pasal 1 Undang-Undang No. 2 tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan mengatakan bahwa jalan merupakan prasarana transportasi darat mencakup seluruh elemen jalan, termasuk infrastruktur penghubung, struktur tambahan, dan perlengkapan yang ditujukan untuk lalu lintas, yang terletak di permukaan tanah, di atas tanah, di bawah tanah, dan/atau di dalam air, serta di atas permukaan air, kecuali untuk jalan rel, jalan lori, dan jalur kabel. Pengaturan pelaksanaan jalan memiliki tujuan untuk menciptakan keteraturan, keselamatan, kelancaran, keamanan arus penumpang dan barang, serta kepastian di dalam Penyelenggaraan Jalan. Oleh karena itu, memanfaatkan jalan untuk parkir di tempat yang tidak sesuai dapat merugikan kepentingan bersama dan mengganggu fungsi utama jalan sebagai jalan transportasi yang aman dan efisien.

Alih fungsi bangunan di rumah yang dijadikan kafe menunjukkan pentingnya penerapan aturan yang lebih ketat. Ini sangat penting untuk memastikan bahwa perubahan fungsi bangunan mempertimbangkan tidak hanya aspek ekonomi, tetapi juga mematuhi peraturan hukum dan tata ruang yang ada. Dengan regulasi yang sesuai, diharapkan dapat tercapai keseimbangan antara pertumbuhan usaha dan keberlanjutan lingkungan serta ketertiban kota, demi kesejahteraan seluruh masyarakat.

B. METODE

Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan dengan metode normatif empiris untuk memahami secara mendalam terhadap pengaturan alih fungsi bangunan rumah menjadi kafe di Kota Makassar. Data dikumpulkan melalui studi literatur, wawancara mendalam, observasi lapangan, dan dokumentasi. Studi literatur dilakukan dengan mengkaji dokumen, regulasi, berita, serta artikel terkait alih fungsi bangunan dan penegakan hukum di Indonesia, khususnya di Kota Makassar. Data sekunder diperoleh dari buku, artikel, dan sumber online relevan. Wawancara dilakukan kepada aparat penegak hukum,

guna menggali perspektif langsung mengenai peraturan, efektivitas pelaksanaan sanksi serta langkah penanganannya. Data yang diperoleh dianalisis secara empiris dengan menggunakan teknik analisis isi untuk wawancara dan dokumen, serta analisis tematik untuk mengidentifikasi faktor penyebab, dampak, dan langkah penindakannya. Triangulasi juga dilakukan untuk memastikan validitas data dengan membandingkan hasil dari berbagai sumber dan teknik pengumpulan data. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Makassar dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar selama periode Mei sampai Juli 2025, sehingga diharapkan dapat diperoleh informasi komprehensif mengenai aturan terkait, termasuk aspek sosial dan hukum serta strategi penanggulangannya.

C. PEMBAHASAN

1. Apakah Pengaturan Sanksi Terhadap Pengalihfungsian Bangunan Rumah Menjadi Kafe Tanpa Izin.

Tindakan Menurut Utrech, sanksi ialah akibat dari suatu perbuatan atau suatu reaksi dari pihak lain, baik itu manusia atau lembaga sosial atas suatu perbuatan manusia.¹ Sanksi ialah tindakan hukum, dilakukan oleh pihak yang berwenang atau berkuasa ketika terjadi pelanggaran terhadap sebuah peraturan perundang-undangan.²

Tujuan utama dari kehadiran sanksi ialah untuk memastikan bahwa tujuan negara yang tercantum dalam aturan atau norma hukum dapat terwujud. Oleh karena itu, sanksi berfungsi sebagai instrumen paksaan atau jaminan agar setiap individu mematuhi norma hukum tersebut. Sanksi juga dapat dipandang sebagai konsekuensi hukum bagi individu yang melanggar norma hukum (sebagai alat penegakan).³ Proses alih fungsi bangunan sering kali dilakukan tanpa mengikuti aturan yang berlaku yang dapat mengakibatkan berbagai dampak negatif. Setiap perubahan penggunaan bangunan perlu mendapatkan persetujuan dan izin dari instansi pemerintah setempat agar

¹ E. Utrech. (2013). *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru, hlm. 17.

² Dwi Rachmad Kurniawan. (2020). *Pahami Ketentuannya, Hindari Sanksinya: Kupas Tuntas Sanksi Perpajakan*. Sidoarjo: Uwais Inspirasi Indonesia, hlm. 1.

³ Ahmad Mathar. (2023). Sanksi Dalam Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Hukum Keluarga Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam An-Nadwah Kuala Tungkal*, 2(3), hlm. 46.

sejalan dengan regulasi zonasi dan tidak merugikan lingkungan atau masyarakat sekitar. Apabila perubahan penggunaan dilakukan tanpa izin atau tidak sesuai fungsinya, hal ini bisa menghasilkan ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang kota, yang dapat mengakibatkan ketidakteraturan dalam penggunaan lahan dan merusak fungsi zonasi di daerah tersebut.

Pengaturan dan fungsi bangunan ditetapkan dengan jelas dalam berbagai regulasi, baik pada tingkat nasional maupun daerah. Secara umum, landasan hukum yang mengatur peranan bangunan tercantum dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung, yang kemudian menimbang bahwa bangunan gedung harus dilaksanakan dengan cara yang teratur, diimplementasikan sesuai dengan tujuan fungsinya, serta memenuhi syarat administratif dan teknis dari bangunan tersebut.

Fungsi bangunan gedung dijelaskan pada pasal 5 dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pada Pasal (1) yang menyatakan fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Selanjutnya pada Pasal 6 ayat (2) dan (3) dijelaskan bahwa fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan pada pasal sebelumnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan, perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Mengubah fungsi bangunan yang awalnya tempat tinggal menjadi kafe tanpa mendapatkan izin adalah suatu perbuatan yang melanggar karena jelas tidak mengikuti aturan dan tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan dapat menyebabkan berbagai dampak buruk, seperti suara yang mengganggu, kemacetan, pencemaran, serta berkurangnya kenyamanan di lingkungan sekitar. Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada Pasal 11 ayat (2) menyatakan bahwa, dalam hal perubahan fungsi dan atau klasifikasi bangunan gedung, pemilik wajib mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung. Sesuai dengan PP No. 16 Tahun 2021 Pasal 1 ayat (17), Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik

bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Jika ada yang mengubah fungsi suatu gedung tanpa mengurus atau memperbarui Persetujuan Bangunan Gedung, maka gedung tersebut akan dianggap melanggar peraturan hukum dan mungkin akan menghadapi sanksi administratif.

Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 menyatakan bahwa, pemilik yang tidak mengikuti penetapan fungsi dalam Persetujuan Bangunan Gedung sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) yaitu fungsi bangunan gedung meliputi; fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan fungsi khusus, akan dikenakan sanksi administratif. Pada ayat selanjutnya disebutkan bahwa pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam Persetujuan Bangunan Gedung akan dikenai sanksi administratif berupa: (1). peringatan tertulis; (2). pembatasan kegiatan pembangunan; (3). penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; (4). penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung; (5). pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung; (6). pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung; (7). pembekuan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung; (8). pencabutan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung; dan/atau; (9) perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

Sanksi administratif merupakan jenis hukuman yang paling umum diterapkan dan mencakup tindakan seperti surat teguran, peringatan, atau denda. Dalam hal ini, pemilik bangunan diberikan kesempatan untuk mengembalikan fungsi bangunan sesuai dengan izin yang telah diberikan. Sanksi administratif untuk pemilik bangunan yang tidak mengikuti izin untuk perubahan fungsi juga diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar No. 1 Tahun 2023 mengenai Penyediaan, Penyerahan Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Pasal 24 ayat (2), sanksi administratif yang berupa: (1). peringatan tertulis; (2). pencabutan izin usaha; (3). pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung; (4). pencabutan insentif; (5). denda administratif; dan (6). pengumuman di media massa.

Secara keseluruhan, pengaturan sanksi untuk bangunan yang dialihfungsikan tanpa izin atau tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan di Kota Makassar merupakan tindakan penting untuk menjaga tata tertib dan kesesuaian dengan regulasi yang telah ada. Melalui penerapan sanksi yang tegas dan efisien, diharapkan lingkungan yang lebih rapi dan aman bagi masyarakat dapat terwujud, serta mendukung pencapaian tujuan pembangunan kota yang berkelanjutan.

2. Efektivitas Pelaksanaan Sanksi Terhadap Alih Fungsi Bangunan Rumah Menjadi Kafe Tanpa Izin di Kota Makassar.

Setiap bangunan memiliki fungsi dan tujuan yang sudah ditentukan dalam dokumen perencanaan tata ruang, seperti Rencana Tata Ruang Wilayah. Apabila bangunan yang seharusnya digunakan untuk tempat tinggal beralih fungsi menjadi kafe tanpa izin yang sah, hal tersebut dapat memunculkan berbagai masalah, mulai dari gangguan terhadap ketertiban masyarakat, konflik dengan warga setempat, hingga pelanggaran hukum yang berpotensi berdampak sistemis pada kualitas penataan kota.

Pemerintah Kota Makassar telah merumuskan aturan yang mengatur penggunaan dan pemanfaatan bangunan, termasuk mekanisme sanksi administratif dan hukum bagi pelanggaran fungsi bangunan. Dalam pelaksanaannya, penegakan hukuman ini melibatkan sejumlah lembaga pemerintah seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Satuan Polisi Pamong Praja, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Setiap perubahan fungsi bangunan, contohnya dari tempat tinggal menjadi tempat usaha atau dari gudang menjadi tempat ibadah, harus disertai dengan pengubahan izin bangunan untuk memastikan keselarasan dengan rencana tata ruang, persyaratan teknis, dan peraturan hukum yang ada.

Dari hasil penelitian di kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar dijelaskan bahwa perubahan izin bangunan gedung perlu mengajukan permohonan baru melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dan melewati beberapa proses. Faisal Burhan selaku Kepala Bidang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan menjelaskan: "Proses melalui *Online Single*

Submission (OSS) dimulai dari pendaftaran atau pengisian formulir, pengunggahan dokumen, sertifikasi kelengkapan dan dijadwalkan konsultasi dengan tim profesi ahli yang melakukan kajian teknis verifikasi, jika sudah sesuai, dilanjutkan dengan perhitungan retribusi hingga penerbitan izin melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP). Meskipun proses ini tampak panjang, sangat penting untuk memastikan bahwa fungsi bangunan mematuhi ketentuan tata ruang dan standar keselamatan yang berlaku.”⁴

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Makassar menekankan betapa pentingnya bagi pemilik bangunan untuk mengerti dan mengikuti tata cara pengubahan izin bangunan. Proses perubahan izin yang kini terhubung melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) tidak hanya menunjukkan usaha pemerintah dalam meningkatkan keterbukaan dan efisiensi pelayanan publik, tetapi juga memerlukan tingkat kesadaran hukum yang tinggi dari masyarakat.

Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar No. 7 Tahun 2023 Pasal 3 ayat (2) huruf a dengan jelas menyatakan bahwa pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk mewujudkan bangunan yang sesuai dengan tujuan dan klasifikasinya. Ini berarti setiap struktur harus dimanfaatkan sesuai dengan izin awal yang telah disetujui oleh pemerintah setempat, dan tidak boleh diubah fungsinya secara sepihak tanpa proses hukum yang tepat. Dalam situasi di mana rumah dialihfungsikan menjadi kafe tanpa mengubah izin dan klasifikasi fungsinya, regulasi ini akan menganggap sebagai suatu pelanggaran.

Pelaksanaan sanksi terhadap pelaku pelanggaran merujuk pada Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar No. 1 Tahun 2023 mengenai Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Sanksi yang diterapkan meliputi teguran tertulis, penyegelan, hingga denda apabila pemilik tetap membandel.

⁴ Wawancara Bapak Faisal Burhan. Makassar, 25 April 2025, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar.

Pelaksanaan sanksi dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) yang kemudian bekerja sama dengan instansi lain. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja Pasal (1) ayat (1), Satuan Polisi Pamong Praja merupakan perangkat daerah yang memiliki tanggung jawab untuk menegakkan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah, menjaga ketentraman masyarakat, serta melindungi warga. Pada Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar No. 1 Tahun 2023 pada Pasal (20) ayat (3) juga menyebutkan bahwa dalam hal melakukan pengawasan dan pengendalian pada kesesuaian, pemeliharaan, pengelolaan sarana, prasarana dan utilitas umum perumahan, Wali Kota dapat melimpahkan kewenangannya pada perangkat daerah mengenai tugas dan fungsinya.

Kepala Seksi Hubungan Antar Lembaga, Ibu Yuli Handayani saat diwawancara di kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Makassar mengatakan bahwa penerapan hukuman sudah dilakukan secara bertahap dengan pendekatan persuasif terlebih dahulu. “Setelah kami menerima laporan dari masyarakat, kami akan melakukan pengecekan di lokasi dan memastikan izin usahanya. Jika terbukti tidak memiliki izin, pemilik usaha akan kami berikan pembinaan terlebih dahulu dan diberikan surat teguran secara tertulis. Namun jika tak ada respon setelah tiga kali teguran, maka kami akan melakukan penyegelan.”⁵

Menurutnya, banyak pelaku usaha yang langsung merespon dan taat bila sudah diberikan surat teguran dan kebanyakan tidak sampai dilakukan penyegelan.

Selain itu, munculnya kafe di tengah-tengah permukiman juga memberikan dampak pada ketertiban lalu lintas. Rumah yang tadinya hanya dijadikan hunian diubah menjadi tempat usaha atau kafe hingga menimbulkan kekacauan parkir karna kurangnya lahan parkir. Ibu Yuli Handayani selaku Kepala Seksi Hubungan Antar Lembaga Satuan Polisi Pamong Praja Kota Makassar, menjelaskan bahwa “pemerintah juga ingin memberikan kemudahan pada masyarakat yang ingin berusaha, maka dari itu pemerintah mewujudkannya melalui sistem *Online Single Submission* (OSS) tapi

⁵ Wawancara Ibu Yuli Handayani. Makassar, 02 Juni 2025, Satuan Polisi Pamong Praja Makassar

ternyata hal itu justru menimbulkan keluhan lain. Mayoritas masyarakat mengeluhkan masalah parkir liar yang mengganggu ketertiban lalu lintas karna kurangnya lahan parkir. Bangunan yang awalnya bertujuan untuk hunian pasti memiliki lahan parkir yang sempit karna parkir hanya untuk pribadi, lalu dialihfungsikan menjadi tempat usaha (kafe) pasti hal itu akan mempengaruhi ketertiban lalu lintas."

Keluhan warga mengenai adanya parkir liar karena rumah diubah jadi kafe tanpa izin menurut saya sangat masuk akal. Rumah biasanya tidak dirancang untuk bisa menampung banyak mobil. Jika rumah yang hanya punya tempat parkir pribadi diubah jadi usaha, maka mobil pengunjung akan berdatangan ke jalan umum, sehingga mengganggu ketertiban lalu lintas.

Ibu Yuli Handayani juga menambahkan bahwa, "Jadi, sampai saat ini sudah ada kurang lebih 15 kafe yang kami tindak karena melanggar aturan. Dari jumlah tersebut, sekitar 13 kafe sudah kami berikan teguran tertulis. Dua di antaranya bahkan kami lakukan penyegelan, karena pelanggaran yang dilakukan cukup berat. Masalah yang paling banyak kami temukan adalah soal parkir yang tidak sesuai ketentuan, sehingga menimbulkan gangguan bagi lingkungan sekitar. Selain itu, ada juga pelanggaran terkait pembuangan limbah sembarangan, serta keberadaan bar dan penggunaan alat DJ yang tidak memiliki izin resmi."

Aturan yang baik adalah yang memiliki sanksi yang dilaksanakan dengan efektif. Namun, efektivitas pelaksanaan sanksi tidak dapat dinilai hanya berdasarkan seberapa sering atau seberapa keras hukuman diberikan. Menurut Prof. Satjipto Rahardjo, penegakan hukum sejatinya adalah upaya untuk menerapkan berbagai ide atau konsep mengenai keadilan, kebenaran, dan manfaat sosial. Dengan demikian, penegakan hukum adalah proses untuk mengubah gagasan dan konsep tersebut menjadi suatu realitas.

Hakikatnya, penegakan hukum merupakan usaha untuk merealisasikan nilai-nilai dan norma-norma yang mencerminkan keadilan serta kebenaran. Oleh sebab itu, pelaksanaan hukum menurut sudut pandang ini bukan hanya menjadi tugas para

penegak hukum dalam arti tradisional, melainkan juga merupakan tanggung jawab setiap individu di dalam masyarakat. Dalam hal ini, pelaksanaan sanksi yang efektif menjadi aspek krusial dalam penegakan hukum, sebab efektivitas sanksi tidak hanya mengindikasikan kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan komitmen bersama dalam mengupayakan keadilan, kebenaran, dan manfaat sosial secara nyata.

Dalam wawancara dengan Ibu Yuli Handayani dan Bapak Supriyono di kantor Satuan Polisi Pamong Praja, mereka menyampaikan pandangannya mengenai pelaksanaan sanksi hukum yang efektif dari perspektif eksekutor penegak hukum. Ia menegaskan bahwa sanksi hukum yang efektif bukan hanya banyaknya pelaku usaha yang ditindak melainkan dengan berkurangnya pelanggaran dan mampu mengedukasi masyarakat. “Efektivitas pelaksanaan sanksi bagi kami itu menilai berkurangnya pelanggaran dan mampu mengedukasi masyarakat. Efektivitas pelaksanaan sanksi itu bukan dinilai dari banyaknya penindakan yang diberikan melainkan semakin minimnya pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha merupakan keberhasilan dari pelaksanaan sanksi tersebut,” jelasnya.

Beliau juga mengatakan bahwa sarana dan prasarana dalam mendukung efektivitas pelaksanaan sanksi ini sudah cukup memadai dan harus dimaksimalkan yang ada.

Berdasarkan penelitian, hasilnya menunjukkan bahwa penerapan sanksi atas pelanggaran alih fungsi bangunan hunian menjadi kafe sudah cukup efektif dan terlaksana dengan baik, terutama dalam hal penegakan aturan secara tegas dan konsisten oleh aparat penegak hukum. Meskipun masih terdapat hambatan seperti rendahnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat, upaya pembinaan, pendekatan edukatif, serta penerapan hukum yang berkeadilan telah memberikan dampak positif terhadap kesadaran hukum.

Efektivitas ini tercermin dari mulai tumbuhnya sikap patuh hukum di beberapa lapisan masyarakat, serta berkurangnya angka pelanggaran di wilayah tertentu. Oleh karena itu, meskipun belum sempurna, pelaksanaan sanksi dapat dikatakan telah berjalan

sesuai dengan tujuan hukum, yaitu menciptakan keteraturan sosial dan memberikan efek jera bagi pelanggar.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa, tindakan melanggar fungsi bangunan, seperti mengubah rumah menjadi kafe tanpa persetujuan, dapat menyebabkan berbagai masalah sosial, lingkungan, dan pengaturan ruang yang serius. Karena itu, penerapan sanksi administratif sesuai dengan peraturan seperti memberikan peringatan, menghentikan izin, hingga melakukan pembongkaran, menjadi langkah vital untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan lingkungan. Sanksi tersebut dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2021 dan dalam Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar No. 1 Tahun 2023. Pelaksanaan sanksi atas pelanggaran fungsi bangunan sudah cukup efektif, terutama dalam meningkatkan patuhnya masyarakat terhadap regulasi tata ruang dan izin. Dengan adanya sanksi administratif yang sistematis, pemerintah telah membuktikan keseriusannya dalam menjaga ketertiban lingkungan dan mengurangi pelanggaran. Walaupun masih ada kendala seperti minimnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat, secara keseluruhan penerapan sanksi ini sukses menimbulkan efek jera, memperkuat pengawasan terhadap pembangunan, serta mendukung terciptanya lingkungan perkotaan yang lebih teratur, aman, dan berkelanjutan. Sebagai saran, pemerintah Kota Makassar harus melakukan peningkatan sosialisasi mengenai konsekuensi hukum sangat penting agar masyarakat menyadari betapa krusialnya mematuhi peraturan tata ruang untuk menjaga ketertiban lingkungan dan mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan. Untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan sanksi pada pelanggaran fungsi bangunan, disarankan kepada pemerintah untuk memperkuat penyuluhan dan edukasi hukum kepada masyarakat, meningkatkan konsistensi pengawasan dengan memanfaatkan teknologi, serta melakukan evaluasi regulasi secara berkala agar lebih responsif dan mudah dimengerti. Selain itu, sistem *Online Single Submission* (OSS) juga harus diperbaiki agar bisa mengontrol dan memilah kafe mana yang layak, untuk menghindari adanya keluhan mengenai lahan parkir.

E. REFERENSI

Djumhana, M., & Djubaedillah, R. (1997). *Hak Milik Intelektual (Sejarah, teori dan Prakteknya)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

E. Utrech. (2013). *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru, hlm. 17.

Dwi Rachmad Kurniawan. (2020). *Pahami Ketentuannya, Hindari Sanksinya: Kupas Tuntas Sanksi Perpajakan*. Sidoarjo: Uwais Inspirasi Indonesia, hlm. 1.

Ahmad Mathar. (2023). Sanksi Dalam Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Hukum Keluarga Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam An-Nadwah Kuala Tungkal*, 2(3), hlm. 46.

Wawancara Bapak Faisal Burhan. Makassar, 25 April 2025, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar.

Wawancara Ibu Yuli Handayani. Makassar, 02 Juni 2025, Satuan Polisi Pamong Praja Makassar