



Pengendalian Pembangunan Rumah Tanpa Izin di Pinggir Sungai

Iqbal A'zhmi^{1*}, Muhammad Fauzan², Andin Hermawan³, Muhammad Ziddan Hidayat⁴, M Abdul Qadir Al Khair⁵

¹⁻⁵Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia

Alamat: Jl. Brigjend Hasan Basri Jl. Universitas Lambung Mangkurat, Pangeran, Kec. Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70124

Korespondensi penulis: iqbalazhmi.442@gmail.com*

Abstrak. *The construction of houses in river border areas is a complex issue involving legal, environmental, and spatial planning aspects. River borders are protected zones designated to maintain the ecological function of rivers and to mitigate disaster risks. In Indonesia, development in these areas is regulated through various legal instruments, including Government Regulation No. 38 of 2011 and the OSS RBA (Online Single Submission Risk-Based Approach) system. Local governments play a strategic role in spatial planning, granting permits, conducting supervision, and enforcing the law. However, significant challenges persist, such as inadequate spatial data, weak integration between local and central information systems, and socio-political pressures that influence decision-making. Furthermore, overlapping authorities between central and local governments after the Omnibus Law have further complicated the permitting and monitoring processes. A case study in Tanah Laut Regency reveals that negligence in issuing permits can lead to environmental degradation. Therefore, cross-sector collaboration, strengthened human resource capacity, and policy harmonization between central and local governments are essential. The implementation of a fair, transparent, and risk-based permitting system is key to protecting river border zones and achieving sustainable development that aligns with public interests and environmental preservation.*

Keywords: *Licensing, River Border, OSS RBA, Spatial Planning, Sustainable Development, Law Enforcement*

Abstrak. Pembangunan rumah di kawasan sempadan sungai merupakan isu kompleks yang melibatkan aspek hukum, lingkungan, dan tata ruang. Sempadan sungai adalah kawasan lindung yang ditetapkan untuk menjaga fungsi ekologis sungai dan mencegah risiko bencana. Di Indonesia, pembangunan di area ini diatur dalam berbagai regulasi, termasuk PP No. 38 Tahun 2011 dan sistem OSS RBA (Online Single Submission Risk-Based Approach). Pemerintah Daerah memiliki peran strategis dalam menyusun perencanaan tata ruang, memberikan izin, melakukan pengawasan, serta menegakkan hukum. Namun, tantangan yang dihadapi cukup signifikan, seperti belum tersedianya data spasial yang memadai, lemahnya integrasi sistem informasi daerah dengan OSS pusat, serta tekanan sosial dan politik yang memengaruhi pengambilan keputusan. Selain itu, tumpang tindih kewenangan antara pusat dan daerah pasca Omnibus Law juga memperumit proses perizinan dan pengawasan. Studi kasus di Kabupaten Tanah Laut menunjukkan bahwa kelalaian dalam pemberian izin dapat berdampak pada kerusakan lingkungan. Oleh karena itu, diperlukan kolaborasi lintas sektor, penguatan kapasitas sumber daya manusia, serta harmonisasi kebijakan pusat dan daerah. Implementasi perizinan yang adil, transparan, dan berbasis risiko menjadi kunci untuk melindungi kawasan sempadan sungai dan mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang selaras dengan kepentingan masyarakat dan kelestarian lingkungan.

Kata Kunci: Perizinan, Sempadan Sungai, OSS RBA, Tata ruang, pembangunan berkelanjutan, Penegakan hukum

1. PENDAHULUAN

Pengawasan terhadap pembangunan rumah tanpa izin di sepanjang tepi sungai kini menjadi perhatian utama dalam kerangka pemanfaatan ruang dan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan. Aktivitas pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan di kawasan sekitar sungai berpotensi menimbulkan dampak serius terhadap lingkungan, kehidupan sosial masyarakat, dan infrastruktur. Sungai sendiri memainkan peran krusial dalam menjaga keseimbangan ekosistem, menyediakan sumber air, serta berfungsi sebagai jalur

transportasi alami. Namun, praktik pembangunan ilegal di bantaran sungai dapat memperparah degradasi lingkungan, seperti meningkatnya sedimentasi, risiko banjir, dan terganggunya habitat alami berbagai jenis flora dan fauna.

Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya peraturan dan dampak yang dapat ditimbulkan menjadi salah satu penyebab maraknya pembangunan tanpa izin. Di sisi lain, lemahnya pengawasan dari instansi terkait turut memperparah situasi ini. Aktivitas pembangunan yang tidak terkontrol di kawasan sempadan sungai berpotensi menurunkan kualitas air serta mengganggu keseimbangan lingkungan secara keseluruhan. Oleh sebab itu, pengendalian pembangunan rumah tanpa izin di sepanjang sungai menjadi langkah krusial untuk menjaga kelestarian lingkungan dan menjamin keberlangsungan hidup masyarakat yang menggantungkan hidupnya pada sumber daya alam tersebut. Diperlukan sinergi antara pemerintah dan masyarakat melalui pendekatan yang menyeluruh dan berorientasi pada keberlanjutan dalam menangani persoalan ini.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penelitian ini dirumuskan untuk menjawab pertanyaan: apa saja faktor yang memengaruhi terjadinya pembangunan rumah tanpa izin di kawasan pinggir sungai, dan sejauh mana efektivitas upaya pengendalian yang telah dilakukan oleh pemerintah. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi berbagai faktor penyebab pembangunan tanpa izin di bantaran sungai, menilai efektivitas langkah-langkah pengendalian yang diterapkan oleh pemerintah, serta merumuskan rekomendasi guna meningkatkan efektivitas pengendalian tersebut. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata dalam mendukung upaya pengendalian pembangunan yang lebih efisien dan berkelanjutan di wilayah daerah aliran sungai, serta menjadi acuan bagi pemerintah dan masyarakat dalam merancang strategi pengelolaan ruang yang lebih responsif dan berorientasi lingkungan.

2. KERANGKA TEORITIS DAN PERATURAN TERKAIT KONSEP DASAR HUKUM PERIZINAN

Pengertian Hukum Perizinan

Hukum perizinan merupakan bagian integral dari hukum administrasi negara yang mengatur kewenangan pemerintah dalam memberikan, menolak, atau mencabut izin kepada individu maupun badan hukum untuk melakukan aktivitas tertentu. Kegiatan tersebut pada dasarnya dilarang oleh hukum, namun dapat diperbolehkan apabila telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku. (Hadjon, 2008)

Izin juga dipandang sebagai alat kendali negara terhadap pelaksanaan hak atau kebebasan warga negara yang berpotensi menimbulkan dampak terhadap kepentingan umum. Dalam kaitannya dengan hal ini, Indroharto mengemukakan bahwa izin merupakan tindakan hukum dari pemerintah yang mencerminkan pelaksanaan kewenangan, baik yang bersifat atribusi maupun delegasi, dalam rangka mengatur aspek-aspek tertentu dalam kehidupan bermasyarakat. (Indroharto, 1993)

Tujuan dan Fungsi Perizinan

Perizinan memiliki sejumlah tujuan penting, di antaranya:

- Melindungi kepentingan umum serta kelestarian lingkungan
- Memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pelaku usaha
- Mendorong keteraturan dalam administrasi pemerintahan
- Memperkuat pengawasan terhadap kegiatan yang memiliki potensi risiko
- Menjadi salah satu sumber pendapatan negara melalui mekanisme retribusi dan pajak

Rochmat Soemitro menjelaskan bahwa perizinan berperan sebagai instrumen teknokratis dalam sistem administrasi pemerintahan, yang berfungsi untuk menyeimbangkan antara kebutuhan masyarakat dan tanggung jawab negara dalam melindungi kepentingan publik. (Soemitro, 1982)

Karakteristik Hukum Perizinan

Sistem hukum perizinan memiliki beberapa karakter utama, yaitu:

- Sifat sepihak (unilateral): Pemberian izin dilakukan oleh pejabat administrasi negara secara sepihak, bukan melalui kesepakatan antara dua pihak.
- Bersifat selektif: Izin hanya diberikan kepada pemohon yang telah memenuhi kriteria administratif, teknis, dan substansial yang telah ditetapkan.
- Preventif: Perizinan berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau potensi kerugian bagi masyarakat sebelum suatu kegiatan dilaksanakan.

Teori-Teori tentang Perizinan

Dalam memahami konsep hukum perizinan, terdapat beberapa teori yang relevan, antara lain:

- **Teori Legalitas Administratif**
Teori ini menegaskan bahwa setiap pemberian izin harus didasarkan pada kewenangan yang sah dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tanpa dasar hukum yang jelas, maka izin tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum.
- **Teori Negara sebagai Regulator (Regulatory State Theory)**
Dalam teori ini, negara tidak hanya berfungsi sebagai penyedia layanan publik, tetapi juga sebagai pengatur yang aktif mengontrol kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat. Perizinan menjadi salah satu instrumen utama yang digunakan negara dalam menjalankan peran pengaturan tersebut. Teori ini diperkenalkan oleh pemikir hukum administrasi modern seperti Susan Rose-Ackerman dan Giandomenico Majone.
- **Teori Diskresi Administratif (Discretionary Power Theory)**
Teori ini menjelaskan bahwa pejabat administrasi negara memiliki kewenangan untuk menggunakan penilaian subjektif dalam menentukan layak tidaknya suatu izin diberikan, dengan mengacu pada asas-asas pemerintahan yang baik. Namun, penggunaan diskresi ini harus tetap mempertahankan prinsip proporsionalitas, akuntabilitas, dan keadilan.

Perizinan dalam Perspektif Hukum Administrasi

Dalam kerangka hukum Indonesia, perizinan termasuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 7, keputusan administrasi didefinisikan sebagai penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat pemerintah dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan.

Proses perizinan juga mengikuti ketentuan hukum yang memungkinkan adanya pembatalan, pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), serta pengajuan keberatan administratif, sesuai dengan prinsip checks and balances dalam sistem administrasi modern.

Secara esensial, perizinan bukan hanya prosedur administratif semata, tetapi merupakan instrumen penting dalam menjalankan fungsi negara untuk mengatur dan mengawasi kegiatan masyarakat demi kepentingan umum. Seiring dengan penerapan sistem perizinan berbasis risiko dan digitalisasi melalui platform OSS (Online Single Submission),

pemahaman yang mendalam terhadap prinsip-prinsip hukum perizinan menjadi semakin penting dalam mewujudkan layanan publik yang efektif, transparan, dan bertanggung jawab.

Perkembangan rezim perizinan dari izin manual ke sistem OSS RBA

Sistem perizinan usaha di Indonesia telah mengalami transformasi signifikan dari prosedur manual yang cenderung birokratis menuju sistem digital yang lebih terintegrasi. Sebelum adanya reformasi, proses perizinan dilakukan secara konvensional, melibatkan banyak instansi pemerintah secara terpisah, termasuk dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Proses ini kerap memakan waktu lama, menimbulkan biaya tinggi, dan membuka peluang terjadinya praktik-praktik korupsi. Ketidakpastian waktu dan prosedur yang berbelit membuat sistem lama dianggap sebagai hambatan bagi pertumbuhan usaha dan investasi.

Sebagai bagian dari upaya untuk menciptakan iklim usaha yang lebih kondusif dan efisien, pemerintah memperkenalkan sistem Online Single Submission (OSS) pada 2018, yang kemudian dikembangkan menjadi OSS Berbasis Risiko (OSS RBA) pada 2021, selaras dengan amanat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. (Indonesia, 2021) Salah satu inovasi penting dalam OSS RBA adalah integrasi perizinan bangunan ke dalam sistem digital, melalui penggantian IMB menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang seluruhnya diproses melalui platform OSS. Dengan pendekatan berbasis risiko, prosedur perizinan untuk usaha berisiko rendah menjadi lebih sederhana, sementara aktivitas berisiko tinggi tetap diawasi ketat melalui tahapan teknis dan administratif yang lebih komprehensif. (PUPR, 2021)

Meskipun demikian, implementasi OSS RBA, khususnya dalam hal perizinan bangunan, masih menghadapi berbagai kendala. Banyak pelaku usaha dan pemerintah daerah belum sepenuhnya memahami peralihan dari IMB ke PBG, sementara kesiapan infrastruktur digital di beberapa wilayah masih terbatas. Selain itu, proses teknis seperti pengecekan dokumen gambar bangunan dan inspeksi lapangan masih memerlukan koordinasi lintas lembaga. Kendati demikian, OSS RBA dipandang sebagai langkah strategis dalam memperbaiki sistem perizinan secara menyeluruh, termasuk perizinan bangunan, serta sebagai dorongan bagi peningkatan investasi dan pertumbuhan sektor konstruksi di Indonesia. (BKPM, 2022)

Regulasi Perundang-undangan Terkait

Pembangunan permukiman di sepanjang tepi sungai merupakan persoalan yang kompleks karena menyangkut aspek hukum, lingkungan hidup, serta perencanaan tata ruang. Perizinan menjadi instrumen penting guna memastikan bahwa aktivitas pembangunan berjalan sesuai ketentuan hukum, sekaligus mencegah risiko seperti banjir, degradasi lahan, dan pencemaran air. Kerangka teoritis ini mengulas dasar-dasar hukum terkait perizinan pembangunan di kawasan bantaran sungai dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum administrasi negara dan hukum lingkungan.

Dasar Hukum Perizinan Pembangunan

Berbagai regulasi yang mengatur perizinan pembangunan antara lain sebagai berikut:

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang mengatur persyaratan teknis konstruksi, termasuk bagi bangunan di wilayah rawan bencana.
- Perda Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021 mengatur mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banjarmasin untuk periode 2021 hingga 2041.
- Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021, yang mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banjarmasin Tahun 2021–2041.

Pengertian dan Ketentuan Sempadan Sungai

Sempadan sungai merupakan kawasan pelindung yang berada di sepanjang aliran sungai, ditetapkan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, yang menetapkan lebar minimal sempadan antara 10 hingga 100 meter tergantung klasifikasi sungai.

Prosedur dan Sanksi Perizinan

Proses perizinan pembangunan juga diatur dalam Perda Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pembangunan tanpa izin dapat dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan, serta sanksi pidana berupa denda sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

3. PEMBAHASAN

Pendahuluan

Pendirian rumah di wilayah bantaran sungai merupakan kegiatan yang memerlukan pengawasan khusus karena berkaitan dengan aspek ekologi, keselamatan publik, dan kepatuhan hukum. Di Indonesia, ketentuan mengenai pembangunan di sempadan sungai diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, yang menetapkan sempadan sebagai area perlindungan guna menjaga fungsi sungai. Setiap pembangunan di kawasan tersebut wajib memperoleh izin dari pemerintah daerah dan lembaga teknis seperti Balai Wilayah Sungai (BWS). Jika dilakukan tanpa izin, pembangunan ini berpotensi menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti memperparah risiko banjir, merusak habitat alami, serta menurunkan kualitas air. Oleh karena itu, sangat penting dilakukan studi lingkungan terlebih dahulu, melalui Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau UKL-UPL bagi bangunan dengan dampak terbatas. Selain perizinan teknis, masyarakat juga harus mengacu pada ketentuan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) daerah masing-masing. Dalam praktiknya, pelanggaran terhadap ketentuan sempadan sungai dapat berujung pada pembongkaran bangunan oleh pihak berwenang sebagai langkah penegakan peraturan.

Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Perizinan

Pemerintah Daerah (Pemda) merupakan aktor penting dalam sistem perizinan nasional. Dalam konteks desentralisasi administratif, Pemda memiliki kewenangan otonom untuk menyelenggarakan sebagian urusan pemerintahan, termasuk pemberian izin usaha dan kegiatan tertentu. Peran ini menjadi strategis karena menyangkut pelayanan publik, investasi daerah, serta perlindungan terhadap kepentingan umum dan lingkungan hidup. Berikut adalah peranan penting Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan perizinan:

- Perencanaan Tata Ruang

Peran utama Pemerintah Daerah adalah menyusun perencanaan tata ruang yang memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan, termasuk aliran sungai. Penentuan sempadan sungai sebagai kawasan lindung dalam RTRW merupakan instrumen awal untuk mengendalikan pemanfaatan ruang. Jika RTRW dan RDTR sudah menetapkan batas sempadan sungai sebagai zona non-bangunan, maka hal ini menjadi dasar hukum untuk menolak permohonan perizinan pembangunan rumah di area tersebut. (Bappenas, 2020).

- **Sosialisasi dan Edukasi kepada Masyarakat**
Banyak masyarakat yang belum memahami batasan dan ketentuan hukum terkait kawasan sempadan sungai. Pemerintah Daerah memiliki tanggung jawab dalam menyosialisasikan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memberikan edukasi tentang risiko membangun di kawasan rawan bencana seperti pinggir sungai. Sosialisasi ini penting untuk menumbuhkan kesadaran hukum dan lingkungan pada masyarakat. (ATR/BPN, 2019)
- **Penerbitan dan Pengawasan Izin**
Setiap permohonan izin pembangunan harus melalui proses verifikasi administratif dan teknis. Pemerintah Daerah wajib melakukan peninjauan lokasi, kajian teknis, serta memastikan bahwa pembangunan tersebut tidak melanggar ketentuan zonasi dan kelestarian lingkungan. Namun, masih ditemukan kasus di mana perizinan diberikan secara tidak akurat, atau bahkan terdapat pembangunan tanpa izin yang dibiarkan. (Setiawan, 2022)
- **Penegakan Hukum dan Penertiban**
Apabila ditemukan pembangunan rumah di pinggir sungai yang tidak sesuai ketentuan, Pemerintah Daerah harus mengambil langkah tegas berupa penertiban, penghentian kegiatan pembangunan, hingga pembongkaran bangunan. Selain itu, jika ada unsur pidana atau korupsi dalam proses perizinan, maka aparat penegak hukum perlu dilibatkan. Penegakan hukum ini menjadi bukti bahwa pemerintah daerah serius dalam menegakkan regulasi dan melindungi kawasan lindung. (HAM, 2021)
- **Kolaborasi Antar-Instansi**
Pemerintah Daerah perlu menjalin kerja sama dengan Balai Wilayah Sungai (BWS), Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta Dinas Lingkungan Hidup untuk memperoleh data yang akurat, melakukan verifikasi lahan, dan memastikan pembangunan tidak berdampak negatif terhadap ekosistem sungai. (KLHK, 2021).

Dasar Hukum Kewenangan Pemerintah Daerah

Peran dan kewenangan Pemda dalam penyelenggaraan perizinan diatur dalam sejumlah regulasi, di antaranya:

- UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Indonesia R. , 2014)
- UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

- PP No. 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan di Daerah (Indonesia R. , Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan di Daerah, 2021)
- Permendagri No. 138 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP)

Catatan penting: Meskipun sistem perizinan kini terpusat melalui OSS berbasis risiko, kewenangan teknis dalam pelaksanaannya tetap dijalankan oleh pemerintah daerah sesuai dengan fungsi masing-masing.

Teori Relevan

Menurut Dwight Waldo, fungsi birokrasi daerah dalam sistem pemerintahan modern harus berorientasi pada efektivitas, efisiensi, dan nilai demokrasi local. (Waldo, 1948) Hal ini sejalan dengan konsep responsive bureaucracy dari Felix A. Nigro, yang menyatakan bahwa birokrasi daerah harus adapt if terhadap kebutuhan masyarakat setempat (Felix A. Nigro and Lloyd G. Nigro, 1989).

Studi Kasus

Peran Pemkab Tanah Laut dalam Penerbitan Izin Tambak Udang Kronologi: Sejumlah pengusaha tambak udang di pesisir Kintap, Tanah Laut, Kalsel, mengajukan izin usaha kepada Pemkab melalui Dinas PTSP. Sebagian besar lahan yang diajukan berada di kawasan lindung pesisir.

Analisis Implementasi OSS RBA dalam Perizinan Pembangunan Rumah di Pinggir Sungai

Sistem Online Single Submission Berbasis Risiko (OSS RBA) adalah terobosan yang dikembangkan oleh pemerintah Indonesia untuk mempermudah proses perizinan usaha, termasuk di bidang konstruksi dan pembangunan hunian. Dalam kaitannya dengan pembangunan rumah di tepi sungai, OSS RBA berfungsi sebagai tahap awal untuk menilai kelayakan lokasi berdasarkan potensi risiko terhadap lingkungan serta aspek keselamatan masyarakat.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, pembangunan di wilayah sempadan sungai termasuk kegiatan berisiko menengah hingga tinggi karena potensi dampak terhadap ekosistem dan risiko

bencana. (Indonesia, 2021) Dengan demikian, di samping memperoleh izin dasar melalui sistem OSS, para pelaku usaha atau masyarakat tetap diwajibkan untuk mendapatkan persetujuan lingkungan serta rekomendasi teknis dari instansi yang berwenang, seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) atau Balai Wilayah Sungai (BWS).

Sempadan sungai sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011, yang menyebutkan bahwa sempadan sungai adalah kawasan perlindungan yang tidak boleh dimanfaatkan untuk bangunan tetap, kecuali dalam kondisi tertentu dan harus memperoleh izin khusus. (Indonesia P. , 2011) OSS RBA mengintegrasikan data spasial dan sistem peringatan dini yang akan otomatis menolak permohonan izin jika lokasi pembangunan berada di kawasan terlarang, kecuali disertai dengan dokumen teknis pendukung.

Namun, di lapangan masih ditemukan berbagai kendala, seperti keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap regulasi zonasi sempadan dan kurangnya koordinasi antar instansi teknis. Hal ini menghambat efektivitas OSS RBA sebagai sistem yang seharusnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan lingkungan.

Dengan demikian, keberhasilan implementasi OSS RBA pada perizinan pembangunan rumah di pinggir sungai sangat bergantung pada integrasi data, kapasitas sumber daya manusia, dan sinergi antar lembaga pengelola perizinan dan lingkungan.

Tantangan yang Dihadapi Pemerintah Daerah

- **Minimnya Data dan Sistem Informasi Ruang**
Banyak Pemerintah Daerah belum memiliki RDTR yang memadai atau belum digitalisasi sistem informasi tata ruang. Hal ini menyulitkan proses verifikasi lahan dalam pengajuan izin, khususnya untuk kawasan sempadan sungai yang memerlukan ketelitian tinggi dalam pengukuran batas lahan.
- **Tekanan Sosial dan Politik**
Pemerintah Daerah sering menghadapi tekanan dari masyarakat atau pihak tertentu yang memaksakan pembangunan di lokasi-lokasi terlarang dengan alasan kebutuhan tempat tinggal atau proyek strategis. Dalam beberapa kasus, terdapat konflik kepentingan yang melibatkan oknum pejabat atau pengusaha lokal.
- **Lemahnya Penegakan Hukum**
Penindakan terhadap pembangunan liar di sempadan sungai sering kali lamban atau bahkan tidak dilakukan karena alasan sosial atau politik. Ketidaktegasan ini

menurunkan kredibilitas Pemerintah Daerah dan membuka peluang pelanggaran lainnya.

- Kurangnya integrasi sistem informasi daerah dengan OSS pusat
Kurangnya integrasi antara sistem informasi daerah dan OSS (Online Single Submission) pusat menyebabkan hambatan dalam perizinan pembangunan rumah di pinggir sungai. Data yang tidak sinkron membuat proses verifikasi lokasi dan kepatuhan terhadap tata ruang menjadi lambat dan tidak akurat. Hal ini membuka celah terjadinya pembangunan ilegal atau tidak sesuai aturan. Selain itu, masyarakat harus mengurus izin di dua sistem yang berbeda, menambah beban administratif. Integrasi yang lemah juga menyulitkan pengawasan dan penegakan hukum. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi sistem agar proses perizinan lebih efisien, transparan, dan akuntabel.
- Setelah diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja (Omnibus Law), muncul persoalan tumpang tindih kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah dalam pengurusan izin pembangunan rumah di kawasan pinggiran sungai. Meskipun UU Cipta Kerja menekankan pentingnya peran pusat dalam mendorong percepatan investasi melalui penyederhanaan prosedur perizinan, hal ini kerap mengesampingkan kewenangan daerah dalam aspek pengelolaan tata ruang dan perlindungan lingkungan. Akibatnya, pemerintah daerah yang sebelumnya memiliki wewenang penuh atas izin lokasi kini harus mengikuti sistem pusat seperti OSS (Online Single Submission). Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan peran, benturan kewenangan, serta berisiko mengabaikan nilai-nilai lokal dan aspek ekologis sungai yang semestinya diatur sesuai dengan karakteristik wilayah masing-masing.

Peran pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perizinan sangat vital dalam mewujudkan pelayanan publik yang adil, cepat, dan transparan. Meskipun terjadi sentralisasi melalui OSS, Pemda tetap menjadi aktor utama di lapangan dalam mengawal implementasi izin, pengawasan, hingga penyelesaian konflik sosial yang timbul akibat kebijakan perizinan.

4. PENUTUP

Kesimpulan

Pembangunan rumah di wilayah sempadan sungai memerlukan perhatian khusus karena berkaitan erat dengan aspek hukum, keselamatan, dan kelestarian lingkungan. Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011, pemerintah menetapkan sempadan sungai

sebagai kawasan lindung yang tidak boleh dibangun secara permanen tanpa izin khusus. Pemerintah Daerah memiliki peran utama dalam mengelola perizinan ini, mulai dari penyusunan rencana tata ruang, edukasi masyarakat, pengawasan, hingga penindakan hukum. Melalui lembaga seperti DPMPTSP dan Dinas PUPR, Pemda bertugas memastikan pembangunan berjalan sesuai aturan dan tidak merusak lingkungan.

Penerapan sistem OSS Berbasis Risiko (RBA) ditujukan untuk mempermudah proses perizinan dengan pendekatan yang lebih efisien. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi kendala, seperti kurangnya data spasial, koordinasi lintas instansi yang belum optimal, serta tumpang tindih kewenangan antara pusat dan daerah pasca diberlakukannya Omnibus Law. Selain itu, tekanan politik dan konflik sosial juga turut menyulitkan upaya penegakan hukum terhadap pelanggaran. Oleh karena itu, diperlukan kolaborasi yang kuat antarinstansi, peningkatan kapasitas pemerintah daerah, serta penyelarasan regulasi agar pembangunan di sempadan sungai dapat dilakukan secara legal, berwawasan lingkungan, dan berkelanjutan.

Saran

- Mengembangkan sistem digital untuk informasi perizinan dan tata ruang guna meningkatkan efisiensi serta keterbukaan dalam proses pengajuan dan evaluasi izin.
- Memastikan penyusunan dan pengesahan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang komprehensif dan tepat, termasuk penetapan batas sempadan sungai secara jelas.
- Menyelenggarakan pelatihan berkelanjutan guna meningkatkan kompetensi aparatur pemerintah, khususnya dalam aspek teknis perencanaan ruang dan pengawasan lingkungan.
- Mendorong keterlibatan masyarakat dalam proses perizinan guna memperkuat prinsip transparansi dan akuntabilitas.
- Membangun mekanisme pengaduan publik yang efektif dan cepat tanggap untuk menampung serta menindaklanjuti laporan pelanggaran pembangunan.

DAFTAR REFERENSI

- Bappenas. (2020). Pedoman pengendalian pemanfaatan ruang. Jakarta: Bappenas.
- Hadjon, P. M. (2008). Pengantar hukum administrasi Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Indroharto. (1993). Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). (2019). Petunjuk teknis kawasan lindung dan sempadan sungai. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK). (2020). Panduan penyusunan UKL-UPL. Jakarta: KLHK.
- Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK). (2021). Laporan tahunan pengelolaan DAS dan kawasan lindung. Jakarta: KLHK.
- Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM). (2021). Kajian konflik lahan di kawasan sempadan sungai. Jakarta: Komnas HAM.
- Nigro, F. A., & Nigro, L. G. (1989). *Modern public administration* (7th ed.). New York: Longman.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 138 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. (2017). Jakarta: Kementerian Dalam Negeri.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai. (2011). Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. (2021). Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan di Daerah. (2021). Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Setiawan, H. (2022). Peran pemerintah daerah dalam penegakan hukum perizinan pembangunan di kawasan lindung. *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, 15(3).
- Soemitro, R. (1982). *Perizinan dalam hukum administrasi negara*. Bandung: Eresco.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. (2020). Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. (2014). Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Waldo, D. (1948). *The administrative state: A study of the political theory of American public administration*. New York: Ronald Press.