
**TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN SANKSI TERHADAP PELANGGARAN IZIN JARAK
PERUMAHAN DENGAN INDUSTRI TERKAIT PERATURAN MENTERI PERINDUSTRIAN
NOMOR 35 TAHUN 2010**

Emilia NurJaurotul Farid

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
emiliafarid@mhs.unesa.ac.id

Hananto Widodo

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
hanantowidodo@unesa.ac.id

Elisabeth Septin Puspoayu

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Univeritas Negeri Surabaya)
elisabethpuspoayu@unesa.ac.id

Abstrak

Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri menyebutkan bahwa jarak minimal lokasi kegiatan industri terhadap permukiman maupun perumahan yaitu 2 kilometer. Namun yang terjadi di Menganti Gresik terdapat perumahan disekitar industri. Perumahan dan pemukiman pada umumnya tidak berdekatan dengan kawasan industri tetapi pada kenyataannya di kawasan industri Menganti banyak sekali perumahan dan pemukiman yang jaraknya sangat dekat yakni kurang dari 1 kilometer dengan kawasan industri bahkan industri tersebut dikelilingi oleh permukiman warga, selain itu lahan yang dijadikan kawasan industri pada awalnya adalah perkebunan. Terdapat 36 Perumahan yang berada disekitar Pabrik di Menganti, ini beberapa perumahan yang sangat berdekatan dengan pabrik yaitu Perumahan Swan Menganti Park dan Pelem Pertiwi. Kemudian disekitar Perumahan tersebut terdapat beberapa pabrik yaitu seperti PT. Wijaya Prima Baja Indonesia, PT. Jaya Logam Perkasa, PT. Surabaya Steel Investamma Indonesia dan PT. Heaven Chemical. Tujuan dalam penelitian ini adalah mengetahui implementasi izin Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 terhadap jarak kawasan perumahan di sekitar pabrik atau industri di Menganti Gresik dan untuk mengetahui sanksi dan upaya pemerintah mengatasi terjadinya pelaksanaan implementasi izin terhadap jarak kawasan perumahan di sekitar pabrik atau industri di Menganti Gresik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Adapun sumber data yang digunakan adalah hasil dari wawancara dengan informan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti, dokumentasi, observasi serta data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan lainnya. Selanjutnya akan dianalisis dengan peraturan-peraturan yang berkaitan, dan data akan dianalisis dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian bahwa permasalahan jarak antara perumahan dengan pabrik di Menganti Gresik merupakan masalah terkait perizinan dan tata ruang yang dimana seharusnya perumahan yang ideal yaitu minimal 2 kilometer dari pabrik. Menurut peneliti permasalahan jarak antara perumahan dengan pabrik di menganti gresik tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri dan adanya ketidaksesuaian terhadap tata ruang maupun perizinan terkait pabrik di sekitar perumahan maka sanksi yang dikenakan menurut Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2010-2030 pada pasal 94 ayat 5 yaitu berupa pencabutan izin dan pembongkaran bangunan.

Kata Kunci : Tata Ruang, Perumahan, Industri.

Abstract

Based on the Regulation of the Minister of Industry Number 35 Year 2010 Concerning Technical Guidelines for Industrial Estates However, what happened at Menganti Gresik was around the industry. Housing and settlements in general are not bordered by industrial estates but with agreements in industrial estates Replace a lot of housing and settlements which are very close to less than 1 kilometer with industrial estates related to residential areas, as well as land that was needed by industrial estates initially was plantation. There are 36 housing estates around the factory in Menganti, here are some housing that are very complete with factories, namely Swan Menganti Park and Pelem Pertiwi Housing. Then Around the Housing in several factories namely PT. Wijaya Prima Baja Indonesia, PT. Jaya Logam Perkasa, PT. Surabaya Steel Investamma Indonesia and PT. Heaven of Chemistry. The purpose of this study is to discuss the permission of the Minister of Industry Number

35 Year 2010 for residential areas in factories or industries in Menganti Gresik and to find out the approval and efforts of the government to discuss the implementation of development permits in plantation areas in factories or industries in Menganti Gresik. This research uses empirical juridical research methods. Data sources used are the results of interviews with informants who discuss about the problem being discussed, documentation, observations and data obtained from other library materials. Next will be analyzed with related regulations, and data will be analyzed with qualitative analysis. The results of research on the difference between housing and factories in Menganti Gresik are problems related to licensing and spatial planning required housing at least 2 kilometers from the factory. According to researchers, the distance between housing and factories in replacing Gresik is not in accordance with the Regulation of the Minister of Industry Number 35 Year 2010 Concerning the Technical Guidelines for Industrial Estates and there is a discrepancy with the spatial layout or permits related to factories in housing in accordance with the Regional Regulation of Gresik District Number 8 Year 2011 Regarding Regional Spatial Planning 2010-2030 in article 94 paragraph 5 concerning revocation of permits and demolition of buildings.

Keywords: Spatial Planning, Housing, Industry.

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang masih menghadapi permasalahan besar dalam perkembangan kota-kotanya. Hal ini dapat dilihat dan dirasakan dari banyaknya pembangunan yang semakin pesat. Hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan sebagai hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau, aman, nyaman, damai dan sejahtera serta berkelanjutan. Perubahan yang paling jelas terlihat yaitu pembangunan perumahan. Fenomena urbanisasi di kota-kota besar mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan ruang kota, seperti fasilitas perumahan, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28H ayat (1) menyebutkan bahwa: *"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan"*.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, merumuskan bahwa: *"menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan."* Suatu permukiman hendaknya mengikuti kriteria bagi permukiman yang baik, dengan memenuhi aspek fisik dan aspek nonfisik. Proses bermukim menjadi faktor pengikat antara masa dulu, kini dan masa akan datang dengan tujuan peningkatan kualitas hidup. Aspek fisik dan nonfisik saling mempengaruhi satu dengan yang lain sebagai wujud dari aspek-aspek yang tidak saling terpisahkan antara satu dengan lainnya (Deasy, 2011: 85).

Perlu disiapkan tempat tinggal yang layak

bagi semua, perlu terus diperbaiki cara mengelola perumahan, mengatur penggunaan tanah untuk perumahan, meningkatkan prasarana perumahan, menjamin ketersediaan transportasi dan energi, dan juga perlu dikembangkan industri konstruksi yang mendukung pembangunan serta pemeliharaan permukiman. Selain itu di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman harus mengedepankan strategi pemberdayaan.

Ketika laju pertumbuhan penduduk perkotaan terus bertambah dan lahan perkotaan untuk perumahan semakin terbatas, mahal dan harus bersaing dengan berbagai penggunaan lainnya, penduduk perkotaan tidak mempunyai pilihan selain tinggal pada kawasan perumahan dimana kepadatan penduduk dan bangunan terus meningkat (Heni Suhaeni, 2011: 93).

Tidak sesuai dengan tingginya tingkat kelahiran dan migrasi penduduk serta mayoritas penduduk dari tingkat ekonomi rendah sampai tingkat ekonomi menengah atas, menimbulkan perumahan dan permukiman padat di kawasan yang dianggap strategis yaitu kawasan pusat kota, industri dan perguruan tinggi. Perumahan dan permukiman sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, memiliki fungsi strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang.

Seiring dengan perkembangan jaman di era modernisasi ini, kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat yang diikuti dengan meningkatnya angka kependudukan. Kebutuhan tempat tinggal tersebut terealisasi dengan maraknya pembangunan perumahan dan permukiman baik yang diselenggarakan oleh pihak pemerintah maupun swasta. Berbagai kepentingan yang dapat dilakukan pemerintah dalam rangka pembangunan daerah

diantaranya dengan menumbuhkan kawasan industri, permukiman, serta berbagai sarana dan prasarana pendukung kegiatan ekonomi yang pada akhirnya menuntut penyediaan kebutuhan akan lahan (Agus Purwoko, 2014: 104). Namun, pembangunan perumahan dan pemukiman tersebut kini menjadi permasalahan utama bagi masyarakat yang tinggal disekitar kawasan industri atau pabrik-pabrik, yang semestinya perumahan dan pemukiman masyarakat jauh dari kawasan industri.

Namun di jalan Menganti Gresik terdapat 36 perumahan dan pemukiman yaitu seperti Perumahan Swan Menganti Park dan Pelem Pertiwi yang jaraknya sangat dekat yakni kurang dari 2 kilometer dengan kegiatan industri yaitu PT. Wijaya Prima Baja Indonesia, PT. Jaya Logam Perkasa, PT. Surabaya Steel Investamma Indonesia dan PT. Heaven Chemical bahkan pabrik tersebut dikelilingi oleh permukiman warga, selain itu lahan yang dijadikan kawasan industri, namun pada awalnya adalah lahan perkebunan atau pertanian sawah. Hal ini tentu akan membawakan dampak terhadap lingkungan sekitarnya.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum guna mengetahui bagaimana pelaksanaan hukum termasuk dalam penegakan hukum (Zainal Asikin, 2013: 134). Dalam permasalahan yang terjadi di Menganti Gresik terdapat Industri yang berdekatan dengan Perumahan, yang mana dalam Angka 4 Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri menyebutkan: *"Jarak terhadap permukiman yang ideal minimal 2 kilometer dari lokasi kegiatan industri."*

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan bahan penelitian berupa fakta-fakta empiris sebagai perilaku maupun hasil perilaku manusia. Data primer diperoleh langsung pada objek peneliti yang dilakukan dengan observasi dan wawancara Bapak Fauzi jabatan sebagai Kepala Seksi Tata Ruang di Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik, Bapak Hariwinarko jabatan sebagai Staff di Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Gresik, dan Bapak Cahyo jabatan sebagai Kepala Seksi Pemantauan dan Evaluasi Rumah Umum di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik yang berlokasi di Jalan Doktor Wahidin Sudirohusodo No. 245-247, Kebomas, Dahanrejo, Gresik,

Kabupaten Gresik, Jawa Timur 61124. Kedua yaitu Data Sekunder merupakan data yang diperoleh melalui dokumen, undang-undang, atau tulisan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. buku-buku literature sebagai data pelengkap sumber data primer.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan studi lapangan untuk memperoleh data primer dengan observasi lapangan, dokumentasi, dan wawancara secara langsung kepada informan. Selain dengan studi lapangan teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi kepustakaan yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca dan menelaen literatur yang berkaitan dengan skripsi ini.

Sebagai tahapan terakhir dalam penelitian ini merupakan proses analisis data yaitu proses pengumpulan data yang didasarkan atas segala data yang sudah diolah dan diperoleh dari data primer maupun data sekunder yang dilakukan terhadap objek penelitian. Teknik analisis data pada penelitian ini merupakan cara atau metode analisis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Deskripsi Wilayah Menganti Kabupaten Gresik

Kota Gresik mempunyai semboyan "Gresik Berhias Iman". Kalimat ini memiliki makna erat tersendiri bagi masyarakat Gresik di setiap penggalan katanya. Semboyan tersebut memiliki penggalan kata sebagai berikut: "ber" yang bermakna bersih, "hi" yang bermakna hijau, "a" yang bermakna aman, "s" yang bermakna sehat, yang mana penggalan kata tersebut diharapkan menuju "i" yang bermakna iman, "m" yang bermakna maritim, "a" yang bermakna agama, dan "n" yang bermakna niaga. Seperti yang kita ketahui Kabupaten Gresik merupakan salah satu hinterland Kota Surabaya. Selain itu Kabupaten Gresik juga merupakan salah satu pusat kawasan industri terbesar di Jawa Timur. Sektor yang memiliki peranan terbesar dalam perekonomian di Kabupaten Gresik adalah sektor industri, disusul sektor perdagangan, hotel dan restoran, dan ketiga sektor pertanian. Tingginya peranan sektor industri merupakan hal wajar karena di Kabupaten Gresik terdapat tidak kurang dari 494 industri besar sampai sedang yang banyak menyerap tenaga kerja. Walaupun Kabupaten Gresik merupakan daerah industri namun dengan wilayah yang luas yang meliputi daerah pedesaan dengan masyarakat yang hidup sebagai petani menyebabkan sektor pertanian juga menjadi tumpuan hidup sebagian besar masyarakat Kabupaten Gresik. Maka dari itu pemerintah masih terus mengupayakan adanya keseimbangan antara pembangunan pabrik dengan pembangunan perumahan atau pemukiman

Hasil Wawancara terkait Jarak Perumahan Dengan Industri di Menganti Gresik Bapak Cahyo Dinas Perumahan Gresik

Hasil wawancara dijelaskan bahwa daerah Menganti Gresik terkenal dengan suatu Kawasan Perumahan yang relatif terjangkau dengan fasilitas yang cukup baik dan juga lokasinya yang dekat dengan kota Surabaya bagian barat yaitu benowo namun di Menganti ternyata tidak hanya Kawasan Perumahan dan Permukiman saja.

Terdapat banyak pabrik-pabrik, perumahan-perumahan dan perkebunan yang hanya berjarak 8-15 meter. Namun, menurut data dari dinas perumahan dan kawasan permukiman terdapat 36 perumahan yang ada di daerah Menganti Gresik sejak tahun 2015-2018 jumlah perumahan di daerah menganti tahun pendirian perumahan lebih dominan diatas tahun 2010 seperti yang diketahui, sudah diberlakukannya Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri.

Adapun kewenangan dinas perumahan dan kawasan permukiman Gresik sebagai penindakan langsung dilapangan seperti mendata perumahan, memonitoring dan mengevaluasi perumahan jadi ada perubahan, ada penyalahgunaan, ada ketidaksesuaian antara izin yang diterbitkan dengan yang dilokasi. Selain itu dinas perumahan dan kawasan permukiman Gresik mempunyai wewenang dalam perizinan seperti izin pengembangan, izin membuka lahan, penyehatan lingkungan permukiman, pengawasan tata bangunan dan izin-izin lainnya bagi pengembang perumahan. Dengan adanya izin-izin tersebut pasti setiap izin memiliki prosedur perizinan yang berbeda.

Prosedur izin mendirikan perumahan di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Gresik yaitu pertama ke BAPPEDA terlebih dahulu, lalu ke Dinas PTSP setelah diverifikasi administrasi telah lengkap lalu dilimpahkan ke UPD teknis jika sudah terverifikasi selanjutnya set plan/block plan dan kajian drainase di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, lalu selanjutnya Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) di Dinas Tata Ruang dan yang terakhir Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas PTSP. Dengan adanya prosedur perizinan tersebut pasti adanya kendala-kendala yang dialami Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Gresik.

Kesadaran masyarakat adalah kendala utama yang sering dialami oleh Dinas Perumahan

dan Kawasan Permukiman, banyak masyarakat yang belum paham terkait masalah pertanahan dan penataan ruang, seperti pentingnya izin tidak asal bangun dilahan kosong, lalu pentingnya lingkungan rumah yang layak dan sehat jauh dari polusi udara seperti asap pabrik, dan polusi air seperti limbah pabrik. Dan beberapa kendala lain seperti Tidak kooperatifnya pihak pengembang, banyaknya pengembang yang sudah menghilang yang artinya perumahan sudah tidak mempunyai pengembang lagi.

Hasil Wawancara terkait Jarak Perumahan Dengan Industri di Menganti Gresik Bapak Hariwinarko Dinas Tata Ruang Gresik

Menurut bapak hariwinarko, menganti merupakan tempat yang ideal untuk perumahan dan perindustrian karena lokasi yang strategis karena dekat dengan Surabaya. Perindustrian di sekitar perumahan juga menguntungkan karena perumahan tersebut dapat menjadi tempat hunian untuk para pekerja pabrik tersebut. Untuk mencegah dampak lingkungan yang terjadi Dinas Tata Ruang telah melakukan perintah kepada pabrik agar di sekitar kegiatan industri atau pabrik dikelilingi atau dibatasi oleh dengan area hijau (green belt) tebalnya sekitar 30 meter dan dinas tata ruang rutin untuk melakukan pengawasan dan pengendalian tersebut.

Kawasan industri di menganti dengan kawasan industri Gresik (KIG) tidak ada bedanya, di KIG tidak hanya industri yang berskala besar saja namun juga ada industri berskala kecil seperti industri pengolahan ikan. Di kawasan industri menganti terdapat industri berskala kecil sampai besar seperti pabrik produksi dupa, produksi baja, pembuatan kursi plastik dan terdapat industri perumahan.

Wewenang dari Dinas Tata Ruang Gresik yaitu berupa pengaturan teknis KDB-KLB, unsur pengendalian pemanfaatan ruang wilayah dan pelaksanaan pengawasan tata ruang secara berkala, melaksanakan standar pelayanan tata ruang, dan rekam teknis lainnya seperti masalah banjir, kajian drainase, memberi izin jalan keluar masuk, izin jembatan jika lokasinya melintasi saluran air atau sungai.

Syarat yang diperlukan untuk mendapatkan persetujuan izin dari Dinas Tata Ruang Gresik yaitu harus sesuai dengan Perda Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dari kesesuaian lahan hingga data-data yang dibutuhkan, jika BAPPEDA sudah memverifikasi, selanjutnya ditentukan Izin Pemanfaatan Ruang luas tanah 1000m² kebawah di Dinas Tata Ruang, untuk luasan tanah 1000m² keatas itu izin pemanfaatan ruang wewenanganya Dinas PTSP. Dinas Tata Ruang hanya

berwenang terkait Izin Pemanfaatan Ruang saja, perizinan yang lainnya wewenang Dinas PTSP Gresik.

Upaya yang dilakukan Dinas Tata Ruang Gresik pada rapat inkerja yang dihadiri oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang, Dinas PTSP, Dinas Lingkungan Hidup, BAPPEDA dan aparat desa terkait. Masing-masing dinas diwajibkan memberi rekomendasi, dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang mempersyaratkan adanya area hijau (green belt) supaya meredam polusi udara dan polusi suara atau kebisingan terhadap perumahan di sekitarnya, dan sudah ada saluran besar sebesar 6 meter yang memberikan jarak terhadap lokasi perumahan.

Hasil Wawancara terkait Jarak Perumahan Dengan Industri di Menganti Gresik Bapak Fauzi Dinas PTSP Gresik

Kawasan di jalan Menganti tersebut di bagi menjadi 3 bagian kawasan yaitu kawasan perkebunan, kawasan perumahan dan kawasan industri. Menganti dibagi menjadi 3 kawasan karena lokasi daerah menganti yang strategis tidak jauh dari pusat kota gresik dan masih berbatasan dengan ibukota jawa timur yaitu Surabaya. Menganti menjadi lokasi yang pas untuk menjadi jalur perdagangan tersebut yang membuat adanya pabrik atau kegiatan industri. Sedangkan kawasan perumahan sebagai penunjang kehidupan para pekerja pabrik, maka dibuat perumahan-perumahan dengan cililan murah.

Kebijakan baru OSS diharapkan akan mempercepat proses pengurusan perizinan dengan kemudahan seperti proses yang cepat karena proses waktu yang paling lama hanya 60 menit, dengan pelayanan sebelum menggunakan OSS bisa sampai sehari-hari sampai berbulan-bulan. Yang menyebabkan banyak pelaku industri maupun pengembang perumahan, tidak sabar menunggu surat IMB selesai banyak yang telah melakukan pembangunan pabrik maupun perumahan. Sistem OSS merupakan upaya pemerintah dalam menyederhanakan perizinan berusaha dan menciptakan model pelayanan yang cepat dan murah. Dengan adanya sistem pelayanan perizinan yang berbasis online diharapkan dapat mempercepat dan mempermudah perizinan di Dinas PTSP Gresik.

Prosedur perizinan untuk Izin Usaha atau kegiatan industri di Dinas PTSP Gresik yaitu Izin Pemanfaatan Ruang, selanjutnya Izin Lingkungan, lalu Sertifikasi Layak Fungsi (SLF), lalu Izin Mendirikan Bangunan, yang terakhir Izin Usaha

yang telah disederhanakan sehingga tidak perlu lagi melewati banyak rantai birokrasi. Selain melalui Dinas PTSP, masyarakat dapat langsung mengakses sistem OSS tanpa perlu ke Dinas PTSP, tetapi persyaratan atau dokumen-dokumen harusnya telah lengkap sebelum registrasi online. Upaya yang dilakukan oleh Dinas PTSP Gresik yaitu mengadakan Seminar Sosialisasi Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 6 Tahun 2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan. Dalam sosialisasi tersebut, pihak pengembang dan pelaku industri memberikan komentar, kritik, dan saran tentang pelayanan perizinan di Dinas PTSP Gresik.

Sanksi yang diperoleh oleh para pengembang perumahan maupun pelaku industri yang melanggar atau tidak sesuai aturan maka sanksi pertama yang diberikan yaitu peringatan tertulis sebanyak 3 kali, lalu sanksi selanjutnya bertahap menjadi penghentian sementara kegiatan produksi, lalu penghentian sementara pelayanan umum, kemudian penutupan lokasi, lalu pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, kemudian pemulihan fungsi ruang dan yang terakhir denda administrative sesuai dengan pasal 94 ayat 5 Perda Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Denda administratif sudah dihapuskan sejak tahun 2017, namun ada denda keterlambatan izin membayar retribusi 2% dari nilai pokok, misalnya sanksi pembayaran pada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) biasanya ada pembayaran retribusi IMB namun jika terlambat membayar retribusi tersebut akan dikenakan denda 2% dari nilai pokok.

Pembahasan

A. Penerapan Izin Terkait Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri Terhadap Jarak Antara Perumahan Dengan Industri di Menganti Gresik

Sektor industri merupakan sektor potensial yang memiliki peranan penting dalam pembangunan ekonomi suatu negara, khususnya negara berkembang, oleh karena itu sektor-sektor industri kini mulai banyak didirikan di negara-negara berkembang, salah satunya di Indonesia. Menurut Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri dinyatakan bahwa: “Ada beberapa kriteria dalam penentuan lokasi kawasan industri, di antaranya adalah bahwasanya jarak terhadap pemukiman minimal 2 kilometer, kemudian peruntukan lahan, merupakan lahan non pertanian, non pemukiman dan konservasi.”

Sejumlah wilayah di Jawa Timur sekitar Surabaya, seperti Sidoarjo dan Gresik dinilai pas sebagai alternatif tempat tinggal yang nyaman dan terjangkau. Gresik selain terkenal sebagai kota santri, Gresik juga terkenal sebagai kota industri karena banyak berdiri macam-macam jenis industri mulai dari industri petrokimia, industri elektronik Maspion, industri semen, industri tekstil, hingga industri makanan berskala rumahan. Kawasan Industri di Gresik juga dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu Java Integrated Industrial Port and Estatic biasanya disebut (JP) itu Kawasan yang terintegrasi antara Pelabuhan, Industri dan Pemukiman luasnya 3000 hektar yang berada di daerah Manyar Gresik, Kawasan Industri Maspion (KIM), dan Kawasan Industri Gresik (KIG).

Menganti adalah sebuah kecamatan di Gresik yang terkenal sebagai kawasan perumahan. Perumahan di Menganti ini juga relatif terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dengan lokasi yang sangat strategis yang berada di perbatasan Surabaya dan Gresik. Selain harga yang terjangkau, model rumah yang unik, dengan fasilitas perumahan yang lengkap.

Menganti terdapat 36 perumahan menurut data yang diperoleh dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik. Tetapi Menganti juga terkenal dengan industrinya, karena banyaknya pabrik-pabrik didekat perumahan. Industri pabrik di Menganti terdapat 16 industri itu merupakan pabrik-pabrik yang tipenya sedang sampai besar, yang pastinya menghasilkan limbah pabrik yang tidak sedikit dan dapat mencemari atau merusak lingkungan sekitar pabrik termasuk perumahan.

Dampak dari perkembangan industri akan terlihat dari meningkatnya jumlah migrasi, tenaga kerja dan kepadatan penduduk dan jumlah tenaga kerja maka akan mempengaruhi perkembangan perubahan penggunaan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun seperti meningkatnya perumahan, permukiman, rumah kos untuk tempat tinggal dan adanya aktivitas perekonomian seperti perdagangan dan jasa. Dampak negatif adanya pabrik yang terlalu dekat dengan perumahan tercemarnya udara diperumahan karena cerobong asap pabrik, tercemarnya air diperumahan yang keruh atau berwarna, bau dan asin karena limbah cair dari pabrik yang dapat membahayakan kesehatan seperti sesak nafas, penyakit kulit seperti panu, diare dan penyakit lainnya. Lalu tumbuhan dan perkebunan disekitar pabrik menjadi layu dan cepat mati karena limbah cair yang terserap tanah, jalan di Menganti juga banyak lubang yang dapat

menyebabkan kecelakaan dan banjir. Dampak positif adanya kegiatan industri berlangsung ini antara lain meningkatnya jumlah lapangan kerja, membantu mengatasi permasalahan terkait kemiskinan dan pengangguran, menambah pendapatan negara, dan sebagainya.

Adanya faktor penyebab munculnya permasalahan tersebut karena terjadinya pertambahan penduduk yang lebih pesat dari pada kemampuan pemerintah dalam menyediakan hunian serta layanan primer lainnya secara layak atau memadai, tumbuhnya kawasan perumahan dan permukiman yang kurang layak huni, yang pada berbagai daerah cenderung berkembang menjadi kumuh, dan tidak sesuai lagi dengan standar lingkungan permukiman yang sehat, kurangnya perhatian/partisipasi masyarakat akan pendayagunaan prasarana dan sarana lingkungan permukiman guna kenyamanan dan kemudahan dukungan kegiatan usaha ekonomi. Dengan adanya kegiatan industri akan menarik para pekerja untuk menetap di sekitarnya dan pertumbuhan penduduk tersebut akan menyebabkan berkembangnya permukiman yang pola dan kualitas lingkungannya tidak dapat dilepaskan dari keberadaan industri tersebut. Karena itu developer banyak membangun perumahan di dekat kawasan industri. Selain itu, tumbuh dan berkembangnya perumahan tidak diimbangi dengan keinginan developer untuk memperhatikan masalah lingkungan yang diakibatkannya, konsentrasi developer pada umumnya hanya sebatas membuat perumahan yang laku, model rumah yang unik, dan menyediakan fasilitas cukup lengkap dengan garansi harga relatif diterima di masyarakat.

Namun menurut hasil wawancara dengan Dinas Perumahan Kabupaten Gresik, Dinas Tata Ruang Kab Gresik, dan Dinas PTSP Kab Gresik menjelaskan Menganti terdapat beberapa kawasan yaitu kawasan perindustrian, kawasan perumahan dan kawasan perkebunan. Perumahan di Menganti ternyata tidak semuanya berada di kawasan perumahan, tetapi ada yang hanya bagian depannya saja yang kawasan perumahan bagian belakangnya kawasan industri maupun sebaliknya ada yang bagian depan perumahan merupakan kawasan industri lalu hanya sedikit kawasan perumahan di bagian belakang tersebut merupakan kecurangan yang dilakukan oleh pengembang nakal.

Menurut penulis permasalahan jarak antara perumahan dengan pabrik di Menganti Gresik tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri menyebutkan bahwa jarak minimal lokasi kegiatan industri terhadap permukiman maupun perumahan yaitu 2 kilometer. Tidak sesuai

dengan tata ruang dan perizinannya.

Karena pada fakta dilapangan pabrik berada di dekat perumahan dengan jarak kurang dari 2 kilometer yaitu hanya berjarak 8 sampai 15 meter saja, bahkan salah satu contohnya yaitu perumahan Swan Menganti Park didepannya atau disebelah perumahan terdapat pabrik dupa, sebelah kanan terdapat pabrik perlengkapan peralatan rumah tangga dari plastik dan sebelah kiri perumahan terdapat pabrik baja. Namun dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2010-2030 belum ada aturan tentang jarak kawasan industri dengan perumahan ataupun permukiman. Beberapa faktor yang menjadi penyebab lemahnya implementasi sebuah aturan yang telah disahkan, antara lain:

- 1) ketidaksesuaian peraturan dengan kebutuhan masyarakat dan daerah; dan atau
- 2) masalah yang terjadi telah ada sebelum dibuatnya peraturan.

Dengan permasalahan jarak perumahan dengan kawasan industri pasti adanya kendala yang dialami oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Gresik yaitu kurangnya staff atau pegawai untuk menerapkan atau melaksanakan peraturan yang telah ditetapkan menjadi kurang optimal, tidak kooperatif pihak pengembang atau pengembang menghilangkan/melepaskan tanggung jawabnya, kurangnya kesadaran masyarakat tentang penataan ruang, dan susah nya pengendalian terhadap lingkungan. Namun pemerintah kabupaten gresik telah melakukan upaya-upaya untuk membenahi maupun mencegah permasalahan jarak perumahan di dekat kawasan industri yaitu yang terlebih dahulu melakukan pengendalian dan pengawasan secara berkala agar tidak mengganggu lingkungan intensive melakukan sosialisasi pemantauan dan pengendalian di perumahan tertentu dengan pembinaan langsung ke masyarakat, tokoh masyarakat, pengurus RT/RW dan sebagainya khususnya yang ditinggalkan oleh pengembang. Jika masih ada pengembangnya, pemerintah kabupaten gresik meminta pertanggungjawaban dari pengembangnya untuk mengelola limbah udara maupun limbah cair yang disebabkan karena kegiatan industri pabrik itu sendiri, industri yang berbatasan langsung dengan perumahan dan perkebunan harus mengalokasikan RTH sebesar 10%, mengalokasikan izinnya untuk kegiatan industri dengan komposisi 40/60 terkait perumahan dengan kegiatan industri yang 40 untuk RTH dan 60 untuk industri dibatasi dengan area hijau (green belt) tebalnya sekitar 30 meter itu kami isyaratkan ke tipikal industrinya yaitu industri berat atau ringan.

1. Sanksi Dinas PTSP Kabupaten Gresik Terkait Penerapan Izin Jarak Perumahan dengan Industri di Menganti Gresik

Sanksi merupakan bagian penutup yang paling penting didalam hukum, juga dalam hukum administrasi. pelaksanaan suatu sanksi pemerintahan berlaku sebagai suatu keputusan (ketetapan) yang memberikan beban.

Peran penting pada pemberian sanksi di dalam hukum administrasi memenuhi hukum pidana. Perbedaan antara sanksi administrasi dan sanksi pidana dapat dilihat dari tujuan pengenaan sanksi itu sendiri. Sanksi administrasi ditujukan kepada perbuatan pelanggarannya, sedangkan sanksi pidana ditujukan kepada si pelanggar dengan memberi hukuman berupa nestapa. Sanksi administrasi dimaksud agar perbuatan pelanggaran itu dihentikan.

Sifat sanksi adalah "reparatoir" artinya memulihkan pada keadaan semula. Di samping itu perbedaan antara sanksi pidana dan sanksi administrasi ialah tindakan penegakan hukumnya. Sanksi administrasi diterapkan oleh pejabat tata usaha negara tanpa harus melalui prosedur peradilan, sedangkan sanksi pidana hanya dapat dijatuhkan oleh hakim pidana melalui proses peradilan.

Berikut ini adalah sanksi yang dikenakan jika melakukan pelanggaran yaitu tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah pasal 94 Ayat 5 pada Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 yang menyebutkan: "*a. peringatan tertulis; b. penghentian sementara kegiatan; c. penghentian sementara pelayanan umum; d. penutupan lokasi; e. pencabutan izin; f. pembatalan izin; g. pembongkaran bangunan; h. pemulihan fungsi ruang; dan atau i. denda administratif.*"

Namun, menurut hasil wawancara yang penulis dapat dari Bapak Fauzi sebagai Kepala Seksi Pelayanan Perizinan Tata Ruang di Dinas PTSP Gresik yaitu sanksi administratif pada pasal 94 ayat 5 tersebut merupakan tahapan dari pengenaan sanksi yang diperoleh oleh para pengembang perumahan maupun pelaku industri yang melanggar atau tidak sesuai dengan aturan atau rencana tata ruang wilayah. Sanksi pertama yaitu surat peringatan tertulis apabila pihak pelanggar tidak merespon surat peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, maka akan dikenakan sanksi penghentian sementara kegiatan apabila masih tidak melakukan penghentian kegiatan maka dapat dikenakan sanksi penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan sampai pengenaan denda. Tetapi denda fisik telah dihapuskan sejak tahun 2017, jadi sanksi yang terberat yaitu

pembongkaran bangunan. Namun apabila si pelanggar memiliki itikad baik maka tidak sampai ada pembongkaran bangunan, hanya pemulihan fungsi ruang. Sanksi denda tetap ada dalam pembayaran retribusi, jika pihak pengembang perumahan atau pihak industri melakukan keterlambatan membayar retribusi izin maka dikenakan 2% dari nilai pokok.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian pembahasan, sehingga peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Peneliti menyimpulkan bahwa permasalahan jarak antara perumahan dengan pabrik di Menganti Gresik merupakan masalah terkait perizinan dan tata ruang yang dimana seharusnya perumahan yang ideal yaitu minimal 2 kilometer dari pabrik. Menurut peneliti permasalahan jarak antara perumahan dengan pabrik di menganti Gresik tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri.
2. Peneliti menyimpulkan adanya ketidaksesuaian terhadap tata ruang maupun perizinan terkait pabrik di sekitar perumahan pada Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Kawasan Industri menyebutkan bahwa jarak minimal lokasi kegiatan industri terhadap permukiman maupun perumahan yang ideal yaitu 2 kilometer maka sanksi yang dikenakan menurut Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2010-2030 pada pasal 94 ayat 5 yaitu berupa pencabutan izin dan pembongkaran bangunan. Dan, denda fisik telah dihapuskan sejak tahun 2017. Maka sanksi yang terberat yaitu pembongkaran bangunan. Sanksi denda tetap ada dalam pembayaran retribusi, jika pihak pengembang perumahan atau pihak industri melakukan keterlambatan membayar retribusi izin maka dikenakan 2% dari nilai pokok.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, peneliti memiliki saran yang diperlukan yaitu:

1. **Dinas Perizinan (PTSP) Kabupaten Gresik**
Peran Dinas Penanaman Modal dan

Perizinan Kabupaten Gresik perlu melaksanakan aturan sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2010-2030 terkait pemberian sanksi kepada pelanggar aturan karena pada kenyataannya pemerintah memberikan sanksi yang lebih ringan daripada yang terdapat pada aturan yang ada, Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Gresik perlu melakukan pengawasan terkait izin pendirian industri maupun perumahan, Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Gresik perlu melakukan pengawasan secara rutin kepada pelaku industri tentang dampak pendirian pabrik terhadap lingkungan, Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Gresik perlu melakukan sosialisasi pada masyarakat terkait perizinan dan tata ruang untuk meningkatkan kesadaran masyarakat, dan Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Gresik perlu melakukan penindakan terlebih dahulu terhadap pelaku industri yang melanggar sehingga pelaku industri perlu merehabilitasi lingkungan yang rusak, karena tidak sedikit biaya yang harus disediakan untuk merehabilitasinya.

2. Pelaku Pengembang Perumahan

Pelaku pengembang perumahan diwajibkan mentaati Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk menciptakan perumahan yang layak huni, dan meningkatkan lingkungan yang terstruktur agar tercegah dari tercemarnya limbah industri yang berada disekitar perumahan.

3. Pelaku Industri

Pelaku industri Menganti Gresik diwajibkan memenuhi baku mutu lingkungan yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian yang menjadi industri hijau dengan melakukan pengelolaan limbah industri dengan benar seperti memberi filter di cerobong asap pabrik, penambahan saluran pipa agar pembuangan limbah berada jauh dari perkebunan dan perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Achmad, Mukti Fajar dan Yulianto. 2013. Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Subarsono, AG. 2012. Analisis Kebijakan Publik (Konsep, Teori, dan Aplikasi). Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Akib, Muhammad dan Charles Jackson dkk. 2013. Hukum Penataan Ruang. Bandar Lampung: PKKPUU Fakultas Hukum UNILA.
- Ali, Zainudin. 2011. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin. 2006. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Asikin, Ammirudin dan Zainal. 2013. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.
- Asmarawati, Tina. 2014. Sosiologi Hukum: Petasan Ditinjau Dari Perspektif Hukum Dan Kebudayaan. Yogyakarta: Deepublish.
- Asshiddiqie, Jimmly. 2011. Perihal Undang-Undang. Jakarta: Rajawali Pers.
- Dirdjojuwono, Roetanto W. 2004. Kawasan Industri Indonesia (Sebuah Konsep Perencanaan Dan Aplikasinya). Bogor: Pustaka Wirausaha Muda.
- Hermit, Herman. 2008. Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang. Bandung: Mandar Maju.
- HR, Ridwan. 2006. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2011. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.
- Manan, Bagir. 1995. Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau dari Perspektif UUD 1945. Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar). Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muljana, B.S. 2001. Perencanaan Pembangunan Nasional (Proses Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional dengan Fokus Repelita V. Jakarta: UI-Press.
- Pudiyatmoko, Y. Sri. 2009. Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan. Jakarta: Grasindo.
- Sadono, Sukirno. 1995. Pengantar Teori Ekonomi Mikro, Edisi kedua, Jakarta: PT. Karya Grafindo Persada.
- Setiawan, Guntur. 2004. Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan. Jakarta: Balai Pustaka.
- Soekanto, Purnadi Purbacaraka dan Soejono. 1982. Perihal Kaidah Hukum. Bandung: Alumni.
- Soekanto, Soerjono. 2007. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1988. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Semarang: Ghalia Indonesia.
- Subagyo, P. Joko. 2006. Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sugiarto, Eko. 2015. Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif Skripsi Dan Tesis. Yogyakarta: Suaka Marga.
- Sugiyono. 2005. Memahami Penelitian Kualitatif. Bandung: ALFABETA.
- Sutedi, Adrian. 2010. Hukum Perizinan dalam Pelayanan Publik. Jakarta: Sinar Grafika.

JURNAL

- Dwi Indarto, Kuku. Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial, Dan Ekonomi Masyarakat Sekitar Di Kelurahan Sambiroto. Vol 4. No.3/Mei/2015.
- Hariyanto, Asep. Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Yang Sehat. Vol. 7 No. 2/Mei/2007.

- Helmi. 2011. Kedudukan Izin Lingkungan Dalam Sistem Perizinan Di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2 (2).
- Istiqomah, Nurul dan Dwi Prasetyani. Analisis Dampak Keberadaan Kawasan Industri Di Desa Butuh Terhadap Peningkatan Aktivitas Perekonomian Masyarakat di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali. Vol. 9 No. 1/Juni/2004.
- Putri, Desita. 2017. Klasifikasi Karakteristik Dampak Industri Pada Kawasan Permukiman Terdampak Industri di Cemani Kabupaten Sukoharjo. Vol. 15, No. 1/April/2017.
- S, Fanny Klidiyan. Tinjauan Hukum Administrasi Negara Terhadap Izin Pengelolaan Hutan Pada Dinas Kehutanan Sumatera Utara Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2002. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 1.
- Siahaan, Alexsandro. Zulkifli Nasution dan Agus Purwoko. Analisis Pengaruh Pembangunan Perumahan Terhadap Pengembangan Wilayah Kecamatan Siantar Marimbun Kota Pematangsiantar. Vol. 17 No.3/Juli/2014.
- Suhaeni, Heni. Kepadatan Penduduk Dan Hunian Berpengaruh Terhadap Kemampuan Adaptasi Penduduk Di Lingkungan Perumahan Padat. Vol. 6 No.2/Agustus/2011; 93-99.
- Widyastomo, Deasy. Permukiman Tradisional Suku Sentani Di Pesisir Danau Sentani. Vol. 6 No. 2/Agustus/2011:84-92.
- Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5492).
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883).
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman.
- Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Pedoman Teknis Pengembangan Kawasan Industri (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 134).

Undang-Undang Dan Peraturan Lainnya

- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik