

**PENERAPAN SANKSI PIDANA TERHADAP
PENGEMBANG PERUMAHAN YANG MELANGGAR
PERIZINAN DI WILAYAH KABUPATEN
SUMEDANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN
DAN PERMUKIMAN DIHUBUNGKAN DENGAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 32 TAHUN 2009
TENTANG PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN
LINGKUNGAN HIDUP**

TUGAS AKHIR

SKRIPSI

**Oleh :
Cecep Agus Suprajat
NPM :
41151010160154**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar sarjana hukum
pada program studi hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2021**

***APPLICATION OF CRIMINAL SANCTIONS TO
HOUSING DEVELOPERS THAT IS VIOLATING
LICENSES IN THE REGION OF SUMEDANG
DISTRICT BASED ON RULE NUMBER 1 YEAR 2011
CONCERNING HOUSING AND RESIDENCE
CONNECTED WITH RULE NUMBER 32 YEAR 2009
CONCERNING ENVIRONMENTAL PROTECTION AND
MANAGEMENT***

By :
Cecep Agus Suprajat

NPM :
41151010160154

Skripsi

***To fulfill one of the exam requirements
in order to obtain a law degree
in the law study program***



***FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2021***

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Cecep Agus Suprajat
Nomor Pokok Mahasiswa : 41151010160154
Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi
Judul Penulisan Tugas Akhir : PENERAPAN SANKSI PIDANA TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN YANG MELANGGAR PERIZINAN DI WILAYAH KABUPATEN SUMEDANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 32 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa Tugas Akhir ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat walafiat, dan tanpa tekanan dari manapun juga.

Yang menyatakan,



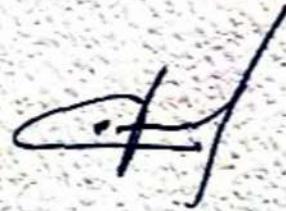
Cecep Agus Suprajat
NPM. 41151010160154

Dekan,



Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name 'Eni Dasuki Suhardini'.

Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H.

ABSTRAK

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman oleh pengembang (*developer*) pada prakteknya banyak mengalami masalah, mulai dari wanprestasi pihak pengembang perumahan, penipuan pembeli perumahan, pekerjaan konstruksi bangunan rumah yang tetap dilakukan walaupun belum ada IMB, dan pembangunan perumahan yang kurang memperhatikan kajian tentang lingkungan hidup. Sehubungan dengan hal tersebut ada beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji antara lain apakah faktor penyebab pengembang perumahan melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang ?, serta apakah terhadap pengembang perumahan yang melakukan pembangunan perumahan tanpa izin dapat dijerat dengan sanksi pidana ?.

Pembahasan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk mencari asas-asas dan dasar-dasar falsafah hukum positif, serta menemukan hukum secara *in-concreto*. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, melainkan juga menganalisis melalui peraturan yang berlaku dalam hukum pidana. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan serta penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer dan sekunder.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa faktor penyebab pengembang perumahan melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang yaitu kesadaran hukum pengembang perumahan yang masih kurang (terutama pengembang skala kecil), sehingga pengembang nekat memulai pembangunan walaupun IMB belum keluar, bahkan pengembang enggan mengurus perizinannya. Kasus ketiadaan IMB di Kabupaten Sumedang umumnya bermula dari pengembang yang tidak mengindahkan peraturan, walaupun pengembang mengetahui hal ini sebagai syarat. Dalih pengembang bahwa persyaratan perizinan terlalu berat dan kompleks justru menunjukkan kurangnya kesadaran hukum pengembang. Hal ini menyebabkan pengembang membangun perumahan tanpa memberi laporan terlebih dahulu kepada instansi terkait. Pengembang perumahan yang melakukan pembangunan perumahan tanpa izin dapat dijerat dengan sanksi pidana berdasarkan Pasal 157 dan Pasal 140 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang telah membangun perumahan di daerah yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang. Hal tersebut terbukti dengan terjadinya bencana longsor pada hari Sabtu tanggal 9 Januari 2021 di Desa Cihanjuang, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat yang menyebabkan 267 kepala keluarga atau 1.003 jiwa kehilangan tempat tinggal. Selain itu, PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang telah menghiraukan kajian geologi tata lingkungan atau geologi teknik dasar sebagai dasar pelaksanaan pembangunan, sehingga terjadinya dampak terhadap lingkungan berupa tanah longsor.

Kata Kunci : Pengembang Perumahan, Sanksi Pidana, Hukum Lingkungan Hidup

ABSTRACT

The implementation of housing development and residential areas by developers (developers) in practice has many problems, ranging from defaults of housing developers, housing buyer fraud, house building construction work that is still being carried out even though there is no IMB, and housing construction that does not pay attention to environmental studies. . In connection with this, there are several interesting issues to examine, including whether the factors that cause housing developers to carry out housing developments that violate permits in Sumedang Regency? And whether housing developers who carry out housing construction without a permit can be charged with criminal sanctions?

In the discussion of this thesis the author uses a normative juridical research method that aims to find the principles and basics of positive legal philosophy, and to find law in a concrete manner. The specification of this research is descriptive analytical, which does not only describe the problem, but also analyzes it through the applicable regulations in criminal law. Data collection techniques are carried out through library research and field research to collect primary and secondary data.

The results of the study conclude that the factors causing housing developers to build housing that violate permits in Sumedang Regency are the lack of legal awareness of housing developers (especially small-scale developers), so developers are desperate to start construction even though the IMB has not been issued, even developers are reluctant to take care of the permits. The case of the absence of an IMB in Sumedang Regency generally stems from the developer who does not heed the regulations, even though the developer knows this is a requirement. The developer's excuse that the licensing requirements are too heavy and complex actually shows the developer's lack of legal awareness. This causes developers to build housing without first reporting to the relevant agencies. Housing developers who carry out housing construction without a permit can be charged with criminal sanctions under Article 157 and Article 140 of Rule no. 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, because PT. Amaka Pondok Daud and PT. Satria Bumintara Gemilang has built housing in areas that have the potential to pose a danger to goods or people. This was proven by the landslide disaster on Saturday, January 9, 2021 in Cihanjuang Village, Cimanggung District, Sumedang Regency, West Java which caused 267 families or 1,003 people to lose their homes. In addition, PT. Amaka Pondok Daud and PT. Satria Bumintara Gemilang has ignored the study of environmental geology or basic engineering geology as the basis for implementing development, resulting in an impact on the environment in the form of landslides.

Keywords: Housing Developers, Criminal Sanctions, Environment Law

KATA PENGANTAR

Berkat rahmat Allah SWT, serta atas petunjuk dan bimbingan-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dengan membuat skripsi yang berjudul :
PENERAPAN SANKSI PIDANA TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN YANG MELANGGAR PERIZINAN DI WILAYAH KABUPATEN SUMEDANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 32 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP.

Pembuatan tugas akhir ini merupakan syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, selesainya tugas akhir ini berkat bantuan dan dorongan semua pihak berupa saran-saran dan bahan masukan serta *data-data* yang diperlukan sehingga memberikan kelancaran bagi penulis dalam menyelesaikannya. Sehubungan dengan hal tersebut penulis mengucapkan terima kasih kepada yang Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., yang telah memberikan petunjuk dan arahan sehingga dapat terwujud tugas akhir ini, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.

2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana..
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana..
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana..
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak H. Riyanto S Akhmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekprodi Bidang Kekhususan Perdata Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H., selaku Sekprodi Bidang Kekhususan Pidana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku dosen wali penulis.
11. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
13. Rekan-rekan mahasiswa dan handai taulan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Selanjutnya penulis juga mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua penulis Bapak Iwan Hernawan dan Ibu Rusmayati serta

yang telah mencurahkan kasih sayang dorongan serta semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Semoga kebaikan, bantuan dan dorongan yang diberikan mendapat imbalan dan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. (amiin)

Bandung, 13 Oktober 2021


Cecep Agus Suprajat

DAFTAR ISI

Halaman :

PERNYATAAN.....	i
PENGESAHAN DEKAN	ii
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Kegunaan Penelitian	13
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian	21
BAB II : TINJAUAN TEORITIS MENGENAI HUKUM PIDANA, SANKSI PIDANA, HUKUM PERUMAHAN, PERIZINAN, DAN LINGKUNGAN HIDUP	
A. Pengertian Hukum Pidana	23
B. Pengertian Sanksi Pidana	34
C. Teori-Teori Faktor Penyebab Terjadinya Kejahatan	38
D. Pengertian Hukum Perumahan	43
E. Pengertian Perizinan	49

F. Pengertian Lingkungan Hidup.....	56
BAB III : CONTOH KASUS PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI	
KABUPATEN SUMEDANG YANG TIDAK BERIZIN	
A. Kondisi Geografis Kabupaten Sumedang	63
B. Contoh Kasus Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sumedang	
Yang Tidak Berizin	68
BAB IV : PENERAPAN SANKSI PIDANA TERHADAP PENGEMBANG	
PERUMAHAN YANG MELANGGAR PERIZINAN DI	
WILAYAH KABUPATEN SUMEDANG BERDASARKAN	
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG	
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DIHUBUNGKAN	
DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 32 TAHUN 2009	
TENTANG PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN	
LINGKUNGAN HIDUP	
A. Faktor Penyebab Pengembang Perumahan Melakukan	
Pembangunan Perumahan Yang Melanggar Izin di Kabupaten	
Sumedang	71
B. Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pengembang Perumahan Yang	
Melanggar Perizinan di Wilayah Kabupaten Sumedang.....	78
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran	88

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Deklarasi Rio De Jenero khususnya Pasal 25 adalah merupakan hak dasar manusia untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Lebih lanjut ketentuan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 45) menyatakan bahwa “hak setiap orang untuk hidup, untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”. Oleh karenanya sebagai salah satu kebutuhan dasar, maka ketersediaan perumahan harus dapat dipenuhi oleh Pemerintah, yaitu adanya pembangunan perumahan yang dibarengi dengan pengadaan lingkungan perumahan dan pemukiman yang sehat¹. Dalam hal ini negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat.²

Kepemilikan tanah tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal, tempat bernaung, dan tempat bertanam bagi manusia tetapi telah bergeser sebagai komoditi yang dapat menghasilkan keuntungan atau dapat dikatakan, tanah merupakan suatu investasi. Semua ini terjadi karena sistem kapitalisme yang mulai merasuk pada sebagian besar masyarakat kita.³ Dengan kebutuhan masyarakat akan perumahan yang terus meningkat, maka bisnis properti tentunya

¹ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. 1, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 33

² *ibid*, hlm. 35

³ Budi Santoso, *Provit Berlipat : Investasi Tanah dan Rumah (Panduan Investasi yang Tak Pernah Mati)*, Cet. 5, Alex Media Komputindo, Jakarta, 2013, hlm. 5

akan meningkat pesat. Menurut pandangan para ahli, pertumbuhan suatu negara pada umumnya dimulai dari sektor propertinya yang sedang bertumbuh naik. Hal ini karena menurut beberapa pandangan sektor properti diibaratkan sebagai sebuah lokomotif yang menarik ratusan gerbong di belakangnya.⁴

Istilah “properti” di Indonesia sering disalahartikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang tergolong mewah dan megah, yang pada umumnya dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas. Padahal, meskipun hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai “properti”. Kekeliruan ini terjadi karena istilah dan penamaan “properti” lebih sering digunakan oleh para pengembang perumahan di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah, sehingga wajar jika muncullah konotasi bahwa properti merupakan bangunan mewah. Pengistilahan properti terhadap model bangunan mewah ini memang bertujuan untuk menanamkan kesan, citra dari bangunan, atau kompleks perumahan.⁵

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum.⁶ Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah “properti” identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang.⁷ Belakangan, istilah properti

⁴ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, PPHBI, Jakarta, 2016, hlm. 1

⁵ R. Serfianto Dibyo Purnomo, *Kitab Hukum Bisnis Properti : Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis*, Cet. 1, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 11

⁶ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *op.cit.*, hlm. 80

⁷ <http://pengusaha-property.blogspot.Com>, diakses pada tanggal 2 April 2021 pukul 2.44 PM.

bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).⁸

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat secara bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.⁹ Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun perdesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, pemerintah, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal.¹⁰

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan penghidupan

⁸ Dhaniswara K. Harjono, *op.cit.*, hlm. 5

⁹ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Cet. 3, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 4

¹⁰ *ibid*

manusia. Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, kebutuhan rumah masih sulit untuk diperoleh walaupun menjadi salah satu kebutuhan dasar. Tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya. Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.¹¹

Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan penggunaan lahan di perkotaan. Keterbatasan lahan kosong di perkotaan menjadikan daerah pinggiran kota menjadi alternatif pemecahan masalah. Untuk pemenuhan kebutuhan rumah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah selalu bergiat dan berusaha untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Masyarakat di perkotaan yang populasi penduduknya sangat besar dan cenderung terus mengalami penambahan, menyebabkan kebutuhan terhadap rumah juga mengalami peningkatan. Kegiatan pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, perorangan maupun secara mandiri.¹²

Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan biasa disebut sebagai pengembang atau *developer*. Pelaku usaha

¹¹ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Cet. 2, Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm. 30

¹² *ibid*

perumahan atau yang biasa disebut *developer* adalah suatu badan usaha yang terdiri dari suatu tim yang memiliki keahlian dalam hal pembangunan, yang meliputi teknik konstruksi, keuangan, pemasaran, dan manajemen perumahan.¹³ Sektor properti berkaitan erat dengan sektor perbankan, konstruksi, arsitek sipil, perencanaan dan sektor usaha serta industri yang berkaitan dengan bidang properti, seperti : semen, besi, batubata, cat, dan lain-lain. Sehingga dapat dikatakan properti merupakan sektor yang sangat vital bagi masyarakat.¹⁴ Bisnis properti adalah merupakan jenis bisnis yang diincar investor, karena bisnis properti selain memiliki sifat investasi yang lebih berkelanjutan (*sustainable*), juga merupakan ragam investasi yang potensial, karena harga properti yang selalu naik setiap tahunnya merupakan sebuah keuntungan bagi para investor. Akan tetapi, seiring dengan pertumbuhan bisnis properti, ternyata seiring juga dengan maraknya kasus hukum yang terjadi terkait dengan pemalsuan sertifikat, sengketa tanah, baik yang meliputi sengketa mengenai luasnya maupun letaknya.¹⁵

Pelaku bisnis properti adalah pihak yang secara langsung berperan dalam praktik penyelenggaraan bisnis properti. Pelaku utama bisnis properti adalah para pengembang (*developer*), kontraktor dan *broker* properti.¹⁶ Selain ketiga pihak tersebut, bisnis properti juga didukung oleh beberapa instansi/proyek terkait lainnya. Misalnya, pada sektor swasta meliputi, pelaku industri bahan bangunan, pedagang dan pemasok bahan bangunan, industri furnitur, konsultan, notaris,

¹³ *ibid*

¹⁴ Anton Tan, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2014, hlm. 1

¹⁵ Dhaniswara K. Harjono, *op.cit.*, hlm. 2

¹⁶ R. Serfianto Dibyo Purnomo, *loc.cit*

arsitek, penilai, pengawas, lembaga keuangan penerbit KPR.¹⁷ Sedang dari pemerintah misalnya Kementerian Perumahan Rakyat, Kementerian Pekerjaan Umum, Kementerian Keuangan, Badan Pertanahan Nasional, dan Pemerintah Daerah. Kedua sektor tersebut harus bersinergi dengan baik serta didukung oleh kemauan politik dan aturan hukum yang jelas dan memadai, sehingga sengketa yang timbul dapat dicegah dan diminimalisir. Sayangnya kemajuan pesat di bidang properti tidak didukung oleh regulasi, meskipun telah diundangkan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman serta Undang-undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Pasal 2 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman menegaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. Kesejahteraan;
- b. Keadilan dan pemerataan;
- c. Kenasionalan;
- d. Keefisienan dan kemanfaatan;
- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;

¹⁷ *ibid*

k. Kelestarian dan keberlanjutan;

l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu hal penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Dalam hal tersebut maka sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 3 Undang-undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman ditujukan untuk :

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR);
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pengembang perumahan dalam melakukan pembangunan perumahan harus juga mengurus perihal Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung ditegaskan bahwa “bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”. Kemudian dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung disebutkan juga bahwa “penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran”.

Pasal 7 ayat (1) Undang-undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menegaskan bahwa “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”. Dan dalam ayat (2) nya disebutkan bahwa “persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan”.

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman pada prakteknya banyak mengalami masalah, mulai dari wanprestasi pihak pengembang perumahan, penipuan pembeli perumahan, pekerjaan konstruksi bangunan rumah yang tetap dilakukan walaupun belum ada IMB, dan pembangunan perumahan yang kurang memperhatikan kajian tentang lingkungan hidup. Masalah-masalah tersebut sudah pasti bermuara pada kerugian yang diderita masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari berbagai berita dari berbagai media massa diantaranya, 130 kepala keluarga (KK) di Perumahan Bumi Nagara Lestari (BNL) Desa Nagara, Kabupaten Serang, Banten, mengancam memboikot pembayaran kredit rumah Bulan Februari, penyebabnya warga kesal karena keseringan banjir, sementara pihak pengembang tidak terlihat berinisiatif menyelesaikan masalah tersebut.¹⁸ Di Medan Sumatera Utara, masyarakat di sekitar lokasi Perumahan dan Kawasan Pemukiman terkena imbas akibat pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman, akibat pengembang perumahan tidak cermat dalam merencanakan *site plan* malah sekitar lokasi kawasan perumahan yang biasanya tidak terkena banjir setelah adanya pembangunan oleh pihak pengembang menjadi banjir, sehingga berujung pemboikotan oleh masyarakat terhadap pembangunan.¹⁹ Wakil Bupati Sumedang menyatakan bahwa tidak pernah mengeluarkan izin untuk semua pembangunan perumahan di Kawasan Cimanggung, termasuk Perum Pondok Daud, Kampung Bojongkondang, RT 3 RW 10, Desa Cihanjuang yang mengalami longsor. Izin pembangunan perumahan yang saat ini sudah berdiri di kawasan Cimanggung

¹⁸ www.merdeka.com, diakses pada tanggal 4 April 2021 pukul 5.04 PM

¹⁹ <https://www.liputan6.com>, diakses pada tanggal 4 April 2021 pukul 5.08 PM

semua perizinannya dikeluarkan oleh era pemerintahan sebelumnya. Bahkan, tidak ada satu pun perumahan di Kawasan Cimanggung yang mendapat izin mendirikan bangunan (IMB) dari era kepemimpinan Bupati Dony Ahmad Munir.²⁰

Bencana alam berupa tanah longsor telah terjadi di Desa Cihanjuang, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat pada hari Sabtu tanggal 9 Januari 2021. Tanah longsor di Sumedang menyebabkan 267 kepala keluarga atau 1.003 jiwa kehilangan tempat tinggal. Kajian kerawanan bencana oleh Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) menyatakan bahwa di wilayah Jatinangor-Cimanggung telah terjadi pemangkasan bukit-bukit untuk alih fungsi menjadi perumahan. Pengembang perumahan sebagai yang bertanggungjawab dalam melaksanakan pembangunan tidak lepas dari tanggungjawab pidana jika lalai atau sengaja tidak menjalankan kewajibannya. Pengembang perumahan sebagai subjek hukum pidana dapat dimaknai sebagai korporasi dalam arti sempit yaitu suatu perusahaan berbadan hukum, sebab hanya perusahaan berbadan hukumlah yang dapat melaksanakan pembangunan perumahan dan kawasan perkukiman.

Pengembang perumahan yang memangkas bukit-bukti untuk alih fungsi menjadi perumahan tanpa memperhatikan kajian lingkungan hidup sangat jelas telah melakukan perusakan lingkungan hidup, dalam Pasal 1 angka 16 Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup disebutkan bahwa “Perusakan lingkungan hidup adalah tindakan orang yang menimbulkan perubahan langsung atau tidak langsung terhadap sifat fisik,

²⁰ sumedangkab.go.id, diakses pada tanggal 4 April 2021 pukul 5.15 PM

kimia, dan/atau hayati lingkungan hidup sehingga melampaui kriteria baku kerusakan lingkungan hidup”. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 17 ditegaskan bahwa “kerusakan lingkungan hidup adalah perubahan langsung dan/atau tidak langsung terhadap sifat fisik, kimia, dan/atau hayati lingkungan hidup yang melampaui kriteria baku kerusakan lingkungan hidup”.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai pengembang perumahan yang melanggar hukum, dua diantaranya berjudul :

1. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Dalam Hal Pemenuhan Hak Atas Informasi Yang Diterbitkan Oleh Pengembang Fajar Group di Kabupaten Karanganyar. Disusun oleh Amelya Rizki Widyaningrum, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, pada tahun 2019. Dalam penulisan tugas akhir tersebut menganalisis mengenai informasi penawaran, promosi dan periklanan perumahan oleh Pengembang Fajar Group ditinjau dengan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta analisis mengenai tanggung jawab Pengembang Fajar Group atas ketidaksesuaian informasi yang diberikan kepada konsumen dengan realisasinya.
2. Analisis Penerapan Sanksi Terhadap Bangunan Tanpa Izin Mendirikan Bangunan di Kota Tangerang Selatan Ditinjau Dari Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung. Disusun oleh Rizwan

Darmawan, Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tangerang Selatan Banten, pada tahun 2018. Dalam penulisan tugas akhir tersebut menganalisis mengenai bentuk penerapan sanksi terhadap bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan di Kota Tangerang Selatan Ditinjau dari Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung serta hambatan yang dialami Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam penerapan sanksi terhadap Bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dua tugas akhir tersebut mengkaji pengembang perumahan dari segi perlindungan konsumen serta penerapan sanksi kepada pengembang perumahan dari segi Peraturan Daerah. Sedangkan penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai sanksi pidana bagi pengembang perumahan yang membangun perumahan tidak sesuai dengan izin serta mengaitkannya dengan hukum perlindungan lingkungan hidup, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai hal tersebut dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul : PENERAPAN SANKSI PIDANA TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN YANG MELANGGAR PERIZINAN DI WILAYAH KABUPATEN SUMEDANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG

NOMOR 32 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN DAN
PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah faktor penyebab pengembang perumahan melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang?
2. Bagaimanakah penerapan sanksi pidana terhadap pengembang perumahan yang melanggar perizinan di wilayah kabupaten sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui serta mengkaji faktor penyebab pengembang perumahan melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang.
- b. Untuk mengetahui serta mengkaji penerapan sanksi pidana terhadap pengembang perumahan yang melanggar perizinan di wilayah kabupaten sumedang.

D. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pada perkembangan ilmu hukum pidana, khususnya terhadap sanksi pidana terhadap pengembang perumahan yang melanggar izin.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi para penegak hukum dalam hal ini instansi yang terkait dengan pemberian izin membangun perumahan.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 1 ayat (2) UUD 45 menegaskan bahwa kedaulatan berada ditangan rakyat dan dilaksanakan menurut undang-undang dasar. Jelaslah bahwa negara Indonesia ialah suatu negara yang berdasarkan atas undang-undang dasar yang mengatur segala sendi-sendi kehidupan dengan peraturan-peraturan yang bermula dari kedaulatan rakyat yang didelegasikan kepada negara yang bermuara demi kedaulatan rakyat itu sendiri. Karena walaupun sebenarnya perangkat-perangkat yang ada dirasa sudah cukup memadai, tetapi dalam realitanya hukum masih belum menunjukkan keadaan seperti yang diharapkan. Kedaulatan adalah kekuasaan tertinggi untuk menentukan hukum, kedaulatan memiliki sifat tunggal, asli, abadi dan tidak dapat dibagi-bagi.²¹

Pasal 28 I ayat (4) UUD 45 menegaskan bahwa pemerintah menjamin terlaksananya perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak bagi setiap Warga Negara. Sebagai Negara demokrasi, pemegang kekuasaan tertinggi berada di tangan rakyat. Negara memperoleh kekuasaan dari Warga Negara

²¹ Soehino, *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm. 151

sebagai pemegang kedaulatan semata-mata untuk memenuhi dan melindungi hak asasi warganya. Oleh sebab itu Negara berperan penting dalam perwujudan pemenuhan hak asasi manusia bagi Warga Negara-nya.²²

Indonesia sebagai negara yang mengakui nilai universalitas Hak Asasi Manusia, mempunyai kewajiban untuk melindungi (*to protect*), menghormati (*to respect*) dan memenuhi (*to fulfill*) hak-hak dasar warga negaranya, yakni pendidikan, kesejahteraan, kesehatan, lapangan kerja, keamanan, sandang, lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak Asasi Manusia merupakan hak-hak yang melekat pada manusia, yang tanpa dengannya, kita tak dapat hidup sebagai manusia. Hak itu tidak diberikan oleh hukum positif atau masyarakat, tetapi karena martabatnya sebagai manusia, baginya tidak dibedakan dari warna kulit, jenis kelamin, bahasa, budaya, atau kewarganegaraan.²³

Hak Asasi Manusia merupakan hak universal yang dimiliki oleh manusia semata-mata karena posisinya sebagai manusia. Pandangan ini menunjukkan secara tidak langsung bahwa karakteristik seperti ras, jenis kelamin, agama, kedudukan sosial dan kewarganegaraan tidak relevan untuk mempersoalkan apakah seseorang memiliki atau tidak memiliki Hak Asasi Manusia. Hal ini menyiratkan bahwa hak-hak tersebut dapat diterapkan di seluruh dunia. Salah satu ciri khusus dari Hak Asasi Manusia yang berlaku sekarang yaitu bahwa hal itu

²² Masyur Efendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 130

²³ Knut D. Asplund, *Hukum Hak Azasi manusia*, PUSHAM UII, Jogjakarta, 2008, hlm. 11.

merupakan hak internasional. Kepatuhan terhadap hak serupa itu telah dipandang sebagai obyek perhatian dan aksi internasional yang sah.²⁴

Berdasarkan konsepsi tentang Hak Asasi Manusia, sangatlah relevan bila dikatakan bahwa hak atas lingkungan hidup sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia secara kodrati yang merupakan anugerah dari Tuhan kepada umat manusia. Oleh karenanya pula sangat relevan bila teori ataupun ajaran tentang Hak Asasi Manusia dikaitkan dengan berbagai pelanggaran di bidang lingkungan hidup, yang telah terjadi di hampir seluruh tatanan kehidupan masyarakat. Pelanggaran terhadap hak atas lingkungan hidup, seyogyanya dimaknai sebagai ancaman terhadap peradaban manusia. Pada gilirannya akan terakumulasi dan bermuara pada pelanggaran hak ekonomi, pelanggaran hak sosial dan budaya, hak sipil dan politik, atau dengan kata lain merupakan pelanggaran terhadap hak asasi manusia.²⁵

Terkait dengan Hak Asasi Manusia atas lingkungan hidup, dengan menempatkan negara sebagai benteng Hak Asasi Manusia, maka dalam pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup, rakyat harus ditempatkan sebagai kepentingan yang utama. Negara sepenuhnya berperan sebagai instrumen pengurus dan penyelenggara kebijakan yang ditujukan untuk melindungi dan memajukan Hak Asasi Manusia atas lingkungan hidup. Pengertian tentang hak menguasai negara atas cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak untuk sepenuh-penuhnya kemakmuran

²⁴ James W. Nickel, *Making Sense of Human Rights Philosophical Reflection on the Universal Declaration of Human Rights*, Alih bahasa: Titi S. Dan Eddy Arini, Gramedia, Jakarta, 1996, hlm. 10

²⁵ Iskandar, *Konsepsi dan Pengaturan Hak Atas Lingkungan Hidup Yang Baik dan Sehat*, Artikel, Fakultas Hukum Bengkulu, 2011, hlm. 14

rakyat, memiliki legitimasi apabila ditundukkan kepada kepentingan hak asasi warganya. Kepentingan rakyat atau hak asasi rakyat, terutama dalam hal akses terhadap sumber daya alam dan lingkungan hidup harus dijadikan sebagai sarana utama dan tujuan akhir dari hak menguasai negara.²⁶

Pengaturan hak atas lingkungan hidup dalam hukum positif Indonesia tercantum dalam konstitusi dan beberapa peraturan lainnya, antara lain alinea keempat Pembukaan UUD 45 yang menyatakan "... membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia ...", serta dikaitkan dengan Hak Penguasaan kepada negara atas bumi, air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana ketentuan Pasal 33 (3) UUD 45. Amandemen UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) menyebutkan "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Pasal 33 ayat (4) menyebutkan "Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional".

Lingkungan hidup merupakan isu terpenting dalam kehidupan manusia. Lingkungan hidup adalah realitas yang harus dijaga, dirawat dan dikembangkan sedemikian rupa untuk menunjang kesuksesan hidup manusia, baik secara fisik maupun mental. Tidak dapat terpikirkan bagaimana realitas kehidupan "anak

²⁶ Dadang Sudarja, *Reformasi Pengelolaan Lingkungan Hidup*, artikel, Pada Diskusi Membangun Gerakan Lingkungan Skepo, Walhi, 2007, hlm. 1

manusia” masa kini dan ke depan apabila lingkungan hidup mengalami degradasi yang memprihatinkan, karena lingkungannya telah rusak oleh kejahatan lingkungan.²⁷

Majda El Muhtaj menyatakan bahwa, “Harus dipahami bahwa kebijakan untuk menegakan hukum atas kejahatan lingkungan merupakan sumbangan berharga bagi pelestarian alam Indonesia.”²⁸ Kejahatan alam dan lingkungan hidup merupakan kejahatan konstitusional, yaitu hak asasi manusia untuk mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28 H UUD 45. Konstitusionalitas Hak Asasi Manusia atas lingkungan hidup semakin dipertegas dengan diundangkannya Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, yang menjadi babak baru hadirnya pengakuan dan jaminan perlindungan Hak Asasi Manusia atas lingkungan hidup. Pasal 1 huruf a Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menyatakan : ”Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi alam itu sendiri, kelangsungan perikehidupan, dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain.”

Lingkungan hidup dan Hak Asasi Manusia memiliki keterkaitan yang sangat erat (*close link*) yaitu pelanggaran Hak Asasi Manusia seringkali merupakan penyebab dari degradasi lingkungan, di sisi lain, penurunan daya dukung lingkungan (ekosistem) mengakibatkan pelanggaran Hak Asasi Manusia.

²⁷ Eko Nurmardiansyah, *Penerapan Green Constitution dan Green Legislation Dalam Rangka Eco-Democracy*, Artikel, Unpar, 2018, hlm. 191

²⁸ Majda El Muhtaj dalam Eko Nurmardiansyah, *ibid*

Hak Asasi Manusia atas lingkungan hidup merupakan hak fundamental manusia. Hak itu melekat sebagai yang memperkuat konstruksi kehidupan manusia. Hak atas lingkungan hidup yang bersih termasuk dalam kategori generasi ketiga. Ada tiga jenis hak dalam kategori ini, yakni hak atas pembangunan (*right to development*), hak atas perdamaian (*right to peace*), dan hak atas lingkungan hidup yang bersih (*right to a clean environment*). Generasi ketiga Hak Asasi Manusia ini, biasanya dikenal sebagai hak solidaritas (*solidarity rights*).²⁹

Hak atas pembangunan (*right to development*) dalam bentuk tertentu dapat berupa pembangunan perumahan dan permukiman yang merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu maka upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang semakin meningkat.³⁰

Pemerintah mengatur hak dan kewajiban setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dalam Pasal 129 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman dan Pasal 130 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman ditegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dimana setiap orang berhak untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh

²⁹ Mas Achmad Santosa, *Hak Asasi Manusia dan Lingkungan Hidup*, Artikel, ICEL, Jakarta, 1997, hlm. 3

³⁰ Andi Hamzah, *et.al.*, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Cet. 4, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 1

rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur; melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berupa keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat dan pemanfaatan hasil pembangunan.

Pengaturan terhadap hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman saat ini menjadi sangat penting, terutama untuk menciptakan keteraturan dan kenyamanan serta menghindari terjadinya kesalahan dalam penggunaan serta pemanfaatan lahan untuk pemukiman. Pengaturan terhadap hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan, bertujuan selain untuk menciptakan kepastian hukum, kenyamanan dalam menggunakan suatu kawasan perumahan juga untuk menghindarkan masyarakat terhadap terjadinya konflik yang akan berdampak baik secara sosial, hukum dan keamanan warga secara umum. Demikian juga adanya aturan hukum yang tegas, yang mengatur hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan, dapat memberikan kenyamanan dan menghindari dibangunnya rumah/perumahan secara liar, tidak taat hukum seperti pada permasalahan rumah-rumah liar dan kumuh di

kota-kota besar Indonesia, yang menciptakan masalah sosial bagi kawasan pemukiman warga.³¹

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu unsur yang penting dan mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula dengan penulisan skripsi ini digunakan langkah-langkah sebagai berikut :³²

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan secara yuridis normatif. Dalam hal ini dilakukan dengan mengkaji dan menguji secara logis aspek hukum dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, tujuannya untuk menemukan hukum dalam kenyataan (*in-concreto*).

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini, adalah termasuk penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yang tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, akan tetapi juga peraturan dalam hukum pidana, selanjutnya menjelaskan asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum pidana, serta bagaimana pelaksanaannya dalam praktik.

3. Tahap Penelitian

³¹ Hizkia Rumokoy, *Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Indonesia*, Lex Crimen, Vol. VIII, No. 5, Mei 2019, hlm. 6

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm.7

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang dapat berupa bahan hukum primer, seperti perundang-undangan dan data-data lain yang berhubungan dengan skripsi ini, selain itu juga ditunjang dengan bahan hukum sekunder, seperti tulisan para ahli, penelitian ini dimaksudkan untuk mencari landasan teoritis atau yuridis juga informasi-informasi yang berhubungan dengan topik penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian tersebut di atas, maka data yang diperoleh menggunakan teknik studi dokumen.

5. Analisis Data

Akhirnya seluruh data yang telah penulis peroleh, dianalisis dengan menggunakan metode yuridis normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai hukum positif. Sedangkan kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara uraian kalimat, sehingga tidak mempergunakan rumus maupun angka-angka.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS MENGENAI HUKUM PIDANA, SANKSI PIDANA, HUKUM PERUMAHAN, PERIZINAN, DAN LINGKUNGAN HIDUP

A. Pengertian Hukum Pidana

Sampai saat ini, pengertian hukum belum ada yang pasti, atau dengan kata lain, belum ada sebuah pengertian hukum yang dijadikan standar dalam memahami makna dan konsep hukum.³³ Notohamidjojo mendefinisikan hukum adalah sebagai “keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa, untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara (serta antar negara), yang mengarah kepada keadilan, demi terwujudnya tata damai, dengan tujuan memanusiakan manusia dalam masyarakat.”³⁴ Sedangkan menurut Soedarto “pidana adalah penderitaan yang sengaja dibebankan kepada orang yang melakukan perbuatan yang memenuhi syarat-syarat tertentu”.³⁵

W.L.G Lemaire memberikan pengertian, “hukum pidana itu terdiri dari norma-norma yang berisi keharusan-keharusan dan larangan-larangan yang (oleh pembentuk undang-undang) telah dikaitkan dengan suatu sanksi berupa hukuman, yakni suatu penderitaan yang bersifat khusus”.³⁶ Dengan demikian dapat juga dikatakan, bahwa hukum pidana itu merupakan suatu sistem norma-norma yang menentukan terhadap tindakan-tindakan yang mana (hal melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dimana terdapat suatu keharusan untuk melakukan

³³ Ranidar Darwis, *Pendidikan Hukum dalam Konteks Sosial Budaya bagi Pembinaan Kesadaran Hukum Warga Negara*, UPI, Bandung, 2003, hlm.6

³⁴ O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011, hlm.121

³⁵ Soedarto, *Hukum Pidana I*, Yayasan Sudarto, Semarang, 1990, hlm.45

³⁶ W.L.G Lemaire dalam P.A.F Lamintang dan Franciscus Theojunior Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm.1

sesuatu) dan dalam keadaan-keadaan bagaimana yang dapat dijatuhkan bagi tindakan-tindakan tersebut.³⁷

Hukum pidana diartikan sebagai suatu ketentuan hukum atau undang-undang yang menentukan perbuatan yang dilarang/pantang untuk dilakukan dan ancaman sanksi terhadap pelanggaran larangan tersebut. Banyak ahli berpendapat bahwa Hukum Pidana menempati tempat tersendiri dalam sistemik hukum, hal ini disebabkan karena hukum pidana tidak menempatkan norma tersendiri, akan tetapi memperkuat norma-norma di bidang hukum lain dengan menetapkan ancaman sanksi atas pelanggaran norma-norma di bidang hukum lain tersebut.³⁸ Pengertian diatas sesuai dengan asas hukum pidana yang terkandung dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP dimana hukum pidana bersumber pada peraturan tertulis (undang-undang dalam arti luas) disebut juga sebagai asas legalitas. Berlakunya asas legalitas memberikan sifat perlindungan pada undang-undang pidana yang melindungi rakyat terhadap pelaksanaan kekuasaan yang tanpa batas dari pemerintah.³⁹

Karakteristik hukum adalah memaksa disertai dengan ancaman dan sanksi. Tetapi hukum bukan dipaksa untuk membenarkan persoalan yang salah, atau memaksa mereka yang tidak berkedudukan dan tidak beruang. Agar peraturan-peraturan hidup kemasyarakatan benar-benar dipatuhi dan ditaati sehingga menjadi kaidah hukum, maka peraturan kemasyarakatan tersebut harus dilengkapi dengan unsur memaksa. Dengan demikian, hukum mempunyai sifat mengatur dan memaksa setiap orang supaya mentaati tata tertib dalam masyarakat serta

³⁷ P.A.F Lamintang dan Franciscus Theojunior Lamintang, *ibid*

³⁸ M. Ali Zaidan, *Menuju Pembaruan Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.3

³⁹ *ibid*

memberikan sanksi yang tegas (berupa hukuman) terhadap siapa saja yang tidak mau mematuhi.⁴⁰

Adanya aturan-aturan yang bersifat mengatur dan memaksa anggota masyarakat untuk patuh dan menaatinya, akan menyebabkan terjadinya keseimbangan dan kedamaian dalam kehidupan mereka. Para pakar hukum pidana mengutarakan bahwa tujuan hukum pidana adalah pertama, untuk menakut-nakuti orang agar jangan sampai melakukan kejahatan (preventif). Kedua, untuk mendidik atau memperbaiki orang-orang yang sudah menandakan suka melakukan kejahatan agar menjadi orang yang baik tabi'atnya (represif).⁴¹

Sumber hukum yang merupakan asal atau tempat untuk mencari dan menemukan hukum. Tempat untuk menemukan hukum, disebut dengan sumber hukum dalam arti formil. Menurut Sudarto sumber hukum pidana Indonesia adalah sebagai berikut:⁴²

1. Sumber utama hukum pidana Indonesia adalah hukum yang tertulis.

Induk peraturan hukum pidana positif adalah KUHP, yang nama aslinya adalah *Wetboek van Strafrecht voor nederlandsch indie* (W.v.S), sebuah Titah Raja (*Koninklijk Besluit*) tanggal 15 Oktober 1915 No. 33 dan mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1918. KUHP atau W.v.S.v.N.I. ini merupakan turunan dari *Wetboek van Strafrecht* Negeri Belanda, yang selesai dibuat tahun 1881 dan mulai berlaku pada tahun 1886 tidak seratus persen sama, melainkan diadakan penyimpangan-penyimpangan menurut

⁴⁰ Suharto dan Junaidi Efendi, *Panduan Praktis Bila Menghadapi Perkara Pidana*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm.25

⁴¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm.20

⁴² Soedarto, *op.cit.*, hlm.15

kebutuhan dan keadaan tanah jajahan Hindia Belanda dulu, akan tetapi asas-asas dan dasar filsafatnya tetap sama. KUHP yang sekarang berlaku di Indonesia setelah Proklamasi Kemerdekaan tanggal 17-8-1945 mendapat perubahan-perubahan yang penting berdasarkan Undang-undang No. 1 Tahun 1942 (Undang-undang Pemerintah RI, Yogyakarta), Pasal 1 berbunyi: “Dengan menyimpang seperlunya dari Peraturan Presiden RI tertanggal 10 Oktober 1945 No. 2 menetapkan, bahwa peraturan hukum pidana yang sekarang berlaku ialah peraturan-peraturan hukum pidana yang ada pada tanggal 8 Maret 1942”. Ini berarti bahwa teks resmi (yang sah) untuk KUHP kita adalah Bahasa Belanda.

Sementara itu Pemerintah Hindia Belanda yang pada tahun 1945 kembali lagi ke Indonesia, setelah mengungsi selama zaman pendudukan Jepang (1942-1945) juga mengadakan perubahan-perubahan terhadap W.v.S. v.N.I. (KUHP), misalnya dengan *Staatblad* 1945 No. 135 tentang ketentuan-ketentuan sementara yang luar biasa mengenai hukum pidana Pasal 570. Sudah tentu perubahan-perubahan yang dilakukan oleh kedua pemerintahan yang saling bermusuhan itu tidak sama, sehingga hal ini seolah-olah atau pada hakekatnya telah menimbulkan dua buah KUHP yang masing-masing mempunyai ruang berlakunya sendiri-sendiri. Jadi boleh dikatakan ada dualisme dalam KUHP (peraturan hukum pidana). Guna melenyapkan keadaan yang ganjil ini, maka dikeluarkan Undang-undang No. 73 Tahun 1958 (L.N. 1958 No. 127) yang antara lain menyatakan bahwa Undang-undang No. 1 Tahun 1946 itu berlaku untuk

seluruh wilayah Indonesia. Dengan demikian perubahan-perubahan yang diadakan oleh Pemerintah Belanda sesudah tanggal 8 Maret 1942 dianggap tidak ada.

KUHP itu merupakan kodifikasi dari hukum pidana dan berlaku untuk semua golongan penduduk, dengan demikian di dalam lapangan hukum pidana telah ada unifikasi. Sumber hukum pidana yang tertulis lainnya adalah peraturan-peraturan pidana yang diatur di luar KUHP, yaitu peraturan-peraturan pidana yang tidak dikodifikasikan, yang tersebar dalam peraturan perundang-undangan hukum pidana lainnya.

2. Hukum pidana adat.

Di daerah-daerah tertentu dan untuk orang-orang tertentu hukum pidana yang tidak tertulis juga dapat menjadi sumber hukum pidana. Hukum adat yang masih hidup sebagai delik adat masih dimungkinkan menjadi salah satu sumber hukum pidana, hal ini didasarkan kepada Undang-undang Darurat No. 1 Tahun 1951 (L.N. 1951-9) Pasal 5 ayat 3 sub b. Dengan masih berlakunya hukum pidana adat (meskipun untuk orang dan daerah tertentu saja) maka sebenarnya dalam hukum pidana pun masih ada dualisme. Namun harus disadari bahwa hukum pidana tertulis tetap mempunyai peranan yang utama sebagai sumber hukum. Hal ini sesuai dengan asas legalitas yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP.

3. *Memorie van Toelichting* (Memori Penjelasan).

M.v.T. adalah penjelasan atas rencana undang-undang pidana, yang diserahkan oleh Menteri Kehakiman Belanda bersama dengan Rencana

Undang-undang itu kepada Parlemen Belanda. Rancangan undang-undang ini pada tahun 1881 disahkan menjadi undang-undang dan pada tanggal 1 September 1886 mulai berlaku. M.v.T. masih disebut-sebut dalam pembicaraan KUHP karena KUHP ini adalah sebutan lain dari W.v.S. untuk Hindia Belanda. W.v.S. Hindia Belanda (W.v.S.N.I.) ini yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 1918 itu adalah *copy* dari W.v.s. Belanda tahun 1886. Oleh karena itu M.v.T. dari W.v.S. Belanda tahun 1886 dapat digunakan pula untuk memperoleh penjelasan dari pasal-pasal yang tersebut di dalam KUHP yang sekarang berlaku.

Penegakan hukum adalah suatu usaha untuk menanggulangi kejahatan secara rasional, memenuhi rasa keadilan dan berdaya guna. Dalam rangka menanggulangi kejahatan terhadap berbagai sarana sebagai reaksi yang dapat diberikan kepada pelaku kejahatan, berupa sarana pidana maupun non hukum pidana, yang dapat diintegrasikan satu dengan yang lainnya. Apabila sarana pidana dipanggil untuk menanggulangi kejahatan, berarti akan dilaksanakan politik hukum pidana, yakni mengadakan pemilihan untuk mencapai hasil perundang-undangan pidana yang sesuai dengan keadaan dan situasi pada suatu waktu dan untuk masa-masa yang akan datang.⁴³

Penegakan hukum sebagaimana dirumuskan oleh Abdul Kadir Muhamad adalah “sebagai usaha melaksanakan hukum sebagaimana mestinya, mengawasi pelaksanaannya agar tidak terjadi pelanggaran, dan jika terjadi pelanggaran,

⁴³ Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.109

memulihkan hukum yang dilanggar itu supaya ditegakkan kembali”.⁴⁴ Penegakan hukum itu terletak pada aktifitas yang dilakukan oleh aparat penegak hukum. Aktifitas penegak hukum ini terletak pada upaya yang sungguh-sungguh untuk mewujudkan norma-norma yuridis. Mewujudkan norma berarti menerapkan aturan yang ada untuk menjerat atau menjaring siapa saja yang melakukan pelanggaran hukum. Pelanggaran hukum menjadi kata kunci yang menentukan berhasil tidaknya misi penegakan hukum (*law enforcement*).⁴⁵

Penegakan hukum dapat dilakukan dengan berupa penindakan hukum. Penindakan hukum dapat dilakukan dengan urutan sebagai berikut :⁴⁶

1. Teguran peringatan supaya menghentikan pelanggaran dan jangan berbuat lagi (percobaan);
2. Pembebanan kewajiban tertentu (ganti kerugian, denda);
3. Penyisihan atau pengucilan (pencabutan hak-hak tertentu);
4. Pengenaan sanksi badan (pidana penjara, pidana mati).

Urutan tersebut lebih menunjukkan pada suatu tuntutan moral-yuridis yang berat terhadap aparat penegak hukum agar dalam menjalankan tugas, kewenangan, dan kewajibannya dilakukan secara maksimal. Kesuksesan *law enforcement* sangat ditentukan oleh peran yang dilakukan oleh aparat penegak hukum dalam mengimplementasikan sistem hukum. Kalau sistem hukum ini gagal dijalankan, maka hukum akan kehilangan dalam sakralitas sosialnya.⁴⁷

⁴⁴ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.16

⁴⁵ *ibid*

⁴⁶ *ibid*, hlm.17

⁴⁷ Sunardi, Danny Tanuwijaya, Abdul Wahid, *Republik “Kaum Tikus”*; *Refleksi Ketidakberdayaan Hukum dan Penegakan HAM*, Cet. 1, Edsa Mahkota, Jakarta, 2005, hlm.15

Instrumen yang dibutuhkan dalam penegakan hukum antara lain :⁴⁸

1. Struktur hukum (*legal structure*).

Struktur hukum adalah sebuah kerangka yang memberikan suatu batasan terhadap keseluruhan, dimana keberadaan institusi merupakan wujud konkrit komponen struktur hukum.

2. Substansi hukum (*legal substance*).

Pada intinya yang dimaksud dengan substansi hukum adalah hasil-hasil yang diterbitkan oleh sistem hukum, mencakup aturan-aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.

3. Budaya hukum (*legal culture*).

Budaya hukum merupakan suasana sosial yang melatar belakangi sikap masyarakat terhadap hukum.

Hukum itu ada untuk ditaati, dilaksanakan dan ditegakkan, dalam kaitannya dengan penegakan hukum, maka pelaksanaan penegakan hukum merupakan fase dari penegakan kedaulatan atau dalam penegakan kedaulatan tidak terlepas dari kegiatan penegakan hukum, karena penegakan hukum secara berhasil merupakan faktor utama dalam mewujudkan dan membina wibawa negara dan pemerintah demi tegaknya kedaulatan negara. Pelaksanaan penegakan hukum pidana di dalam masyarakat haruslah memperhatikan beberapa hal sebagaimana penegakan hukum pada umumnya antara lain :⁴⁹

1. Manfaat dan kegunaannya bagi masyarakat;

⁴⁸ Ahmad Mujahidin, *Peradilan Satu Atap di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.42

⁴⁹ Ridhuan Syahrani, *Rangkaian Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.192

2. Mencapai keadilan, artinya penerapan hukum harus mempertimbangkan berbagai fakta dan keadaan secara proporsional;
3. Mengandung nilai-nilai keadilan, yaitu nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantahkan, dan sikap tindak sebagai refleksi nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.

Secara universal, kegiatan-kegiatan pelaksanaan penegakan hukum termasuk penegakan hukum pidana dapat berupa :⁵⁰

1. Tindakan pencegahan (*preventif*).

Preventif merupakan segala usaha atau tindakan yang dimaksud untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum, usaha ini antara lain dapat berupa :

- a. Peningkatan kesadaran hukum bagi warga negara sendiri.
- b. Tindakan patroli atau pengamanan kebijakan penegakan hukum.
- c. Pengawasan ataupun kontrol berlanjut, misalnya pengawasan aliran kepercayaan.
- d. Pencegahan penyalahgunaan dan atau penodaan agama, penelitian, dan pengembangan hukum serta statistik kriminal.

2. Tindakan represif (*repression*).

Represif merupakan segala usaha atau tindakan yang harus dilakukan oleh aparat negara tertentu sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum acara

⁵⁰ *ibid*

yang berlaku apabila telah terjadi suatu pelanggaran hukum, bentuk-bentuk dari pada tindakan represif dapat berupa :

- a. Tindakan administrasi.
- b. Tindakan juridis atau tindakan hukum yang meliputi antara lain:
 - Penyidikan;
 - Penuntutan;
 - Pemeriksaan oleh pengadilan;
 - Pelaksanaan keputusan pengadilan atau eksekusi.

Penegakan hukum sebagai sebuah proses, pada hakekatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat diatur oleh kaidah hukum, akan tetapi mempunyai unsur penilaian pribadi, dengan kata lain diskresi tersebut berada antara hukum dan moral (etika dalam arti sempit). Penegakan hukum sebagai proses sosial, yang bukan merupakan proses yang tertutup, melainkan proses yang melibatkan lingkungannya.⁵¹

Gangguan terhadap penegakan hukum terjadi diakibatkan adanya ketidakserasian antara “tritunggal”, yaitu nilai, kaidah, dan perilaku, dimana ketidakserasian antara nilai-nilai yang berpasangan akan menjelma di dalam kaidah-kaidah yang simpang siur dan pola perilaku yang tidak terarah sehingga mengganggu kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum semata-mata tidaklah berarti pelaksanaan perundang-undangan ataupun pelaksanaan keputusan-keputusan hakim, namun masalah pokok dari pada penegakan hukum

⁵¹ *ibid*, hlm.203

terletak pada faktor-faktor yang mempengaruhinya, menurut Soerjono Soekanto, faktor-faktor penegakan hukum meliputi :⁵²

1. Faktor hukumnya sendiri, misalnya undang-undang dan sebagainya.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor kebudayaan, yakni hasil karya, cipta, dan karsa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.
5. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan.

Penegakan hukum pidana harus melalui beberapa tahap yang dilihat sebagai suatu usaha atau proses rasional yang sengaja direncanakan untuk mencapai suatu tujuan tertentu yang merupakan suatu jalinan mata rantai aktifitas yang tidak termasuk bersumber dari nilai-nilai dan bermuara pada pidana dan ppidanaan.⁵³ Tahap-tahap dalam penegakan hukum terdiri dari :⁵⁴

1. Tahap formulasi.

Adalah tahap penegakan hukum pidana *in abstracto* oleh badan pembuat undang-undang. Tahap ini disebut tahap kebijakan legislatif yaitu tahap perumusan peraturan hukum pidana.

2. Tahap aplikasi.

⁵² Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cet. 12, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm.8

⁵³ Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm.21

⁵⁴ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Pidana (Suatu Tinjauan Khusus Terhadap Surat Dakwaan, Eksepsi dan Putusan Peradilan)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.391

Adalah tahap penerapan hukum pidana oleh aparat penegak hukum mulai dari Kepolisian sampai Pengadilan. Tahap ini disebut tahap kebijakan yudikatif.

3. Tahap eksekusi.

Adalah tahap pelaksanaan hukum pidana secara konkret oleh aparat-aparat pelaksana pidana. Tahap ini dapat disebut tahap kebijakan eksekutif atau administratif.

B. Pengertian Sanksi Pidana

Negara Indonesia adalah negara hukum (*recht staats*), maka setiap orang yang melakukan tindak pidana harus mempertanggungjawabkan perbuatannya melalui proses hukum. Penegakan hukum mengandung makna bahwa tindak pidana adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, di mana larangan tersebut disertai dengan ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu sebagai pertanggungjawabannya. Dalam hal ini ada hubungannya dengan asas legalitas, yang mana tiada suatu perbuatan dapat dipidana melainkan telah diatur dalam undang-undang, maka bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut dan larangan tersebut sudah di atur dalam undang-undang, maka bagi para pelaku dapat dikenai sanksi atau hukuman, sedangkan ancaman pidananya ditujukan kepada orang yang menimbulkan kejadian itu, ada hubungan yang erat pula.⁵⁵

Tujuan hukum pidana adalah untuk melindungi kepentingan orang perseorangan atau hak asasi manusia dan masyarakat. Tujuan hukum pidana di Indonesia harus sesuai dengan falsafah Pancasila yang mampu membawa

⁵⁵ Andi Hamzah, *op.cit.*, hlm.15

kepentingan yang adil bagi seluruh warga negara. Dengan demikian hukum pidana di Indonesia adalah mengayomi seluruh rakyat Indonesia. Tujuan hukum pidana dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :⁵⁶

1. Tujuan hukum pidana sebagai hukum sanksi.

Tujuan ini bersifat konseptual atau filsafati yang bertujuan memberi dasar adanya sanksi pidana. Jenis bentuk dan sanksi pidana dan sekaligus sebagai parameter dalam menyelesaikan pelanggaran pidana. Tujuan ini biasanya tidak tertulis dalam pasal hukum pidana tapi bisa dibaca dari semua ketentuan hukum pidana atau dalam penjelasan umum.

2. Tujuan dalam penjatuhan sanksi pidana terhadap orang yang melanggar hukum pidana.

Tujuan ini bercorak pragmatik dengan ukuran yang jelas dan konkret yang relevan dengan *problem* yang muncul akibat adanya pelanggaran hukum pidana dan orang yang melakukan pelanggaran hukum pidana. Tujuan ini merupakan perwujudan dari tujuan pertama.

Fungsi hukum pidana itu dapat pula dibedakan sebagai berikut :⁵⁷

1. Fungsi yang umum.

Hukum pidana merupakan salah satu bagian dari hukum, oleh karena itu fungsi hukum pidana juga sama dengan fungsi hukum pada umumnya, yaitu untuk mengatur hidup kemasyarakatan atau untuk menyelenggarakan tata dalam masyarakat.

2. Fungsi yang khusus.

⁵⁶ Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm.7

⁵⁷ Soedarto, *op.cit.*, hlm.9

Fungsi khusus bagi hukum pidana adalah untuk melindungi kepentingan hukum terhadap perbuatan yang hendak memperkosanya (*rechtsguterschutz*) dengan sanksi yang berupa pidana yang sifatnya lebih tajam jika dibandingkan dengan sanksi yang terdapat pada cabang hukum lainnya. Dalam sanksi pidana itu terdapat suatu *tragic* (suatu yang menyedihkan) sehingga hukum pidana dikatakan sebagai “mengiris dagingnya sendiri” atau sebagai “pedang bermata dua”, yang bermakna bahwa hukum pidana bertujuan untuk melindungi kepentingan-kepentingan hukum (misalnya : nyawa, harta benda, kemerdekaan, kehormatan), namun jika terjadi pelanggaran terhadap larangan dan perintahnya justru mengenakan perlukaan (menyakiti) kepentingan (benda) hukum si pelanggar. Dapat dikatakan bahwa hukum pidana itu memberi aturan-aturan untuk menanggulangi perbuatan jahat. Dalam hal ini perlu diingat pula, bahwa sebagai alat *social control* fungsi hukum pidana adalah subsidair, artinya hukum pidana hendaknya baru diadakan (dipergunakan) apabila usaha-usaha lain kurang memadai.

Tindak pidana adalah perbuatan yang oleh aturan hukum dilarang dan diancam dengan pidana, di mana pengertian perbuatan di sini selain perbuatan yang bersifat aktif yaitu melakukan sesuatu yang sebenarnya dilarang oleh undang-undang dan perbuatan yang bersifat pasif yaitu tidak berbuat sesuatu yang sebenarnya diharuskan oleh hukum.⁵⁸ Menurut Barda Nawawi Arief, “tindak pidana adalah perbuatan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang oleh

⁵⁸ Andi Hamzah, *op.cit.*, hlm.15

peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana”.⁵⁹

Tindak pidana dibagi menjadi dua bagian, yaitu :⁶⁰

1. Tindak pidana materil (*materiel delict*).

Tindak pidana yang dimaksudkan dalam suatu ketentuan hukum pidana (*straf*) dalam hal ini dirumuskan sebagai perbuatan yang menyebabkan suatu akibat tertentu, tanpa merumuskan wujud dari perbuatan itu. Inilah yang disebut tindak pidana material (*materiel delict*).

2. Tindak pidana formal (*formeel delict*).
3. Apabila perbuatan tindak pidana yang dimaksudkan dirumuskan sebagai wujud perbuatan tanpa menyebutkan akibat yang disebabkan oleh perbuatan itu, inilah yang disebut tindak pidana formal (*formeel delict*).

Wirjono Prodjodikoro menjelaskan hukum pidana materiil dan formil sebagai berikut:⁶¹

1. Penunjuk dan gambaran dari perbuatan-perbuatan yang diancam dengan hukum pidana.
2. Penunjukan syarat umum yang harus dipenuhi agar perbuatan itu merupakan perbuatan yang membuatnya dapat dihukum pidana.
3. Penunjuk jenis hukuman pidana yang dapat dijatuhkan hukum acara pidana berhubungan erat dengan diadakannya hukum pidana, oleh karena itu merupakan suatu rangkaian yang memuat cara bagaimana badan-badan

⁵⁹ Barda Nawawi Arief, *op.cit.*, hlm.37

⁶⁰ Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 1; Stelset Pidana, Teori-Teori Pemidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana*, Raja Grafindo, Jakarta, 2002, hlm.126

⁶¹ Wirjono Prodjodikoro, *op.cit.*, hlm.39

pemerintah yang berkuasa, yaitu kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan bertindak guna mencapai tujuan Negara dengan mengadakan hukum pidana.

Unsur-unsur tindak pidana dapat dibedakan setidaknya-tidaknya dari dua sudut pandang, yakni dari sudut teoritis dan dari sudut undang-undang. Maksud teoritis ialah berdasarkan pendapat para ahli hukum, yang tercermin pada bunyi rumusannya, sedangkan dari sudut undang-undang adalah bagaimana kenyataan tindak pidana itu dirumuskan menjadi tindak pidana tertentu dalam pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang ada.⁶²

C. Teori-Teori Faktor Penyebab Terjadinya Kejahatan

Kejahatan merupakan suatu perbuatan yang buruk, berasal dari kata jahat yang memiliki arti sangat tidak baik, sangat buruk, sangat jelek, sedangkan secara yuridis kejahatan diartikan sebagai suatu perbuatan melanggar hukum atau yang dilarang oleh undang-undang. Kejahatan merupakan suatu perbuatan suatu tindakan yang secara umum memiliki arti perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Berdasarkan arti kejahatan berasal dari kata jahat yang mendapat awalan “ke” dan mendapat akhiran “an” yang memiliki arti sangat jelek, buruk, sangat tidak baik (tentang kelakuan, tabiat, perbuatan).⁶³ Berarti secara bahasa, kejahatan adalah perbuatan yang jahat, perbuatan yang melanggar hukum, perilaku yang bertentangan dengan nilai dan norma yang berlaku yang telah disahkan oleh hukum tertulis. Ada beberapa pengertian kejahatan, secara yuridis kejahatan adalah segala tingkah laku manusia yang

⁶² Adami Chazawi, *op.cit*, hlm.79

⁶³ Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, CV. Widya Karya, Semarang, 2011, hlm.196.

bertentangan dengan hukum, dapat dipidana yang diatur dalam hukum pidana. Sedangkan, secara kriminologi kejahatan berarti tindakan atau perbuatan tertentu yang tidak disetujui oleh masyarakat.

Sue Titus Reid menyatakan bahwa kejahatan adalah suatu perbuatan yang disengaja (*intentional act*) maupun kelalaian (*oomission*) yang melanggar hukum pidana tertulis maupun putusan hakim yang dilakukan oleh seorang yang bukan pembelaan atau pembenaran dan diancam dengan sanksi oleh negara sebagai kejahatan maupun pelanggaran, menurutnya ciri-ciri kejahatan adalah sebagai berikut :⁶⁴

1. Kejahatan adalah suatu tindakan yang dilakukan secara sengaja, dalam pengertian ini seseorang tidak dapat dihukum hanya karena pikirannya, melainkan harus ada suatu tindakan atau kealpaan dalam bertindak. Kegagalan untuk bertindak dapat juga merupakan kejahatan, jika terdapat suatu kewajiban hukum untuk bertindak dalam keadaan tertentu, disamping itu juga harus ada niat jahat.
2. Merupakan pelanggaran hukum pidana.
3. Dilakukan tanpa adanya suatu pembelaan atau pembenaran yang diakui secara hukum.
4. Diberi sanksi oleh negara sebagai suatu kejahatan atau pelanggaran.

Sutherland juga mengungkapkan tentang kejahatan, menurutnya “kejahatan memiliki arti suatu perilaku yang dilarang oleh negara karena merugikan terhadapnya, negara bereaksi dengan hukuman sebagai upaya untuk

⁶⁴ Sue Titus Reid dalam M. Ali Zaidan, Kebijakan Kriminal, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.11

mencegah dan memberantasnya”.⁶⁵ Sesuai dengan perkembangannya menurut

Hoefnagels menjelaskan bahwa :

“Kejahatan sekedar perilaku saja belum cukup untuk dianggap sebagai kejahatan. Kejahatan adalah perilaku manusia yang diberi tanda lebih dapat dimengerti daripada sekedar melihat kejahatan sebagai label atau etiket. Contohnya, nama-nama perilaku yang dimaksud, yaitu pencuri, pemerkosa, pembunuh, dan sebagainya”.⁶⁶

Kriminologi menaruh perhatian terhadap kejahatan, yaitu :⁶⁷

1. Pelaku yang telah diputus bersalah oleh pengadilan;
2. Dalam *white collar crime* termasuk yang diselesaikan secara non penal;
3. Perilaku yang dideskriminalisasi;
4. Populasi pelaku yang ditahan;
5. Tindakan yang melanggar norma; dan
6. Tindakan yang mendapat reaksi sosial.

Kejahatan timbul disebabkan oleh banyak hal, terdapat teori-teori mengenai faktor terjadinya kejahatan yakni :⁶⁸

1. Teori Biologis.

Teori ini mengatakan faktor-faktor fisiologis dan struktur jasmaniah seseorang dibawa sejak lahir. Melalui gen dan keturunan, dapat memunculkan penyimpangan tingkah laku. Pewarisan tipe-tipe kecenderungan abnormal dapat membuahkan tingkah laku menyimpang dan menimbulkan tingkah laku sosiopatik. Misalnya, cacat bawaan yang

⁶⁵ Sutherland dalam Yermil Anwar Adang, *Kriminologi*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2010, hlm.179

⁶⁶ Hoefnagels dalam Anang Priyanto, *Kriminologi*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2012, hlm.77

⁶⁷ Abintoro Prakoso, *Kriminologi dan Hukum Pidana*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2013, hlm.78

⁶⁸ Anang Priyanto, *op.cit*, hlm.19

berkaitan dengan sifat-sifat kriminal serta penyakit mental. Faktor biologis juga menggambarkan bahwa kejahatan dapat dilihat dari fisik pelaku kejahatan itu, misalnya, dapat dilihat dari ciri-ciri biologis tertentu seperti muka yang tidak simetris, bibir tebal, hidung pesek, dan lain-lain. Namun hal ini tidak bisa dijadikan sebagai faktor penyebab terjadinya kejahatan, hanya saja sebagai teori yang digunakan untuk mengidentikkan seorang pelaku kejahatan. Selain itu, pelaku kejahatan memiliki bakat jahat yang dimiliki sejak lahir yang diperoleh dari warisan nenek moyang. Karena penjahat dilahirkan dengan memiliki warisan tindakan yang jahat.

2. Teori Psikogenesis.

Teori ini mengatakan bahwa perilaku kriminalitas timbul karena faktor intelegensi, ciri kepribadian, motivasi, sikap-sikap yang salah, fantasi, rasionalisasi, internalisasi diri yang keliru, konflik batin, emosi yang kontroversial dan kecenderungan psikopatologis, artinya perilaku jahat merupakan reaksi terhadap masalah psikis, misalnya pada keluarga yang hancur akibat perceraian atau salah asuhan karena orangtua terlalu sibuk berkarier. Faktor lain yang menjadi penyebab terjadinya kejahatan adalah psikologis dari seorang pelaku kejahatan, maksudnya adalah pelaku memberikan respons terhadap berbagai macam tekanan kepribadian yang mendorong mereka untuk melakukan kejahatan. Faktor ini didominasi karena pribadi seseorang yang tertekan dengan keadaan hidupnya yang tak kunjung membaik, atau frustrasi. Orang yang frustrasi cenderung lebih

mudah untuk mengonsumsi alkohol demi membantu mengurangi beban hidup yang ada dibandingkan dengan orang dalam keadaan normal. Psikologis seseorang yang terganggu dalam interaksi sosial akan tetap memiliki kelakuan jahat tanpa melihat situasi dan kondisi.

3. Teori Sosiogenis.

Teori ini menjelaskan bahwa penyebab tingkah laku jahat murni sosiologis atau sosial psikologis adalah pengaruh struktur sosial yang deviatif, tekanan kelompok, peranan sosial, status sosial, atau internalisasi simbolis yang keliru. Perilaku jahat dibentuk oleh lingkungan yang buruk dan jahat, kondisi sekolah yang kurang menarik dan pergaulan yang tidak terarahkan oleh nilai-nilai kesusilaan dan agama. Teori ini mengungkapkan bahwa penyebab kejahatan karena dipengaruhi oleh faktor lingkungan sekitarnya, baik lingkungan keluarga, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan keamanan serta penemuan teknologi. Teori ini mengarahkan kita bahwa orang memiliki kecenderungan bisa melakukan kejahatan karena proses meniru keadaan sekelilingnya atau yang lebih dikenal dengan proses *imitation*.

4. Teori Subkultural Delikueni.

Menurut teori ini, perilaku jahat adalah sifat-sifat struktur sosial dengan pola budaya yang khas dari lingkungan dan masyarakat yang dialami oleh penjahat. Hal itu terjadi karena populasi yang padat, status sosial-ekonomis penghuninya rendah, kondisi fisik perkampungan yang sangat

buruk, atau juga karena banyak disorganisasi familial dan sosial bertingkat tinggi.

D. Pengertian Hukum Perumahan

Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud perumahan adalah “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Sedangkan yang membedakan perumahan dan pemukiman sesuai dengan Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah “bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan”.

Beberapa konsep tentang rumah :⁶⁹

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
2. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman.
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi, tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin.

⁶⁹ Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm.54

4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan, rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
7. Rumah sebagai struktur fisik.

Gubernur (Kepala Daerah tingkat I) dan Bupati/Walikota (Kepala Daerah tingkat II), dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah mempunyai kewajiban untuk :⁷⁰

1. Mentaati pola dasar rencana pembangunan daerah dan/atau rencana induk kota/rencana kota.
2. Menghindari penggunaan tanah pertanian yang subur.
3. Memanfaatkan tanah yang kurang subur.
4. Mengusahakan agar tidak terjadi pencemaran lingkungan.
5. Dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah dicantumkan pula ijin pembelian dan/atau ijin pembebasan tanahnya.

Persyaratan yang harus ditempuh dalam mendirikan perumahan adalah sebagai berikut :⁷¹

1. Tahap pertama, pastikan tanah yang dikelola menjadi perumahan merupakan tanah yang tidak melanggar Rencana Tata Ruang Kota supaya tidak ada kerumitan dalam melakukan proses perijinan. Lakukan juga pengecekan Rencana Tata Ruang Kota untuk memastikan akan

⁷⁰ Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm.11

⁷¹ Eko Budiharjo, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm.12

dijadikan apa lahan tersebut dalam perencanaan tata ruang kota, semisal lokasi yang dipilih akan dijadikan pemukiman maka dapat dilanjutkan proses pengajuan perijinan pendirian perumahan. Pemilihan lokasi perumahan bisa melalui langkah “pendomplengan” lokasi yang telah banyak perumahan. Hal ini dinilai lebih menjanjikan dalam berinvestasi, akan tetapi harga tanahnya juga jauh lebih mahal.

2. Tahap kedua, pada tahap kedua ini dilanjutkan dengan mengurus ijin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Ijin pertama yang harus mengurus adalah *Advice Planning*. Pada tiap instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perijinan “*Advice Planning*”, ijin *Advice Planning* berguna untuk kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan *Site Plan* pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus ijin tersebut antara lain adalah proposal ijin pemanfaatan ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantumkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan *Site Plan*. Produk ijin berupa gambar rekomendasi *Advice Planning* yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan serta Surat Keputusan atau Ijin Prinsip yang disetujui Bupati atau Walikota. Pada beberapa daerah perijinan ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain ada juga yang tidak mempunyai batas luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah telah dianggap sebagai perumahan.

3. Tahap ketiga, tahap ketiga dilaksanakan di Badan Pertanahan Negara. Langkah awalnya adalah melakukan pengecekan sertifikat serta pengecekan patok pembatas. Memastikan bahwa status yang disyaratkan untuk lahan adalah HGB (Hak Guna Bangunan), ini berarti lokasi yang akan digunakan menggunakan nama perusahaan atau PT yang bersangkutan dan dapat juga dikavling atas nama masing-masing individu. Pada setiap proses perijinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perijinan, akan tetapi besar kemungkinan pada tiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perijinan legalitas *clear* dilanjutkan dengan mengurus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan langkah awal pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan.
4. Tahap keempat, Amdal (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), pada umumnya Amdal berlaku untuk lokasi dengan luas lahan lebih dari 1 Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup)/UPL (Upaya Pemanfaatan Lingkungan Hidup). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah dan proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.
5. Tahap kelima, pada tahap kelima adalah melakukan pengajuan IMB sekaligus pengesahan *Site Plan* Perumahan (*zoning*) ke kantor Perijinan Satu Atap atau kantor Perijinan Terpadu. Syarat pengajuan IMB terdiri

atas akumulasi perijinan yang telah diurus sebelum memasuki tahap ke lima ini. Jika seluruh syarat telah terlampir, hanya tinggal menunggu keluarnya ijin serta membayar retribusi yang nominalnya disesuaikan dengan luas tanah dan bangunan.

Pasal 28 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan bahwa :

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi :
 - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Rencana penyediaan kaveling tanah dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Penjelasan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan prasarana” paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum. Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan sarana” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH). Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan utilitas umum” paling sedikit meliputi, jaringan listrik

termasuk KWH meter dan jaringan telepon. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus mempertimbangkan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik, misalnya penyandang cacat dan lanjut usia. Yang dimaksud dengan “rencana penyediaan kaveling tanah” dalam ketentuan ini adalah penyediaan sebidang tanah yang dibagi dengan ukuran tertentu yang dipersiapkan sebagai dasar perencanaan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan.

Tujuan pengembangan pemukiman antara lain :⁷²

1. Memenuhi kebutuhan pengembangan pemukiman (sarana dan prasarana dasar pemukiman).
2. Terwujudnya pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur.
3. Mengarahkan pertumbuhan wilayah.
4. Menunjang kegiatan ekonomi melalui kegiatan pengembangan pemukiman.

Sasaran dari pengembangan pemukiman adalah :⁷³

1. Terpenuhinya kebutuhan dasar pemukiman.
2. Tersedianya perumahan tipe RSH, RUSUNAWA.
3. Terarahnya pertumbuhan wilayah.
4. Terdorongnya kegiatan ekonomi melalui kegiatan pembangunan pemukiman.

⁷² Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, *Buku Panduan Pengembangan Pemukiman*, Direktorat Bina Program Direktorat Jenderal Cipta Karya, Jakarta, 2007, hlm.2

⁷³ *ibid*

E. Pengertian Perizinan

Membicarakan pengertian izin pada dasarnya mencakup suatu pengertian yang sangat kompleks yaitu berupa hal yang membolehkan seseorang atau badan hukum melakukan sesuatu hal yang menurut peraturan perundang-undangan harus memiliki izin terlebih dahulu, maka akan dapat diketahui dasar hukum dari izinnya tersebut. Menurut Prajudi Atmosudirjo, bahwa "izin (*verguning*) adalah suatu penetapan yang merupakan dispensasi daripada suatu larangan oleh undang-undang".⁷⁴

Izin (*verguning*) merupakan suatu perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan yang secara umum tidak dilarang dalam peraturan perundang-undangan asalkan dilakukan sesuai dengan syarat-syarat tertentu yang ditentukan dalam peraturan hukum yang berlaku, sedangkan perbuatan hukum publik itu sendiri memiliki pengertian sebagai suatu perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat Administrasi negara yang tindakannya tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan hukum publik.⁷⁵

Menurut Utrecht :

"Bilamana pembuat peraturan tidak umumnya melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, maka perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin (*verguning*)".⁷⁶

Kata perizinan kita peroleh atau kita dengar dan sepiantas lalu kata perizinan mengandung arti yang sederhana yaitu pemberian izin terhadap sesuatu

⁷⁴ Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Cet.10, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm.35

⁷⁵ SF Marbun dan Mahfud MD, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.95

⁷⁶ E. Utrecht, *Hukum Pidana I*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 2000, hlm.245

yang berkaitan dengan aktivitas atau kegiatan, namun bila kita telusuri lebih jauh mengenai pengertian perizinan itu tidaklah semudah apa yang kita sebutkan tadi. Lalu apa sebenarnya perizinan tersebut.

Perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan maksudnya dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi sertifikat, penentuan kuota dan izin untuk melaksanakan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan yang dilakukan.

Setelah kita memahami arti daripada perizinan maka timbul suatu pertanyaan apa yang dimaksud dengan hukum perizinan ? Hukum perizinan adalah : ketentuan yang berkaitan dengan pemberian izin atau bentuk lain yang berkaitan dengan itu yang dikeluarkan oleh pemerintah sehingga dengan pemberian izin tersebut melahirkan hak bagi pemegang izin baik terhadap seseorang, badan usaha, organisasi, LSM dan sebagainya untuk beraktivitas.

Hukum perizinan merupakan hukum publik yang pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah baik pemerintah di pusat maupun di daerah sebagai aparatur penyelenggaraan negara mengingat hukum perizinan ini berkaitan dengan pemerintah maka mekanisme media dapat dikatakan bahwa hukum perizinan termasuk disiplin ilmu Hukum Administrasi Negara atau hukum Tata Pemerintahan seperti yang kita ketahui pemerintah sebagai pembinaan dan pengendalian dari masyarakat dan salah satu fungsi pemerintah di bidang

pembinaan dan pengendalian izin adalah pemberian izin kepada masyarakat dan organisasi tertentu yang merupakan mekanisme pengendalian administratif yang harus dilakukan di dalam praktek pemerintahan.⁷⁷

Fungsi pemberian izin disini adalah fungsi pemerintah itu sendiri yang dilaksanakan oleh departemen sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) Keppres No. 44 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Organisasi Departemen yang menyatakan bahwa setiap departemen menyelenggaraan fungsi kegiatan perumusan kebijaksanaan pelaksanaan dan kebijaksanaan teknis, pemberian bimbingan dan pembinaan serta pemberian perizinan sesuai dengan kebijaksanaan umum yang ditetapkan oleh Presiden dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Amrah Muslimin, bahwa izin dibagi ke dalam tiga bagian bentuk perizinan (*vergunning*) yaitu :⁷⁸

1. Lisensi, ini merupakan izin yang sebenarnya (*Deiegenlyke*). Dasar pemikiran mengadakan penetapan yang merupakan lisensi ini ialah bahwa hal-hal yang diliputi oleh lisensi diletakkan di bawah pengawasan pemerintah untuk mengadakan penertiban, umpamanya :
Izin perusahaan bioskop.
2. Dispensasi, ini adalah suatu pengecualian dari ketentuan umum, dalam hal mana pembuat undang-undang sebenarnya dalam prinsipnya tidak berniat mengadakan pengecualian.

⁷⁷ Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.80

⁷⁸ Amrah Muslimin, *Pemerintah Daerah Menurut Perundangan Terakhir*, Budi Dharma, Jakarta, 1997, hlm.45

3. Koneksi, disini pemerintah menginginkan sendiri dan menganjurkan adanya usaha-usaha industri dengan memberikan fasilitas-fasilitas kewenangan kewajiban, contoh : koneksi pengobatan minyak bumi atau koneksi perkebunan tebu untuk industri gula.

Tujuan pemberian izin adalah dalam rangka untuk menjaga agar jangan terjadi tugas secara liar atau misalnya tugas dokter secara liar, sebab dokter yang bertugas tanpa izin adalah merupakan praktek dokter secara liar, sebab tidak mendapat izin dari pihak yang berwenang. Atau dengan kata lain untuk menghindari dari berbagai kemungkinan yang akan terjadi yang dapat menimbulkan keresahan kepada masyarakat atau dapat merugikan kepentingan orang lain dengan tanpa hak atau secara tidak sah yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diberikan oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Jadi izin adalah merupakan ketetapan pemerintah untuk menetapkan atau melakukan sesuatu perbuatan yang dibenarkan oleh undang-undang, atau peraturan yang berlaku untuk itu.⁷⁹

Menurut Muchsan bentuk izin adalah :⁸⁰

1. Secara tertulis.

Bentuk izin secara tertulis merupakan suatu bentuk perizinan yang diberikan oleh pemerintah oleh suatu instansi yang berwenang sesuai izin yang dimintakan, serta penerangan pemberian izin diberikan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh pihak yang berwenang di instansi tersebut.

⁷⁹ Banchsan Mustafa, *op.cit.*, hlm.33

⁸⁰ Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm.12

2. Dengan Lisan.

Bentuk izin secara lisan dapat ditemukan dalam hal pengeluaran pendapat di muka umum. Bentuk izin dengan lisan pada dasarnya hanya dilakukan oleh suatu organisasi untuk melakukan aktivitasnya serta melaporkan aktivitasnya tersebut kepada instansi yang berwenang. Bentuk izin dengan lisan ini hanya berfungsi sebagai suatu bentuk pelaporan semata.

Pihak yang berwenang mengeluarkan izin adalah Pemerintah. Hanya saja dalam hal yang demikian harus dapat dilihat izin yang bagaimanakah yang dimohonkan oleh masyarakat, sehingga dengan demikian akan dapat diketahui instansi pemerintah yang berwenang yang mana yang dapat mengeluarkan izin tersebut. Misalnya izin keramaian atau izin mengeluarkan pendapat di muka umum, maka izin tersebut di dapatkan melalui kepolisian setempat dimana keramaian tersebut akan dilakukan. Dalam kajian pihak-pihak yang berwenang mengeluarkan izin maka dasarnya yang perlu dikaji adalah kedudukan aparatur pemerintah yang melakukan tugasnya di bidang administrasi negara pemberian izin kepada masyarakat.⁸¹

Aparatur pemerintah sebagai bagian dari unsur administrasi negara dapat melaksanakan fungsinya, maka kepadanya harus diberikan keleluasaan. Keleluasaan ini langsung diberikan oleh undang-undang itu sendiri kepada penguasa setempat. Hal seperti ini biasanya disebut dengan keleluasaan delegasi kepada pemerintah seperti Gubernur, Bupati/Walikota untuk bertindak atas dasar

⁸¹ Eko Prasajo, *Deregulasi dan Debirokratisasi Perizinan di Indonesia*, Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI, Depok, 2007, hlm.37

hukum dan atau dasar kebijaksanaan. Di samping keleluasaan tadi, kepada aparatur pemerintah selaku pelaksana fungsi dalam administrasi negara juga diberikan suatu pembatasan agar pelaksanaan perbuatan-perbuatannya itu tidak menjadi apa yang disebut sebagai "*onrechtmatig overheeddaat*" (perbuatan melawan hukum baik formil maupun materiil). Tidak boleh melampaui penyelewengan kewenangan menurut undang-undang (*kompetentie*).⁸²

Bentuk-bentuk dari perbuatan administrasi negara/Pemerintah dalam bentuk memberikan izin secara garis besar dapat dibagi atas :⁸³

1. Perbuatan membuat peraturan.
2. Perbuatan melaksanakan peraturan.

Menurut Van Poelje perbuatan administrasi negara/Pemerintah yang berkaitan dengan perizinan dapat berdasarkan :⁸⁴

1. Berdasarkan faktor (*Feitlijke handeling*).
2. Berdasarkan hukum (*recht handeling*), yang dapat berupa :
 - a. Perbuatan hukum privat.
 - b. Perbuatan hukum publik, yang kemudian perbuatan ini dapat dibagi atas :
 - Perbuatan hukum publik yang sepihak.
 - Perbuatan hukum publik yang berbagai pihak.

⁸² *ibid*

⁸³ *ibid*

⁸⁴ Van Poelje dalam Victor Situmorang, *Tindak Pidana Pegawai Negeri Sipil*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm.33

Amrah Muslimin menyatakan bahwa dalam bidang eksekutif ada 2 (dua) macam tindakan/perbuatan administrasi negara/pemerintah yang berhubungan dengan perizinan, yakni : ⁸⁵

1. Tindakan-tindakan/perbuatan-perbuatan yang secara tidak langsung menimbulkan akibat-akibat hukum.
2. Tindakan-tindakan/perbuatan-perbuatan yang secara langsung menimbulkan akibat-akibat hukum.

Pendapat lain tentang perbuatan hukum dari administrasi negara yang berhubungan dengan perizinan adalah seperti yang dikemukakan oleh Prajudi Atmosudirjo, menurutnya perbuatan itu dibagi ke dalam 4 (empat) macam perbuatan hukum administrasi negara, yakni : ⁸⁶

1. Penetapan (*beschiking/administrative discretion*). Sebagai perbuatan sepihak yang bersifat administrasi negara dilakukan oleh pejabat atau instansi penguasa (negara) yang berwenang dan berwajib khusus untuk itu. Perbuatan hukum tersebut harus sepihak (*eenzijdig*) dan harus bersifat administrasi negara. Artinya realisasi dari suatu kehendak atau ketentuan undang-undang secara nyata kasual dan individual.
2. Rencana (*Planning*). Salah satu bentuk dari perbuatan hukum Administrasi Negara yang menciptakan hubungan-hubungan hukum (yang mengikat) antara penguasa dan para warga masyarakat.
3. Norma jabatan (*Concrete Normgeving*). Merupakan suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dari penguasa administrasi negara untuk

⁸⁵ Amrah Muslimin, *op.cit.*, hlm.7

⁸⁶ Prajudi Atmosudirjo, *op.cit.*, hlm.33

membuat agar supaya suatu ketentuan undang-undang mempunyai isi yang konkret dan praktis serta dapat diterapkan menurut keadaan waktu dan tempat.

4. Legislasi Semu (*Pseudo Weigeving*). Adalah penciptaan dari aturan-aturan hukum oleh pejabat administrasi negara yang berwenang sebenarnya dimaksudkan sebagai garis-garis pedoman pelaksanaan *policy* (kebijaksanaan suatu ketentuan undang-undang) akan tetapi dipublikasikan secara meluas.

F. Pengertian Lingkungan Hidup

Lingkungan sangat menentukan kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya, namun sebaliknya manusia juga dapat menentukan keadaan lingkungan, apakah lingkungan nanti dan sekarang selalu berada pada kondisinya untuk menunjang kehidupan, hal itu tergantung pada sikap manusia dalam mengelola maupun mendayagunakan sumber daya alam. Lingkungan hidup Indonesia yang dianugerahkan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat dan bangsa Indonesia merupakan karunia dan rahmat-Nya yang wajib dilestarikan dan dikembangkan kemampuannya agar dapat tetap menjadi sumber dan penunjang hidup bagi rakyat dan bangsa Indonesia serta makhluk hidup lainnya demi kelangsungan dan peningkatan kualitas hidup itu sendiri, pembangunan sebagai upaya dasar dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran rakyat, baik untuk mencapai kemakmuran lahir maupun untuk

mencapai kepuasan batin, oleh karena itu penggunaan sumber daya alam harus selaras dan seimbang dengan fungsi lingkungan hidup.⁸⁷

Antara manusia dan lingkungan hidup terdapat hubungan yang amat dinamis. Perubahan dalam lingkungan hidup akan menyebabkan perubahan pula dalam perilaku manusia untuk menyesuaikan diri dengan kondisi yang baru. Perubahan perilaku manusia ini selanjutnya akan menyebabkan perubahan dalam lingkungan hidup, demikian seterusnya. Karena luasnya pengertian lingkungan hidup maka seringkali dikelompokkan untuk mempermudah pemahamannya.⁸⁸

Lingkungan hidup dalam pengertian Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, seperti terdapat dalam Pasal 1 angka 1, adalah “kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi alam itu sendiri, kelangsungan perikehidupan, dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain”.

Lingkungan hidup adalah sistem yang merupakan kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dengan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupannya dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya. Makhluk hidup merupakan pihak yang selalu memanfaatkan lingkungan hidupnya, baik dalam hal respirasi, pemenuhan kebutuhan pangan, papan dan lain-lain. Dan manusia sebagai makhluk

⁸⁷ Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Cet.II, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm.32

⁸⁸ Slamet Juli Soemirat, *Kesehatan Lingkungan*, Cet.IV, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 227.

yang paling unggul di dalam ekosistemnya, memiliki daya dalam mengkreasi dan mengkonsumsi berbagai sumber-sumber daya alam bagi kebutuhan hidupnya.⁸⁹

Terdapat berbagai sumber daya alam yang merupakan komponen lingkungan yang sifatnya berbeda-beda, dimana dapat digolongkan atas sumber daya alam yang dapat diperbaharui (*renewable natural resources*) dan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui (*non-renewable natural resources*). Berbagai sumber daya alam yang mempunyai sifat dan perilaku yang beragam tersebut saling berinteraksi dalam bentuk yang berbeda-beda pula. Sesuai dengan kepentingannya maka sumber daya alam dapat dibagi atas :⁹⁰

1. Fisiokimia seperti air, udara, tanah, dan sebagainya;
2. Biologi seperti fauna, flora, habitat, dan sebagainya; dan
3. Sosial ekonomi seperti pendapatan, kesehatan, adat-istiadat, agama, dan lain-lain.

Interaksi dari elemen lingkungan yaitu antara yang tergolong hayati dan non-hayati akan menentukan kelangsungan siklus ekosistem, yang di dalamnya di dapati proses pergerakan energi dan hara (material) dalam suatu sistem yang menandai adanya habitat, proses adaptasi, dan evolusi. Dalam memanipulasi lingkungan hidupnya, maka manusia harus mampu mengenali sifat lingkungan hidup yang ditentukan oleh macam-macam faktor. Kategori sifat lingkungan hidup atas dasar :⁹¹

⁸⁹ Mohammad Soerjani, *Permasalahan lingkungan hidup dalam tinjauan Filosofis ekologis*, Cet.V, CIDES, Jakarta, 2006, hlm.45

⁹⁰ Gunawan Suratmo, *Permasalahan Lingkungan Hidup dalam Tinjauan Pengertian Konsep Ekologi*, Cet.III, CIDES, Jakarta, 2006, hlm.29

⁹¹ Soemarwoto, *Ekologi lingkungan hidup dan pembangunan*, Cet.II, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2001, hlm.69

1. Jenis dan jumlah masing-masing jenis unsur lingkungan hidup tersebut;
2. Hubungan atau interaksi antara unsur dalam lingkungan hidup tersebut;
3. Kelakuan atau kondisi unsur lingkungan hidup; dan
4. Faktor-faktor non-materil, seperti cahaya dan kebisingan.

Manusia berinteraksi dengan lingkungan hidupnya, yang dapat mempengaruhi dan terpengaruhi oleh lingkungan hidupnya, membentuk dan dibentuk oleh lingkungan hidupnya. Hubungan manusia dengan lingkungan hidupnya adalah sirkuler, jika terjadi perubahan pada lingkungan hidupnya maka manusia akan terpengaruh. Hal tersebut berkaitan dengan mutu lingkungan hidup yang dapat diukur dari kerasannya manusia yang tinggal di lingkungan tersebut, yang diakibatkan oleh terjaminnya perolehan rejeki, iklim dan faktor alamiah lainnya yang sesuai.

Menurut Koesnadi Hardjosoemantri :

“Lingkungan hidup yang sehat dan baik sebagaimana tertera dalam berbagai konstitusi dikaitkan dengan kewajiban untuk melindungi lingkungan hidup, hal ini berarti bahwa lingkungan hidup dengan sumber-sumber dayanya adalah kekayaan bersama yang dapat digunakan setiap orang, yang harus dijaga untuk kepentingan masyarakat dan untuk generasi-generasi mendatang, perlindungan lingkungan hidup dan sumber daya alamnya dengan demikian mempunyai tujuan ganda, yaitu melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhannya dan melayani kepentingan individu-individu.”⁹²

Untuk menciptakan lingkungan dalam kehidupan yang seimbang sangat tergantung dari kegiatan manusia, sedangkan kegiatan manusia sangat dipengaruhi

⁹² Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gadjah Mada, Yogyakarta, 2001, hlm.95.

oleh tingkat kesadaran masyarakatnya dalam mengelola dan membina lingkungan itu, dalam kehidupan bernegara ini di dalamnya berisi kumpulan manusia yang disebut masyarakat, dan bagian terkecil dari masyarakat ini adalah keluarga, jadi warna dari masyarakat ditentukan oleh keadaan keluarga. Sehubungan dengan hal tersebut P. Joko Subagyo menyatakan :

“Masalah kesadaran masyarakat terhadap lingkungan harus diawali dari kesadaran keluarga, dalam hal ini adalah kesadaran menghadapi dan menciptakan lingkungannya, misalnya bagaimana menciptakan suasana yang bersih disekitar rumah, bagaimana memelihara kebersihan itu dalam rumah kemudian berkembang ke bagian yang lebih luas lagi yaitu di sekitarnya dan masyarakat luas, apabila suasana dan tingkah laku demikian sudah membudaya maka tinggal meningkatkan bagaimana mengelola atau membudidayakan lingkungan dengan berwawasan lingkungan.”⁹³

Kesadaran terhadap lingkungan tidak hanya bagaimana menciptakan suatu yang indah dan bersih saja, tetapi kewajiban setiap manusia untuk menghormati hak-hak orang lain atau suatu kehidupan yang lain, juga terhadap kewajibannya, sering kita jumpai tindakan orang atau sekelompok orang (pengusaha) yang hanya mengejar kepentingannya sendiri tanpa memperhatikan dampak dan hak orang lain.

Menurut P. Joko Subagyo :

“Dampak bermakna suatu perubahan, namun perubahan dalam lingkungan ini sangat mendasar yang ditimbulkan oleh kegiatan, tentunya hal ini berpegang pada suatu pedoman yang digunakan sebagai dasar untuk menilai apakah suatu rencana kegiatan mempunyai dampak penting atau tidak, dampak penting ini berdasarkan kriteria, sebagaimana tertuan dalam lampiran Keputusan Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup Nomor Kep-49/MENKLH/6/1987 yang telah diperbaharui melalui Kep-10/MENLH/3/1994 dengan salah satu pedoman yang digunakan

⁹³ P. Joko Subagyo, *op.cit.*, hlm.17.

sebagai dasar untuk menilai apakah suatu rencana kegiatan mempunyai dampak penting atau tidak.”⁹⁴

Menentukan dampak penting terhadap lingkungan, berdasarkan Kep-10/MENLH/3/1994 perlu disertai dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :⁹⁵

1. Bahwa penilaian pentingnya dampak terhadap lingkungan berkaitan secara relatif dengan besar kecilnya rencana kegiatan atau kegiatan yang sudah berjalan, hasil guna dan daya gunanya, bila rencana kegiatan tersebut dilaksanakan.
2. Bahwa penilaian pentingnya dampak terhadap lingkungan dapat pula didasarkan pada dampak kegiatan tersebut terhadap salah satu aspek lingkungan saja, atau dapat juga terhadap aspek lingkungan lainnya.
3. Bahwa penilaian pentingnya dampak terhadap lingkungan atas dasar kemungkinan timbulnya dampak positif tidak boleh dipandang sebagai faktor yang masing-masing berdiri sendiri, melainkan harus diperhitungkan bobotnya guna dipertimbangkan hubungan timbal baliknya timbal baliknya untuk mengambil keputusan perlunya rencana kegiatan dilengkapi dengan analisis dampak lingkungan atau perlunya kegiatan yang sudah berjalan dilengkapi dengan sistem evaluasi lingkungan.

Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menyatakan bahwa “perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya sistematis dan terpadu yang dilakukan untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup dan

⁹⁴ *ibid*, hlm.19

⁹⁵ *ibid*

mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pemeliharaan, pengawasan, dan penegakan hukum.”