

PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN YANG MEMBANGUN PERUMAHAN DI AREA HUTAN KOTA BALIKPAPAN

LAW ENFORCEMENT TO BUILD HOUSING DEVELOPERS HOUSING IN THE AREA OF FOREST CITY BALIKPAPAN

Raymond Van Sluys¹, Moch Ardi², Elsa Aprina³

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Raya, Gn. Bahagia, Balikpapan Selatan

Raymondsanger4085@gmail.com

ABSTRAK

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah penegakan hukum terhadap pengembang perumahan yang membangun perumahan di area hutan Kota Balikpapan Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penegakan hukum terhadap pengembang perumahan yang membangun perumahan diatas area hutan kota Balikpapan ada dua yaitu penegakan hukum preventif dan penegakan hukum represif yang dimana preventif itu berupa pencegahannya dan represif itu penindakannya namun yang terjadi dilapangan belum dilaksanakan masih banyaknya pengembang perumahan yang tidak mentaati Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032. Pertanggungjawaban hukum terhadap pengembang perumahan yang membangun perumahan di area hutan kota ialah dapat dikenakan sanksi adminstrasi yang di atur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032 pasal 72 huruf d berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi dan pencabutan izin. Lalu dapat juga dikenakan sanksi pidana yang di atur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032 Tentang ketentuan pidana pasal 109 yaitu Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Kata Kunci: Penegakan Hukum, Prosedur dalam membangun perumahan, Pertanggungjawaban Hukum.

ABSTRACT

The formulation of the problem in this study is how is law enforcement against housing developers who build housing in the Balikpapan City forest area. The research method that I use is an empirical juridical research method. The results of this study can be concluded that law enforcement against housing developers who build housing in the forest area of Balikpapan city is twofold, namely Preventive law enforcement and Repressive law enforcement, where prevention is preventive and repressive, but what happens in the field has not yet been implemented. who disobeyed Balikpapan City Regulation Number 12 of 2012 concerning Urban Planning of Balikpapan City in 2012-2032. Legal responsibility for housing developers who build housing in urban forest areas is subject to administrative sanctions regulated in Balikpapan City Regulation Number 12 of 2012 concerning Urban Planning of Balikpapan City in 2012-2032 article 72 letter d in the form of written warnings, temporary suspension of activities, temporary suspension of public services, closure of locations and revocation of licenses. Then criminal sanctions can also be regulated in the Regional Regulation of

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum

² Dosen Fakultas Hukum

³ Dosen Fakultas Hukum

Artikel

the City of Balikpapan Number 12 of 2012 concerning Urban Planning of Balikpapan City in 2012 - 2032 concerning criminal provisions of Article 109, namely that every person who violates the provisions referred to in this Regional Regulation shall be liable to a confinement sentence. a maximum of 6 (six) months or a maximum fine of Rp. 50,000,000.00 (fifty million rupiah).

Keywords: Law Enforcement, Procedures in building housing, Legal Liability.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum merupakan bagian dari perangkat kerja sistem sosial. Fungsi Sistem sosial ini adalah untuk mengintegrasikan kepentingan anggota masyarakat, sehingga tercipta suatu keadaan yang tertib. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum adalah mencapai keadilan, yaitu keserasian antara nilai kepentingan hukum (*rechtszekerheid*). Hukum merupakan refleksi dan sebaliknya juga yang mempengaruhi perubahan sosial, karena di mana ada hukum, di situ ada masyarakat (*ubi ius, ibi societas*).⁴

Tugas hukum ini merupakan konsepsi dwitunggal, yang biasanya terdapat dalam perumusan kaidah hukum, misalnya Pasal 338 Kitab Undang Undang Hukum Pidana, dengan rumusnya, "Barang siapa dengan sengaja merampas nyawa orang lain, diancam karena pembunuhan dengan pidana penjara paling lama lima belas tahun". Rumusan terakhir ini merupakan nilai kesebandingan hukum terhadap diri pribadi yang berperikelakuan. Jadi, setiap orang yang melakukan pembunuhan (menghilangkan jiwa orang lain), pidananya dapat saja bervariasi antara satu dengan yang lainnya. Perbedaan tersebut terjadi tergantung kepada berat ringannya kesalahan yang dilakukan. Disinilah letaknya nilai kesebandingan hukum. Selanjutnya, jika hukum itu dipandang secara fungsional, ia terpanggil untuk melayani kebutuhan elementer bagi kelangsungan kehidupan sosial, misalnya

mempertahankan kedamaian, menyelesaikan sengketa meniadakan penyimpangan. Singkatnya hukum mempertahankan ketertiban dan melakukan kontrol.

Secara normatif, keberadaan Pemerintah merupakan salah satu unsur dari tiga unsur penting berdirinya sebuah Negara modern, disamping rakyat dan wilayah. Oleh rakyat yang bersangkutan, sebuah organisasi Pemerintah diberikan kekuasaan (*power*) untuk menjalankan Pemerintahan guna melayani kepentingan rakyat sebagai salah satu tugas pokoknya. Dalam menjalankan tugas tersebut sebuah Pemerintahan guna melayani kepentingan rakyat sebagai salah satu tugas pokoknya. Dalam menjalankan tugas tersebut sebuah Pemerintahan harus mendasarkan pada peraturan perundangan yang berlaku agar tercapai ketertiban dalam proses pelaksanaannya. Inilah salah satu ciri sebuah Pemerintahan modern yang membedakan dengan sebuah organisasi Pemerintahan tradisional yang acuannya *rule of law* tetapi sebuah kekuasaan atau kekuatan.⁵

Kewenangan Pemerintah di Indonesia secara tegas memberikan kepada Pemerintahan daerah untuk mengatur daerahnya sendiri, yang di atur dalam Pasal 18 ayat (5) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi, Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan Pemerintahan yang oleh undang - undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah pusat, Salah satu kewenangan

⁴ Titik Triwulan Tutik, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pascaamandemen UUD 1945* (Surabaya: Cerdas Pustaka Publisher, 2010), hlm 32.

⁵ H. Zaidan Nawawi, *Manajemen Pemerintahan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 17.

Artikel

Pemerintahan daerah adalah pemberian izin kepada subjek hukum yang ingin mengajukan sesuatu dan memerlukan izin dari Pemerintah khususnya Pemerintah daerah.

Saat menjalankan kewenangannya Pemerintah daerah yang berhak memberikan izin kepada setiap subjek hukum yang ingin mengajukan sesuatu, salah satunya adalah pengajuan izin dalam mendirikan bangunan yang dimana banyak pengembang perumahan perlu mendapatkan izin untuk bisa membangun perumahan yang layak dan tidak merusak lingkungan seperti hutan kota yang kita tahu bahwa hutan kota merupakan paru-paru sebuah kota yang sehat. Hutan kota adalah kawasan yang ditutupi pepohonan yang dibiarkan tumbuh secara alami menyerupai hutan, tidak tertata seperti taman, dan lokasinya berada di dalam atau sekitar perkotaan. Hutan kota bermanfaat untuk mengurangi degradasi lingkungan kota yang diakibatkan oleh eksekusi negatif pembangunan. Selain mempunyai fungsi perbaikan lingkungan hidup, hutan kota juga memiliki fungsi estetika. Pembangunan fisik di perkotaan sejatinya ditujukan untuk memberikan kemudahan bagi manusia dalam menjalani hidup. Namun dengan semakin banyaknya bangunan, keberadaan ruang terbuka hijau menjadi terbatas. Sehingga berpengaruh pada ketidak seimbangan ekosistem, seperti rusaknya fungsi resapan air, banjir, kekeringan dan polusi. Pada kondisi seperti ini, hutan kota sangat diperlukan untuk memperbaiki kualitas lingkungan kota.⁶

Peranan Hutan Kota Menurut Dahlan.E.N. (2006) dalam [11] peranan hutan kota adalah sebagai identitas kota, pelestarian plasma nutfah, peredam kebisingan, mengurangi bahaya hujan asam, penyerap karbon monoksida, penyerap karbon dioksida dan penghasil oksigen, penahan angin, penyerap dan penapis bau, mengatasi

intrusi air laut, produksi terbatas, ameliorasi iklim, pengelolaan sampah, pelestarian air tanah, penapis cahaya silau, meningkatkan keindahan dan sebagai habitat burung.⁷

Ruang wilayah Kota Balikpapan dengan keanekaragaman ekosistemnya sebagai bagian dari wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat besar. ruang tersebut disamping berfungsi sebagai sumber daya, juga sebagai wadah kegiatan, perlu dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan manusia, menciptakan kesejahteraan masyarakat dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Ruang wilayah Kota Balikpapan selain memiliki potensi juga memiliki keterbatasan. Oleh karena itu di dalam memanfaatkan ruang baik untuk kegiatan pembangunan maupun untuk kegiatan lain perlu dilaksanakan secara bijaksana, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan azas terpadu, tertib, serasi, seimbang dan lestari. Dengan demikian baik ruang sebagai wadah kehidupan dan penghidupan maupun sebagai sumber daya perlu dilindungi guna mempertahankan kemampuan daya dukung dan daya tampung bagi kehidupan manusia. Agar pemanfaatan dan perlindungan ruang dapat dilaksanakan secara berdaya guna dan berhasil guna perlu dirumuskan penetapan struktur dan pola ruang wilayah, kebijaksanaan, strategi pengembangan dan pengelolannya di dalam suatu Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Provinsi Kalimantan Timur. Atas dasar hal-hal tersebut di atas dan demi kepastian hukum, perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kota Balikpapan

⁶ Cecep Risnandar, "Hutan Kota," 2018.

⁷ Nurlaili, "PERANAN HUTAN KOTA DALAM PENINGKATAN KUALITAS LINGKUNGAN HIDUP" 13, no. 13 (2010): 828.

Artikel

Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan.

Tetapi yang terjadi di kota Balikpapan masih ada pengembang Perumahan yang menyalahgunakan izin dalam mendirikan perumahan dengan melanggar batas yang telah di tentukan oleh Pemerintah untuk melakukan pembangunan, seperti yang terjadi di daerah Sumber Rejo Gunung Sari Ulu ada pengembang perumahan yang membangun di atas lahan hutan kota yang jelas dimana Pemerintah melarangnya dan diatur dalam Pasal 78 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012–2032. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Hutan Kota yang berbunyi, Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan hutan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan pertanian;
- b. diperbolehkan kegiatan kehutanan;
- c. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industri;
- d. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa;
- e. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perkantoran;
- f. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perumahan;
- g. diperbolehkan terbatas kegiatan pariwisata;
- h. diperbolehkan terbatas kegiatan eksplorasi dengan syarat KDB maksimal 30%;
- i. tidak diperbolehkan pengembangan fasilitas umum dan sosial; dan diperbolehkan pengembangan kegiatan bidang ruang terbuka hijau.

Lalu diatur juga dalam Pasal 38 Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.71 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Hutan Kota yang berbunyi, “Setiap orang dilarang melakukan kegiatan yang mengakibatkan perubahan dan atau penurunan fungsi hutan kota.”

Indikator perubahan dan penurunan fungsi hutan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan oleh penurunan kondisi di sekitar lokasi hutan kota, di antaranya suhu udara, sistem tata air, tingkat erosi, kecepatan angin, keutuhan pepohonan, yang mengakibatkan terjadinya penurunan fungsi hutan kota.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan belakang masalah tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut bagaimanakah penegakan hukum terhadap pengembang perumahan yang membangun perumahan di area hutan Kota Balikpapan?

C. Metode

Dalam proses pelaksanaan penelitian hukum ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris, pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan mengenai hal - hal yang bersifat yuridis (hukum) dan sebuah kenyataan fakta materil mengenai sesuatu yang bersifat empiris yang bersangkutan dengan permasalahan yang ingin diteliti.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Penegakan Hukum

a. Pengertian Penegakan Hukum

Secara konseptual, maka inti dari arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantahkan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Konsepsi yang mempunyai dasar filosofis tersebut, memerlukan penjelasan

lebih lanjut, sehingga akan tampak lebih konkret.⁸

Perlu dilakukan penegakan hukum (*law enforcement*) sebagai bagian dari rangkaian proses hukum yang meliputi pembuatan hukum, penegakan hukum, peradilan serta administrasi keadilan. Satjipto Raharjo menyampaikan pendapatnya mengenai penegakan hukum (*law enforcement*) adalah pelaksanaan hukum secara konkret dalam kehidupan masyarakat. Setelah pembuatan hukum dilakukan, maka harus dilakukan pelaksanaan konkret dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, hal tersebut merupakan penegakan hukum. Namun dalam istilah lain sering disebut penerapan hukum.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, sehingga hukum harus dilaksanakan secara normal, damai, tetapi dapat terjadi pula pelanggaran hukum, sehingga hukum harus ditegakkan agar hukum menjadi kenyataan. Dalam penegakan hukum mengandung tiga unsur, pertama kepastian hukum (*rechtssicherheit*), yang berarti bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku dan tidak boleh menyimpang, atau dalam pepatah meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan (*fiatjustitia et pereat mundus*).

Hukum harus dapat menciptakan kepastian hukum karena hukum bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Kedua

kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), karena hukum untuk manusia maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, jangan sampai justru karena hukumnya diterapkan menimbulkan keresahan masyarakat. Ketiga keadilan (*gerechtigheit*), bahwa dalam pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus adil karena hukum bersifat umum dan berlaku bagi setiap orang dan bersifat menyamaratakan. Tetapi hukum tidak identik dengan keadilan karena keadilan bersifat subyektif, *individualistic* dan tidak menyamaratakan.

b. Bentuk - Bentuk Penegakan Hukum

Penegakan hukum di Indonesia dilakukan secara Non Penal dan Penal, yaitu:

1) Non Penal

Diadakan untuk mencegah agar tidak dilakukan pelanggaran hukum oleh masyarakat dan tugas ini pada umumnya diberikan pada badan eksekutif dan kepolisian.

2) Penal

Dilakukan apabila usaha preventif telah dilakukan tetapi masih juga terdapat pelanggaran hukum. Dalam hal ini, upaya yang dilakukan adalah secara represif oleh aparat penegak hukum yang diberi tugas yustisionil. Penegakan hukum represif pada tingkat operasional didukung dan melalui berbagai lembaga yang secara organisatoris terpisah satu dengan yang lainnya,

⁸ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm 5.

namun tetap berada dalam kerangka penegakan hukum.

c. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum

Pokok penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut.

Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:⁹

- 1) Faktor hukumnya sendiri, dalam hal ini dibatasi pada undang-undang saja.
- 2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 5) Faktor kebudayaan yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum juga merupakan tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Demikian, maka kelima faktor tersebut akan dibahas lebih lanjut

dengan menyetengahkan contoh-contoh yang diambil dari kehidupan masyarakat Indonesia.¹⁰

- 1) Undang-Undang
Undang-Undang dalam arti material adalah peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh Penguasa Pusat maupun Daerah yang sah. Mengenai berlakunya Undang-Undang tersebut, terdapat beberapa asas yang tujuannya adalah agar Undang-Undang tersebut mempunyai dampak yang positif. Asas-asas tersebut antara lain:¹¹
 - a) Undang-Undang tidak berlaku surut.
 - b) Undang-Undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi.
 - c) Mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula.
 - d) Undang-Undang yang bersifat khusus menyampingkan Undang-Undang yang bersifat umum, apabila pembuatnya sama.
 - e) Undang-Undang tidak dapat diganggu gugat.
 - f) Undang-Undang merupakan suatu sarana untuk mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun pribadi, melalui pelestarian atau pembaharuan (inovasi).
- 2) Penegak Hukum
Penegak Hukum merupakan golongan panutan

⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm 8.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 9.

¹¹ *Ibid*, hlm. 12.

dalam masyarakat, yang hendaknya mempunyai kemampuan - kemampuan tertentu sesuai dengan aspirasi masyarakat. Mereka harus dapat berkomunikasi dan mendapatkan pengertian dari golongan sasaran, disamping mampu menjalankan atau membawakan peranan yang dapat diterima oleh mereka.

Ada beberapa halangan yang mungkin dijumpai pada penerapan peranan yang seharusnya dari golongan sasaran atau penegak hukum, halangan - halangan tersebut adalah:¹²

- a) Keterbatasan kemampuan untuk menempatkan diri dalam peranan pihak lain dengan siapa dia berinteraksi.
- b) Tingkat aspirasi yang relatif belum tinggi.
- c) Kegairahan yang sangat terbatas untuk memikirkan masa depan, sehingga sulit sekali untuk membuat proyeksi.
- d) Belum ada kemampuan untuk menunda pemuasan suatu kebutuhan tertentu, terutama kebutuhan material.
- e) Kurangnya daya inovatif yang sebenarnya merupakan pasangan konservatisme.

Halangan-halangan tersebut diatasi dengan membiasakan diri dengan

sikap-sikap, sebagai berikut:¹³

- a) Sikap yang terbuka terhadap pengalaman maupun penemuan baru.
- b) Senantiasa siap untuk menerima perubahan setelah menilai kekurangan yang ada pada saat itu.
- c) Peka terhadap masalah-masalah yang terjadi di sekitarnya.
- d) Senantiasa mempunyai informasi yang selengkap mungkin mengenai pendiriannya.
- e) Orientasi ke masa kini dan masa depan yang sebenarnya merupakan suatu urutan.
- f) Menyadari akan potensi yang ada dalam dirinya
- g) Berpegang pada suatu perencanaan dan tidak pasrah pada nasib.
- h) Percaya pada kemampuan ilmu pengetahuan dan teknologi di dalam meningkatkan kesejahteraan umat manusia.
- i) Menyadari dan menghormati hak, kewajiban, maupun kehormatan diri sendiri dan pihak lain.
- j) Berpegang teguh pada keputusan - keputusan yang diambil atas dasar penalaran dan perhitungan yang mantap.

¹² *Ibid*, hlm. 34.

¹³ *Ibid*, hlm. 35

3) Faktor Sarana atau Fasilitas

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum berjalan dengan lancar. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain, mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan seterusnya.

Sarana atau fasilitas mempunyai peran yang sangat penting dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegakan hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual. Khususnya untuk sarana atau fasilitas tersebut, sebaiknya dianut jalan pikiran, sebagai berikut:

- a) Yang tidak ada - diadakan yang baru betul.
- b) Yang rusak atau salah diperbaiki atau dibetulkan.
- c) Yang kurang ditambah.
- d) Yang macet dilancarkan
- e) Yang mundur atau merosot dimajukan atau ditingkatkan.

4) Faktor Masyarakat

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut.

Masyarakat Indonesia mempunyai kecenderungan yang besar untuk mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasinya dengan petugas (dalam hal ini penegak hukum sebagai pribadi). Salah satu akibatnya adalah, bahwa baik buruknya hukum senantiasanya dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum tersebut.

5) Faktor Kebudayaan

Kebudayaan (sistem) hukum pada dasarnya mencakup nilai - nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai - nilai yang merupakan konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dipanuti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Pasangan nilai yang berperan dalam hukum, adalah sebagai berikut:

- a) Nilai ketertiban dan nilai ketentraman.
- b) Nilai jasmani/kebendaan dan nilai rohani/keakhlakan.
- c) Nilai kelanggengan dan nilai kebaruan/inovatisme.

II. PEMBAHASAN

A. Penegakan Hukum Pengembang Perumahan

Secara konsepsional, maka inti dari arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawentahkan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Konsepsi yang mempunyai dasar

Artikel

filosofis tersebut, memerlukan penjelasan lebih lanjut, sehingga akan tampak lebih konkret.

Bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan yang menetapkan di Kelurahan Gunung Sari Ulu Kecamatan Balikpapan Tengah terdapat adanya pembangunan perumahan yang melanggar ketentuan sebagai kawasan hutan kota. Dimana pengembang tersebut telah melanggar peraturan Pemerintah daerah yang sudah jelas melarang adanya pembangunan di area hutan kota yang tercantum dalam Pasal 78 ayat (2). Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Hutan Kota Yang berbunyi, ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan hutan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan pertanian;
- b. diperbolehkan kegiatan kehutanan;
- c. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industri;
- d. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa;
- e. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perkantoran;
- f. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perumahan;
- g. diperbolehkan terbatas kegiatan pariwisata;
- h. diperbolehkan terbatas kegiatan eksplorasi dengan syarat KDB maksimal 30%;
- i. tidak diperbolehkan pengembangan fasilitas umum dan sosial; dandiperbolehkan

pengembangan kegiatan bidang ruang terbuka hijau.

Pelanggaran dalam kasus ini terdapat pada poin F yaitu “tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perumahan” Namun faktanya di lapangan saat ini telah terjadi pelanggaran dalam hal batas zonasi yang dilakukan oleh pengembang perumahan, sebelum membangun perumahan para pengembang harus memenuhi segala persyaratan administrasi dan mentaati peraturan yang berlaku seperti izin prinsip, izin lokasi, izin pemanfaatan tanah, izin mendirikan bangunan, izin penertiban hak atas tanah, izin perpanjangan hak atas tanah dan izin peralihan atas tanah, tetapi perumahan tersebut hanya memiliki izin lokasi saja.

Berdasarkan kasus di atas dapat dilakukan penegakan hukum preventif dan represif

1. Penegakan Hukum Preventif

Untuk penegakan hukum preventif yaitu berupa pencegahan, Jadi sebelum mendirikan bangunan para pengembang harus mentaati segala peraturan yang berlaku seperti ketentuan perizinan agar para pengembang perumahan tidak melanggar zonasi yang telah diatur oleh Pemerintah Kota. dan untuk instansi terkait seperti Satuan Polisi Pamong Praja Kota Balikpapan di harapkan lebih dalam untuk mengawasi seperti dalam hal memberi papan himbauan/larangan untuk melakukan kegiatan yang tidak sesuai peruntukannya di area hutan kota. tetapi di lapangan tidak ada tanda larangan atau batas yang memberi tahu bahwa daerah tersebut adalah area Hutan Kota. Kemudian seharusnya dinas–dinas terkait yaitu Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Balikpapan memberikan edukasi kepada masyarakat seperti sosialisasi mengenai apa itu hutan kota dan apa saja yang tidak boleh dilakukan di area hutan kota, tetapi belum ada juga

tindakan sosialisasi yang di berikan kepada masyarakat oleh Pemerintah Kota selama ini.

2. Penegakan Hukum Represif

Dari hasil penelitian yang di lakukan oleh penulis bahwa *developer* yang membangun perumahan di area hutan kota Balikpapan sejauh ini belum pernah dimintai penegakan hukumnya oleh Pemerintah atau lebih spesifiknya Dinas Perumahan dan Pemukiman (disperkim) Kota Balikpapan yang tugasnya adalah, melaksanakan monitoring, evaluasi, pengendalian dan pelaporan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas dan fungsi. Dikarenakan *developer* tersebut telah mengantongi Izin Lokasi dan Izin Prinsip. Tetapi Izin yang di berikan oleh Pemerintah di salah gunakan oleh *developer*, Peraturan yang ada sudah jelas dimana Pemerintah melarangnya dan diatur dalam Pasal 78 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Hutan Kota yang berbunyi, ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan hutan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan pertanian;
- b. diperbolehkan kegiatan kehutanan;
- c. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industri;
- d. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa;
- e. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perkantoran;

- f. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perumahan;
- g. diperbolehkan terbatas kegiatan pariwisata;
- h. diperbolehkan terbatas kegiatan eksplorasi dengan syarat KDB maksimal 30%;
- i. tidak diperbolehkan pengembangan fasilitas umum dan sosial; dan diperbolehkan pengembangan kegiatan bidang ruang terbuka hijau.

Lalu diatur juga dalam Pasal 38 Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.71 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Hutan Kota yang berbunyi

- E. Setiap orang dilarang melakukan kegiatan yang mengakibatkan perubahan dan atau penurunan fungsi hutan kota.
- F. Indikator perubahan dan penurunan fungsi hutan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan oleh penurunan kondisi di sekitar lokasi hutan kota, di antaranya suhu udara, sistem tata air, tingkat erosi, kecepatan angin, keutuhan pepohonan, yang mengakibatkan terjadinya penurunan fungsi hutan kota.

Pada poin F di atas sudah jelas Pasal tersebut berbunyi “tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan perumahan”. Namun yang terjadi di lapangan saat ini masih di lakukannya kegiatan pembangunan di area hutan kota oleh *developer*. Setelah itu belum ada juga respon dari Dinas Perumahan dan Pemukiman (disperkim) terkait untuk menindaki pelanggaran *developer* tersebut, penulis berpendapat Dinas Perumahan dan Pemukiman (disperkim) kurang dalam hal memonitoring pelanggaran yang dilakukan *developer*, kita ketahui juga bahwa tidak sedikit kegiatan

pengembang perumahan di Kota Balikpapan yang harus diawasi atau monitoring sehingga tidak menutup kemungkinan Dinas Perumahan dan Pemukiman (disperkim) belum maksimal dalam hal pengawasan.

3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum Terhadap Pengembang Perumahan Yang Membangun Perumahan Di Area Hutan Kota

Berdasarkan penjelasan kasus diatas dapatlah ditarik suatu kesimpulan sementara, bahwa masalah pokok penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor tersebut, adalah sebagai berikut:

- a. Faktor yang pertama adalah dibatasi oleh undang-undang nya saja

Dalam kasus ini peraturan yang digunakan adalah ketentuan perizinan yang tercantum dalam Pasal 98 Tentang ketentuan Perizinan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Hutan Kota yang berbunyi:

- 1) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf b merupakan acuan bagi pejabat yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang berdasarkan rencana struktur dan pola ruang yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.

- 2) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai alat pengendali dalam penggunaan lahan untuk mencapai kesesuaian pemanfaatan ruang dan rujukan dalam membangun.
- 3) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi yang sudah ditetapkan dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.
- 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Mekanisme perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang menjadi wewenang Pemerintah Kota diatur dalam Peraturan Walikota.
- 5) Apabila dalam dokumen RTRW kota belum memberikan ketentuan yang cukup Tentang perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melalui persetujuan BKPRD.
- 6) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a) izin prinsip;
 - b) izin lokasi;
 - c) izin pemanfaatan tanah;
 - d) izin mendirikan bangunan;
 - e) izin penerbitan hak atas tanah;
 - f) izin perpanjangan hak atas tanah; dan izin peralihan hak atas tanah.

Pada dasarnya undang-undang yang dibuat oleh Pemerintah sudah sangatlah pas tetapi Pemerintah kurang memaksimalkan Undang-undang tersebut sehingga yang terjadi masih banyak pelanggaran-pelanggaran terkait masalah Izin belakangan ini.

- b. Faktor yang kedua yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.

Terhadap kasus ini penegak hukum yang berwenang adalah Satuan Polisi Pamong Praja dan pihak Kepolisian. Secara sosiologis, maka setiap penegak hukum tersebut mempunyai kedudukan (*status*) dan peranan (*role*). Kedudukan (*Sosial*) merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan, yang mungkin tinggi, sedang-sedang saja atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan sesuatu wadah yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban tertentu.

Hak-hak dan kewajiban tadi merupakan peranan atau *role* oleh karena itu seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu lazimnya dinamakan pemegang peranan (*role occupant*) suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas, sedangkan suatu peranan tertentu dapat dijabarkan ke dalam unsur-unsur sebagai berikut:

1. peranan yang ideal (*ideal role*)
2. peranan yang seharusnya (*expected role*)

3. peranan yang dianggap oleh diri sendiri (*perceived role*)

4. peranan yang sebenarnya dilakukan (*actual role*)

Peranan yang sebenarnya dilakukan kadang-kadang juga dinamakan *role performance* atau *role playing*. Kiranya dapat dipahami, bahwa peranan yang ideal dan yang harusnya datang dari pihak (atau pihak-pihak) lain, sedangkan peranan yang dianggap oleh diri sendiri serta peranan yang dianggap oleh diri sendiri serta peranan yang sebenarnya dilakukan berasal dari diri pribadi. Sudah tentu bahwa di dalam kenyataannya, peranan-peranan tadi berfungsi apabila seseorang berhubungan dengan pihak lain (disebut *role sector* atau dengan beberapa pihak (*role set*). Dalam hal ini penegak hukum menggunakan sistem (*role sector*) atau dengan beberapa pihak (*role set*) pihak yang dimaksudkan disini adalah instansi-instansi yang mengatur tentang pengelolaan hutan kota dan ketika terjadi pelanggaran seperti tindak pidana pihak penegak hukum lah yang memprosesnya. Seharusnya instansi-instansi terkait harus berkerja sama dengan para penegak hukum ketika terjadi hal seperti ini dinas terkait dalam hal ini adalah Dinas Perumahan dan Permukiman, Dinas Perumahan dan Permukiman harus mengkonfirmasi kepada penegak hukum bahwa adanya pelanggaran yang terjadi di perumahan tersebut sehingga penegak hukum langsung bergerak ke lokasi tersebut dan menindakinya.

Akan tetapi kenyataannya sampai sekarang tidak ada

pergerakan dari aparat penegak hukum dalam menindaki pelanggaran tersebut.

- c. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau ditetapkan.

Berdasarkan banyaknya pengertian yang diberikan pada hukum, terdapat kecenderungan yang besar pada masyarakat, untuk mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasinya dengan petugas (dalam hal ini penegak hukum sebagai pribadi). Salah satu akibatnya adalah, bahwa baik-buruknya hukum senantiasa dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum tersebut yang menurut pendapatnya merupakan pencerminan dari hukum sebagai struktur maupun proses.

Pada setiap pemukiman yang kita ketahui pasti ada masyarakat didalamnya seperti kasus yang penulis teliti saat ini. Faktor masyarakat sangat penting dalam hal penegakan hukum terhadap pengembang perumahan yang membangun perumahan di area hutan kota, yang dimana sebagian masyarakat di lingkungan sekitar hutan kota belum memahami betul peran dan fungsi hutan kota dan aturan-aturan apa saja yang tidak boleh dilanggar dalam pemanfaatan hutan kota.

Terhadap hal tersebut masyarakat membutuhkan edukasi lebih mendalam dalam memahami apa itu hutan kota, setelah masyarakat paham pastilah dibutuhkan peran serta masyarakat untuk sama-sama mengawasi dan melaporkan kepada pihak-pihak terkait ketika

adanya pelanggaran yang terjadi di area hutan kota.

Dapat disimpulkan bahwa ada tiga faktor yang mempengaruhi penegakan hukum pada kasus ini yang pertama adalah faktor dari undang-undang itu sendiri menurut penulis undang-undang atau peraturan yang di buat oleh Pemerintah Daerah sudah sangat pas tetapi Pemerintah yang kurang dalam memaksimalkannya. Lalu faktor yang kedua adalah faktor penegak hukum menurut penulis dalam hal ini penegak hukum masih kurang memaksimalkan perannya di karenakan pihak-pihak atau instansi-instansi Pemerintah belum menjalankan peraturan-peraturan yang di buat dengan maksimal pula. Dan ketiga adalah faktor masyarakat, yang kita tahu masyarakat memiliki peran dalam mengawasi keadaan atau lingkungan dimana mereka tinggal, jika terjadi hal-hal yang sifatnya sudah tidak wajar masyarakat dapat melaporkannya ke penegak hukum, tetapi disini masyarakat belum paham apa yang terjadi di lingkungan mereka sehingga diperlukannya pemahaman masyarakat tentang apa itu hutan kota.

4. Prosedur Dalam Pembangunan Perumahan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dan tidak sedikit rumah dijadikan sebagai indikator keberhasilan seseorang dan sebagai aset untuk pengembangan usaha dan peningkatan nilai ekonomi pemiliknya. Keterbatasan daya beli masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah lebih memilih memenuhi kebutuhan akan rumah secara swadaya dan tak jarang mereka

membangunnya di tanah yang ilegal dan dekat dengan pusat kota dan tempat mereka bekerja. Tentu saja hal ini yang menjadi salah satu faktor penyebab pusat kota menjadi kumuh dan menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat perkotaan.¹⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan permukiman, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana. Secara fisik perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal dimana dimungkinkan terjadinya interaksi sosial diantara penghuninya, serta dilengkapi prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan. Lingkungan ini biasanya mempunyai aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya.

Pengertian perumahan sering dikaitkan dengan pembangunan sejumlah rumah oleh berbagai instansi baik Pemerintah atau swasta dengan disain unit-unit rumah yang sama atau hampir sama. Jumlah rumah dan kelompok perumahan ini tidak tertentu, dapat terdiri dari dua atau tiga rumah atau dapat juga sampai ratusan rumah. Bentuknya pun tidak terbatas hanya pada bangunan satu lantai saja, yang berderet secara horizontal, melainkan dapat juga merupakan bangunan bertingkat yaitu merupakan rumah susun.

Beberapa prosedur yang harus dipatuhi saat membangun sebuah

bangunan atau gedung. berikut prosedur tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung.

Pada Pasal 11 Paragraf 1 Persyaratan Administratif Bangunan Gedung Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung berbunyi:

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri dari:
 1. persyaratan peruntukan lokasi;
 2. intensitas Bangunan Gedung;
 3. arsitektur Bangunan Gedung;
 4. pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu; dan
 5. RTBL.
 - b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung, terdiri dari:
 1. persyaratan keselamatan;

¹⁴ Handayani Hutapea and Djoko Suwandono, "Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik," *Ruang 2*, no. 4 (2015): hlm 372.

2. persyaratan kesehatan;
3. persyaratan kenyamanan; dan
4. persyaratan kemudahan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa *developer* yang membangun perumahan di area hutan kota Balikpapan sejauh ini belum pernah dimintai penegakan hukumnya oleh Pemerintah atau lebih spesifiknya Dinas Perumahan dan Pemukiman (Disperkim) Kota Balikpapan yang tugasnya adalah, pelaksanaan monitoring, evaluasi, pengendalian dan pelaporan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas dan fungsi. Dikarenakan *developer* tersebut sudah memiliki Izin Lokasi dan Izin Prinsip. Tetapi Izin yang diberikan oleh Pemerintah disalah gunakan oleh *developer* dikarenakan *developer* membangun perumahan tidak mengikuti aturan zonasi yang sudah ditentukan oleh Pemerintah Kota Balikpapan yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012–2032 Tentang ketentuan arahan sanksi administrasi Pasal 108 ayat (1) poin c yang berbunyi “pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin yang diterbitkan berdasarkan RTRW.” Dari Pertanggungjawaban Hukum Penulis Menyimpulkan bahwa fakta di lapangan belum ada tindakan dari Satuan Polisi Pamong Praja Kota Balikpapan selaku pihak yang berwenang dalam hal ini meminta Pertanggungjawaban hukum kepada *Developer* terkait pelanggaran yang dilakukan. Seharusnya Satuan Polisi Pamong Praja harus lebih jeli terhadap pelanggaran yang ada dan selalu mengawasi kegiatan – kegiatan yang dilakukan oleh para *developer* di kota Balikpapan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka penulis menyarankan apabila terjadi pelanggaran, seharusnya aparat langsung bertindak tegas dalam menegakan hukum. Misalnya saja, melakukan pembongkaran sehingga para pengembang menyadari pentingnya peraturan yang telah dibuat. Serta Pemerintah harus memaksimalkan peran instansi-instansi terkait, seperti Dinas Perumahan dan Pemukiman.

DAFTAR PUSTAKA

- Hutapea, Handayani, and Djoko Suwandono. “Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik.” *Ruang 2*, no. 4 (2015): 371–380.
- Nawawi, H. Zaidan. *Manajemen Pemerintahan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Nurlaili. “PERANAN HUTAN KOTA DALAM PENINGKATAN KUALITAS LINGKUNGAN HIDUP” 13, no. 13 (2010): 828.
- Risnandar, Cecep. “Hutan Kota,” 2018.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Tutik, Titik Triwulan. *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pascaamandemen UUD 1945*. Surabaya: Cerdas Pustaka Publisher, 2010.
- Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.71 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Hutan Kota
- Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012 – 2032.
- Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung