

**PERIZINAN PENDIRIAN HOTEL DAN RESTORAN DI KAWASAN
RESAPAN AIR MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA BATU
NO. 7 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA BATU TAHUN 2010-2030 DAN HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh:

**Anita Anestia
NIM. 13220089**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
TAHUN
2017**

**PERIZINAN PENDIRIAN HOTEL DAN RESTORAN DI KAWASAN
RESAPAN AIR MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA BATU
NO. 7 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA BATU TAHUN 2010-2030 DAN HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh:

**Anita Anestia
NIM. 13220089**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
TAHUN
2017**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,
Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PERIZINAN PENDIRIAN HOTEL DAN RESTORAN DI KAWASAN
RESAPAN AIR MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA BATU
NO. 7 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA BATU TAHUN 2010-2030 DAN HUKUM ISLAM**

benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 27 Maret 2017

Penulis



Anita Anestia

NIM. 13220089

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Anita Anestia NIM: 13220089 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PERIZINAN PENDIRIAN HOTEL DAN RESTORAN DI KAWASAN
RESAPAN AIR MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA BATU
NO. 7 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA BATU TAHUN 2010-2030 DAN HUKUM ISLAM**

maka pembimbing, menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 27 Maret 2017

Dosen Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah



Dr. FF. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag
NIP. 196910241995031003

Dra. Jundiani, SH., M. Hum
NIP. 196509041999032001

PENGESAHAN SKRIPSI

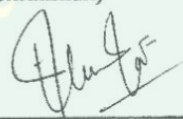
Dewan Penguji Skripsi saudara Anita Anestia, NIM 13220089, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**PERIZINAN PENDIRIAN HOTEL DAN RESTORAN DI KAWASAN
RESAPAN AIR MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA BATU
NO. 7 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA BATU TAHUN 2010-2030 DAN HUKUM ISLAM**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai A (Sangat Memuaskan)

Dewan Penguji:


1. Iffaty Nasyi'ah, M.H
NIP. 197606082009012007


Ketua

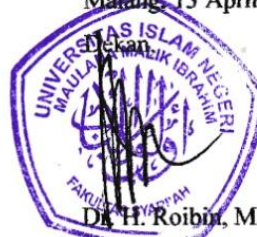
2. Dra. Jundiani, SH., M. Hum
NIP. 196509041999032001


Sekretaris

3. Dr. Noer Yasin, M. HI
NIP. 196111182000031001


Penguji Utama

Malang, 13 April 2017



Dr. H. Roibin, M.HI

NIP. 196812181999031002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XV/S/VI/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/VI/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 593399, Faksimile (0341) 593399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Anita Anestia
NIM : 13220089
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dra. Jundiani, SH., M.Hum.
Judul Skripsi : PERIZINAN PENDIRIAN HOTEL DAN RESTORAN
DI KAWASAN RESAPAN AIR MENURUT
PERATURAN DAERAH KOTA BATU NO. 7 TAHUN
2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA BATU TAHUN 2010-2030 DAN HUKUM ISLAM

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Kamis, 15 Desember 2016	Proposal	
2.	Jum'at, 13 Januari 2017	BAB I, II, dan III	
3.	Rabu, 01 Maret 2017	Revisi BAB I, II, dan III	
4.	Rabu, 08 Maret 2017	BAB IV dan V	
5.	Rabu, 22 Maret 2017	Revisi BAB IV dan V	
6.	Kamis, 23 Maret 2017	Abstrak	
7.	Kamis, 23 Maret 2017	ACC BAB I,II,III,IV, dan V	

Malang, 23 Maret 2017

Mengetahui

a.n. Dekan

Kefakultasan Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

NIP. 196910241995031003

HALAMAN MOTTO

“Mulailah dari hal yang paling kecil untuk lingkungan mu”

“Save Our World”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil 'alamin, ucap syukur penulis haturkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat, cinta, karunia dan hidayah-Nya lah penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dari pembelajaran di jenjang strata-1 dengan baik. Tugas ini dapat penulis selesaikan juga atas do'a, dukungan yang tiada henti dari orang tua penulis, adik-adik, kakak, keluarga besar, sahabat, Bapak/ Ibu Guru, Bapak/ Ibu Dosen, Ustaz/Ustazah. Hingga akhirnya terselesaikan tugas akhir penulis yaitu skripsi dengan judul:

“ PERIZINAN PENDIRIAN HOTEL DAN RESTORAN DI KAWASAN RESAPAN AIR MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA BATU NO. 7 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BATU TAHUN 2010-2030 DAN HUKUM ISLAM ”

Skripsi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua penulis. Ayah dan ibu yang senantiasa memotivasi penulis dalam keadaan apapun. Memberikan doa tiada henti dan membesarkan penulis dengan penuh perhatian, keikhlasan dan curahan kasih sayang. Terima kasih khususnya kepada ibu, yang tidak hanya menjadi tauladan bagi ku. Terima kasih telah menjadi sahabat baik yang rajin mendengarkan cerita dan memberikan nasehat untuk ku. Terima kasih kepada adik ku, Anti Aldiana yang telah banyak memberikan motivasi selama ini. Adek ku yang paling imut, Aldo Tri Ikhwan Hawafi yang telah banyak memberi hiburan dan berbagi tawa. Teruntuk sahabat kecil ku yang senantiasa bersambung doa, Erni Setyowati dan Harisatul Hasanah.

Untuk segenap keluarga yang telah banyak berbagi ilmu dan pengalaman. Keluarga Besar Mahasiswa Bidikmisi dan UKM LKP2M UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Untuk keluarga besar ku juga Hukum Bisnis Syariah 2013 khususnya HBS-B UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = '(koma menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f

خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat

menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = *قوله* misalnya *قول* menjadi *qawla*

Diftong (ay) = *خير* misalnya *خي* menjadi *khayrun*

D. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya *الرسالة* *اللمدرسة* menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya *في رحمة الله* menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azza wa jalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah

terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“ ...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.”

KATA PENGANTAR

Alhamd li Allâhi Rabb al-Âlamîn, lâ Hawl walâ Quwwat illâ bi Allâh al-Âiyy al-Âdhîm, dengan hanya rahmat-Mu serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul “**Perizinan Pendirian Hotel Dan Restoran Di Kawasan Resapan Air Menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 Dan Hukum Islam**” dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Nya, kedamaian dan ketenangan jiwa. Shalawat dan salam kita haturkan kepada Baginda kita yakni Nabi Muhammad SAW yang telah mengajarkan kita tentang dari alam kegelapan menuju alam terang benderang di dalam kehidupan ini. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di hari akhir kelak. Amien...

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.HI, selaku Dekan Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari’ah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dewan Penguji skripsi yaitu Dr. Noer Yasin, M. HI sebagai penguji utama, Dra. Jundiani, SH., M.Hum sebagai sekretaris dan Iffaty Nasyi’ah, M.H sebagai ketua majelis yang telah memberikan kritik yang membangun serta arahan dalam menyempurnakan kekurangan yang ada dalam penelitian penulis.

5. Dra. Jundiani, SH., M. Hum, selaku dosen pembimbing penulis. *Syukr katsîr* penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Dr. Noer Yasin, M.HI, selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
7. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah swt memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
8. Staf serta Karyawan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Ayah dan Ibu yang selalu mendoa'kan dan memberikan dorongan, motivasi tiada henti untuk penulis agar skripsi ini terselesaikan dengan baik.
10. Kedua adik penulis, Anti Aldiana dan Aldo Tri Ikhwan Hawafi yang selalu menemani penulis dan memberikan motivasi dalam mengerjakan skripsi ini.
11. Sahabat-sahabat penulis: Manzilatul Fajriyah, Dita Fitri Kurniasari, Masning Nur Azizah, Ainun Nadhifatul Machfudzoh yang selalu menemani penulis selama kuliah.
12. Sahabat dekat penulis yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis dan memberikan motivasi, Dessy Hatmi Nuzula Fajrin Taufiqi dan Lailatul Mufarokhah.

13. Sahabat seperjuangan penulis, Arista Khairunnisa yang telah rela berbagi waktu, ilmu dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
14. Teman-teman penulis yang seperti keluarga sendiri bagi penulis Qurotul Hasanah, Mir'atunnisa, Ilmi Nur Fadhilah, Dwi Rahayu Utami, Puji Wijayanti, Nadiyahatul Uswatun Hasanah dan Sulfi Hudaya Muchtar yang selalu memberikan motivasi selama ini.
15. Seluruh teman-teman penulis Hukum Bisnis Syari'ah angkatan 2013 yang telah memberikan banyak kenangan, pengalaman, motivasi penulis selama menempuh kuliah.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang,
Penulis

Anita Anestia
NIM. 13220089

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
BUKTI KONSULTASI.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xv
ABSTRAK	xvii
ABSTRACT.....	xviii
مستخلص البحث.....	xix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Definisi Konseptual.....	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Penelitian Terdahulu	17
H. Sistematika Pembahasan	31

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendirian Bangunan Di Kawasan Resapan Air.....	33
1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	33
2. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung	36
3. Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Batu	36
B. Konsep Perlindungan Kawasan Resapan Air.....	39
C. Kawasan Resapan Air dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu 2010-2030	47
D. Hukum Islam (<i>Maqâshid al-Syariah</i>)	49

Konsep <i>Maqâshid al-Syariah</i>	50
1. Pengertian <i>Maqâshid al-Syariah</i>	50
2. Pembagian <i>Maqâshid al-Syariah</i>	53
3. Kehujjahan <i>Maqâshid al-Syariah</i>	60
Konsep (<i>Mashlahah</i>).....	61
1. Pengertian <i>Mashlahah Mursalah</i>	64
2. Syarat-Syarat menjadikan <i>Mashlahah Mursalah</i> sebagai hujjah.....	65
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Prosedur Pendirian Hotel dan Restoran di Kawasan Resapan Air Menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.....	67
B. Prosedur Pendirian Hotel dan Restoran di Kawasan Resapan Air Menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030.....	75
C. Prosedur Pendirian Hotel dan Restoran di Kawasan Resapan Air Menurut Hukum Islam	86
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	102
CURRICULUM VITAE PENULIS	111

ABSTRAK

Anita Anestia, NIM 13220089, 2017. *Perizinan Pendirian Hotel dan Restoran Di Kawasan Resapan Air Menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 Dan Hukum Islam*. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang,
Pembimbing ; Dra. Jundiani, SH., M. Hum.

Kata Kunci: Hotel dan Restoran, Kawasan Resapan Air, Peraturan Daerah, Hukum Islam

Kota Batu dikenal sebagai kota pariwisata. Hal ini menjadi stimulus bagi investor untuk berinvestasi di kota ini. Begitu juga dengan aktivitas pembangunan hotel dan restoran tumbuh pesat di kota ini. Salah satunya adalah pendirian hotel dan restoran di lereng Gunung Panderman. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 lereng Gunung Panderman ini difungsikan sebagai kawasan resapan air. Di dalam Peraturan Daerah tersebut kawasan resapan air tidak boleh dikembangkan sebagai kawasan terbangun. Begitu pula dengan hukum Islam pendirian bangunan harus mengutamakan kemaslahatan publik. Sehingga pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air ini layak dikaji dalam Peraturan Daerah Kota Batu dan hukum Islam.

Dalam penelitian ini terdapat rumusan masalah yaitu: 1) Bagaimanakah prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan? 2) Bagaimanakah prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030? 3) Bagaimanakah prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut hukum Islam?

Penelitian ini tergolong ke dalam penelitian normatif dengan jenis penelitian yuridis normatif. Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Dalam penelitian ini metode analisis bahan hukum yang digunakan adalah analisis data kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur perizinan pendirian bangunan hotel dan restoran di kawasan resapan air harus mendapat surat izin mendirikan bangunan terlebih dahulu. Pendirian bangunan hotel dan restoran di kawasan resapan air dilarang dalam Peraturan Daerah No. 7 tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 sebab menurunkan kualitas kawasan resapan air yang berfungsi untuk meresapkan air hujan. Sehingga jika diubah fungsi keperuntukkannya dapat memicu terjadinya banjir dan longsor yang dapat membahayakan jiwa manusia. Hal tersebut bertentangan dengan tujuan hukum Islam yakni *maqâshid syari'ah*. Sebab tujuan utama hukum Islam adalah mengutamakan kemaslahatan dan menolak kemudharatan.

ABSTRACT

Anita Anestia, 13220089, 2017. *Licensing The Establishment Of Hotel And Restaurant In Absorption Of Water Area According Local Regulations Batu City No. 7 Years 2011 About Spatial Plan Municipalities Batu City Years 2010-2030 And Islamic Law*. Thesis of Sharia Business Law Departement, Sharia Faculty, The State Islamic University of (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor; Dra. Jundiani, SH., M. Hum.

Keywords: Hotel and Restaurant, Absorption of Water Area, Local Regulations, Islamic Law

Batu city knows as tourism of city. It is become a stimulus for increased investment climate in this city that have cold temperate. Investors would establish hotel and restaurant. Investors choose building hotel and restaurant in the unique region, one of them is in about the side of Panderman mountain thathaving of beautiful scenery. The slopes Panderman based on a map city rocks having the contours of areas wavy so functioned as absorption of water area. The establishment of hotel and restaurant in absorption of water area worth examined in the local regulations Batu City and Islamic law. Because in the local regulations absorption of water area not be developed as the build area. So it is with Islamic law the establishment of a building have to give priority to the right public.

In this study, the problem, are: 1) How procedure the establishment of hotel and restaurant in absorption of water area according to the local regulations Batu City No. 4 years 2011 about of building permit? 2) How procedure the establishment of hotel and restaurant in absorption of water area according to the local regulations Batu City No. 7 years 2011 about spatial plans municipalities Batu City years 2010-2030? 3) How procedure the establishment of hotel and restaurant in absorption of water area according Islamic law?

This study is literature research and included in the research normative. This study is juridical normative. This type of approach is used the statute approach and conceptual approach. In this research the method of analysis of a law used analytics qualitative data.

This research result indicates that licensing procedures the establishment of building hotel and restaurant in absorption of water area to be all qualified, social and technical requirements. The building hotel and restaurant in a absorption of water area prohibited in a local regulations Batu City No. 7 years 2011 about spatial plans municipalities Batu City years 2010-2030 can be decrease the quality of a absorption of water area that serves to absorption of rain water. So if modified function of that area can trigger floods and landslide that can be dangerous of the human soul. This was contrary to the purpose of Islamic law namely *maqâshid syari'ah*. Because the main purpose of Islamic law is give priority to goodness and refuse badness.

الملخص والبحث

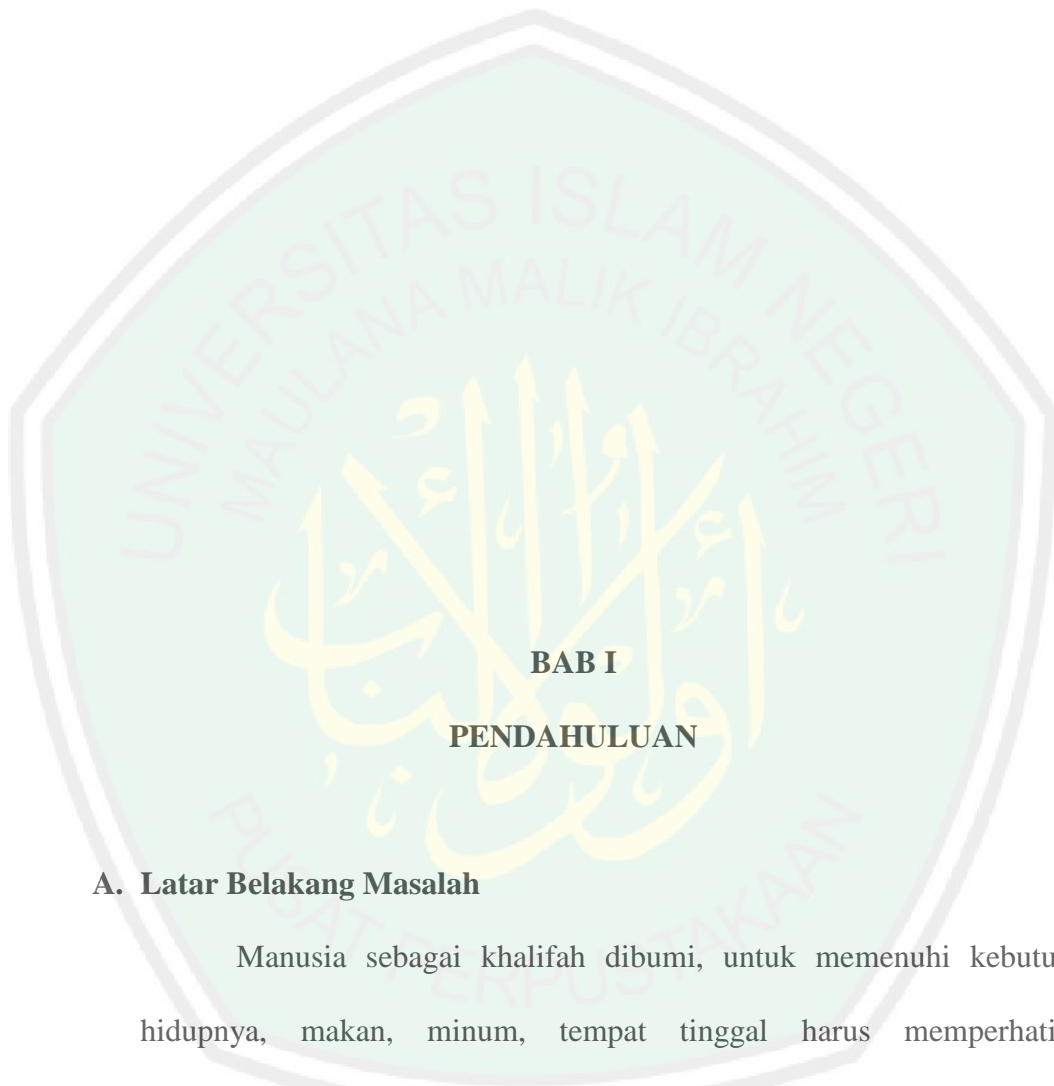
أُنيتا أنيستيا، رقم القيد ١٣٢٢٠٠٨٩، ٢٠١٧. مأذونية لإقامة الفندق والمطعم في جبهة مص الماء على التنظيم المحلي مدينة "باتو" رقم السبعة سنة ٢٠١١ عن تخطيط التصميم بولاية مدينة "باتو" سنة ٢٠١٠ - ٢٠٣٠ وحكم الإسلامي. رسالة بكالوريوس. قسم الحكم التجارية الشريعة لكلية الشريعة بجامعة "مولانا مالك إبراهيم" الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف؛ الدكتور جونداني الماجستير.

الكلمات المفتاح: الفنادق والمطاعم، ومنطقة ريسابان المياه والأنظمة المحلية، قانون الإسلام مدينة "باتو" معروف بمدينة السياحة. تكون هذا الظرف محرك لإرتفاع مناخ الفلاحة في هذه المدينة البريدة حرارها. كان المستثمرون تسابق بقيام على الفندق والمطعم، هم يخترون أن يقيم مبانيهم في الولاية الفريدة. تقع احد من ولاية المباني حول السفح "فنديرمان" لأن نجد فيه منظر الطبيعية العظيمة. وأما السفح "فنديرمان" لديه شكل الأرض الهائج فيظيف لجبهة مص الماء. كما ظهرالظواهر السابق، إقامة الفندق والمطعم في جبهة مص الماء لبد أن يبحث على قانون المحلي مدينة "باتو" وبنظرة حكم الإسلامي. لأن قد وقع في القانون المحلي أن الجبهة مص الماء لايجوز أن يتطور كي تكون جبهة المباني، وكما ذكر في حكم الإسلام أن قيام المباني لبد أن يفضل مصلحة الإجتماعية.

وكان مشكلات البحث يعني: (١) كيف طريقة إقامة الفندق والمطعم في جبهة المص الماء على القانون الإستثنائية ليقوم المباني؟ (٢) كيف طريقة إقامة الفندق والمطعم في جبهة المص الماء على القانون المحلي مدينة "باتو" رقم السبعة سنة ٢٠١١ عن تخطيط التصميم بولاية مدينة "باتو" سنة ٢٠١٠ - ٢٠٣٠؟ (٣) كيف طريقة إقامة الفندق والمطعم في جبهة مص الماء بنظرة حكم الإسلامي؟.

تفرّع هذا البحث إلي بحث قائمة المرجع ويتضمّن إلي بحث المعيارى بمنهج الحكمى المعيارى. أمّا نوع المنهج المستخدمة في هذا البحث هي منهج التشريع والمسوّدة. يستخدم طريقة التحليل مادّة الحكم في هذا البحث بالتحليل البيانات النوعي.

دلّ نتائج البحث أنّ طريقة إذن الإقامة الفندق والمطعم في جبهة مص الماء لبدّ أن يعدّل الشروط الإجتماعية والتقني. إقامة الفندق والمطعم في جبهة مص الماء هي في القانون المحلي مدينة "باتو" رقم السبعة سنة ٢٠١١ عن تخطيط التصميم بولاية مدينة "باتو" سنة ٢٠١٠ - ٢٠٣٠ بسبب نقص الفضيلة جبهة مص الماء مشغول ليمصّ ماء المطر. فإذا يغيّر وظيفته يستطيع أن يفرقع وجود فيض وهبط الذي يضّرّ نفس الناس. الحال المذكور يتعارض بهدف حكم الإسلامي أي مقاصد الشريعة لأنّ الهدف الفضيلة عند حكم الإسلامي هي يفصلّ المصلحة ويرفض الخطورة.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai khalifah di bumi, untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, makan, minum, tempat tinggal harus memperhatikan keseimbangan lingkungan. Dalam lingkungan sendiri terdapat makhluk hidup seperti hewan dan tumbuh-tumbuhan yang sama-sama saling membutuhkan. Untuk menciptakan keseimbangan tersebut manusia harus bijak dalam memanfaatkan dan mengelola lingkungan sehingga tidak menimbulkan kerusakan di masa depan.

Allah SWT melarang manusia untuk membuat kerusakan di muka bumi. Dalam hal ini termasuk lingkungan alam. Allah SWT dengan sifat-Nya Ar-Rahman sebagai dzat pemilik alam semesta beserta seisinya memberikan izin bagi manusia untuk mendayagunakan bumi dan seisinya secara maksimal. Akan tetapi dengan ketentuan tidak merusak alam tersebut sehingga tidak mengganggu keseimbangan alam tersebut. Inilah yang seharusnya manusia pahami dan implementasikan dalam kehidupannya sebagai khalifah di bumi.

Segala bentuk aktivitas manusia selalu berinteraksi dengan alam. Termasuk dalam kegiatan bisnis sendiri. Investor selaku pengembang selalu menemukan inovasi-inovasi baru dalam rangka ekspansi usahanya. Kegiatan ekspansi usaha ini lah yang umumnya melibatkan alam. Baik terkait dengan pemanfaatan ruang untuk pendirian tempat usaha maupun bahan produksi yang diambil dari alam sendiri. Terkadang aktivitas bisnis ini telah melampaui batas daya dukung lingkungan hidup¹, bukan memelihara kelestarian lingkungan tetapi lebih condong pada kegiatan eksploitasi alam. Sehingga menimbulkan reaksi dari lingkungan berupa bencana alam seperti longsor dan banjir. Hal ini merupakan perbuatan dari manusia itu sendiri.

¹ Daya dukung lingkungan hidup merupakan kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain dan keseimbangan antar keduanya. Lihat definisi ini dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Salah satukota di Indonesia yang menjadi sasaran utama pihak pengembang adalah Kota Batu. Kota ini dikenal sebagai kota pariwisata². Beraneka ragam bentuk wahana wisata ada di kota ini, mulai wisata alam maupun wisata buatan. Kota Batu sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Pasuruan, sebelah timur, barat, dan selatan berbatasan dengan Kabupaten Malang. Akibat dengan dikenalnya Kota Batu ini sebagai kota pariwisata iklim persaingan usaha meningkat, banyak investor dan *developer* yang berlomba mengembangkan usaha di kota ini. Disisi lain, banyak aktivitas pengembangan usaha tadi yang tidak sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku.

Aktivitas pengembang selalu membutuhkan ruang untuk mendirikan bangunan sendiri. Namun telah ditemukan pendirian bangunan gedung usaha yang didirikan diatas lahan yang bukan menjadi peruntukannya. Tentu banyak sekali faktor yang melatarbelakangi mengapa bangunan tersebut dapat berdiri. Salah satunya adalah pendirian hotel dan restoran yang berada di lereng Gunung Panderman. Jika kita berpergian dari Malang ke Kota Batu dari arah kanan akan nampak hotel yang berdiri diatas bukit tersebut. Menurut Aliansi Masyarakat Kota Batu

² Kota Pariwisata (*Resort Town*) merupakan permukiman yang dibangun dengan fungsi utama untuk rekreasi termasuk kegiatan yang bersifat fisik, mental dan budaya. Secara umum terdapat fasilitas hotel, motel, rumah makan (restoran), cafe, money changer, toko cenderamata dan lain-lain. Kota pariwisata umumnya dibangun pada daerah yang udaranya sejuk dan memiliki pemandangan alam yang indah termasuk pula yang memiliki peninggalan sejarah dan budaya atau di tepi pantai, seperti Lembang (Jawa Barat), Bukit Tinggi (Sumatera Barat), Berastagi (Sumatera Utara), Kaliurang (Yogyakarta), Senggigi (Lombok, Nusa Tenggara Barat). Lihat Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Kota Optimum, Efisien dan Mandiri*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, h. 53. Pada perkembangannya Kota Batu mendeklarasikan diri sebagai kota pariwisata sehingga berbagai macam bangunan yang difungsikan untuk menunjang kegiatan pariwisata tumbuh subur di kota yang beriklim dingin ini.

kawasan hotel dan restoran tersebut merupakan daerah resapan yang mempunyai kemiringan lebih dari 45 derajat.³ Hal ini dibenarkan pula oleh pihak Dinas Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) yang menjelaskan bahwa kawasan ini memiliki kontur wilayah yang bergelombang sehingga difungsikan sebagai kawasan resapan air

Hotel tersebut merupakan salah satu hotel bintang lima di Kota Wisata Batu yang dilengkapi dengan fasilitas restoran, villa, spa didalamnya. Bangunan hotel ini berada pada ketinggian lebih dari 1050 meter dari permukaan laut, berbukit-bukit, ditengah hutan dan dipegunungan.⁴ Hotel dan restoran ini telah berdiri sejak tahun 2010 hingga sekarang. Dapat diperkirakan luas wilayah tempat berdirinya hotel dan restoran ini sekitar 10 hektar. Hotel ini menjadi tempat tujuan penginapan yang menarik karena dilengkapi dengan restoran dan beberapa fasilitas menarik lain. Dapat dijangkau 10 menit dari tempat wisata Jatim Park I dan 10 menit dari *Batu Night Spectacular* (BNS).

Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang mempunyai kewenangan dalam merumuskan perencanaan pemanfaatan dan pembangunan suatu kota adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA). Dalam hal ini adalah BAPPEDA Kota Batu. Sementara itu Dinas yang mempunyai kewenangan dalam pemberian izin pendirian bangunan hotel sepenuhnya berada pada Badan Penanaman Modal

³<http://www.bangsaonline.com/berita/12245/amkb-akan-demo-pembangunan-crocodile-park-dan-jambuluwuk-resort-besok> diakses pada tanggal 5 Oktober 2016

⁴<https://jambuluwukbaturesort.wordpress.com/> diakses pada tanggal 5 Oktober 2016

Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu. Melalui kerja teknis SKPD ini surat pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikeluarkan dengan persetujuan Walikota.

Berdasarkan tata ruang wilayah yang terangkum dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030. Pasal 36 ayat (2) merumuskan bahwa kawasan resapan air di Kota Batu salah satunya adalah berada di sekitar lereng Gunung Panderman. Hal ini menunjukkan bahwa tempat dimana didirikannya hotel dan restoran ini merupakan kawasan resapan air. Kawasan resapan air ini merupakan bagian dari kawasan lindung. Kawasan lindung ini mempunyai fungsi utama yakni melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.

Kawasan resapan air merupakan kawasan yang berada di lereng gunung. Kawasan resapan air merupakan daerah yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan; dengan demikian daerah tersebut merupakan tempat pengisian bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air. Kawasan resapan air mempunyai peranan yang sangat penting bagi kelestarian lingkungan terutama dilihat dari sudut hidrologi wilayah yang lebih luas lagi.⁵ Oleh karena itu kawasan resapan air ini peruntukannya sangat penting dan mempengaruhi keberlangsungan hidup bagi kawasan yang berada dibawahnya.

⁵Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, (Cet. I; Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010) h. 61

Dirumuskan dalam peraturan daerah bahwa kawasan resapan air tidak diperbolehkan untuk dikembangkan sebagai kawasan terbangun.⁶ Akan tetapi pada realitanya terdapat bangunan hotel dan restoran yang berdiri hingga sekarang. Bangunan tersebut dapat didirikan karena Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sudah diajukan telah mendapatkan persetujuan. IMB sendiri diberikan oleh pemerintah daerah melalui penerbitan izin oleh Walikota.

Berdirinya bangunan hotel dan restoran di kawasan resapan air ini menjadi probematika hukum mengingat bahwa kawasan resapan air merupakan bagian dari kawasan lindung yang tidak boleh dikemangkan sebagai kawasan terbangun. Kawasan resapan air sendiri termasuk kawasan yang memberi perlindungan terhadap keberadaan sumber air. Jika tidak difungsikan sesuai dengan keperuntukannya dapat menimbulkan dampak kerusakan lingkungan hidup. Peraturan Daerah mengenai tata ruang wilayah tidak dapat terlaksana dengan baik tanpa adanya kerjasama dari pemerintah daerah dan masyarakat.

Perlu kita ketahui pula bahwa lingkungan hidup yang baik merupakan hak atas setiap orang. Hal demikian ini secara yuridis terumuskan dalam Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Hak Asasi Manusia No. 39 Tahun 1999. Islam sendiri menegakkan Hak Asasi Manusia (HAM) melalui *Maqâshid Syari'ah* sebagai tujuan hukum Islam. Terdapat

⁶Pasal (70) ayat 3 huruf b Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batu Tahun 2010-2030

lima prinsip dalam *Maqâshid Syari'ah* yang salah satunya adalah *hifzh al-nafs* (menjaga jiwa). Jika lingkungan hidup sehat dan baik, kebutuhan seseorang akan air tercukupi maka kesehatan akan dicapai. Sehingga seseorang tersebut mampu melakukan aktivitas baik beribadah dan bermuamalah dengan baik.

Allah pun memerintahkan manusia untuk menjaga alam dan lingkungan. Sehingga kita sebagai khalifah harus melaksanakan amanah tersebut dengan baik. Dalam kaitannya dengan penyelenggaraan tata ruang wilayah kota Peraturan daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan kerangka tatanan kota yang perlu diperhatikan sebab dalam peraturan tersebut telah mengacu berbagai peraturan mengenai lingkungan hidup. Sehingga untuk mendirikan sebuah bangunan untuk fungsi apapun harus berpedoman pada aturan tersebut. Begitu pula dengan investor (pengembang) harus melakukan prosedur perizinan yang benar sesuai dengan peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah tersebut.

Berdasarkan pemaparan diatas terdapat ketidaksesuaian antara pendirian bangunan hotel dan restoran di kawasan resapan air oleh pihak investor dengan Peraturan Daerah No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-20130. Namun secara realita bangunan hotel dan restoran tersebut memperoleh izin mendirikan bangunan sehingga dapat berdiri hingga sekarang ini.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam skripsi dengan judul: **“Perizinan Pendirian Hotel dan Restoran di Kawasan Resapan Air Menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 dan Hukum Islam”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan ?
2. Bagaimanakah prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 ?
3. Bagaimanakah prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut hukum Islam ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

2. Untuk menjelaskan prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030.
3. Untuk menjelaskan prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi masyarakat pada umumnya dan prosedur perizinan pendirian bangunan di kawasan resapan air khususnya bagi para pengembang selaku investor. Adapaun manfaat penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi bagi pengembangan keilmuan dibidang hukum lingkungan hidup khususnya dalam aspek terkait.
 - b. Menawarkan pandangan baru terkait dengan aspek perizinan pendirian bangunan hotel dan restoran di kawasan resapan air, prosedur pemberian izin pendirian bangunan hotel dan restoran di kawasan air di tingkat regional khususnya di Kota Batu dan ditingkat nasional pada umumnya.
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk menyelesaikan tugas akhir mahasiswa Fakultas Syariah.
 - b. Untuk mendeskripsikan prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air.

- c. Memberikan analisis terkait perizinan pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Perundang-undangan terkait. Sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh berbagai pihak dalam merumuskan kebijakan strategis yang terkait.

E. Definisi Konseptual

1. Perizinan

Upaya yang harus ditempuh untuk mendapatkan persetujuan dalam rangka menyelenggarakan kegiatan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah dapat mendirikan bangunan di suatu kawasan.

2. Hotel

Hotel adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan, tempat menginap orang yang sedang di perjalanan.⁷ Dalam penelitian ini, hotel yang dimaksud adalah hotel yang berada di lereng Gunung Panderman. Hotel ini merupakan tempat penginapan bagi wisatawan yang berkunjung ke kota ini. Hotel dalam peraturan izin mendirikan bangunan diklasifikasikan sebagai bangunan fungsi usaha.

3. Restoran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia restoran adalah rumah makan.⁸ Restoran ini merupakan rumah makan yang berada dalam kawasan di sekitar lereng Gunung Panderman. Restoran pada

⁷*Kamus Besar Bahasa Indonesia Untuk Pelajar*, (Jakarta Timur: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa), h. 210

⁸*Kamus Besar Bahasa Indonesia Online*

umumnya termasuk usaha yang berada dalam kegiatan usaha perhotelan.

4. Kawasan Resapan Air

Kawasan adalah bagian kota atau daerah tertentu yang mempunyai sifat-sifat yang khas. Definisi lain menyebutkan bahwa kawasan merupakan daerah yang secara geografis dapat sangat luas atau terbatas, misalnya kawasan hutan yang luas dan kawasan perumahan yang terbatas.⁹ Kawasan resapan air adalah daerah yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan; dengan demikian daerah tersebut merupakan tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air.¹⁰

5. Hukum Islam

Hukum Islam secara luas mengandung pengertian keseluruhan hukum yang tidak dipisahkan dari kesusilaan yang dipatokkan bukan hanya kepada hak, kewajiban dan paksaan pengokohnya, akan tetapi juga kepada lima penghukuman, yaitu wajib, sunat, jaiz (halal), makruh dan haram.¹¹ Hukum Islam juga berarti seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama Islam.¹²

⁹ Adisasmita, *Pembangunan*, h. 58

¹⁰ Adisasmita, *Pembangunan*, h. 61

¹¹ A. Djazuli, *Ilmu Fiqh: Penggalan, Perkembangan, dan Penerapan Hukum Islam*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 15

¹² Mardani, *Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, (Cet.I; Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 14

6. Peraturan Daerah

Peraturan Daerah merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi serta merupakan peraturan yang dibuat untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya dengan memperhatikan ciri khas masing-masing daerah.¹³

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam proses penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang sumber faktanya diperoleh dari sumber tertulis, mencakup buku-buku, undang-undang (Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030) dan karya tulis lain yang berhubungan dengan obyek yang diteliti. Dalam hal ini yang menjadi obyek penelitian adalah pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air.

2. Pendekatan Penelitian

a) Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-

¹³ Mahendra Putra Kurnia, dkk, *Pedoman Naskah Akademik Perda Partisipatif*, (Cet. I; Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007), h. 19

undangan.¹⁴ Pendekatan peraturan perundangan-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Produk yang merupakan *beschikking/decree* yaitu suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus, misalnya Keputusan Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan Bupati, Keputusan suatu badan tertentu dan lain-lain tidak dapat digunakan dalam pendekatan perundang-undangan.¹⁵

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.¹⁶ Tata urutan peraturan perundang-undangan menurut Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan adalah sebagai berikut:¹⁷

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.
- 3) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.
- 4) Peraturan Pemerintah.
- 5) Peraturan Presiden.
- 6) Peraturan Daerah Provinsi.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Cet. III; Jakarta: Kencana, 2007), h. 96

¹⁵ Marzuki, *Penelitian*, h. 97

¹⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 110

¹⁷ Deni Bram, *Politik Hukum Pengelolaan Lingkungan Hidup*, (Cet. I; Malang: Setara Press, 2014), h. 19

7) Peraturan Daerah Kabupaten Kota.

Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini yakni:

- 1) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
- 3) Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030.
- 4) Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.
- 5) Peraturan Daerah Kota Batu No. 16 Tahun 2011 Tentang Perlindungan, Pelestarian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Kota Batu.
- 6) Peraturan Walikota Batu No. 31 Tahun 2013 Tentang Penjabaran Tugas dan Fungsi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Batu.

b) Pendekatan Konsep (*conceptual approach*)

Konsep dalam pengertian yang relevan adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam suatu bidang studi yang kadangkala menunjuk pada hal-hal universal yang diabstraksi dari hal-hal yang partikular. Salah satu fungsi logis dari konsep ialah memunculkan, objek-objek yang menarik perhatian

dari sudut pandangan praktis dan sudut pengetahuan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu.¹⁸ Pendekatan konsep adalah menelaah konsep yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dan agama.¹⁹

Penelitian ini menggunakan pendekatan konsep hukum Islam berupa konsep *Maqâshid Syari'ah*. *Maqâshid Syari'ah* sebagai tujuan hukum Islam. Terdapat lima prinsip dalam *Maqâshid Syari'ah* yang salah satunya adalah *hifzh al-nafs* (menjaga jiwa). Selain itu terkait dengan pendirian bangunan di kawasan resapan air juga menggunakan pendekatan konsep perlindungan terhadap resapan air dalam konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).

3. Bahan Hukum

Dalam penelitian normatif, data yang dapat digunakan adalah data sekunder, yakni data yang diperoleh dan informasi yang sudah tertulis dalam bentuk dokumen. Bahan hukum dibedakan menjadi tiga, yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer merupakan data penelitian yang menjadi

¹⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Cet. III; Malang: Bayumedia Publishing, 2007), h. 306

¹⁹ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012), h. 21

bahan utama dalam penelitian, seperti Undang-undang dan peraturan pemerintah atau al-Qur'an, hadis dan kitab imam madhab.²⁰

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.²¹ Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan. Adapun bahan hukum sekunder adalah data yang bersifat sebagai pendukung dalam penelitian, berupa buku-buku yang menjelaskan tentang penafsiran undang-undang. Bahan hukum tersier adalah data penelitian yang bersifat penunjang, seperti berasal dari ensiklopedia dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum primer dalam penelitian yuridis normatif antara lain dilakukan dengan menentukan bahan hukum, inventarisasi bahan hukum yang relevan dan pengkajian bahan hukum. Peneliti melakukan penelusuran pengumpulan data primer berupa peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu 2010-2030 dan peraturan lain yang terkait dengan objek penelitian. Selain itu peneliti juga melakukan inventarisasi terhadap bahan hukum sekunder berupa buku-buku yang mengkaji tentang pendirian bangunan, perizinan, kawasan resapan air, tata ruang wilayah, dan buku-buku maupun kitab yang mengkaji tentang hukum Islam terkait konsep *Maqâshid Syari'ah*.

²⁰Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* h. 22

²¹Marzuki, *Penelitian*, h. 141

5. Analisis Bahan Hukum

Adapaun bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan, aturan peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah yang dihubungkan sedemikian rupa, sehingga disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Bahwa cara pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi.²²

Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.²³Selanjutnya analisis dilakukan dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, buku-buku yang berkaitan dengan objek penelitian. Menginterpretasikan kata-kata yang terdapat di dalam peraturan perundang-undang dan juga melakukan uji keabsahan data primer dengan melakukan klarifikasi terhadap instansi terkait guna mendukung analisis bahan hukum.

G. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian terdahulu yang membahas tentang pendirian bangunan adalah Lukmanul Hakim Pulungan mahasiswa jurusan ilmu hukum fakultas syaria'h dan ilmu hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Judul penelitian dari Lukmanul Hakim Pulungan adalah Tinjauan Tentang Pengawasan Terhadap Izin Mendirikan

²²Johnny, *Teori Hukum Normatif*, h. 393.

²³Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Cet. III; Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 107

Bangunan (IMB) Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Marpaya Damai Kota Pekanbaru. Penelitian ini memfokuskan pada aspek pengawasan, pelaksanaan, peraturan daerah dan rancangan tata ruang kota.

Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pengawasan izin mendirikan bangunan ditinjau dari Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Kedua, adalah untuk mengetahui apa yang menjadi kendala dan hambatan pelaksanaan pengawasan izin mendirikan bangunan ditinjau dari Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah mekanisme pengawasan dari bawah tidak berjalan dan tidak tercapainya tujuan utama dari perencanaan tata ruang. Sistem manajemen pembangunan tidak dapat mengakumulasi aspirasi rakyat sehingga terartikulasi dalam tataruang dan pembangunan daerah.

Perbedaan penelitian mahasiswa UIN Sultan Syarif Kasim Riau dengan penelitian ini, pertama penelitian Lukmanul dilakukan di Marpayan Damai Kota Pekan Baru dan merupakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Sedangkan penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan penelitian menggunakan *statute approach* dan *conceptual approach* terhadap permasalahan yaitu pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air di Kota Batu. Penelitian Lukmanul

memfokuskan pada pengawasan, pelaksanaan Perda dan rancangan tata ruang kota. Sedangkan penelitian ini memfokuskan pada prosedur perizinan pendirian bangunan khususnya hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut ketentuan peraturan daerah dan perizinan pendirian bangunan oleh pemerintah daerah dapat dikabulkan.

2. Penelitian terdahulu yang membahas tentang izin mendirikan hotel adalah hasil penelitian dari Andi Annisa Tiara Marina mahasiswa jurusan hukum administrasi negara fakultas hukum Universitas Hasanuddin Makassar. Judul penelitian tersebut adalah Tinjauan Yuridis Tentang Prosedur dan Pelaksanaan Izin Usaha Hotel di Kota Makassar. Adapun rumusan masalah pertama adalah bagaimana prosedur dan tata cara perizinan usaha hotel di Kota Makassar. Kedua, bagaimana faktor pendukung dan penghambat perizinan usaha hotel di Kota Makassar. Kesimpulan dari penelitian ini adalah prosedur dan tata cara perizinan usaha hotel di Kota Makassar harus memenuhi prosedur yang telah ditetapkan seperti mengajukan surat permohonan kepada Badan Perizinan Terpadu dan Penanam Modal, Izin Gangguan, IMB, dan lain-lain. Adapun faktor yang mendukung pendirian hotel di Kota Makassar adalah kemudahan dalam mengurus izin sedangkan faktor penghambatnya adalah ketidaklengkapan berkas perizinan dan ketidaksesuaian antara berkas pemohon dengan hasil cek investigasi tim teknis di lapangan.

Persamaan penelitian dari Andi Annisa Tiara Marina dengan penelitian ini mengkaji permasalahan yang sama yakni terkait prosedur pendirian hotel. Sedangkan perbedaan penelitian Andi Annisa dengan penelitian ini adalah penelitian tersebut merupakan penelitian yuridis empiris terhadap pendirian hotel di Kota Makassar. Sedangkan penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif terhadap pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air yang berada di Kota Batu. Selain itu kajian yang digunakan pada penelitian Andi Annisa menggunakan pendekatan yuridis (undang-undang) sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konsep yang ada dalam hukum Islam yaitu konsep *maqâshid syariah*.

3. Hasil penelitian dari Ina Shaskia Melanie mahasiswa jurusan ilmu administrasi negara fakultas ilmu sosial dan politik Universitas Indonesian yang berjudul Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa pada tahun 2012. Pada penelitiannya ini Ina Shaskia Melanie lebih memfokuskan diri untuk membahas mengenai pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian IMB di Kecamatan Jagakarsa. Dalam penelitian ini diperoleh suatu rumusan masalah berupa bagaimana pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan di Kecamatan Jagakarsa. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui

pelaksanaan pemberian izin IMB tersebut kontribusi yang signifikan pada perencanaan dan pembangunan kota.

Ina Shaskia Melanie dalam penelitian skripsinya ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi lapangan dengan melakukan wawancara beberapa narasumber. Narasumber yang diwawancarai antara lain camat Jagakarsa, Kasie Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa, Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa, Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kepala Seksi Dinas Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan dan masyarakat di kawasan Jagakarsa. Teknik pengolahan data dilakukan dengan cara menganalisa data yang didapat kemudian dihubungkan dengan pokok permasalahan yang ada. Selanjutnya dalam analisis interpretasi data akan dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian Ina Shaskia Melanie ini berupa pelaksanaan pemberian IMB dilakukan dengan mengacu keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 76 tahun 2000 tentang tata cara memperoleh IMB, IPB dan KMB di Provinsi DKI Jakarta dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung. Kebijakan Pemberian IMB pada dasarnya merupakan suatu kebijakan dalam rangka mewujudkan program perencanaan dan pembangunan kota khususnya di wilayah

Kecamatan Jagakarsa sering terbentur masalah peruntukan sehingga kasus yang sering muncul adalah pemilikan bangunan yang dalam mendirikan bangunan sering bertentangan dengan arah kebijakan tata ruang yang telah ditetapkan. Selain itu faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian IMB yaitu penetapan kebijakan yang masih belum sejalan dengan pelaksanaan yang ada, masih rendahnya tingkat kesadaran masyarakat arti penting dan manfaat memiliki IMB. Perbedaan dengan penelitian yang saya lakukan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan penelitian perundang-undangan dan konsep. Secara yuridis menggali informasi dari peraturan perundang-undangan terkait dan melalui konsep yang ada dalam hukum Islam yaitu *maqâshid syariah*.

4. Penelitian terdahulu berikutnya yang membahas tentang pembangunan bangunan yang kurang memperhatikan wilayah peruntukkan. Penelitian ini merupakan jurnal ilmiah dari Sunarti dan Ratna Aurelia mahasiswa Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang 2012. Penelitian ini berjudul “Pengendalian Pembangunan Perumahan di Kawasan Perbukitan Kota Semarang *Housing Development Control in the Hill Area of Semarang City*”. Pada penelitiannya tersebut terdapat rumusan masalah berupa pembangunan yang dilaksanakan oleh pengembang sebagian kurang memperhatikan peraturan dan kebijakan tentang penentuan lokasi perumahan. Tujuan dari penelitian ini adalah

membuat alternatif bentuk pengendalian pembangunan perumahan di kawasan perbukitan Kota Semarang.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran model *concurrent*. Model ini dipilih oleh peneliti karena peneliti menggabungkan data kualitatif dan kuantitatif untuk melakukan analisis komprehensif dari masalah penelitian yang ada. Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara terhadap DTKP dan Bappeda sebagai pihak pemerintah yang melaksanakan perencanaan dan pengendalian pembangunan bagi pengembang sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan dan masyarakat sebagai pihak yang menempati perumahan di kawasan perbukitan serta observasi lapangan. Data sekunder dikumpulkan dari statistik, REI dan studi yang sudah pernah dilakukan.

Hasil penelitian dari Sunarti dan Ratna Aurelia menyatakan bahwa pengendalian pembangunan perumahan di kawasan perbukitan Kota Semarang berdasarkan dari hasil analisis diklasifikasikan menjadi dua yaitu pengendalian yang sifatnya masih dalam tahap pengajuan perijinan dan pengendalian yang sifatnya sudah terjadi. Selain itu disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang membangun perumahan di kawasan perbukitan di Kota Semarang adalah ketersediaan lahan di kawasan perbukitan yang cukup luas dibandingkan di daerah Semarang bawah, view dari daerah perbukitan sangat menarik, keinginan pasar dari konsumen, bebas banjir dan rob,

kesesuaian dengan rencana tata ruang untuk fungsi hunian, dekat dengan pusat kota, ketersediaan sarana dan prasarana, biaya pembangunan yang tidak terlalu besar, motivasi untuk memperoleh keuntungan. Perbedaan dengan penelitian yang hendak dilakukan tertetak pada metode penelitian yang digunakan.

5. Penelitian terdahulu yang berbicara perihal pendirian bangunan di kawasan lindung atau kawasan yang bukan untuk peruntukannya diantaranya adalah jurnal ilmiah dari Dione Arthamesia, Ana Silviana, FC Susila Adiyana, mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2016. Pada penelitiannya yang berjudul Alih Fungsi Tanah Resapan Air Menjadi Kawasan Pemukiman Dari Prespektif Tata Guna Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Mijen Kota Semarang) lebih memberikan titik fokus pada alih fungsi tanah dilihat dari pentatagunaan tanah. Sehingga diperoleh suatu rumusan masalah pertama apakah alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman di Mijen sudah sesuai dengan tata guna tanahnya. Kedua, dampak apa yang timbul dari pelaksanaan alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman tersebut. Ketiga, upaya hukum apa yang dilakukan pemerintah untuk mengatasi dampak yang timbul dari alih fungsi tersebut.

Pada penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris. Adapun sumber datanya adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data melalui studi lapangan dan

metode analisis data menggunakan analisa kualitatif. Hasil penelitian tersebut adalah alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman dan perumahan yang dilakukan di kecamatan Mijen Kota Semarang harus memperhatikan tujuan dari pentatagunaan tanah. Didalam pentatagunaan tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pemerintah melakukan upaya hukum pengendalian terhadap adanya alih fungsi tanah resapan menjadi kawasan pemukiman berupa pengaturan mengenai mekanisme perizinan. Izin perubahan penggunaan tanah berhubungan erat dengan RTRW yakni melalui Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031. Perbedaannya dengan penelitian yang saya lakukan terletak pada metode penelitiannya. Saya menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dalam mengkaji pendirian bangunan di kawasan resapan air (kawasan lindung) menurut dari peraturan daerah Kota Batu (RTRW) dan hukum Islam.

NO.	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Lukmanul Hakim Pulungan, Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau	Tinjauan Tentang Pengawasan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin	1. Objek yang menjadi kajian adalah perizinan pendirian bangunan berdasarkan Peraturan Daerah.	1. Penelitian Lukmanul merupakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Sedangkan penelitian ini

	Pekanbaru 2013. ²⁴	Mendirikan Bangunan Di Marpaya Damai Kota Pekanbaru)	<p>merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan penelitian menggunakan <i>statute approach</i> dan <i>conceptual approach</i>.</p> <p>2. Memfokuskan pada pengawasan, pelaksanaan Perda dan rancangan tata ruang kota. Sedangkan penelitian ini memfokuskan pada perizinan prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut ketentuan peraturan daerah dan perizinan pendirian bangunan oleh pemerintah daerah</p>
--	-------------------------------	--	---

²⁴Lukmanul Hakim, “Tinjauan Tentang Pengawasan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Marpaya Damai Kota Pekanbaru)”, *Skripsi Sarjana*, (Pekanbaru, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif 2013).

				dapat dikabulkan.
2.	<p>Andi Annisa Tiara Marina Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar 2016²⁵</p>	<p>Tinjauan Yuridis Tentang Prosedur dan Pelaksanaan Izin Usaha Hotel di Kota Makassar</p>	<p>1. Objek yang menjadi kajian adalah pendirian hotel.</p>	<p>1. Penelitian Andi Annisa terhadap pendirian hotel di Kota Makassar merupakan penelitian yuridis empiris. Sedangkan penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif .</p> <p>2. Kajian yang digunakan pada penelitian Andi Annisa menggunakan pendekatan yuridis (undang-undang) sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang- undangan dan konsep yang ada dalam hukum Islam yaitu konsep</p>

²⁵Andi Annisa Tiara Marina, “Tinjauan Yuridis Tentang Prosedur dan Pelaksanaan Izin Usaha Hotel di Kota Makassar”, *Skripsi Sarjana*, (Makassar, Universitas Hasanuddin 2016).

				<i>maqâshid syariah.</i>
3.	Ina Shaskia Melanie Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia 2012 ²⁶	Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa	1. Objek penelitian adalah pendirian bangunan di wilayah yang sudah ditetapkan sebagai kawasan resapan air.	1. Penelitian yang dilakukan peneliti adalah yuridis normatif. 3. Metode penelitian menggunakan pendekatan perundang- undangan (<i>statute approach</i>) dan pendekatan konsep (<i>conceptual approach</i>).
4.	Sunarti, Ratna Aurelia Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang 2012 ²⁷	Pengendalian Pembangunan Perumahan di Kawasan Perbukitan Kota Semarang Housing Development Control in the Hill Area of Semarang City	1. Memiliki latar belakang yang sama, yakni pihak pengembang mengabaikan rencana tata ruang wilayah serta kaidah dalam memilih lokasi mendirikan bangunan.	1. Tujuan penelitian tersebut adalah membuat alternatif bentuk pengendalian pembangunan perumahan di kawasan perbukitan Kota Semarang. Sedangkan tujuan peneliti adalah mendeskripsikan

²⁶Ina Shaskia, "Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa", *Skripsi Sarjana*, (Depok: Universitas Indonesia, 2012).

²⁷ Sunarti, Ratna Aurelia "Pengendalian Pembangunan Perumahan di Kawasan Perbukitan Kota Semarang" (Housing Development Control in the Hill Area of Semarang City), *TATALOKA*, 14 (2012).

			Akibatnya terjadi kerusakan lingkungan.	<p>prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batu Tahun 2010-2030 dan hukum Islam.</p> <p>2. Metode penelitian yang digunakan adalah model <i>concurrent</i> (menggabungkan data kualitatif dan kuantitatif). Data primer diperoleh dari wawancara. Sedangkan peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis normatif</p>
5.	Dione Arthamesia, Ana Silviana, FC Susila	Alih Fungsi Tanah Resapan Air Menjadi Kawasan	1. Objek yang menjadi kajian adalah kawasan resapan air yang	1. Penelitian Dione dan Ana merupakan penelitian yuridis

	<p>Adiyana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang 2016.²⁸</p>	<p>Pemukiman Dari Prespektif Tata Guna Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Mijen Kota Semarang)</p>	<p>diubah keperuntukannya.</p>	<p>empiris. Sedangkan penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan penelitian menggunakan <i>statute approach</i> dan <i>conceptual approach</i>. 2. Membahas tentang alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman dari perspektif tata guna usaha. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan membahas mengenai prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut</p>
--	--	---	------------------------------------	--

²⁸Dione Arthamesia Ana Silviana, FC Susila Adiyana “Alih Fungsi Tanah Resapan Air Menjadi Kawasan Pemukiman Dari Prespektif Tata Guna Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Mijen Kota Semarang)”, *Diponegoro Law Journal*, 3(2016).

				Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batu Tahun 2010-2030 dan hukum Islam.
--	--	--	--	--

H. Sistematika Pembahasan

Hasil penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan

Pada bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Definisi Konseptual, Metode Penelitian, Penelitian Terdahulu dan Sistematika Pembahasan.

BAB II: Kajian Pustaka

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai hasil kepustakaan. Kajian pustaka menguraikan tentang pendirian bangunan di kawasan resapan air, konsep perlindungan kawasan resapan air, kawasan resapan air dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 dan Hukum Islam.

BAB III: Hasil Penelitian dan Pembahasan Bab ini menjawab rumusan masalah mengenai prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut peraturan izin mendirikan bangunan. Menjawab rumusan masalah mengenai prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 dan Hukum Islam (*Maqâsid Syari'ah*).

BAB IV: Merupakan bagian akhir dari penulisan laporan penelitian yang berisi simpulan dan saran berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendirian Bangunan Di Kawasan Resapan Air

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung mendefinisikan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung. Dalam pelaksanaan penyelenggaraan bangunan dibutuhkan adanya perizinan pendirian

bangunan. Dalam hal ini perizinan tersebut dilakukan dengan pengajuan izin mendirikan bangunan.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.²⁹

IMB adalah surat bukti dari pemerintah daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah. IMB gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.³⁰ Sehingga pihak yang ingin mendirikan bangunan harus mengajukan dulu surat IMB ini. Ketika surat IMB ini sudah diterbitkan maka pemilik bangunan dapat mendirikan bangunan tersebut.

Fungsi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukkan lokasi yang diatur dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota. Fungsi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah

²⁹ Pasal (1) angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung

³⁰ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2008), h. 63

daerah dan dicantumkan dalam IMB. Penetapan fungsi bangunan gedung oleh pemerintah daerah diberikan dalam proses perizinan mendirikan bangunan gedung.³¹

IMB gedung diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung. IMB gedung yang informatif berisikan status tanah, data pemohon/pemilik bangunan, lokasi, data rencana bangunan gedung dan data penyedia jasa konstruksi.³² Permohonan IMB gedung yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati/walikota, kecuali untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh gubernur dan untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat dalam bentuk IMB gedung.³³Regulasi mengenai izin mendirikan bangunan di Kota Batu secara khusus telah dirumuskan dalam Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2011.

Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan wajib memiliki IMB. IMB tersebut diterbitkan oleh Walikota kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan IMB. Dalam hal pengurusan IMB Pemerintah daerah wajib memberikan Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap

³¹Marihot, *Hukum Bangunan*, h. 51

³²Marihot, *Hukum Bangunan*, h. 64

³³Marihot, *Hukum Bangunan*, h. 68

orang yang akan mengajukan permohonan IMB.³⁴ Sehingga setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan di Kota Batu harus mengajukan permohonan izin terlebih dahulu melalui pemerintah daerah. Dalam hal ini Walikota sebagai pihak yang memberikan izin untuk tidak dan diterbitkannya IMB.

2. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 membagi bangunan gedung kedalam 10 kelas. Bangunan gedung perdagangan termasuk kelas 6 dalam peraturan tersebut. Termasuk didalamnya ruang makan, kafe, restoran dari suatu hotel.³⁵ Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung di Kota Batu secara spesifik dirumuskan dalam Peraturan daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan. Pasal 9 merumuskan bahwa:

Ayat (1) Fungsi dan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya.

Ayat (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya. Berkaitan dengan ayat (2) tersebut dijabarkan secara rinci dalam Pasal 11 Peraturan Daerah tersebut. Pasal 11 ayat (3) merumuskan lebih dalam berkaitan dengan fungsi usaha. Fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, tempat penyimpanan, menara telekomunikasi dan bangunan pertandaan.

3. Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Batu

³⁴ Pasal (21) Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan

³⁵ MARIHOT, *Hukum Bangunan*, h. 48

Setiap orang maupun badan untuk memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Walikota. Pengajuan surat permohonan ini dapat pula dilakukan melalui kuasa. Dalam surat permohonan tersebut harus disebutkan:

- a) Nama, alamat dan pekerjaan Pemohon
- b) Peruntukan bangunan
- c) Penggunaan bahan-bahan bangunan
- d) Lokasi bangunan yang sesuai dengan Surat Tanah.

Dalam hal pengajuan permohonan pendirian bangunan wajib mengisi formulir dengan melampirkan beberapa syarat, yaitu:³⁶

- 1) Syarat umum, meliputi:
 - a) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - b) Fotokopi/salinan akta pendirian untuk pemohon berbadanhukum
 - c) Surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan
 - d) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)PBB tahun terakhir
- 2) Syarat administratif, meliputi:
 - a) Fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah
 - b) Surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya
 - c) Fotokopi status kepemilikan bangunan

³⁶Pasal (23) Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan

- d) Fotokopi IMB lama dan fotokopi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan dan/atau tambahan dan/atau perubahan bangunan.
- 3) Syarat teknis, meliputi:
- a) Keterangan Rencana Kota (KRK)
 - b) Gambar rencana teknis bangunan.
 - c) Gambar dan perhitungan kontruksi beton/baja/kayu apabila bertingkat dan memiliki bentang besar.
 - d) Data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan.
 - e) Hasil kajian lingkungan bagi bangunan gedung yang diwajibkan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan.
 - f) Persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian setelah surat permohonan tersebut diajukan beserta lampiran persyaratan tadi. Maka Instansi yang membidangi perizinan melakukan penelitian terhadap syarat administrasi dan teknis dalam permohonan IMB tersebut berdasarkan pedoman, standar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penolakan terhadap IMB dapat terjadi dikarenakan beberapa sebab, yang mana terumuskan dalam Pasal 28:

Ayat (1) Walikota menolak permohonan IMB apabila:

- a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis bangunan gedung;

- b. Bangunan akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu;
- c. Bangunan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
- d. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan yang telah ada;
- e. Fungsi bangunan tidak sesuai dengan fungsi kawasan;
- f. Lokasi dimana bangunan akan didirikan tidak memenuhi syarat kesehatan;
- g. Adanya keberatan dari masyarakat yang dibenarkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;
- h. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik tingkat pusat maupun daerah.
- i. Pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a atau sengketa hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat penangguhan.

Ayat (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh Instansi yang membidangi perizinan dengan menyebutkan alasan penolakan.

Apabila terjadi penolakan terhadap permohonan IMB, maka dapat diajukan kembali setelah dilakukan perbaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan petunjuk yang diberikan oleh petugas.

B. Konsep Perlindungan Kawasan Resapan Air

Kawasan lindung merupakan kawasan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup, yang mencakup sumberdaya buatan. Kawasan lindung dapat berupa kawasan lindung, kawasan resapan air, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air, kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman hutan raya dan taman wisata alam,

kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan, dan kawasan rawan bencana alam.³⁷

Kawasan resapan air merupakan salah satu kawasan yang memberikan perlindungan kawasan dibawahnya. Kawasan resapan air merupakan kawasan lindung di daerah. Kawasan resapan air mempunyai peranan penting bagi kelestarian lingkungan terutama dilihat dari sudut hidrologi.

Kawasan resapan air ini mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan sehingga merupakan tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air. Tujuan perlindungan kawasan lindung ini adalah memberikan ruang yang cukup bagi peresapan air hujan pada daerah resapan air tanah untuk keperluan penyediaan kebutuhan air tanah dan penanggulangan banjir, baik pada kawasan bawahannya maupun kawasan yang bersangkutan.³⁸

Air sendiri merupakan komponen penyusunan bumi yang terbesar. Sekitar 70% permukaan bumi terdiri dari air. Dari jumlah sebanyak itu, hanya 3% saja air yang dapat dijadikan untuk minum dan berproduksi. Air tersebut disiklus sesuai dengan kehendak Allah agar keberadaannya dapat terjaga secara terus menerus. Mekanisme hujan diciptakan oleh Allah dengan tujuan agar jumlah air bersih di bumi yang diperlukan oleh

³⁷Adisasmita, *Pembangunan Kawasan*, h. 59

³⁸Adisasmita, *Pembangunan Kawasan*, h. 78

manusia dan makhluk hidup lainnya dapat terjamin dan terjaga baik dari sisi jumlah maupun kualitasnya.³⁹

Dikarenakan kawasan resapan air ini merupakan bagian dari kawasan lindung, maka konsep perlindungan terhadap kawasan resapan air tidak jauh berbeda dengan perlindungan terhadap kawasan lindung. Untuk memelihara kawasan lindung sendiri perlu memperhatikan beberapa aspek yang berkaitan dengannya. Aspek tersebut berkaitan dengan kebijakan pelestarian kawasan lindung dan pengendalian pemanfaatan kawasan lindung.

Untuk melestarikan kawasan lindung dapat dilakukan melalui kebijakan, yang sifatnya mengikat. Kebijakan pengendalian ini diperlukan agar tidak mengganggu fungsi lindung yang telah ditetapkan. Yaitu untuk mencegah erosi, bencana banjir, sedimentasi dan menjadi hidrologis tanah untuk menjamin ketersediaan unsur hara tanah, air tanah dan air permukaan.⁴⁰ Disamping menetapkan kebijakan yang sifatnya mengikat yakni bisa dengan dikeluarkannya peraturan daerah, keputusan presiden, atau peraturan menteri juga harus ada pengendalian terhadap pemanfaatan kawasan lindung khususnya kawasan resapan air.

Terdapat beberapa langkah yang dapat dilakukan terhadap pengendalian pemanfaatan kawasan lindung, diantaranya adalah:⁴¹

³⁹ Ulfa Utami, *Konservasi Sumber Daya Alam Perspektif Islam dan Sains*, (Cet. I; Malang: UIN-Malang Press, 2008), h. 163-164

⁴⁰ Adisasmitha, *Pembangunan Kawasan*, h. 85

⁴¹ Adisasmitha, *Pembangunan Kawasan*, h. 85-86

1. Pemantauan, dilakukan oleh pihak yang berkompetensi dalam melaksanakan pemantauan terhadap:

- a) Eksistensi kawasan lindung yang masih tetap berfungsi lindung.
- b) Adanya kegiatan lain dalam kawasan lindung yang berorientasi tidak sebagai fungsi lindung, atau terjadi *over lay* (tumpang tindih) antara beberapa kegiatan pada kawasan lindung.
- c) Upaya-upaya rencana oleh pihak tertentu untuk kegiatan budidaya pada kawasan lindung yang sudah ditetapkan.

2. Evaluasi

Evaluasi ini dilakukan terhadap hasil pemantauan antara lain:

- a) Mengevaluasi pemanfaatan kawasan lindung di kabupaten terhadap eksistensinyamasih mengemban fungsinya sebagai kawasan lindung yang berfungsi lindung.
- b) Mengevaluasi ada tidaknya suatu kegiatan dalam kawasan lindung yang dapat berpengaruh atau mengurangi fungsi lindung kawasan lindung.
- c) Mengevaluasi ada tidaknya indikasi atau rencana oleh masyarakat, swasta (pengembang) maupun pihak yang berkepentingan lainnya untuk mengeksploitasi kawasan lindung.
- d) Bila ada kegiatan budidaya dalam kawasan lindung, maka dilakukan evaluasi sejauh mana kegiatannya dapat mengganggu fungsi lindung.

Membahas mengenai kawasan resapan air yang termasuk sebagai kawasan lindung sangat erat kaitannya dengan lingkungan hidup. Penyelenggaraan lingkungan hidup yang baik tidak akan terlepas dari asas yang melandasinya karena asas merupakan fondasi yang utama dari segala sesuatu.

Adapun Asas Perlindungan, Pelestarian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup adalah:

a. Asas tanggung jawab

Daerah menjamin bahwa pemanfaatan sumber daya alam akan memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan dan mutu taraf hidup rakyat, bagi generasi masa kini maupun generasi masa depan.

b. Asas berkelanjutan

Mengandung makna setiap orang memikul kewajibannya dan tanggungjawab terhadap generasi mendatang, dan terhadap sesamanya dalam satu generasi. Untuk terlaksananya kewajiban dan tanggungjawab tersebut, maka kemampuan lingkungan hidup harus dilestariakan.

c. Asas manfaat

Bahwa segala usaha dan/atau kegiatan pembangunan yang dilaksanakan disesuaikan dengan potensi sumber daya alam dan lingkungan hidup untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan harkat manusia selaras dengan lingkungannya.

- d. Pengayoman
- e. Keadilan
- f. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintah
- g. Ketertiban dan kepastian hukum
- h. Asas kearifan lokal

Bahwa dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup harus memperhatikan nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat.

Adapun Tujuan Perlindungan, Pelestarian, dan Pengelolaan Lingkungan Hidup adalah:⁴²

- a. Tercapainya keselarasan, keserasian, dan kesinambungan antara manusia dan lingkungan hidup.
- b. Terwujudnya manusia yang bertanggung jawab sebagai insan lingkungan hidup yang memiliki sikap dan perilaku melindungi dan membina lingkungan hidup.
- c. Terjaminnya kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan.
- d. Tercapainya kelestarian fungsi lingkungan hidup.
- e. Terkendalinya pemanfaatan sumber daya secara bijaksana.
- f. Terlindunginya wilayah Kota Batu dari dampak usaha dan/ atau kegiatan di luar Kota Batu yang menyebabkan pencemaran/ perusakan lingkungan hidup.

⁴² Pasal (4) Peraturan Daerah Kota Batu No. 16 Tahun 2011 Tentang Perlindungan, Pelestarian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Kota Batu

Berkaitan dengan salah satu tujuan diatas yakni menjamin kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan. Hal ini membuktikan bahwa lingkungan hidup selalu difungsikan secara berkesinambungan. Sumber daya alam digunakan sebagai penunjang kehidupan antar generasi. Sehingga dalam konteks perkembangannya diupayakan dalam pelaksanaan pembangunan yang dilakukan memiliki perencanaan yang matang.

Teori perencanaan yang idela adalah yang tidak hanya mampu mengakomodasi kepentingan dan kebutuhan masyarakat tetapi juga mampu memadukan berbagai kepentingan yang terlibat.⁴³ Hal ini berarti dalam perencanaan tidak boleh mengutamakan kepentingan salah satu pihak. Perencanaan dilakukan dengan mengakomodir kebutuhan berbagai pihak. Terkait perencanaan dalam hal pembangunan kota hendaknya disesuaikan dengan kebutuhan berbagai pihak dan untu keberlangsungan kebutuhan yang akan datang.

Perencanaan dan pelaksanaan pembangunan dalam prespektif pembangunan alternatif sangat memerhatikan prinsip keberlanjutan (*sustainability*) sumber daya alam. Prinsip keberlanjutan ini dalam konteks pembangunan diterjemahkan melalui pengolahan sumber alam yang dapat diperbarui (*renewable sources*), proses daur ulang (*recycle*) terhadap limbah, serta mengolah dan mengelola limbah sehingga membawa dampak negatif bagi ekosistem. Konsep

⁴³Suryo Sakti Hadiwijoyo, *Perencanaan Pariwisata Perdesaan Berbasis Masyarakat*, (Cet. I; Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h. 7

sustainable berawal pada sikap keprihatinan kaum pecinta lingkungan (*environmentalis*) terhadap konsekuensi jangka panjang dari praktik tekanan yang ekseif terhadap daya dukung alami (*natural support system*). Prinsip berkelanjutan ini telah menjadi bagian integral dalam pembangunan ekonomi masyarakat dunia, yang dikenal dengan *sustainable development* (pembangunan berkelanjutan).⁴⁴

Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup merupakan upaya dasar dan terencana yang memadukan lingkungan hidup, termasuk sumber daya, ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa mendatang.⁴⁵

Proses pembangunan berlangsung secara berlanjut dan didukung sumber alam yang ada dengan kualitas lingkungan dan manusia yang semakin berkembang dalam batas daya dukung lingkungan. Pembangunan akan memungkinkan generasi sekarang meningkatkan kesejahteraannya, tanpa mengurangi kemungkinan bagi generasi masa depan untuk meningkatkan kesejahteraannya.⁴⁶ Sehingga pembangunan berkelanjutan sendiri harus didukung oleh berbagai pihak.

Konsep pembangunan berkelanjutan, terkandung makna bahwa segala upaya pemanfaatan sumber daya, pengembangan teknologi, perubahan tatanan kelembagaan, peningkatan investasi, harus

⁴⁴ Zubaedi, *Wacana Pembangunan Alternatif: Ragam Prespektif Pengembangan dan Pemberdayaan Masyarakat*, (Cet.I; Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2007), h. 179-180

⁴⁵ Aca Sugandhy dan Rustam Hakim, *Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan*, (Cet. I; Jakarta: Bumi Aksara, 2007), h. 4

⁴⁶ Sugandhy dan Rustam, *Prinsip Dasar Kebijakan*, h. 22

diarahkan secara harmonis dan terpadu untuk memenuhi kebutuhan generasi masa kini dan generasi masa mendatang.⁴⁷ Inti formulasi dari konsep pembangunan berkelanjutan adalah pemanfaatan SDA secara rasional, pembangunan tanpa merusak, keterpaduan pengelolaan dan keadilan antar inter generasi.

C. Kawasan Resapan Air dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

Dalam peraturan daerah Kota Batu dirumuskan bahwa rencana pola ruang wilayah kota terdiri dari kawasan lindung dan kawasan budidaya. Pasal berikutnya merumuskan bahwa rencana pola ruang kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam kawasan lindung meliputi:⁴⁸

- a) Hutan lindung
- b) Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
- c) Kawasan perlindungan setempat;
- d) Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) kota;
- e) Kawasan suaka alam dan cagar budaya; dan
- f) Kawasan rawan bencana alam

Kawasan yang memberi perlindungan terhadap kawasan bawahannya dirumuskan dalam Pasal 36

⁴⁷Sugandhy dan Rustam, *Prinsip Dasar Kebijakan*, h. 25

⁴⁸Pasal (34) Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

Ayat (1)

Kawasan yang memberi perlindungan terhadap kawasan bawahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf b merupakan kawasan resapan air.

Ayat (2)

Kawasan resapan air di Kota Batu ditetapkan sebagai berikut:

Kawasan resapan air berada disekitar lereng gunung yaitu di lereng Gunung Arjuno, Gunung Kembar, Gunung Pasungkut, Gunung Welirang, Gunung Anjasmoro, Gunung Rawung, Gunung Preteng, Gunung Kerumbung, Gunung Banyak, Gunung Srandil, Gunung Panderman, Gunung Bokong dan Gunung Punuksapi merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan resapan air di Kota Batu.

Pasal 70

Ayat (3)

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan resapan air meliputi:

- a. Pemanfaatan kawasan resapan air berupa hutan dengan tegakan tanaman yang mempunyai perakaran dan mampu menyimpan potensi air tanah.
- b. Kawasan resapan air tidak diperbolehkan untuk dikembangkan sebagai kawasan terbangun.
- c. Rehabilitasi lahan yang mengalami kerusakan, lahan kritis dan tidak produktif melalui reboisasi; penghijauan; penanaman dan pemeliharaan, pengayaan tanaman; atau penerapan teknik rehabilitasi lahan dan konservasi tanah secara vegetatif dan sipil teknis.
- d. Melarang pemanfaatan hasil kayu untuk kepentingan konservasi fungsi ekologis kawasan dan meningkatkan kemampuan dalam meresapkan air.
- e. Kegiatan pariwisata alam yang diijinkan meliputi mendaki gunung, *out bond* dan berkemah.
- f. Penyediaan sumur resapan dan/atau waduk pada lahan terbangun yang sudah ada.
- g. Penerapan prinsip *zero delta Q policy* terhadap setiap kegiatan budidaya terbangun yang diajukan izinnya.
- h. Perlindungan sekitar mata air untuk kegiatan yang menyebabkan alih fungsi lindung dan menyebabkan kerusakan kualitas sumber air.
- i. Selain sebagai sumber air minum dan irigasi, sumber air juga digunakan untuk pariwisata yang peruntukannya diijinkan selama tidak mengurangi kualitas tata air yang ada. Penggunaan sumber air untuk rekreasi dan renang, perlu dibuat kolam tersendiri.
- j. Pengembangan tanaman perdu, tanaman tegakan tinggi, dan penutup tanah atau *ground cover* untuk melindungi pencemaran dan erosi terhadap air.

- k. Membatasi dan tidak boleh menggunakan lahan secara langsung untuk bangunan yang tidak berhubungan dengan konservasi mata air.

D. Hukum Islam

Hukum Islam merupakan peraturan yang dirumuskan berdasar wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk agama Islam.⁴⁹ Hukum Islam melindungi hak asasi manusia. Hal ini dapat dilihat pada tujuan hukum Islam. Secara umum tujuan penciptaan dan penetapan hukum oleh Allah SWT adalah untuk kepentingan, kemaslahatan dan kebahagiaan manusia seluruhnya. Ibnul Qayyim berpendapat bahwa dasar syariat adalah kemaslahatan hamba di dunia dan akhirat. Syariat itu ialah keadilan Allah diantara hamba-Nya yang menunjukkan kepada-Nya dan kebenaran Rasul-Nya.⁵⁰

Sering dirumuskan bahwa tujuan hukum Islam adalah kebahagiaan hidup manusia di dunia ini dan di akhirat kelak, dengan jalan mengambil (segala) yang bermanfaat dan mencegah atau menolak yang mudhorot, yaitu yang tidak berguna bagi hidup dan kehidupan.⁵¹ Dengan kata lain tujuan hukum Islam yakni untuk mencapai kebahagiaan hidup rohani maupun jasmani serta untuk mengatur kehidupan manusia baik secara individu maupun kehidupan bermasyarakat.

⁴⁹Zainuddin Ali, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, (Cet.I; Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 3

⁵⁰Mardani, *Pengantar Ilmu Hukum*, h. 225-226

⁵¹ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Cet. 17; Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 61

Hukum Islam tersebut tujuannya termanifestasikan dalam *Maqâshid Syariah* dan *Maslahah*. Pengaturan mengenai Hak Asasi Manusia (HAM) tidak hanya diatur dalam Undang-Undang, namun juga dalam Hukum Islam. HAM dalam Islam dipandang sebagai suatu hak-hak dasar dari manusia yang perlu dilindungi dan ditegakkan melalui syariat Islam. Hak untuk hidup, hak untuk mengutarakan pendapat secara bebas, tidak boleh saling menganiaya dan lainnya yang tidak boleh bertentangan dengan syariat. Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa tujuan hukum Islam adalah untuk memberikan kemaslahatan dan kebahagiaan bagi manusia seluruhnya di dunia dan akhirat.

Perlindungan yang diberikan agama Islam adalah perlindungan atas segala sesuatu yang orang lain haram mempermainkan atau menganiayanya. Allah tidak membuat perundang-undangan atau syariat dengan main-main. Allah mensyariatkan perundang-undangan Islam untuk tujuan kemaslahatan dunia dan akhirat yang tentunya kemaslahatan dan kebahagiaan itu kembali kepada manusia. Sehingga kesejahteraan akan merata, rasa aman pun akan mendominasi apabila perundang-undangan Islam ditegakkan secara baik. Untuk lebih jelasnya akan dijabarkan mengenai *Maqashid Syariah* berikut ini.

1. Pengertian *Maqâshid Syari'ah*

Maqâshid al-Syariah terdiri dari dua kata yaitu *maqashid* dan *al-syariah* yang hubungan antara satu dan lainnya dalam bentuk

mudhaf dan *mudhaf ilaih*. Kata *maqashid* sendiri adalah jamak dari kata *maqshad* yang berarti maksud dan tujuan sedangkan kata syariah sendiri berarti hukum Allah, baik yang ditetapkan oleh Allah, maupun yang ditetapkan oleh Nabi sebagai penjelasan atas hukum yang ditetapkan oleh Allah ataupun dihasilkan melalui ijtihad oleh mujtahid berdasarkan apa yang telah ditetapkan oleh Allah atau dijelaskan oleh Nabi.⁵²

Sebagaimana yang ada di dalam kamus dan penjelasannya, bahwa syariat adalah hukum yang ditetapkan oleh Allah bagi hamba-Nya tentang urusan agama. Atau, hukum agama yang ditetapkan dan diperintahkan oleh Allah. Baik berupa ibadah (*shaum*, shalat, haji, zakat, dan seluruh amal kebaikan) atau muamalah yang menggerakkan kehidupan manusia (jual-beli, nikah, dan lain-lain).⁵³ Maksud-maksud syariat adalah tujuan yang menjadi target teks dan hukum-hukum partikular untuk direalisasikan dalam kehidupan manusia. Baik berupa perintah, larangan, dan mubah. Untuk individu, keluarga, jamaah, dan umat.⁵⁴

Dengan demikian, kata *maqâshidal-syari'ah* berarti apa yang dimaksud oleh Allah dalam menetapkan hukum, apa yang dituju Allah dalam menetapkan hukum atau apa yang ingin dicapai oleh Allah dalam menetapkan suatu hukum. Dalam kajian ilmu ushul fiqh

⁵² Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Cet. ke-7; Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), h. 231

⁵³ Yusuf Al-Qaradhawi, *Dirasah fi Fiqh Maqashid Asy-Syari'ah*, terj. Arif Munandar Riswanto, (Cet. I; Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2007), h. 12

⁵⁴ Al-Qaradhawi, *Dirasah fi Fiqh Maqashid*, h. 17

ditemukan pula kata *al-hikmah* (bukan hikmah yang sudah menjadi bahasa Indonesia) yang diartikan sebagai *al-ghâyah al-maqshûdah min tasyri' al-ahkâm*, yakni tujuan yang dimaksud Allah dalam penetapan suatu hukum. Dengan demikian, *maqâshid al-syariah* itu mengandung arti yang sama dengan kata hikmah.⁵⁵

Hal tersebut sejalan dengan pemikiran Yusuf Al-Qaradhawi dalam buku *Dirasah fi Fiqh Maqâshid Asy-Syari'ah* yang telah diterjemahkan oleh Arif Munandar Riswanto. Bahwa “maksud-maksud” juga disebut dengan hikmah-hikmah yang menjadi tujuan ditetapkannya hukum. Baik yang diharuskan ataupun tidak. Karena, dalam setiap hukum yang disyariatkan oleh Allah untuk hamba-Nya pasti terhadap hikmah.

Dalam kitabnya, *al-Muwâfaqât*, Al-Syatibi menjelaskan maksud Allah dalam memberlakukan syariah adalah untuk kemaslahatan hambanya baik di dunia maupun di akhirat (*qasdu al syari' fi wad'i al syariah*).⁵⁶ Konsep *Maqâshid Syari'ah* menurut Al-Syatibi, syari'ah merupakan aturan-aturan yang diciptakan oleh Allah SWT untuk dipedomi oleh manusia dalam mengatur hubungan dengan Tuhan, dengan manusia baik sesama muslim maupun non muslim, alam dan seluruh kehidupan. *Syari'ah* tersebut ditetapkan untuk mewujudkan kemaslahatan hamba (*masâlih al-'ibâd*), baik di

⁵⁵ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 231

⁵⁶ <https://www.eramuslim.com/berita/laporan-khusus/imam-syatibi-maqashid-syariah-dan-pancasila.htm> diakses tanggal 18 Januari 2016

dunia maupun di akhirat. Kemaslahatan tersebut yang menurut pandangan Al-Syatibi menjadi *Maqâshid Syari'ah*. Dengan kata lain, penetapan syariat, baik secara keseluruhan (*jumlatâ*) maupun secara rinci (*tafsîli*), didasarkan pada suatu *illat* (motif penetapan hukum), yaitu mewujudkan kemaslahatan hamba.⁵⁷ Adapun yang menjadi tujuan Allah dalam menetapkan hukum itu adalah *al-mashlahah* atau *maslahat* yaitu untuk memberikan kemaslahatan kepada umat manusia dalam kehidupan di dunia maupun dalam persiapannya menghadapi kehidupan akhirat. Dengan demikian *maqâshid syari'ah* itu adalah *mashlahah*.⁵⁸

2. Pembagian *Maqâshid Syari'ah*

Dibentuknya aturan hukum pasti ada suatu tujuan yang mengikutinya. Begitu pula dengan hukum Islam juga mempunyai tujuan sendiri yang sering disebut dengan konsep *Maqâshid Syari'ah* yang bermakna tercapainya kemaslahatan.

Terdapat dua tujuan yang hendak dicapai dalam *mashlahah* itu sendiri, yaitu:⁵⁹

- a) Mendatangkan manfaat kepada umat manusia (*jalbu manfa'at*), bermanfaat baik untuk kehidupan di dunia, maupun kehidupan di akhirat.

⁵⁷ ElyMaskuroh, "Kinerja Bank Syariah dan Konvensional di Indonesia: Pendekatan Teori Stakeholder dan *Maqâshid Syari'ah*", *Justicia Islamica*, No. 2 (Desember, 2014), h. 11-12.

⁵⁸ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 232

⁵⁹ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 233

b) Menghindarkan kemudaratan (*daf'u madhorrot*), baik dalam kehidupan di dunia, maupun untuk kehidupan akhirat.

Baik *jalbu manfa'at*, maupun *daf'u madhorrot* semuanya dapat dirasakan secara langsung ketika melakukan suatu perbuatan itu. Dapat juga dirasakan dikemudian hari setelah suatu perbuatan itu beranglangsung.

Tujuan *syari'* dalam mensyariatkan ketentuan-ketentuan hukum kepada orang-orang *mukallaf* adalah dalam upaya mewujudkan kebaikan-kebaikan yang *daruriy*, *hajiyy* dan *tahsiniy*. Syatibi berpandangan bahwa tujuan utama dari syariah adalah untuk menjaga dan memperjuangkan tiga kategori hukum, tujuan dari tiga kategori tersebut ialah untuk memastikan bahwa kemaslahatan kaum Muslimin baik di dunia maupun di akhirat terwujud dengan cara yang terbaik karena Tuhan berbuat demi kebaikan hamba-Nya.⁶⁰

Abu Ishaq al-Syatibi merumuskan lima tujuan hukum Islam, yakni memelihara agama (*hifzh al-din*), memelihara jiwa (*hifzh al-nafs*), memelihara akal (*hifzh al-aql*), memelihara keturunan (*hifzh al-nasl*) dan memelihara harta (*hifzh al-mal*).⁶¹ Untuk memperoleh gambaran yang jelas bagaimana operasional tentang teori *maqashid al-syari'ah*, dibawah ini akan dijelaskan kelima pokok kemaslahatan, yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Kemudian dari masing-masing kelima kelompok itu akan dilihat berdasarkan tingkat

⁶⁰ Muhammad Syukri Albani Nasution, *Filsafat Hukum Islam*, (Cet. I; Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013), h. 105

⁶¹Mardani, *Pengantar Ilmu Hukum*, h. 20

kepentingan dan kebutuhannya.⁶² Lima tujuan tersebut, masing-masing akan dijelaskan sebagai berikut.⁶³

a) Memelihara Agama (*Hifzh Al-Din*)

Manusia sebagai makhluk Allah harus percaya kepada Allah yang menciptakannya, menjaga dan mengatur kehidupannya. Agama atau keberagaman itu merupakan hal vital bagi kehidupan manusia oleh karenanya harus dipelihara dengan cara mewujudkannya serta selalu meningkatkan kualitas keberadaannya.

Islam menjaga hak dan kebebasan, dan kebebasan berkeyakinan dan beribadah merupakan kebebasan yang pertama. Setiap pemeluk agama berhak atas agama dan mazhabnya, ia tidak boleh dipaksa untuk meninggalkannya menuju agama atau mazhab lain, juga tidak boleh ditekan untuk berpindah dari keyakinan untuk masuk Islam.⁶⁴

b) Memelihara jiwa (*Hifzh Al-Nafs*)

Hak pertama dan paling utama yang diperhatikan Islam adalah hak hidup, hak yang disucikan dan tidak boleh dihancurkan kemuliaannya. Manusia adalah ciptaan Allah.⁶⁵ Jiwa itu merupakan pokok dari segalanya karena segalanya di dunia ini

⁶²Suyatno, *Dasar-dasar Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, (Cet.1; Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2011), hal. 164

⁶³Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 233-234

⁶⁴Ahmad Al-Mursi Husain Jauhar, *صِدُّ الشَّرِيعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ* terj. Oleh Khikmawati (Kuwait), (Cet.ke-1; Jakarta: Amzah, 2009), h. 1

⁶⁵Husain Jauhar, *صِدُّ الشَّرِيعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ*, h. 22

bertumpu pada jiwa. Oleh karena itu, jiwa itu harus dipelihara eksistensinya dan ditingkatkan kualitasnya dalam rangka *jalbu manfâtin*. Dalam Al-Qur'an ditemukan ayat-ayat yang menyuruh memelihara jiwa dan kehidupan itu. Salah satunya dalam Q.S *at-Tahrim* ayat 6 yang artinya: “Peliharalah dirimu dan peliharalah pula keluargamu dari api neraka yang bahan bakarnya adalah manusia dan batu”.

c) Memelihara Akal (*Hifzh al-'Aql*)

Akal merupakan unsur yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena akal itulah yang membedakan hakikat manusia dari makhluk Allah lainnya. Oleh karena itu, Allah menyuruh manusia untuk selalu memeliharanya. Segala bentuk tindakan yang membawa kepada wujud dan sempurnanya akal itu adalah perbuatan baik atau maslahat dalam rangka *jalbu manfa'ah*. Salah satu bentuk meningkatkan kualitas akal itu dengan menuntut ilmu dan belajar. Dalam rangka *daf'u madharrah* Allah melarang segala usaha yang menyebabkan kerusakan dan menurunnya fungsi akal, seperti meminum minuman yang memabukkan.

Melalui akalnya, manusia mendapatkan petunjuk menuju *ma'rifat* kepada Tuhan dan Penciptanya. Mentaati-Nya baik larangan maupun perintahnya, membenarkan para rasul dan nabi. Manusia mengoperasikan akalnya untuk mempelajari yang halal

dan yang haram, yang berbahaya dan bermanfaat, serta yang baik dan yang buruk.⁶⁶

d) Memelihara keturunan (*Hifzh An-Nasl*)

Keturunan yang dimaksud disini adalah keturunan dalam lembaga keluarga. Keturunan merupakan *gharizal* atau insting bagi seluruh makhluk hidup, yang dengan keturunan itu berlangsunglah pelanjutan kehidupan manusia. Adapun yang dimaksud dengan pelanjutan jenis manusia disini adalah pelanjutan jenis manusia dalam keluarga, sedangkan keluarga yang dimaksud disini adalah keluarga yang dihasilkan melalui perkawinan yang sah.

e) Memelihara harta (*Hifzh Al-Mal*)

Harta merupakan suatu yang sangat dibutuhkan manusia karena tanpa harta (makan) manusia tidak mungkin bertahan hidup. Oleh karena itu, dalam rangka *jalbu manfa'ah* Allah menyuruh mewujudkan dan memelihara harta itu. sebaliknya dalam rangka *daf'u madharrah* Allah melarang merusak harta dan mengambil harta (orang lain) secara tidak hak.

Tujuan hukum Islam tersebut dapat dilihat dari dua segi, yakni segi pembuat hukum Islam yaitu Allah dan Rasul-Nya dan segi pelaku dan pelaksana hukum Islam yaitu manusia. Dilihat dari segi pembuat hukum Islam, tujuan hukum Islam yang pertama adalah untuk memenuhi keperluan hidup manusia yang bersifat primer,

⁶⁶Husain Jauhar, *صِدْ اَشْرِيْعَةِ الْاِسْلَامِيْمَا*, h. 93

sekunder, tersier, yang dalam kepustakaan hukum Islam masing-masing disebut dengan istilah *daruriyyat*, *hajjiyat* dan *tahsiniyyat*.⁶⁷Tiga tingkatan kebutuhan tersebut akan dijelaskan sebagai berikut.

- a) Tingkat kebutuhan primer (*daruriyyat*), merupakan kebutuhan utama yang harus dilindungi dan dipelihara sebaik-baiknya oleh hukum Islam agar kemaslahatan hidup manusia benar-benar terwujud. Seandainya terabaikan akan membawa atau tidak berartinya kehidupan. Contoh dalam bidang agama dalam bentuk *jalbu manfa'at* umpamanya memelihara agama atau keberagaman itu sendiri. Untuk *daf'u mafsadat* umpamanya menghindari murtad.
- b) Tingkat kebutuhan sekunder (*hajjiyat*), sesuatu kebutuhan untuk memeliharanya, namun bila tidak dipelihara tidak membawa pada hancurnya kehidupan, tetapi hanya menimbulkan kesulitan atau kekurangan dalam melaksanakannya.⁶⁸ Seperti halnya shalat jamak dan shalat qashar bagi orang yang sedang berpergian. Contoh lain, seperti dianjurkannya menuntut ilmu pengetahuan. Sekiranya hal ini tidak dilakukan, maka tidak akan merusak akal, tetapi akan mempersulit diri seseorang, dalam kaitanya dengan pengembangan ilmu pengetahuan.⁶⁹

⁶⁷Mardani, *Pengantar Ilmu Hukum*, h. 20

⁶⁸Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 240

⁶⁹Mardani, *Pengantar Ilmu Hukum*, h. 23

- c) Tingkat kebutuhan tersier (*tahsiniyyat*), kebutuhan hidup manusia selain dari yang sifatnya primer dan sekunder. Sifatnya hanya sebagai kebutuhan pelengkap saja bagi manusia. Apabila tidak terpenuhi tidak akan menimbulkan kehancuran dan kesulitan.

Salah satu bagian penting dari pembagian hukum adalah kesediaan untuk mengakui bahwa kemaslahatan yang dimiliki oleh manusia di dunia dan di akhirat dipahami sebagai sesuatu yang relatif, tidak absolut. Dengan kata lain, kemaslahatan tidak akan diperoleh tanpa pengorbanan sedikit pun. Sebagai contoh semua kemaslahatan yang diatur oleh hukum yang berkenaan dengan kehidupan seperti sandang, pangan dan papan memerlukan pengorbanan dalam batas yang wajar. Tujuan daripada hukum adalah untuk melindungi dan mengembangkan perbuatan-perbuatan yang lebih banyak kemaslahatannya, dan melarang perbuatan-perbuatan yang diliputi bahaya dan memerlukan pengorbanan yang tidak semestinya.⁷⁰

Kedua, tujuan hukum Islam adalah untuk ditaati dan dilaksanakan oleh manusia dalam kehidupan sehari-hari. Ketiga, supaya dapat ditaati dan dilaksanakan dengan baik dan benar, manusia wajib meningkatkan kemampuannya untuk memahami hukum Islam dengan mempelajari *usul al-fiqh* yakni dasar pembentukan dan pemahaman hukum Islam sebagai metodologinya. Dari segi pelaku dan pelaksana hukum Islam yakni manusia sendiri,

⁷⁰Albani Nasution, *Filsafat Hukum Islam*, h. 107

tujuan hukum Islam adalah untuk mencapai kehidupan yang berbahagia dan sejahtera.

3. Kehujjahan *Maqâshid Syari'ah*

Sifat dasar dari *Maqâshid Syari'ah* adalah pasti (*qathi'*). Kepastian disini merujuk pada otoritas *Maqâshid Syari'ah* itu sendiri. Apabila syariah memberi panduan mengenai tata cara menjalankan aktivitas ekonomi, dengan menegaskan bahwa mencari keuntungan melalui praktik riba tidaklah benar, pasti hal tersebut itu disebabkan demi menjaga harta benda masyarakat agar tidak terjadi kedzaliman sosial ekonomi, terutama bagi pihak yang lemah yang selalu dirugikan. Dengan demikian eksistensi *Maqâshid Syari'ah* pada setiap ketentuan hukum syariat menjadi hal yang tidak terbantahkan. Jika ia berupa wajib maka pasti ada manfaat yang terkandung didalamnya. Sebaliknya, jika ia berupa perbuatan yang dilarang, maka sudah pasti ada kemudharatan yang harus dihindari.⁷¹ Jadi selalu terkandung hikmah dari apa yang telah menjadi tujuan dari syariah. Hikmah tersebut merupakan tujuan akhir yakni berupa maslahat di dunia maupun di akhirat.

Seperti halnya, uraian diatas bahwa tujuan Allah dalam menetapkan hukum itu adalah *mashlahah* yaitu untuk memberikan kemaslahatan kepada umat manusia dalam kehidupan di dunia maupun

⁷¹ Hasbi Umar, *Nalar Fiqih Kontemporer*, (Cet.I; Jakarta: Gaung Persada Press, 2007), h. 129.

dalam persiapannya menghadapi kehidupan akhirat. Sehingga *maqâshid syari'ah* itu adalah *masalahah*. Jika sebelumnya telah dibahas mengenai konsep *maqâshid syari'ah* maka berikut akan dipaparkan mengenai konsep *masalahah*.

Dari segi bahasa, kata *al-maslahah* adalah seperti *lafazh al-manfa'at*, baik artinya ataupun wajannya (timbangan kata), yaitu kalimat *mashdar* yang sama artinya dengan kalimat *ash-Shalah*, seperti halnya *lafazh al-manfa'at* sama artinya dengan *al-naf'u*. Dapat dikatakan juga bahwa *al-maslahah* itu merupakan bentuk tunggal (*mufrad*) dari kata *al-mashalih*. Semuanya mengandung arti adanya manfaat baik secara asal maupun melalui suatu proses, seperti menghasilkan kenikmatan dan faedah, maupun pencegahan dan penjagaan, seperti menjauhi kemadaratan dan penyakit.⁷²

Adapun pendapat beberapa ulama dalam mendefinisikan *mashlahah* adalah sebagai berikut.⁷³

- a. Al-Ghazali menjelaskan bahwa *mashlahah* itu berarti sesuatu yang mendatangkan manfaat (keuntungan) dan menjauhkan mudarat (kerusakan). Sedangkan tujuan syara' dalam menetapkan hukum itu ada lima, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.
- b. Al-Khawarismi, memberikan definisi yang hampir sama dengan Al-Ghazali. Menurut Al-Khawarizmi hakikat dari *mashlahah* adalah

⁷² Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Cet. IV; Bandung: Pustaka Setia, 2010), h. 117

⁷³ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 368-369

memelihara tujuan syara' (dalam menetapkan hukum) dengan cara menghindari kerusakan dari manusia.

- c. Al-'Iez ibn Abdi al-Salam dalam kitabnya, *Qawâ'id al-Ahkam*, memberikan arti *mashlahah* dalam bentuk hakikinya dengan "kesenangan dan kenikmatan". Sedangkan bentuk *majâzi*-nya adalah "sebab-sebab yang mendatangkan kesenangan dan kenikmatan" tersebut. Arti ini didasarkan bahwa pada prinsipnya ada empat bentuk manfaat, yaitu kelezatan dan sebab-sebabnya serta kesenangan dan sebab-sebabnya.
- d. Al-Syatibi mengartikan *mashlahah* dari dua pandangan, yaitu dari segi terjadinya *mashlahah* dalam kenyataan dan dari segi tergantungnya tuntutan *syara'* kepada *mashlahah*. Dari segi terjadinya *mashlahah* dalam kenyataannya berarti:

Sesuatu yang kembali kepada tegaknya kehidupan manusia, sempurna hidupnya, tercapai apa yang dikehendaki oleh sifat syahwati dan aklinya secara mutlak

Dari segi tergantungnya tuntutan *syara'* kepada *mashlahah*, yaitu kemashlahatan yang merupakan tujuan dari penetapan hukum *syara'*.

Untuk menghasilkannya Allah menuntut manusia untuk berbuat.

Al-Thufi memberikan definisi yang bersesuaian dengan definisi Al-Ghazali yang memandang *mashlahah* dalam artian *syara'* sebagai sesuatu yang dapat membawa kepada tujuan *syara'*.

Dari beberapa definisi diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa *mashlahah* itu merupakan sesuatu yang dipandang baik oleh akal sehat

karena mendatangkan manfaat (kebaikan) bagi manusia dan menghindarkan manusia dari kemudharatan yang sesuai dengan tujuan *syara'* dalam penetapan hukum.

Konsisten dengan aturan dan hikmah *tasyri'*-nya, melindungi kemaslahatan manusia secara umum dalam masalah *muamalat*, hukuman, harta benda dan hubungan pernikahan, bukannya hanya mempertimbangkan kemaslahatan khusus sebagai pihak saja. ketika dalam keadaan darurat pun harus agar tidak terjadi kerusakan besar di dunia. Selain itu aturan *syara'* harus dijadikan standar dalam merealisasikan maslahat dan juga menghindari mafsadat.⁷⁴

Syari' dalam menciptakan syariat (undang-undang) bukanlah sembarangan, tanpa arah, melainkan bertujuan untuk merealisasikan kemaslahatan umum, memberikan kemanfaatan dan menghindarkan *ke-mafsadah-an* bagi umat manusia. Mengetahui tujuan umum diciptakan perundang-undangan itu sangat penting agar dapat menarik hukum suatu peristiwa yang sudah ada nashnya secara tepat dan benar dan selanjutnya dapat menetapkan hukum peristiwa-peristiwa yang tidak ada nashnya.⁷⁵ Terdapat beberapa konsep masalah. Bentuk masalah yang terdapat dalam Al-Qur'an dan hadis (*masalah mu'tabarah*), masalah yang bertentangan dengan Al-Qur'an dan hadis (*masalah mulghah*) dan *masalah mursalah*.

⁷⁴Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa adillatuhu*, terj. Oleh Abdul Hayyie al-Kattani, (Cet. I; Jakarta: Gema Insani, 2010), h. 108

⁷⁵Albani Nasution, *Filsafat Hukum Islam*, h. 108

Konsep masalah yang akan digunakan dalam analisis penelitian ini adalah *mashlahah mursalah* sehingga akan diuraikan lebih jelas sebagai berikut.

1. Pengertian *Mashlahah Mursalah*

Mashlahah mursalah terdiri dari dua kata yang berhubungan keduanya dalam bentuk *sifat-mausuf*, atau dalam bentuk khusus yang menunjukkan bahwa ia merupakan bagian dari *al-mashlahah*. Definisi tentang *mashlahah* sendiri telah dipaparkan diatas. *Al- Mursalat* secara etomologis (bahasa) artinya terlepas atau bebas. Kata terlepas dan bebas disini bila dihubungkan dengan kata *mashlahah* maksudnya adalah terlepas atau bebas dari keterangan yang menunjukkan boleh atau tidak bolehnya dilakukan.⁷⁶

Beberapa pendapat para ulama dalam mendefinisikan *mashlahah mursalah* adalah sebagai berikut:⁷⁷

- a) Al-Ghazali, dalam kitabnya *al-Mustasyfa* merumuskan *mashlahah mursalah* merupakan apa-apa (*mashlahah*) yang tidak ada bukti baginya dari syara' dalam bentuk nash tertentu yang membatalkannya dan tidak ada yang memerhatikannya.
- b) Al-Syaukani dalam kitab *Irsyâd al-Fuhûh* memberikan definisi bahwa *mashlahah mursalah* adalah *mashlahah* yang tidak diketahui apakah *Syari'* menolaknya atau memperhitungkannya.

⁷⁶Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 377

⁷⁷Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2*, h. 378-379

- c) Yusuf Hamid al-Alim mendefinisikan dengan apa-apa (*mashlahah*) yang tidak ada petunjuk *syara'* tidak untuk membatalkannya, juga tidak untuk memerhatikannya.
- d) Abdul Al-Wahhab Al-Khallaf merumuskan definisi *mashlahah mursalah* sebagai *mashlahat* yang tidak ada dalil *syara'* datang untuk mengakuinya atau menolaknya.
- e) Muhammad Abu Zahrah mendefinisikan *mashlahah mursalah* merupakan *mashlâhah* yang selaras dengan tujuan syariat Islam dan tidak ada petunjuk tertentu yang membuktikan tentang pengakuannya atau penolaknya.

Dari definisi diatas tersebut, dapat ditarik kesimpulan hakikat dari *mashlahah mursalah* adalah:

- a) Sesuatu yang baik menurut akal dengan pertimbangan dapat mewujudkan kebaikan dan menghindarkan keburukan bagi manusia.
 - b) Apa yang baik menurut akal tadi, selaras dan sejalan dengan tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum.
 - c) Apa yang baik menurut akal dan selaras dengan tujuan *syara'* tersebut tidak ada petunjuk *syara'* secara khusus yang menolaknya, juga tidak ada petunjuk *syara'* yang mengakuinya.
2. Syarat-Syarat menjadikan *mashlahah mursalah* sebagai hujjah

Para ulama yang menjadikan al *Mashlahah al Mursalah* sebagai hujjah sangat berhati-hati dalam menggunakannya, sehingga tidak

terjadi pembentukan hukum berdasarkan keinginan dan nafsu. Oleh karena itu mereka menetapkan tiga syarat dalam menjadikannya sebagai hujjah:⁷⁸

- a) Berupa kemaslahatan yang hakiki, bukan kemaslahatan yang semu. Artinya, penetapan hukum syara' itu dalam kenyataannya benar-benar menarik suatu manfaat atau menolak bahaya.
- b) Berupa kemaslahatan umum, bukan kemaslahatan pribadi. Artinya, penetapan hukum syara' itu dalam kenyataannya dapat menarik manfaat bagi mayoritas umat manusia atau menolak bahaya dari mereka, bukan bagi perorangan atau bagian kecil dari mereka.
- c) Penetapan hukum untuk kemaslahatan ini tidak boleh bertentangan dengan hukum atau dasar yang ditetapkan dengan nash atau ijmak.

Penelitian kali ini jika dikaitkan dengan lima tujuan hukum Islam (*Maqâshid al-Syariah*) lebih condong dengan menjaga jiwa (*hifzh al-nafs*). Menjaga jiwa disini maksudnya adalah kesehatan dan keberlangsungan hidup manusia. Tidak dapat dipungkiri lagi manusia hidup sangat bergantung dengan lingkungan hidup. Mereka membutuhkan lingkungan hidup yang baik, tercukupinya udara yang bersih, air yang bersih sehingga mampu menunjang kesehatan mereka dan keberlangsungan generasi mereka.

⁷⁸ Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, terj. Faiz el Muttaqin, (Cet.I; Jakarta: Pustaka Amani, 2003), h. 113



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pendirian Hotel dan Restoran di Kawasan Resapan Air Menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan ini di sahkan pada tanggal 12 April 2011. Secara umum Peraturan Daerah ini berisikan tentang izin mendirikan bangunan untuk wilayah Kota Batu. Pasal 10 Perda tersebut merumuskan:

Ayat (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau panduan rancang kota.

Ayat (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.

Hal tersebut menunjukkan bahwa penyelenggaraan fungsi dan klasifikasi bangunan harus mengacu pada peraturan daerah tentang RTRW. Apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam RTRW maka Walikota dapat menolak permohonan IMB yang telah diajukan. Bangunan yang didirikan diatas tanah yang penggunaannya sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan dalam RTRW ini termasuk salah satu sebab penolakan IMB. Hal tersebut terumuskan dalam Pasal 28 Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Sebagaimana yang telah terumuskan dalam Pasal 23 Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan terdapat beberapa prosedur dalam pengurusan IMB. Langkah yang harus ditempuh oleh pihak pendiri hotel dan restoran agar memperoleh Izin Mendirikan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Mengajukan surat permohonan. Dapat pula dilakukan sendiri atau pun melalui kuasa. Dalam surat permohonan tersebut harus disebutkan:
 - a) Nama, alamat dan pekerjaan Pemohon
 - b) Peruntukan bangunan
 - c) Penggunaan bahan-bahan bangunan
 - d) Lokasi bangunan yang sesuai dengan Surat Tanah
2. Menyerahkan surat permohonan ke kantor Badan Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu. Mengisi formulir yang telah

disediakan disana. Formulir yang telah diisi dengan lengkap tersebut dilampiri dengan beberapa syarat, yaitu:

a) Syarat umum, meliputi:

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 2) Fotokopi/salinan akta pendirian untuk pemohon berbadan hukum
- 3) Surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan
- 4) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun terakhir

b) Syarat administratif, meliputi:

- 1) Fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah
- 2) Surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya
- 3) Fotokopi status kepemilikan bangunan
- 4) Fotokopi IMB lama dan fotokopi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan dan/atau tambahan dan/atau perubahan bangunan.

c) Syarat teknis, meliputi:

- 1) Keterangan Rencana Kota (KRK)
- 2) Gambar rencana teknis bangunan.
- 3) Gambar dan perhitungan kontruksi beton/baja/kayu apabila bertingkat dan memiliki bentang besar.
- 4) Data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan.

- 5) Hasil kajian lingkungan bagi bangunan gedung yang diwajibkan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 6) Persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setelah surat permohonan pendirian bangunan tadi diserahkan di kantor Badan Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu beserta lampiran persyaratan tadi. Maka berkas-berkas tersebut akan diproses untuk kemudian dilakukan penelitian dan kajian terhadap syarat administrasi dan teknis oleh satuan kerja teknis. Dalam hal ini bidang yang menangani adalah bidang perizinan Badan Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu dengan berpedoman dan standar yang ada pada peraturan RTRW dan RDTRK⁷⁹ Kota Batu. Pasal 42 ayat (1) merumuskan apabila terjadi perubahan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukannya yang baru harus disesuaikan.⁸⁰

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tersebut prosedur pendirian hotel dan restoran harus tunduk dengan RTRW dan aturan zonasi (RDTRK). Pendirian bangunan, misalnya hotel adalah adalah IMB.

⁷⁹ Dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan. Dapat disimpulkan bahwa RDTRK merupakan penjabaran secara rinci dari RTRW Kota Batu.

⁸⁰ Lembaran Daerah Kota Batu Tahun 2011 Tanggal 12 April 2011 Nomor 2/E, h. 30

Terdapat dua pendekatan dalam IMB ini, yaitu aspek sosial kemasyarakatan dan aspek teknis. Hal yang berkaitan dengan aspek teknis meliputi peraturan zonasi, sempadan jalan, sempadan sungai, sempadan sumber dan lain-lain. Sosial kemasyarakatan itu meliputi ketika ada seseorang mengajukan blanko IMB harus mengisi formulir terlebih dahulu. Dalam hal mengajukan tersebut harus diketahui oleh tetangga kanan-kiri yang berdekatan, diketahui pak RT, RW, Lurah dan Camat. Apabila aspek tadi tidak dipenuhi akan ditolak ditahap awal yakni tahap penerimaan berkas. Hal ini berarti izin tadi tidak bisa diterima.

Pasal 60 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan merumuskan bahwa setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.⁸¹ Sehingga untuk pengajuan izin pendirian bangunan, pihak yang akan mendirikan hotel dan restoran yang berada di kawasan tersebut sebelumnya harus melakukan kajian dampak besar terhadap lingkungan dan telah disidangkan beberapa kali dan akan selalu dipantau secara berkala oleh Dinas Lingkungan Hidup selaku SKPD yang mempunyai kebijakan. Dikarenakan AMDAL untuk hotel dan restoran yang berada di kawasan tersebut sudah dikeluarkan dan waktu pengajuan

⁸¹ Lembaran Daerah Kota Batu Tahun 2011 Tanggal 12 April 2011 Nomor 2/E, h. 39

permohonan IMB berkasnya pun sudah lengkap maka IMB pun atas izin dari Walikota dapat dikeluarkan.

Selain memiliki dokumen AMDAL juga ada yang namanya Analisis Dampak Lingkungan Lalu Lintas (ANDAL-LALIN). Apabila dampak tersebut telah dilakukan kajian yang mendalam, maka tidak serta merta dapat diputuskan langsung oleh Dinas terkait, baik oleh Dinas Lingkungan Hidup maupun Dinas Perhubungan. Untuk mengkaji hal tersebut akan dilakukan proses persidangan dengan mengundang masyarakat. Jadi akan dilakukan kajian ulang bersama-sama terkait dampak terhadap lingkungan. Sehingga untuk memperoleh IMB ini harus menyelesaikan dulu terkait perizinan lingkungan berkaitan dengan dampak yang ditimbulkan karena hotel dan restoran termasuk jenis usaha dengan berskala besar. Setelah lingkungan selesai baru mengajukan permohonan IMB. Prosedur pengajuannya pun harus memenuhi syarat sosial kemasyarakatan dan syarat teknis agar IMB dapat dikeluarkan.

Sebelum bangunan hotel dan restoran berdiri pada kawasan ini telah berdiri bangunan berupa villa besar. Pada waktu itu Batu belum menjadi kota yang berdiri sendiri seperti sekarang. Sehingga ketentuan pemanfaatan ruang pun masih mengikuti peraturan wilayah kota Malang. Seiring dengan perkembangan struktur kota dan kepentingan akomodasi, bangunan villa tersebut dijual dan menjadi hotel dan restoran. Lahan tempat berdiri bangunan hotel dan restoran tersebut merupakan lahan yang

berasal dari milik privat sehingga dapat dibangun menjadi hotel dan restoran seperti yang telah berdiri sekarang ini.

Dapat disimpulkan, bahwa hotel dan restoran ini dapat berdiri di tengah-tengah bukit dikarenakan lahan tersebut merupakan lahan milik privat (pribadi). Jadi, setiap pribadi yang memiliki hak milik atas tanah di kawasan tersebut dapat memperjualbelikan lahannya secara bebas. Seperti yang sekarang ini, telah dibeli oleh investor dan kemudian dibangun menjadi hotel dan restoran.

Bagaimana pun juga setiap orang atau badan usaha yang mau mendirikan bangunan harus terlebih dahulu mengajukan izin kepada pemerintah daerah. Tanpa terkecuali juga pihak pengelola hotel dan restoran tersebut. Sebelum mengajukan izin mendirikan bangunan (IMB) kepada Badan Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu harus terlebih dahulu mengkaji dampak besar terhadap lingkungan.

Menurut Kepala Bidang Perencanaan Pembangunan Perekonomian, Infrastruktur, SDA dan Kewilayah I, BAPPEDA Kota Batu, Ibu Nur Wiwit Puji menjelaskan bahwa dalam perizinan harus menyertakan dokumen perizinan lingkungan hidup. Tiga macam dokumen perizinan tersebut yaitu:

1. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), biasanya untuk kegiatan atau usaha yang berskala besar dan berpotensi menimbulkan dampak yang besar. Didalam AMDAL ini terdiri dari:

- a. Kajian Analisis Dampak Lingkungan (KA-ANDAL), memuat dampak penting. Sebagai contoh dampak yang ditimbulkan dari didirikannya hotel dan restoran di kawasan tersebut adalah banjir. KA-ANDAL ini dibahas pada sidang ke-I
 - b. Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), memuat tentang dampak penting hipotetik dan metode ilmiah dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan.
 - c. Rencana Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan (RKL-RPL), Dalam tahapan ini sudah ada berupa teknologi sebagai tawaran solusi atas dampak penting. Misalkan untuk mencegah banjir dibuat biopori. RKL-RPL ini dibahas pada sidang ke-II.
2. Upaya Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) merupakan upaya pengelolaan dan pemantauan terhadap kegiatan atau usaha yang lebih kecil dari kegiatan yang membutuhkan AMDAL.
 3. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL).

Sebelum didirikannya hotel dan restoran di kawasan tersebut, dalam sidang AMDAL pendirian hotel dan restoran tersebut terdapat dampak besar yang ditimbulkan yakni banjir. Pihak hotel dan restoran sudah melakukan inovasi teknologi berupa membuat semacam bangunan penahan erosi. Efektif atau tidaknya inovasi ini akan dipantau oleh Dinas Lingkungan Hidup selaku SKPD pengawasan lingkungan hidup.

Dalam pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan

ini bersesuaian dengan Peraturan Daerah Kota Batu Tentang RTRW. Diketahui dari peraturan tersebut bahwa landasan utama dalam hal penerbitan izin adalah memperhatikan peruntukan fungsi tata ruang wilayah yang terumuskan dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030.

B. Prosedur Pendirian Hotel dan Restoran di Kawasan Resapan Air Menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

Setiap kota mempunyai RTRW yang disesuaikan dengan fungsi wilayahnya masing-masing. Hal tersebut sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang. Kemudian dikarenakan Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang ini tidak lagi mampu mengakomodir kebutuhan pengaturan penataan ruang, maka diperbarui dengan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Perbedaan pokok dari kedua undang-undang tersebut adalah jangka waktu berlakunya RTRW. Jika menurut amanat Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 umur Peraturan Daerah tentang RTRW 10 tahun, sedangkan amanat Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 berumur 20 tahun dan dapat direvisi setiap lima tahun sekali. Sehingga atas amanat Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 semua kota, kabupaten, provinsi harus merevisi Peraturan Daerah masing-masing. Dalam hal ini termasuk peraturan daerah tentang RTRW Kota Batu.

Dalam Undang-undang tersebut terdapat ketentuan bahwa sebuah kota itu harus menyediakan ruang terbuka hijau.⁸² Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota minimal 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota. Proporsi 30 (tiga puluh) persen tadi terdiri dari 20 (dua puluh) persen untuk proporsi ruang terbuka hijau publik dan 10 (sepuluh) persen merupakan proporsi ruang terbuka milik privat.⁸³ Ruang terbuka publik tadi merupakan milik dan dikelola oleh kota atau kabupaten. Ruang terbuka hijau publik ini meliputi taman, lapangan, termasuk makan, sempadan sungai. Sedangkan ruang terbuka hijau privat merupakan milik pribadi seperti halaman depan rumah, halaman toko. Jadi berdasarkan pemaparan tersebut, Kota Batu harus memiliki ruang terbuka hijau minimal 30% dari luas wilayah kota. Jika luas wilayah kota Batu adalah 200 kilometer persegi, maka harus memiliki ruang terbuka hijau seluas 60 kilometer persegi.

Setelah melaksanakan amanat dari Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, maka Kota Batu mempunyai RTRW yang yaitu Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 yang mana dalam perumusannya melalui serangkaian proses yang cukup panjang dan rumit.

Peraturan Daerah tentang RTRW Kota Batu tersebut berisi gambaran umum mengenai rencana tata ruang wilayah⁸⁴ Kota Batu. Dalam

⁸²Pasal 28 huruf a Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

⁸³ Pasal 29 Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

⁸⁴Tata ruang diartikan sebagai suatu lokasi di mana kegiatan pembangunan atau prasarana dan sarana pembangunan diletakkan atau ditempatkan. Sedangkan wilayah mempunyai pengertian

RTRW tersebut terdapat gambaran peruntukan wilayah meliputi kawasan lindung, kawasan budidaya, kawasan strategis kota, arahan peruntukan perwilayahan, dan sebagainya. RTRW ini bersifat umum, atas amanat Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tadi harus didetailkan. Untuk mendetailkannya maka disusunlah Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang masing-masing kota wajib mempunyainya.

Dalam RDTRK salah satunya membahas terkait zonasi. Terdapat ketentuan mengenai akan didirikan bangunan rumah disuatu tempat, bisa dibangun berapa lantai (tinggi bangunan), garis sempadan bangunan (GSB), sempadan pagar, koefisien dasar bangunan (KDB) ini semua diatur dalam RDTRK. RTRW sebagai aturan bersifat umum dalam penataan ruang sedangkan RDTRK mengatur secara khusus mengenai penataan ruang khususnya berkenaan dengan didirikannya suatu bangunan. Ketentuan dari diperbolehkannya didirikan suatu bangunan.

Kota Batu dengan luas 99,09 kilometer persegi⁸⁵ memiliki posisi 53% berupa hutan dan 47% berupa budidaya. Kategori hutan tersebut merupakan milik pemerintah yang dikelola oleh Departemen Kehutanan (Perhutani). Hutan ini dikategorikan menjadi tiga, yaitu:

1. Hutan lindung, posisinya berada di pucuk gunung.

yang lebih luas dibandingkan tata ruang. Lihat Rahardjo Adisasmata, *Analisis Tata Ruang Pembangunan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, h. 3. Dalam hal ini tata ruang Kota Batu yang mencakup keseluruhan ruang wilayah Kota Batu dalam aspek peruntukan fungsi masing-masing bagian wilayah. Tujuan pembangunan kota tentu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

⁸⁵ Badan Pusat Statistik Kota Batu, *Kota Batu Dalam Angka/Batu City In Figures 2016*, (Batu: Badan Pusat Statistik, 2016), h. 3

2. Hutan konservasi merupakan hutan yang difungsikan untuk melestarikan suaka alam maupun cagar budaya. Berada di daerah Cangar yang luasnya sekitar 5000 hektar.
3. Hutan produksi merupakan hutan yang dapat ditanami pohon, kemudian ditebang dan ditanami kembali akan tetapi tidak dapat didirikan bangunan atau diubah fungsinya menjadi suatu kawasan terbangun.

Hal tersebut merupakan penuturan dari Bapak Wisaksono selaku salah satu tim perancang RTRW Kota Batu Tahun 2010-2030. Dalam RTRW Kota Batu hutan konservasi merupakan kawasan suaka alam dan cagar budaya. Kawasan tersebut terdiri dari taman hutan raya, cagar budaya dan kawasan taman wisata alam.

Rencana pola ruang wilayah kota terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan lindung merupakan hutan lindung, kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, kawasan perlindungan setempat, kawasan ruang terbuka hijau, suaka alam, cagar budaya dan kawasan rawan bencana.⁸⁶ Kawasan perlindungan setempat terdiri dari sempadan sungai⁸⁷ dan kawasan sekitar mata air.⁸⁸ Luas dari

⁸⁶Pasal 34 Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

⁸⁷Sempadan sungai merupakan kawasan tertentu sepanjang kiri kanan sungai, termasuk pada sungai buatan/kanal/saluran/irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai. Lihat, Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, h. 74.

⁸⁸Pasal 37 Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

kawasan hutan produksi kurang lebih 2.521,70 hektar.⁸⁹ Ketiga kategori hutan tersebut tidak bisa diubah peruntukannya sampai kapan pun. Adapun kategori yang bisa diubah peruntukannya adalah yang dikategorikan sebagai budidaya.

Terkait dengan bangunan hotel dan restoran yang berada di lereng Gunung Panderman yang mana kawasan ini merupakan salah satu kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Batu Tahun 2010-2030. Kawasan resapan air ini termasuk sebagai kawasan lindung. Kawasan resapan air ini mempunyai fungsi daya resap air yang tinggi sehingga berpengaruh terhadap sumber mata air yang berada di bawahnya. Adapun pendirian hotel dan restoran tersebut harus mengikuti ketentuan yang terdapat dalam peraturan daerah tentang RTRW dan zonasi Kota Batu.

Ketentuan mengenai pengendalian ruang yang salah satunya mengenai ketentuan peraturan zonasi di kawasan hutan lindung bahwa hutan lindung peruntukan ruang untuk wisata alam pada kawasan hutan lindung tanpa merubah bentang alam. Melarang kegiatan yang berpotensi mengurangi kawasan hutan dan tutupan vegetasi. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan budidaya hanya dizinkan bagi penduduk asli dengan luasan tetap, tidak mengurangi fungsi lindung kawasan dan di bawah pengawasan ketat.⁹⁰

⁸⁹Pasal 47 Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030.

⁹⁰Lihat Pasal 70 Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

Kawasan resapan air sendiri merupakan kawasan yang mempunyai potensi daya tampung air yang cukup tinggi bagi tersedianya air di muka bumi. Tentu saja memiliki implikasi yang besar terhadap perlindungan kawasan dibawahnya, mampu memberikan perlindungan terhadap sumber mata air yang berfungsi bagi tersedianya kebutuhan air. Sehingga kawasan resapan air ini tidak diperbolehkan dikembangkan sebagai kawasan terbangun. Karena dapat menurunkan kualitas sumber air dan menimbulkan dampak kerusakan alam lainnya. Selain hotel dan restoran tersebut berada di kawasan lereng gunung juga memiliki akses jalan menuju hotel dan restoran pada kemiringan lebih dari 45 derajat.

Apabila melihat peta Kota Batu, kawasan tempat berdirinya hotel dan restoran ini memiliki kontur wilayah gelombang. Sebelumnya perlu diketahui bahwa terdapat tiga jenis kontur dalam wilayah Kota Batu yaitu terjal, gelombang dan datar seperti di kawasan alun-alun Kota Batu. Sementara itu kawasan ini memiliki kontur wilayah bergelombang sehingga wilayah tersebut difungsikan sebagai kawasan resapan air. Terkait dengan bangunan hotel dan restoran yang berdiri di kawasan tersebut secara aturan sudah menyimpang sebab telah merubah bentang alam.

Menyikapi hal tersebut dapat kita cermati bahwa Kota Batu ini merupakan Kota yang berada di dataran tinggi. Banyak gunung yang mengelilinginya. Peraturan Daerah tentang RTRW dan RDTRK telah mengatur sedemikian rupa mengenai peruntukan wilayah masing-masing.

Perumusan RTRW tersebut juga telah melalui suatu proses yang panjang dan telah melalui tahapan pengkajian yang mendalam. Bangunan yang berdiri di kawasan tersebut merupakan bangunan hotel yang didalamnya terdapat restoran, villa dan dilengkapi fasilitas lainnya. Hotel dan restoran ini didirikan ditengah-tengah bukit. Walaupun kontur tempat berdiri bangunan hotel dan restoran tersebut memiliki kontur datar akan tetapi jalan masuk menuju hotel tersebut mempunyai ketinggian dan kemiringan lebih dari 45 derajat.

Terdapat larangan mendirikan bangunan diatas lahan yang melampaui batas ketinggian dan kemiringan lahan.⁹¹ Apalagi akses jalan menuju hotel dan restoran tersebut memiliki kemiringan 45 derajat. Sekalipun hotel dan restoran itu sendiri berada pada lahan yang datar, akan tetapi yang perlu diperhatikan adalah akses jalan yang kemiringannya lebih dari kewajaran. Jalan tersebut merupakan akses jalan utama yang dilalui oleh kendaraan sehingga merupakan kawasan yang rawan sekali terjadi longsor. Meskipun dalam proses pengajuan permohonan pendirian bangunan pihak pendiri hotel dan restoran telah melakukan kajian dan prosedur izin lingkungan berupa AMDAL dan izin lalu lintas berupa ANDAL-LALIN. Setelah melalui tahapan sidang dan diseminarkan serta dinyatakan lolos dalam hal pendirian bangunan ini harus ada pemantauan secara intensif terhadap inovasi yang mereka tawarkan dalam kedua perizinan tadi. Hal ini tidak hanya menjadi tugas pokok bagi Dinas

⁹¹ Pasal 18 huruf d Perda No. 16 Tahun 2011 Tentang Perlindungan, Pelestarian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Kota Batu

Lingkungan Hidup dan Dinas Perhubungan selaku SKPD yang memiliki kewenangan tetapi juga masyarakat.

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan resapan air adalah tidak diperbolehkannya kawasan resapan air tersebut untuk dikembangkan sebagai kawasan terbangun. Diperbolehkan di kawasan resapan air untuk menyelenggarakan kegiatan pariwisata alam seperti mendaki gunung, *out bond* dan berkemah. Sementara itu untuk lahan terbangun yang sudah ada harus menyediakan sumur resapan atau waduk.⁹² Dalam hal penyediaan sumur resapan ini berupa lubang biopori sudah dibuat oleh pihak hotel dan restoran tersebut, menurut penuturan Ibu Wiwik yang pada waktu itu mengikuti agenda sidang AMDAL terkait hotel dan restoran yang akan dibangun di kawasan resapan air tersebut.

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 ini ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang⁹³ selain mengenai peraturan zonasi (ketentuan zonasi kawasan resapan air) juga terdapat ketentuan perizinan. Izin pemanfaatan ruang harus dimiliki terlebih dahulu sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Begitu pula

⁹²Lihat Pasal 70 Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

⁹³Pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan dengan cara pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi. Pemanfaatan ruang secara vertikal dan pemanfaatan ruang di dalam bumi dimaksudkan untuk meningkatkan kemampuan ruang dalam menampung kegiatan secara lebih intensif. Contoh pemanfaatan ruang secara vertikal misalnya berupa bangunan bertingkat, baik di atas tanah maupun di dalam bumi. Sementara itu, pemanfaatan ruang lainnya di dalam bumi, antara lain untuk jaringan utilitas (jaringan transmisi listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan pipa air bersih, dan jaringan gas, dan lain-lain) dan jaringan kereta api maupun jaringan jalan bawah tanah. Lihat Budi Supriyatno, *Manajemen Tata Ruang*, Media Brilian, Tangerang, 2009, h. 80. Terkait dengan pendirian bangunan di kawasan resapan air dalam hal ini termasuk dalam kategori pemanfaatan ruang secara vertikal.

dengan pendirian hotel dan restoran tersebut sebelum memanfaatkan ruang harus melakukan prosedur perizinan terlebih dahulu. Sekalipun lahan yang akan didirikan hotel dan restoran tersebut berasal dari lahan milik pribadi yang kemudian dimiliki dengan sertifikat hak milik.

Pelayanan perizinan yang berkaitan langsung dengan pemanfaatan ruang meliputi:⁹⁴

- a. Izin prinsip
- b. Izin lokasi/fungsi ruang
- c. Izin mendirikan bangunan
- d. Izin lainnya berdasarkan peraturan perundangan

Jadi, berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 prosedur pemanfaatan ruang harus mengikuti ketentuan izin tersebut dan mematuhi apa yang telah tercantum dalam RDTRK yang salah satunya berkenaan dengan berapa ketinggian bangunan, jumlah lantai, KDB, garis sempadan bangunan dan lain-lain.

Keunikan dari kota Batu ini memiliki banyak sumber mata air. Di Kota Batu terdapat 111 sumber mata air.⁹⁵ Sumber mata air tersebut tersebar di Kecamatan Batu, Kecamatan Bumiaji dan Kecamatan Junrejo. Akan tetapi sekarang ini sumber mata air yang masih hidup sekitar setengahnya dalam arti 50%. Pengendalian kegiatan yang telah ada di

⁹⁴Lihat Pasal 75 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

⁹⁵Pasal 38 Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

sekitar sumber mata air dengan sempadan mata air 200 meter. Kawasan dengan radius 15 meter dari mata air harus bebas dari bangunan kecuali bangunan penyaluran air.⁹⁶ Hal ini menunjukkan bahwa Kota Batu ini sebenarnya merupakan kota yang sangat kaya akan air sebab terdapat 111 sumber mata air, akan tetapi keberadaan sumber mata air yang masih hidup hanya 50%. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat kerusakan terhadap 50% sumber mata air yang ada karena sudah tidak dapat berfungsi sebagai sumber mata air. Tentu, banyak faktor yang menjadi penyebab hilangnya keberadaan sumber mata air tersebut.

Kawasan resapan air merupakan kawasan yang memiliki peran yang cukup signifikan terhadap kelestarian sumber mata air. Kawasan resapan air mampu menyerap air yang cukup banyak sehingga dapat sebagai daya tampung air, sehingga memberikan perlindungan bagi kawasan bawahannya termasuk sumber mata air yang mengalir kebutuhan penduduk di suatu wilayah. Karena fungsi sumber mata air ini sangat penting bagi kebutuhan kehidupan generasi kini dan mendatang sehingga harus diperhatikan keberadaannya. Untuk melindungi kawasan resapan air tersebut hendaknya memperhatikan asas-asas perlindungan, pelestarian dan pengelolaan lingkungan hidup.

Penurunan kualitas lingkungan hidup, khususnya sumber mata air salah satunya adalah perubahan fungsi ruang atau pemanfaatan ruang. Seperti halnya, pendirian bangunan di kawasan resapan air. Meskipun

⁹⁶Pasal 70 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030

tidak memanfaatkan seluruh ruang dalam kawasan resapan air akan tetapi sangat berdampak terhadap penurunan kualitas ruang tersebut yang berujung pada berkurangnya suatu kawasan dalam meresapkan air. Apalagi ketika didirikan bangunan yang aktivitas utamanya adalah perhotelan dan restoran tentu akan menghasilkan limbah. Jika tidak dikelola dengan baik akan berdampak pada pencemaran lingkungan hidup, menurunkan kualitas lingkungan seperti tergesernya fungsi tanah, matinya sumber mata air bahkan bencana alam. Oleh sebab itu harus ada upaya preventif dari semua pihak baik pemerintah daerah selaku aparatur yang berwenang, masyarakat maupun pihak yang mendirikan bangunan. Evaluasi akan semua kegiatan yang dilakukan. Melakukan pemantauan secara berkala terhadap teknologi inovasi yang telah ditawarkan.

Pendirian bangunan di kawasan lindung seperti contoh diatas merupakan hal yang tidak dapat dihidari karena faktor pertumbuhan jumlah penduduk. Sehingga harus ada penyediaan tempat tinggal, perkantoran, sekolah, toko sehingga terjadi perubahan peruntukan ruang. Ruang itu sendiri ada tiga, darat, laut dan udara. Di daratan, hutan tidak dapat diubah fungsi keperuntukannya sebab telah di putuskan oleh menteri kehutanan. Kategori budidaya seperti kawasan perumahan, perkantoran, ruang terbuka non hijau, kawasan pertanian, kawasan perdagangan ini bisa diubah keperuntukannya. Jadi tidak dapat dipungkiri lagi bahwa perubahan fungsi peruntukkan ruang salah satunya adalah penambahan jumlah penduduk yang membutuhkan lahan untuk dia hidup. Hingga pada

akhirnya muncul yang namanya rumah susun sebagai salah satu alternatif meminimalisir kebutuhan tanah.

C. Prosedur Pendirian Hotel dan Restoran di Kawasan Resapan Air Menurut Hukum Islam

Tinjauan hukum Islam dibatasi menggunakan *Maqâshid Syari'ah* dan *Maslahah*. *Maqâshid Syari'ah* merupakan tujuan Allah dalam menetapkan hukum atau dapat pula diartikan dengan hikmah dari disyariatkannya hukum oleh Allah SWT. Tujuan tersebut tentunya bagi Allah SWT sebagai pembuat hukum adalah untuk memenuhi kebutuhan manusia dan kebaikan manusia di dunia maupun di akhirat. Sebagai pelaku pelaksana hukum tersebut hendaknya manusia melaksanakannya dengan baik dan benar agar tujuan yang dikehendaki tercapai. Terdapat lima hukum Islam dalam konsep *Maqâshid Syari'ah*. Imam Al-Syatibi merumuskan lima tujuan hukum Islam tersebut antara lain memelihara agama (*hifzh al-din*), memelihara jiwa (*hifzh al-nafs*), memelihara akal (*hifzh al-aql*), memelihara keturunan (*hifzh al-nasl*) dan memelihara harta (*hifzh al-mal*).

Terkait dengan permasalahan pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air yang bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030. Pendirian bangunan hotel dan restoran tersebut dapat menimbulkan berkurangnya area resapan air yang berujung pada

menurunnya kualitas sumber mata air yang berada dibawah kawasan tersebut dan menjadi kawasan rawan longsor. Jika dipandang berdasarkan *Maqâshid Syari'ah* akan bertentangan dengan lima tujuan hukum Islam diatas, dalam hal ini adalah memelihara jiwa (*hifzh al-nafs*).

Keberadaan hotel dan restoran di Kota Batu sebagai penyedia jasa penginapan bagi para wisatawan baik domestik maupun mancanegara yang mengunjungi Kota Wisata Batu. Letak hotel dan restoran tersebut sangat strategis karena dapat dijangkau 10 menit dari tempat wisata Jatim Park I dan 10 menit dari *Batu Night Spectacular* (BNS) memberikan kenyamanan tersendiri bagi pengunjungnya. Hotel dan restoran yang didirikan di kawasan lereng ini memiliki akses jalan masuk yang cukup menanjak. Akses jalan tersebut berada pada kemiringan lebih 45 derajat yang jika berdasarkan peraturan 15 derajat saja sudah dikategorikan sebagai kawasan rawan bencana.

Mengingat bahwa bangunan yang berdiri diatas kawasan tersebut adalah bangunan hotel dan restoran yang tentu dari kegiatan operasionalnya akan menghasilkan berbagai macam limbah. Jika tidak dikelola dengan baik akan menimbulkan pencemaran terhadap lingkungan. Secara aturan pun kawasan tersebut tidak boleh dikembangkan sebagai kawasan terbangun, boleh dikembangkan untuk mengadakan kegiatan wisata alam, *out bond*. Jika didirikan bangunan berarti sudah menyumbang resiko berupa berkurangnya luas kawasan resapan air itu sendiri. Hal yang demikian ini akan berujung pada terdegradasinya mutu lingkungan hidup

berupa tergesernya fungsi tanah, matinya sumber mata air dan penurunan kualitas mata air. Bahkan jika musim hujan tiba dikarenakan berkurangnya luasan kawasan resapan air tadi dan tidak ada lubang biopori dapat mengakibatkan terjadinya tanah longsor yang membahayakan jiwa manusia.

Padahal dalam konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable developmnet*) terkandung makna bahwa segala upaya pemanfaatan sumber daya, pengembangan teknologi, perubahan tatanan kelembagaan, peningkatan investasi, harus diarahkan secara harmonis dan terpadu untuk memenuhi kebutuhan generasi masa kini dan generasi masa mendatang. Hal ini merupakan bukti bahwa lingkungan hidup merupakan unsur utama yang menjamin mutu antar generasi. Sementara itu, dengan didirikannya bangunan di kawasan resapan air tersebut tidak menampakkan keharmonian antara pembangunan dengan lingkungan tersebut sehingga wujud terjaminnya kebutuhan generasi masa mendatang masih menjadi pertanyaan.

Harus kita ketahui, bahwa kawasan tersebut memiliki kontur wilayah yang bergelombang yang memiliki kemampuan menyerap daya air secara banyak sehingga berfungsi sebagai daya tampung air. Tentunya daya tampung air tersebut berfungsi untuk mempertahankan kualitas sumber mata air yang berada dibawah kawasan ini. Hal ini yang harus kita pikirkan bersama, bagaimana agar kawasan tersebut tetap berfungsi sebagai daya tampung air agar kualitas sumber mata air yang berada dibawahnya tetap

terjaga kelestariannya. Mampu memberikan manfaat untuk generasi selanjutnya dan kelestarian alam.

Konsep *Maqâshid Syari'ah* menghendaki kemaslahatan dan menolak ke-*mafsadah*-an (kerusakan). Dalam hal ini Islam menekankan terhadap pentingnya mempertimbangkan kepentingan publik dari pada kepentingan pribadi. Konsep *Maqâshid Syari'ah* ini memberikan penawaran baru terhadap pengambilan keputusan dan mekanisme teknis peninjauan pengambilan keputusan dari suatu lembaga atau instansi yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan suatu kebijakan.

Konsep *Maqâshid Syari'ah* memberikan pedoman bagi pertimbangan pengambilan keputusan dengan mengutamakan kemaslahatan publik terlebih dahulu. Pengkajian suatu permasalahan, mempertimbangkan suatu solusi alternatif dari sebuah masalah harus dilakukan secara mendalam. Seperti halnya mempertimbangkan AMDAL, ANDAL-LALIN dalam rangka penerbitan izin lingkungan dan izin lalu lintas pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air. Prosedur pengambilan keputusan menerima atau menolak pendirian hotel dan restoran di kawasan tersebut harus dilakukan secara mendalam. Perlunya menimbang dengan baik, lebih banyak kemaslahatannya kah atau kemudharatannya. Sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat luas. Akhir keputusan tadi akan bersinergi terhadap perizinan berikutnya yakni penerbitan IMB. Dalam hal penerbitan IMB ini salah satu

persyaratan yang memberikan pengaruh besar adalah izin lingkungan yaitu AMDAL.

Tujuan syariat begitu tegas yakni untuk mencapai kesejahteraan baik di dunia maupun di akhirat. Dalam hal ini Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 sejalan dengan prinsip dan tujuan *Maqâshid Syari'ah*.

Sehingga untuk menegakkan kemaslahatan publik dibutuhkan kerjasama yang baik antara pemerintah daerah sebagai pemangku kepentingan yang mengeluarkan kebijakan dan masyarakat sebagai pelaksana kebijakan. Peraturan Daerah tersebut dibuat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat secara luas dalam hal ini adalah masyarakat Kota Batu terkait kebutuhan ruang. Masyarakat yang akan memanfaatkan ruang harus tunduk terhadap aturan yang telah dibuat tadi agar tatanan kehidupan sosial berlangsung dengan seimbang antara kehidupan manusia dengan alam.

Kawasan resapan air dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 dilarang untuk diubah peruntukannya menjadi kawasan terbangun. Hal ini dikarenakan karena kawasan resapan air merupakan kawasan yang memiliki kemampuan tinggi dalam menyerap air dan melindungi kawasan dibawahnya. Sehingga dapat mencegah terjadinya bencana alam, banjir dan tanah longsor serta memberikan perlindungan terhadap sumber mata air bagi kehidupan masyarakat Kota Batu. Hal ini sejalan dengan konsep *Maqâshid Syari'ah* yang mana menghendaki *maslahah*. Jika kawasan

resapan air tersebut diubah keperuntukannya akan berdampak pada terdegradasinya kualitas lingkungan khususnya sumber mata air bahkan terjadi banjir dan tanah longsor yang dapat membahayakan jiwa masyarakat khususnya warga yang bertempat tinggal di sekitar lereng Gunung Panderman. Dalam *Maqâshid Syari'ah* terhadap perlindungan terhadap jiwa (*hifzh al-nafs*) yang sejalan dengan pemikiran tersebut. Kebutuhan untuk menjaga jiwa ini termasuk dalam tingkatan kebutuhan *dharuriyyah* (primer).

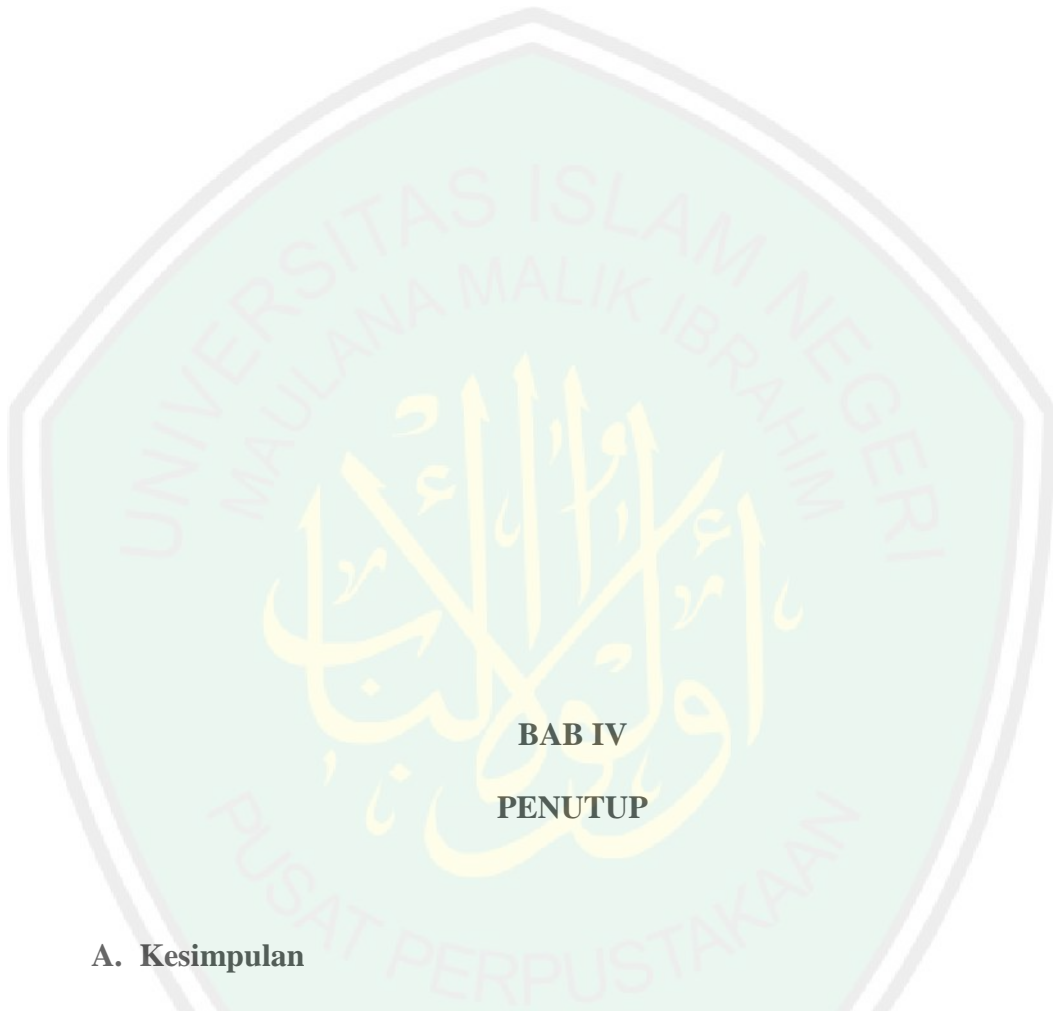
Dalam hal ini kita membutuhkan lingkungan yang aman, tangguh dari ancaman bencana alam, meskipun terkadang datangnya bukan dari kita. Namun bencana alam yang dapat terjadi dan diakibatkan oleh ulah manusia sendiri harus kita cegah. Seperti halnya, merubahkan peruntukan wilayah apalagi sampai merubah bentang alam dapat secara tegas kita menolak karena bertentangan dengan tujuan syariat dan peraturan perundang-undangan. Dampak yang ditimbulkannya pun dapat menyebabkan kerusakan alam dan bencana alam yang mengancam keselamatan jiwa manusia.

Sumber mata air perlu dilindungi keberadaannya melalui menjaga fungsi wilayah kawasan resapan air. Mengingat bahwa hanya 3% saja dari persediaan air di bumi yang dapat digunakan oleh manusia untuk diminum dan diproduksi. Air ini merupakan kebutuhan pokok bagi manusia. Jika air ini tidak terjaga kualitas dan kuantitasnya bagaimana keberlangsungan kehidupan manusia dimasa yang akan datang. Sehingga keberadaan

kawasan resapan air yang berfungsi untuk meresapkan air hujan ini sangat penting dilindungi dan dijaga kelestariannya.

Dari lingkungan hidup yang baik, kawasan yang berfungsi sesuai dengan peruntukannya, sumber mata air yang terlindungi, sumber daya alam yang terjaga kualitas dan kuantitasnya. Maka akan tercipta kehidupan insan yang sehat. Kehidupan generasi yang akan datang pun akan terjamin dan akan lahir generasi yang sehat. Itu semua dapat terwujud dengan menjaga kelestarian alam dan memfungsikan ruang wilayah sesuai dengan peruntukannya.





BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan adalah mengajukan surat permohonan surat permohonan kepada Badan Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu dan mengisi formulir yang telah disediakan. Formulir tersebut diserahkan kembali dengan melampirkan syarat umum, syarat administratif dan syarat teknis. Kerangka acuan dalam

hal penerbitan izin adalah memperhatikan peruntukan fungsi tata ruang wilayah yang terumuskan dalam Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030. Sehingga IMB dapat diterbitkan apabila sesuai dengan fungsi tata ruang wilayah.

2. Prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 harus mengikuti aturan yang terdapat dalam ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan resapan air dan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang. Izin pemanfaatan ruang ini berupa izin prinsip, izin lokasi/fungsi ruang, izin penggunaan pemanfaatan tanah, izin mendirikan bangunan dan izin lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Bangunan seperti hotel dan restoran dapat berdiri pada kawasan ini karena faktor pertumbuhan jumlah penduduk yang membutuhkan tambahan ruang khususnya tanah untuk memenuhi kelangsungan hidupnya. Selain itu lahan yang berada di kawasan tersebut sebagian merupakan milik privat sehingga cukup sulit mengendalikan bangunan yang berdiri diatas kawasan ini. Melalui Peraturan Daerah tentang RTRW dan izin lingkungan serta tindakan pengawasan secara intensif merupakan filter dalam mengendalikan pemanfaatan kawasan resapan air ini.
3. Prosedur pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air menurut hukum Islam, dalam hal ini adalah *maqâshid syari'ah*. Tujuan utama

syariat adalah memperoleh kemaslahatan di dunia maupun di akhirat. Kemaslahatan ini pula harus mengutamakan kepentingan publik dari pada kepentingan golongan. Pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air sangat tidak maslahat karena dapat menurunkan kualitas sumber mata air yang berguna bagi kehidupan masyarakat. Terlebih lagi pendirian bangunan di kawasan yang memiliki kemiringan lebih dari 15 derajat sangat berpotensi terjadinya banjir dan tanah longsor sehingga membahayakan keselamatan jiwa manusia. Hal ini bertentangan dengan salah satu konsep *maqhâsid syariah* yaitu memelihara jiwa (*hifzh al-nafs*). Sehingga surat izin pendirian hotel dan restoran di kawasan resapan air sangat dimungkinkan sebagai surat izin yang ilegal sebab pendirian bangunan hotel dan restoran di kawasan tersebut bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Batu Tentang RTRW Kota Batu dan tidak ada unsur maslahat di dalamnya.

B. Saran

1. Pemerintah daerah lebih melakukan filter lagi terhadap proses penerimaan pengajuan izin terhadap pendirian bangunan di kawasan lindung. Setiap prosedur pengajuan izin hendaknya dilakukan kajian yang sistematis dan mendalam agar jangan sampai ada kegiatan pendirian bangunan yang merubah bentang alam dan memberikan dampak besar bagi perubahan lingkungan hidup.
2. Pemerintah daerah sebelum mengeluarkan izin hendaknya mempertimbangkan secara benar antara manfaat dan dampak yang

ditimbulkan. Pemberian izin harus mengacu pada peraturan daerah tentang RTRW. Kelayakan izin dapat dikeluarkan apabila manfaat untuk publik lebih banyak didapat dan dengan resiko yang minim. Melakukan pengawasan secara intensif terhadap teknologi inovasi terhadap dampak yang mungkin terjadi yang telah ditawarkan oleh pihak pengembang. Apabila terjadi kelalaian ataupun tidak melaksanakan solusi alternatif tadi segera memberikan sanksi yang tegas.

3. Kepada pihak pengembang (investor) hendaknya lebih memperhatikan keseimbangan lingkungan hidup. Tidak hanya memperhatikan kesejahteraan satu sisi saja yakni perekonomian akan tetapi lingkungan hidup harus menjadi perhatian khusus. Mungkin keuntungan besar akan diperoleh saat ini akan tetapi keuntungan jangka panjang terkait dengan lingkungan hidup akan hilang dan sulit untuk merevitalisasikannya kembali. Dari lingkungan alam lah keberlangsungan hidup antar generasi ini ditentukan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Djazuli. *Ilmu Fiqh: Penggalan, Perkembangan, dan Penerapan Hukum Islam*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Adisasmita, Rahardjo. *Analisis Tata Ruang Pembangunan*. Cet. I. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Adisasmita, Rahardjo. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Cet. I. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Adisasmita, Rahardjo. *Pembangunan Kota Optimum, Efisien dan Mandiri*. Cet. I. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Ali, Mohammad Daud. *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Cet. 17. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Cet. III. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Al-Mursi Husain Jauhar, Ahmad. *صِدُّ الشَّرِيعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ*. Terj. Khikmawati (Kuwait). Cet. 1. Jakarta: Amzah, 2009.
- Al-Qaradhawi, Yusuf. *Dirasah fi Fiqh Maqashid Asy-Syari'ah*. Terj. Arif Munandar Riswanto. Cet. I. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2007.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa adillatuhu*. Terj. Abdul Hayyie al-Kattani. Cet. I. Jakarta: Gema Insani, 2010.

- Badan Pusat Statistik Kota Batu. *Kota Batu Dalam Angka/Batu City In Figures 2016*. Batu: Badan Pusat Statistik, 2016.
- Bram, Deni. *Politik Hukum Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Cet. I. Malang: Setara Press, 2014.
- Hadiwijoyo, Suryo Sakti. *Perencanaan Pariwisata Perdesaan Berbasis Masyarakat*. Cet. I. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cet. III. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Khallaf, Abdul Wahab *Ilmu Ushul Fiqh*. Terj. Faiz el Muttaqin. Cet. I. Jakarta: Pustaka Amani, 2003.
- Kurnia, Mahendra Putra. *Pedoman Naskah Akademik Perda Partisipatif*. Cet. I. Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007.
- Mardani. *Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*. Cet. I. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cet. III. Jakarta: Kencana, 2007.
- Nasution, Muhammad Syukri Albani. *Filsafat Hukum Islam*. Cet. I. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008.
- Sugandhy, Aca dan Rustam Hakim. *Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan*. Cet. I. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.

- Supriyatno,Budi.*Manajemen Tata Ruang*. Cet. I. Tangerang: Media Brilian, 2009.
- Susanti, Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Suyatno, *Dasar-dasar Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*. Cet.1. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2011.
- Syafe'i, Rachmat. *Ilmu Ushul Fiqih*. Cet. IV. Bandung: Pustaka Setia, 2010.
- Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh Jilid 2*. Cet. ke-7. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012.
- Umar,Hasbi.*Nalar Fiqih Kontemporer*. Cet.I. Jakarta: Gaung Persada Press, 2007.
- Utami, Ulfa.*Konservasi Sumber Daya Alam Prespektif Islam dan Sains*. Cet. I. Malang: UIN-Malang Press, 2008.
- Zubaedi. *Wacana Pembangunan Alternatif: Ragam Prespektif Pengembangan dan Pemberdayaan Masyarakat*. Cet.I. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2007.

Hasil/ Jurnal Penelitian :

- Hakim, Lukmanul. *Tinjauan Tentang Pengawasan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan*

- Di Marpaya Damai Kota Pekanbaru, Skripsi Sarjana.* Pekanbaru: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif , 2013.
- Marina, Andi Annisa Tiara. *Tinjauan Yuridis Tentang Prosedur dan Pelaksanaan Izin Usaha Hotel di Kota Makassar, Skripsi Sarjana.* Makassar: Universitas Hasanuddin, 2016.
- Maskuroh, Ely. *Kinerja Bank Syariah dan Konvensional di Indonesia: Pendekatan Teori Stakeholder dan Maqâshid Syari'ah, Justicia Islamica*, No. 2, 2014.
- Shaskia, Ina. *Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa, Skripsi Sarjana.* Depok: Universitas Indonesia, 2012.
- Silviana, Dione Arthamesia Ana FC Susila Adiyana, *Alih Fungsi Tanah Resapan Air Menjadi Kawasan Pemukiman Dari Prespektif Tata Guna Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Mijen Kota Semarang), Diponegoro Law Journal*, 3, 2016.
- Sunarti, Ratna Aurelia. *Pengendalian Pembangunan Perumahan di Kawasan Perbukitan Kota Semarang (Housing Development Control in the Hill Area of Semarang City), TATALOKA*, 14, 2012.

Kitab/Perundang-undangan:

Al-Qur'an

Peraturan Daerah Kota Batu No. 16 Tahun 2011 Tentang Perlindungan, Pelestarian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Kota Batu.

Peraturan Daerah Kota Batu No. 4 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Batu No. 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Peraturan Walikota Batu No. 31 Tahun 2013 Tentang Penjabaran Tugas dan Fungsi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Batu.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Website

<http://www.bangsaonline.com/berita/12245/amkb-akan-demo-pembangunan-crocodile-park-dan-jambuluwuk-resort-besok>

<https://jambuluwukbaturesort.wordpress.com/>

<https://www.eramuslim.com/berita/laporan-khusus/imam-syatibi-maqashid-syariah-dan-pancasila.htm>

LAMPIRAN**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 26 TAHUN 2007
TENTANG
PENATAAN RUANG****Pasal 25**

- (1) Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi;
 - b. Pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
 - c. Rencana pembangunan jangka panjang daerah.
- (2) Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten harus memperhatikan:
 - a. Perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang kabupaten;
 - b. Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi kabupaten;
 - c. Keselarasan aspirasi pembangunan kabupaten;
 - d. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 - e. Rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - f. Rencana tata ruang wilayah kabupaten yang berbatasan; dan
 - g. Rencana tata ruang kawasan startegis kabupaten.

Pasal 26

- (1) Rencana tata ruang wilayah kabupaten memuat:
 - a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten;
 - b. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten
 - c. Rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
 - d. Penetapan kawasan strategis kabupaten;
 - e. Arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
 - f. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
- (2) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman untuk:
 - a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
 - c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten;
 - d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor;
 - e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; dan
 - f. Penataan ruang kawasan strategis kabupaten.

- (3) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.
- (4) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah kabupaten adalah 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Rencana tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (6) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/ atau perubahan batas teritorial negara, wilayah provinsi, dan/ atau wilayah kabupaten yang ditetapkan dengan Undang-Undang, rencana tata ruang wilayah kabupaten ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (7) Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.

Pasal 27

- (1) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf c ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.
- (2) Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

Pasal 28

Ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 berlaku mutatis dan mutandis untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, dengan ketentuan selain rincian dalam Pasal 26 ayat (1) ditambahkan:

- a. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau;
- b. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau; dan
- c. rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

Pasal 29

- (1) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat.
- (2) Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota.
- (3) Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.

**PERATURAN DAERAH
KOTA BATU
NOMOR 7 TAHUN 2011
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BATU
TAHUN 2010-2030**

Pasal 33

Rencana pola ruang wilayah kota terdiri atas:

- a. Kawasan lindung; dan
- b. Kawasan budidaya

Pasal 34

Rencana pola ruang kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a meliputi:

- a. Hutan lindung;
- b. Kawasan yang memberi perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
- c. Kawasan perlindungan setempat;
- d. Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) kota;
- e. Kawasan suaka alam dan cagar budaya; dan
- f. Kawasan rawan bencana alam

Pasal 36

- (1) Kawasan yang memberi perlindungan terhadap kawasan bawahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf b merupakan kawasan resapan air.
- (2) Kawasan resapan air di Kota Batu ditetapkan sebagai berikut:
Kawasan resapan air berada disekitar lereng gunung yaitu di lereng Gunung Arjuno, Gunung Kembar, Gunung Pasungkut, Gunung Welirang, Gunung Anjasmoro, Gunung Rawung, Gunung Preteng, Gunung Kerumbung, Gunung Banyak, Gunung Srandil, Gunung Panderman, Gunung Bokong dan Gunung Punuksapi merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan resapan air di Kota Batu.

Pasal 37

- (1) Kawasan perlindungan setempat sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 huruf c terdiri atas:
 - a. Sempadan sungai; dan
 - b. Kawasan sekitar mat air
- (2) Kawasan sempadan sungai yang merupakan bagian dari kawasan perlindungan setempat terdiri dari:
 - a. Sungai besar di luar kawasan pemukiman memiliki sempadan 100 meter di kanan-kiri badan sungai meliputi Sungai Brantas;
 - b. Sungai besar di dalam kawasan permukiman memiliki sempadan 15 meter di kanan-kiri badan sungai meliputi Sungai Brantas;

- c. Sungai kecil di luar kawasan permukiman memiliki sempadan 50 meter di kanan-kiri badan sungai meliputi Kali Lanang, Kali Mewek, Kali Ampo, Kali Braholo, dan Kali Brugan; dan
- d. Sungai kecil di dalam kawasan permukiman memiliki sempadan 10 meter di kanan-kiri badan sungai meliputi Kali Klumprit, kali Mranak, Kali Brugan, Kali Curah Krikil, Kali Ampo, Kali Braholo, Kali Sumpil, Kali Sumbergunung, Kali Junggo, Kali Kasin, Kali Pucung, Kali Ngujung dan Kali Kungkuk

Pasal 38

Kawasan sekitar mata air yang merupakan bagian dari kawasan perlindungan setempat terdiri dari:

- a. Kawasan sempadan mata air meliputi 111 (seratus sebelas) mata air dan tersebar di Kecamatan Batu, Kecamatan Bumiaji, dan Kecamatan Junrejo;
- b. Lokasi mata air yang dimanfaatkan sebagai sumber air bersih PDAM, meliputi;
 - mata air Darmi melayani Desa Oro-oro Ombo, Kelurahan Ngaglik dan Kelurahan Temas
 - mata air Banyuning melayani Desa Beji, Kelurahan Ngaglik, Kelurahan Sisir dan Kelurahan Temas
 - mata air Gemulo melayani Desa Sidomulyo, Kelurahan Sisir, Desa Pandanrejo, Desa Torongrejo, Desa Beji, Kelurahan Temas dan Desa Mojorejo
 - mata air Torong Belok melayani Kelurahan Songgokerto dan Desa Pesanggrahan
 - mata air Kasinan melayani Desa Pesanggrahan
 - mata air Ngesong 1 dan 2 melayani Desa Sumberejo dan JL. Panglima Sudirman
 - Sumber Cemoro Kandang melayani sekitar perumahan Panderman Hill

Pasal 47

- (1) Kawasan hutan produksi seluas kurang lebih 2.521,70 Ha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf a terdiri atas:
 - a. Kawasan peruntukan hutan produksi terbatas;
 - b. Kawasan peruntukan hutan produksi tetap.
- (2) Kawasan peruntukan hutan produksi terbatas meliputi:
 - a. Kawasan hutan produksi terbatas di Gunung Welirang, Gunung Kembar, Gunung Tunggangan, Gunung Gede, Gunung Jeruk, Gunung Kerumbung, Gunung Preteng, Gunung Punuksapi, Gunung Bokong, Gunung Panderman, Gunung Wukir, dan sempadan sungai di Desa Beji, Desa Mojorejo dan Desa Junrejo;
- (3) Kawasan peruntukan hutan produksi tetap meliputi:
 - a. Kawasan produksi tetap terdapat di wilayah Desa Sumber Brantas, Desa Tulungrejo, Desa Sumbergondo, Desa Bulukerto, Desa Bumiaji,

Desa Giripurno, Kelurahan Songgokerto, Desa Gunung Sari, Desa Sumberejo dan Desa Oro-oro Ombo.

- b. Pemanfaatan hutan pada hutan produksi tetap yakni pemanfaatan jasa lingkungan, pemanfaatan kawasan usaha budidaya tanaman pangan dibawah tegakan dan usaha budidaya atau penangkaran satwa; dan pemanfaatan hasil hutan kayu dan bukan kayu.

Pasal 70

Ayat (3)

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan resapan air meliputi:

- l. Pemanfaatan kawasan resapan air berupa hutan dengan tegakan tanaman yang mempunyai perakaran dan mampu menyimpan potensi air tanah.
- m. Kawasan resapan air tidak diperbolehkan untuk dikembangkan sebagai kawasan terbangun.
- n. Rehabilitasi lahan yang mengalami kerusakan, lahan kritis dan tidak produktif melalui reboisasi; penghijauan; penanaman dan pemeliharaan, pengayaan tanaman; atau penerapan teknik rehabilitasi lahan dan konservasi tanah secara vegetatif dan sipil teknis.
- o. Melarang pemanfaatan hasil kayu untuk kepentingan konservasi fungsi ekologis kawasan dan meningkatkan kemampuan dalam meresapkan air.
- p. Kegiatan pariwisata alam yang diijinkan meliputi mendaki gunung, *out bond* dan berkemah.
- q. Penyediaan sumur resapan dan/atau waduk pada lahan terbangun yang sudah ada.
- r. Penerapan prinsip *zero delta Q policy* terhadap setiap kegiatan budidaya terbangun yang diajukan izinnya.
- s. Perlindungan sekitar mata air untuk kegiatan yang menyebabkan alih fungsi lindung dan menyebabkan kerusakan kualitas sumber air.
- t. Selain sebagai sumber air minum dan irigasi, sumber air juga digunakan untuk pariwisata yang peruntukannya diijinkan selama tidak mengurangi kualitas tata air yang ada. Penggunaan sumber air untuk rekreasi dan renang, perlu dibuat kolam tersendiri.
- u. Pengembangan tanaman perdu, tanaman tegakan tinggi, dan penutup tanah atau *ground cover* untuk melindungi pencemaran dan erosi terhadap air.
- v. Membatasi dan tidak boleh menggunakan lahan secara langsung untuk bangunan yang tidak berhubungan dengan konservasi mata air.

Pasal 75

Ayat (2)

Pelayanan perizinan yang berkait langsung dengan pemanfaatan ruang meliputi:

- a. Izin Prinsip
- b. Izin lokasi/fungsi ruang;

- c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT)
- d. Izin mendirikan bangunan; dan
- e. Izin lainnya berdasarkan peraturan perundangan

**PERATURAN DAERAH
KOTA BATU
NOMOR 4 TAHUN 2011
TENTANG
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau panduan racang kota.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.

Pasal 23

- (1) Setiap orang/badan untuk memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Walikota.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui Pemberian Kuasa.
- (3) Dalam permohonan IMB harus disebutkan:
 - a. Nama, alamat dan pekerjaan Pemohon;
 - b. Peruntukan bangunan;
 - c. Penggunaan bahan-bahan bangunan;
 - d. Lokasi bangunan yang sesuai dengan Surat Tanah.
- (4) Pengajuan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengisi formulir dan melampirkan:
 - a. Syarat Umum:
 - 1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - 2. Fotokopi/salinan akta pendirian untuk pemohon berbadan hukum
 - 3. Surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan
 - 4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun terakhir
 - b. Syarat administratif, meliputi:
 - 1. Fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah
 - 2. Surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya
 - 3. Fotokopi status kepemilikan bangunan
 - 4. Fotokopi IMB lama dan fotokopi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan dan/atau tambahan dan/atau perubahan bangunan.
 - c. Syarat teknis, meliputi:

1. Keterangan Rencana Kota (KRK)
 2. Gambar rencana teknis bangunan.
 3. Gambar dan perhitungan kontruksi beton/baja/kayu apabila bertingkat dan memiliki bentang besar.
 4. Data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan.
 5. Hasil kajian lingkungan bagi bangunan gedung yang diwajibkan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan.
 6. Persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Selaian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), untuk permohonan IMB menara harus dilampiri dengan:
- a. Berita acara sosialisasi kepada warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara telekomunikasi yang dimungkinkan terkena dampak bagi pembangunan menara telekomunikasi;
 - b. Persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara telekomunikasi;
 - c. Dalam hal menara telekomunikasi menggunakan genset sebagai catu daya dipersyaratkan izin gangguan.
- (6) Persetujuan dari warga sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b didasarkan pada pertimbangan yang obyektif.
- (7) Prosedur dan Tata Cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selengkapnya diatur dengan Peraturan Walikota dan harus diselenggarakan secara mudah, akurat, tepat waktu dan transparan.

Pasal 28

Ayat (1) Walikota menolak permohonan IMB apabila:

- a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis bangunan gedung;
- b. Bangunan akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu;
- c. Bangunan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
- d. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan yang telah ada;
- e. Fungsi bangunan tidak sesuai dengan fungsi kawasan;
- f. Lokasi dimana bangunan akan didirikan tidak memenuhi syarat kesehatan;
- g. Adanya keberatan dari masyarakat yang dibenarkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;
- h. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik tingkat pusat maupun daerah.
- i. Pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a atau sengketa hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat penangguhan.

Ayat (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh Instansi yang membidangi perizinan dengan menyebutkan alasan penolakan.

Pasal 40

Ayat (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:

- a. RTRW;
- b. RDTRK;
- c. RTBL untuk lokasi/kawasan tertentu

Pasal 42

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 60

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

**PERATURAN DAERAH KOTA BATU
NOMOR 16 TAHUN 2011
TENTANG
PERLINDUNGAN, PELESTARIAN, DAN PENGELOLAAN
LINGKUNGAN HIDUP DI KOTA BATU**

Pasal 18

Dalam rangka upaya perlindungan pelestarian dan pengelolaan lingkungan hidup yang tertib, sehat, dan aman, maka setiap orang pribadi dan/ atau badan dilarang melakukan kegiatan:

- a. pembuangan limbah ke media lingkungan hidup;
- b. pengupasan dan atau perubahan muka bumi sampai merubah bentang alam atau merubah arah aliran air atau mengubah ekosistem dan lain-lain tanpa ijin walikota;
- c. merambah lahan kawasan hijau yang menyebabkan pengalihan fungsi dan tujuannya sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- d. mendirikan bangunan diatas lahan yang melampaui batas ketinggian dan kemiringan lahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- e. membakar lahan hutan dan hutan kota;
- f. merusak atau menebang pohon yang termasuk dalam kawasan hijau, tepi jalan dan sungai, kecuali pohon tersebut dalam keadaan kondisi yang dapat mengganggu keselamatan manusia dan lingkungan sekitarnya;
- g. berburu dan memperjualbelikan segala jenis tumbuhan dan binatang liar yang dilindungi;
- h. memelihara, memanfaatkan atau mempertontonkan segala jenis tumbuhan dan binatang liar yang dilindungi kecuali memiliki ijin sesuai dengan perundangan yang berlaku.

CURRICULUM VITAE PENULIS



A. IDENTITAS DIRI

1. Nama Lengkap : Anita Anestia
2. Tempat dan Tanggal Lahir: Batu, 17 Juni 1994
3. Agama : Islam
4. Perguruan Tinggi : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
5. Fakultas/Jurusan : Syariah/ Hukum Bisnis Syariah
6. Alamat : Jl. Patimura VII No. 95 Kota Batu
7. Nomor Handphohe : 085334262217
8. E-mail : itha.anez@yahoo.com

B. RIWAYAT PENDIDIKAN

No.	Tahun	Jenjang	Pendidikan	Jurusan
1.	1998-2000	TK	TK Dharma Wanita 01 Temas	-
2.	2000-2006	SD	SDN Temas 02 Batu	-
3.	2006-2009	SMP	SMP Negeri 01 Batu	-
4.	2009-2012	SMK	SMK Islam Batu	Akuntansi
5.	2013-2017	S-1	Fakultas Syariah UIN Maulana	Hukum

			Malik Ibrahim Malang	Bisnis Syariah (HBS)
--	--	--	----------------------	----------------------

C. PENGALAMAN ORGANISASI

No.	Tahun	Organisasi	Jabatan
1.	2013-2014	Himpunan Mahasiswa Jurusan	Departemen Jurnalistik Penelitian dan Pengembangan
2.	2014-2015	Forum Kajian Ekonomi Syariah	Biro Kajian
3.	2015-2016	LKP2M (Lembaga Kajian Penelitian dan Pengembangan Mahasiswa)	Anggota Biro Kajian
4.	2015-2016	KBMB (Keluarga Besar Mahasiswa Bidikmisi)	LSO Informasi dan Komunikasi