

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PENGEMBANG YANG TIDAK
MEMBANGUN BENDALI/BOZEM DI PERUMAHAN PESONA
KHATULISTIWA BALIKPAPAN**

***RESPONSIBILITIES OF DEVELOPER LAW WHICH DO NOT BUILD
BOZEM IN THE HOUSING OF KHATULISTIWA BALIKPAPAN***

Isa Jannet Firdzusy, Suhadi, Sri Endang Rayung Wulan

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya Kalurahan Damai, Balikpapan, Kalimantan Timur
suhadi@uniba-bpn.ac.id

Abstrak

Pemerintah memiliki kedudukan sebagai administrasi negara. Sebagai administrasi negara, pemerintah dapat bertindak baik dalam lapangan pengaturan (regelen) maupun dalam lapangan pelayanan (bestuuren). Penegakan hukum lingkungan seharusnya dilakukan pemerintah secara preventif maupun represif, yaitu dengan mengawasi secara ketat dan menerapkan sanksi administratif maupun sanksi pidana terhadap pengembang yang tidak membangun sesuai dengan tapak rencana sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan. Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti menggunakan pendekatan yuridis empiris karena hendak mengkaji asas-asas hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Pertanggungjawaban hukum terhadap pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan yang tidak membangun bendali/bozem berupa pertanggungjawaban hukum administrasi dan pertanggungjawaban hukum pidana. Pertanggungjawaban hukum administrasi berupa teguran hingga pencabutan izin, sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan.

Kata Kunci : Penegakan Hukum, Pengembang Perumahan, Kawasan Bozem

Abstract

The government has a position as a state administration. As a state administration, the government can act both in the regulatory field (regelen) and in the service sector (bestuuren). Enforcement of environmental law should be carried out by the government in a preventive and repressive manner, namely by closely monitoring and applying administrative sanctions and criminal sanctions against developers who do not build in accordance with the plan as stipulated in the Regional Regulation of the City of Balikpapan. The research approach used by researchers uses an empirical juridical approach because it wants to study the principles of applicable law and what happens in reality in the community. Legal liability to the housing developer of the Balikpapan equator that does not build bend / bozem in the form of administrative legal responsibility and criminal liability. Administrative legal liability in the form of reprimands to revocation of permits, in accordance with Article 17 of the City Regulation of Balikpapan City Number 5 of 2013 concerning Provision and Submission of Infrastructure, Facilities and Utilities in Housing Areas.

Keywords: Law Enforcement, Housing Developers, Bozem Region

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin pesat, tuntutan akan kebutuhan yang menunjang kehidupan masyarakat juga semakin meningkat. Setiap warga Negara Indonesia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Papan atau tempat adalah hal yang paling mendasar yang dibutuhkan oleh manusia. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya. Pemerintah dalam hal ini berkewajiban, bertanggungjawab dan berwenang untuk melindungi masyarakat menyediakan tempat tinggal atau rumah melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman bagi masyarakat dalam pemenuhan kebutuhannya, Negara telah mengatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Dalam pembangunan, perumahan dapat dibangun oleh badan hukum yang menyelenggarakan pengembangan perumahan yang disebut dengan pengembang. Perumahan yang dibangun harus melalui beberapa tahap yang sudah ditentukan dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Pemukiman, yaitu perencanaan, perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan, dan pengendalian perumahan. Perumahan yang dibangun oleh pengembang harus mencakup prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pengembang adalah institusi atau lembaga atau perorangan penyelenggara pembangunan kawasan perumahan-perumahan termasuk kavling siap bangun menurut Pasal 17 Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan.

Kota Balikpapan menjadi salah satu kota yang memiliki perkembangan penduduk yang pesat, perkembangan penduduk ini juga menuntut kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakatnya. Banyak pengembang yang membangun perumahan di Kota Balikpapan. Perumahan yang dibangun juga harus sesuai dengan peraturan yang ada. Perumahan yang dibangun oleh pengembang sudah harus beserta dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sehingga layak untuk menjadi tempat tinggal masyarakat. Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, maka pengembang harus melaksanakan pembangunan dengan mematuhi aturan yang sudah ditetapkan. Dalam Pasal 5 Ayat (2) huruf e Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, pengembang dalam pembangunan perumahan wajib membangun 4% dari 40% yang tergambar dalam rencana tapak prasarana, sarana, dan utilitas untuk bendali/bozem. Bendungan pengendali banjir atau bendali adalah suatu bangunan yang dibangun untuk mengendalikan air di suatu tempat. Selain itu, bendali juga memiliki kelebihan, yaitu pembangunannya tidak memerlukan waktu yang lama dan biaya besar, berbeda dengan waduk besar. Meskipun demikian, bendali secara efektif mampu mengamankan beberapa sudut kota dari bahaya banjir dan pengisian air tanah bisa lebih terdistribusi.¹

Pemerintah Kota Balikpapan menyerahkan pembangunan perumahan oleh pengembang berdasarkan asas kepentingan umum, fungsi sosial, manfaat, kepastian hukum, penataan ruang, dan pembangunan berkelanjutan. Dengan adanya Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, maka pengembang wajib melaksanakan pembangunan dengan mematuhi aturan yang sudah ditetapkan. Jika pengembang tidak mematuhi dan melanggar peraturan yang ditentukan, maka Pemerintah wajib memberikan sanksi administratif

¹ Elis Widia Astuti, Implementasi Program Pengendalian Banjir Oleh Dinas Bina Marga dan Pengairan di Kota Samarinda, UNMUL, No 3/2/2014, hlm. 501

sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, bahkan Pemerintah juga berwenang memberikan sanksi pidana kepada pengembang sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan.

Pada tanggal 31 Agustus 2017, Suryanto selaku Kepala Dinas Lingkungan Hidup menyatakan bahwa ada lima pengembang yang tidak membangun bendali/bozem yang ada dalam rencana tapak sehingga berkontribusi sebagai salah satu penyebab banjir di Kota Balikpapan.² Setelah dilakukan penelitian di Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan, salah satu pengembang yang tidak membangun bozem adalah PT. Indonesia Merancang Bangun yang membangun perumahan pesona khatulistiwa yang terletak di Sumber Rejo. Pada rencana tapak PT. Indonesia Merancang Bangun akan membangun bendali seluas 10.000 m², tetapi pada faktanya perumahan pesona khatulistiwa sama sekali tidak membangun bendali/bozem yang seharusnya menjadi kewajiban pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan. Tidak patuhnya pengembang PT. Indonesia Merancang Bangun dalam membangun bendali/bozem sebagai salah satu kewajiban dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan tentu saja adalah pelanggaran pada Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan. Tidak hanya melanggar peraturan, akibat yang ditimbulkan dari tidak dibangunnya bendali/bozem oleh pengembang menjadi salah satu faktor yang menyebabkan banjir di Kota Balikpapan.

Secara teoritis, pemerintah memiliki kedudukan sebagai administrasi negara. Sebagai administrasi negara, pemerintah dapat bertindak baik dalam lapangan pengaturan (regelen) maupun dalam lapangan pelayanan (bestuuren). Penegakan hukum lingkungan seharusnya dilakukan pemerintah secara preventif maupun represif, yaitu dengan mengawasi secara ketat dan menerapkan sanksi administratif maupun sanksi pidana terhadap pengembang yang tidak membangun sesuai dengan tapak rencana sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan. PT. Indonesia Rancang Membangun juga seharusnya bertanggungjawab atas pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas. Pemerintah juga berkewajiban menegakkan hukum kepada pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan karena telah melanggar aturan yang berlaku dengan tidak membangun bendali/bozem pada kawasan perumahan yang telah dibangun.

PT. Indonesia Merancang Bangun sebagai pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan seharusnya bertanggungjawab penuh serta mematuhi peraturan yang telah ditetapkan Pemerintah Kota Balikpapan dengan membangun bendali/bozem sebagai salah satu prasarana, sarana, dan utilitas yang harus disertakan pada saat membangun atau menyelenggarakan perumahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan atas latar belakang masalah tersebut, maka masalahnya dapat dirumuskan antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban hukum pengembang PT. Indonesia Merancang Bangun yang tidak membangun bendali/bozem di perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan?
2. Bagaimanakah penegakan hukum terhadap pengembang PT. Indonesia Merancang Bangun yang tidak membangun bendali/bozem di perumahan peona khatulistiwa Balikpapan?

² 2Aridjwana, "Ditenggarai Langgar Aturan, Dinas Lingkungan Hidup Balikpapan Akan Panggil Pengembang Nakal", 2017, <http://kaltim.tribunnews.com/2017/08/31/ditenggarai-langgar-aturan-dinas-lh-balikpapan-akan-panggil-pengembang-nakal>. diakses terakhir pada tanggal 13/02/2018

C. Metode Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti menggunakan pendekatan yuridis empiris karena hendak mengkaji asas-asas hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat berdasarkan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

Pendekatan yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang nyata dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.³ Pendekatan yuridis empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya dengan cara wawancara dengan instansi yang terkait yaitu untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban hukum pengembang dan bagaimana penegakan hukum terhadap PT. Indonesia Merancang Bangun sebagai pengembang yang kawasan perumahannya tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Perumahan adalah salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang erat pada masyarakatnya.⁴ Perumahan sehat merupakan konsep dari perumahan sebagai faktor yang dapat meningkatkan standar kesehatan penghuninya. Konsep tersebut melibatkan pendekatan sosiologis dan teknis pengelolaan faktor resiko dan berorientasi pada lokasi bangunan, kualifikasi, adaptasi, manajemen, penggunaan dan pemeliharaan rumah, dan lingkungan di sekitarnya, serta mencakup apakah rumah tersebut memiliki penyediaan air minum dan sarana yang memadai untuk memasak, mencuci, menyimpan makanan, serta pembuangan kotoran manusia maupun limbah yang lainnya.⁵

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berbunyi :

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”

2. Pertanggungjawaban Hukum

a) Pengertian Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya seperti bila terjadi sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban yakni liability (the state of being liable) dan responsibility (the state or fact being responsible). Liability merupakan istilah hukum yang luas, didalamnya mengandung makna komprehensif yang meliputi hampir setiap karakter resiko dan tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin sehingga dapat meliputi semua karakter hak dan kewajiban dan dapat bertanggung jawab terhadap hal-hal yang actual serta menciptakan tugas untuk melakukan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Responsibility merupakan hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. Responsibility juga berarti kewajiban

³ Soerjono Soekanto, 2006, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), hlm. 51

⁴ <http://digilib.unila.ac.id.8615/13/BAB%2011.pdf>, diakses terakhir pada tanggal 27 Maret 2018

⁵ <http://journal.unair.ac.id/download-fullpaper-KESLING-2-1-04.pdf>, diakses terakhir pada tanggal 27 Maret 2018

bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaknaskan dan memperbaiki kerusakan apa pun yang ditimbulkan.

Pertanggungjawaban hukum adalah suatu keadaan yang wajib untuk menanggung segala beban tuntutan dari perkara yang dipersalahkan yang merupakan akibat dari sikap atau tindakan yang dilakukan oleh seseorang yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain serta menimbulkan sanksi dari tindakan yang dilakukannya.

Sanksi hukum adalah sebuah hukuman yang dimana akibat dari suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain yang dapat menimbulkan kerugian materil atau immaterial. Sanksi hukum dari suatu pertanggungjawaban hukum dapat berupa sanksi administrasi, sanksi pidana, dan sanksi perdata.

b) Bentuk-bentuk Pertanggungjawaban Hukum

1) Pertanggungjawaban Pidana

Pertanggungjawaban pidana dalam bahasa asing disebut sebagai *toekenbaaerheid*, *criminal responsibility*, atau *criminal liability*. Pertanggungjawaban yang dimaksud untuk menentukan apakah seseorang tersebut dapat dipertanggungjawabkan atas pidana atau tidak terhadap perbuatan yang dilakukannya.⁶ Perbuatan pidana hanya menunjuk kepada dilarang dan diancamnya perbuatan dengan suatu pidana. Seseorang yang melakukan perbuatan pidana dapat dijatuhi pidana sebagaimana yang diancamkan, tergantung pada perbuatan yang dilakukan mempunyai unsur delik atau tidak. Pertanggungjawaban tanpa adanya kesalahan dari pihak yang melanggar dinamakan *leer van het materiele feit*.⁷

Pertanggungjawaban pidana perlu adanya syarat pelaku mampu untuk bertanggung jawab dan tidak mungkin seseorang dapat dipertanggungjawabkan apabila seseorang tersebut tidak mampu untuk bertanggung jawab. Menurut Simons, kemampuan bertanggung jawab adalah suatu keadaan psikis sedemikian rupa, sehingga penerapan suatu upaya peniadaan, baik ditinjau secara umum maupun dari sudut orang yang dapat dibenarkan. Seseorang yang dikatakan mampu bertanggung jawab apabila:⁸

- a. Mampu mengetahui atau menyadari bahwa perbuatannya bertentangan dengan hukum
- b. Mampu untuk menentukan kehendaknya sesuai dengan kesadaran tadi
- c. Seseorang yang telah didakwa pada dasarnya dianggap mampu bertanggung jawab kecuali dinyatakan sebaliknya.

Dalam KUHP tidak memuat ketentuan tentang arti kemampuan bertanggung jawab yang ada hanya alasan yang terdapat pada pelaku tindak pidana yang mengakibatkan perbuatannya tidak dapat dipertanggungjawabkan. Alasan tersebut berupa keadaan pribadi secara biologis yang dirumuskan dalam Pasal 44 KUHP.

2) Pertanggungjawaban Perdata

Pertanggungjawaban perdata merupakan pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami seseorang karena perbuatan yang dilakukan oleh orang lain dan diantara kedua belah pihak tidak terdapat suatu perjanjian atau hubungan hukum perjanjian sehingga berdasarkan undang-undang terjadi hubungan hukum antara orang yang mengalami kerugian tersebut. Maka dalam hal tersebut diatur oleh Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang

⁶ S.R Sianturi, 1996, *Asas-Asas Hukum Pidana dan Penerapannya*, Jakarta: Alumni, hlm. 245

⁷ Moeljanto, 2009, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 165

⁸ Teguh Prasetyo, 2014, *Hukum Pidana*, Jakarta: Rajawali Press, hlm. 85

lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud dengan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa adanya unsur kesengajaan maupun kelalaian)
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Beberapa bentuk dari tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kealpaan) sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan kelalaian sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara.⁹

Akibat dari perbuatan melawan hukum seseorang harus mengganti kerugian walaupun bertentangan dengan hak dan kewajiban orang lain yang timbul karena undang-undang sehingga tergugat harus menanggung akibat dari perbuatannya.

3) Pertanggungjawaban Administrasi Negara

Prinsip negara hukum harus bersandar pada asas legalitas yang mengandung makna bahwa setiap tindakan hukum pemerintah harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku atau setiap tindakan hukum pemerintah harus didasarkan pada kewenangan yang diberikan dalam peraturan perundang-undangan yang didalamnya tersirat adanya sebuah pertanggungjawaban. Tanggung jawab pemerintah terhadap warga negara atau pihak ketiga dianut oleh hampir semua negara yang berdasarkan atas hukum. Dalam perspektif hukum publik, tindakan hukum pemerintah harus dituangkan dalam dan dipergunakan dalam beberapa instrumen hukum dan kebijakan seperti peraturan perundang-undangan, peraturan kebijakan dan keputusan. Setiap penggunaan wewenang dan penerapan instrumen hukum dan akibat hukum karena memang dimaksudkan untuk menciptakan hubungan hukum dan akibat hukum pula.¹⁰

Setiap penggunaan kewenangan di dalamnya terkandung suatu pertanggungjawaban, dengan demikian harus dikemukakan tentang tata cara memperoleh dan menjalankan kewenangan karena tidak semua perbuatan yang dilakukan dapat memikul sebuah tanggung jawab hukum. Berdasarkan negara hukum setiap tindakan dari suatu perbuatan yang dilakukan oleh pejabat harus dilandaskan pada asas legalitas yaitu setiap tindakan jabatan wajib dilandaskan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dan penggunaan wewenang untuk melakukan tindakan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan.

Tanggungjawab yang dibebankan kepada subyek yang melakukan kesalahan administrasi.¹¹

Sanksi administrasi berupa :

- a. Sanksi Administrasi ringan berupa

⁹ Munir Fuady, 2002, Perbuatan Melawan Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 3

¹⁰ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm. 341

¹¹ H. Salim HS dan Erlis Septiana Nurbani, 2014, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis, Jakarta : Rajawali pers, hlm.210

1. Teguran lisan
 2. Teguran tertulis
 3. Penundaan kenaikan pangkat, golongan, dan hak-hak jabatan.
- b. Sanksi administrasi sedang berupa :
1. Pembayaran uang paksa dan atau ganti rugi
 2. Pemberhentian sementara dengan memperoleh hak-hak jabatan
 3. Pemberhentian sementara tanpa memperoleh hak-hak jabatan
- c. Sanksi administrasi berat berupa :
1. Pemberhentian tetap dengan memperoleh hak- hak keuangan dan fasilitas lain
 2. Pemberhentian tanpa memperoleh hak-hak keuangan dan fasilitas lain
 3. Pemberhentian tetap dengan memperoleh hak- hak keuangan dan fasilitas lain serta dipublikasikan di media masa
 4. Pemberhentian tetap tanpa hak-hak keuangan dan fasilitas lain serta dipublikasikan di media masa

3. Pengertian Pengembang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengembang adalah orang yang mengembangkan atau perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan: perumahan pengusaha yang mempersiapkan lahan dan sebagainya untuk perumahan (hunian dan sebagainya).

Menurut Pasal 1 ayat (17) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, pengembang adalah institusi atau lembaga atau perorangan penyelenggara pembangunan kawasan perumahan termasuk kavling siap bangun.

4. Pengertian Bendali, Bozem, dan Polder

a) Bendali

Bendali adalah suatu bangunan yang dibangun untuk mengendalikan air di suatu tempat. Bendali merupakan sebuah bangunan bendungan tetapi memiliki fungsi yang beragam. Ada yang sebagai tempat penampungan air ada juga yang sebagai pengendalian banjir. Bendungan Pengendali Banjir (bendali) tidak hanya berfungsi untuk mengendalikan banjir, tetapi juga bermanfaat dalam rangka konservasi air tanah. Selain itu, bendali juga memiliki kelebihan, yaitu pembangunannya tidak memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar, berbeda dengan waduk besar. Meskipun demikian, bendali secara efektif mampu mengamankan beberapa sudut kota dari bahaya banjir dan pengisian air tanah bisa lebih terdistribusi.¹²

b) Bozem

Bozem berfungsi sebagai pengatur sistem hidrologi, yaitu dengan menyeimbangkan aliran sungai di hilir, serta memasok air ke sumber air lainnya seperti akuifer (air tanah), sungai, dan persawahan. Karena itulah waduk/bozem didayagunakan sebagai pengendali banjir pada saat musim penghujan dan sebagai penampung air untuk cadangan irigasi pada saat musim kemarau.¹³

c) Polder

¹² Elis Widia Astuti, *Op.Cit.*, hlm. 501

¹³ "Ekosistem". 2012, E-Journal Online, <<http://lh.surabaya.go.id/profile/kehati/2012/6.D2-EKOSISTEM.pdf>>. diakses terakhir pada tanggal 20/07/2017

Polder adalah sebidang tanah yang rendah, dikelilingi oleh embankment atau timbunan atau tanggul yang membentuk semacam kesatuan hidrologis buatan, yang berarti tidak ada kontak dengan air dari daerah luar selain yang dialirkan melalui perangkat manual.

Sistem polder adalah suatu cara penanganan banjir/rob dengan kelengkapan sarana fisik yang meliputi sistem drainase kawasan, kolam retensi, tanggul keliling kawasan, pompa dan pintu air, sebagai satu kesatuan pengelolaan tata air tak terpisahkan. Manajemen sistem tata air dilakukan dengan mengendalikan volume, debit, muka air, tata guna lahan dan lansekap.¹⁴

II. PEMBAHASAN

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PENGEMBANG PT. INDONESIA MERANCANG BANGUN YANG TIDAK MEMBANGUN BENDALI/BOZEM DI PERUMAHAN PESONA KHATULISTIWA BALIKPAPAN

A. Pertanggungjawaban Hukum Administrasi Kepada Pengembang PT. Indonesia Merancang Bangun yang Tidak Membangun Bendali/Bozem di Perumahan Pesona Khatulistiwa Balikpapan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia tanggungjawab dalam arti *responsibility* dapat berarti menanggung segala sesuatunya, jika terjadi sesuatu dapat disalahkan, dituntut, dan diancam hukuman oleh penegak hukum. Tanggungjawab yang berarti *liability* dapat berupa berarti yang menanggung segala sesuatu kerugian yang diakibatkan perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk atas namanya. Pada umumnya macam-macam dan jenis sanksi dicantumkan dan ditentukan secara jelas dalam peraturan perundang-undangan bidang administrasi tertentu. Secara umum dikenal beberapa macam sanksi dalam hukum administrasi, yang pertama paksaan pemerintah (*bestuursdwang*) kemudian yang kedua penarikan kembali keputusan yang menguntungkan yaitu izin, subsidi, dan pembayaran, lalu yang ketiga pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*) dan keempat pengenaan denda administratif (*administrative boete*).¹⁵

Dalam hal penerapan sanksi administratif terhadap pengembang yang tidak membangun bendali/bozem diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Tahun 2013 Tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan. Pasal yang dapat dikenakan terhadap pengembang perumahan yang tidak membangun fasilitas prasarana, sarana, dan utilitas dalam hal ini bendali/bozem yaitu :

Pasal 5

- (1) Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sebesar 40% (empat puluh persen) dari luas lahan yang tergambar di dalam rencana tapak.
- (2) Luas lahan sebesar 40% (empat puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi secara proposional, yaitu :
 - a) 20% (dua puluh persen) diperuntukan sebagai jalan, drainase, dan utilitas ;
 - b) 4% (empat persen) diperuntukan sebagai tempat pemakaman umum ;
 - c) 10% (sepuluh persen) diperuntukan sebagai bendali/bozem.
- (3) Khusus untuk perumahan yang tidak memerlukan lahan bendali/bozem/kolam detensi maka lahan yang diperuntukan untuk bendali/bozem/ kolam detensi dialihkan menjadi lahan RTH.

Pasal 17

¹⁴ "Sistem Polder Pengendali Banjir Perkotaan" 2013, E-Journal

Online. <http://www.pu.go.id/uploads/services/infopublik20130218020920.pdf>. diakses terakhir pada tanggal 20/07/2017

¹⁵ Ridwan HR, Op.Cit, hlm.345

(1) Walikota berwenang menerapkan sanksi administratif kepada setiap orang atau badan usaha/badan hukum yang melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (1), Pasal 6 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4).

(2) Saksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :

a) Peringatan tertulis;

b) Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan;

c) Denda administrasi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

d) Dimasukkan ke dalam daftar hitam (black list) dan dipublikasikan kepada masyarakat.

PT. Indonesia Merancang Bangun selaku pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan yang tidak membangun fasilitas prasarana, sarana, dan utilitas dalam hal ini bendali/bozem sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan tersebut telah melakukan perbuatan melanggar dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 17 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas. Penerapan sanksi administratif yaitu dengan sanksi administratif yaitu dengan saksi berupa peringatan tertulis, penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan, denda administrasi sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan dimasukkan ke dalam daftar hitam (black list) dan dipublikasikan kepada masyarakat.

Bedasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M.Si, kepala bidang perumahan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan, selama ini sanksi administrasi dari Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan adalah teguran lisan kepada PT. Indonesia Merancang Bangun dengan memanggil pihak pengembang dan dilakukan koordinasi terkait dengan tidak dibangunnya bendali/bozem di kawasan perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan. Setelah dilakukan koordinasi dan teguran secara lisan kepada pengembang karena bendali/bozem tidak dibangun sesuai dengan rencana tapak yang telah diserahkan kepada Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan pada saat proses pengurusan izin, pengembang akan melakukan pembangunan dan diawasi oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup.¹⁶

Bedasarkan fakta yang terjadi, belum ada pertanggungjawaban hukum yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan. Selama ini hanya diberikan teguran secara lisan.

Pertanggungjawaban Hukum Pidana Kepada Pengembang PT. Indonesia Merancang Bangun yang Tidak Membangun Bendali/Bozem di Perumahan Pesona Khatulistiwa Balikpapan

Dalam hukum pidana konsep “pertanggungjawaban” itu merupakan konsep sentral yang dikenal dengan sebutan ajaran kesalahan. Dalam bahasa latin ajaran kesalahan dikenal dengan sebutan mens rea. Doktrin mens rea dilandaskan pada suatu perbuatan tidak mengakibatkan seseorang bersalah, kecuali jika pikiran orang itu jahat. Dalam bahasa Inggris doktrin tersebut dirumuskan dengan an act does not make a person guilty, unless the mind is legally blameworthy.

Bedasarkan asas tersebut syarat yang harus dipenuhi untuk memidana seseorang, yaitu ada perbuatan lahiriah yang terlarang atau perbuatan pidana (actus reus) dan ada sikap batin jahat atau tercela (mens rea).¹⁷ Pada hukum pidana Belanda apabila memenuhi unsur seperti, adanya tindakan oleh pelaku, perbuatan tersebut memenuhi delik dalam undang-undang, perbuatan tersebut melawan hukum maka pada prinsipnya orang yang melakukan tindak

¹⁶ Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan, Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M.Si pada tanggal 28 Agustus 2018

¹⁷ Bayu Aji Pramono, 2011, *Perdagangan Orang : Dimensi, Instrumen Internasional dan Pengaturannya di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 223

pidana atau kejahatan dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatan atau dilakukannya.¹⁸

Dalam hal kemampuan bertanggungjawab bagi pelaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana merumuskan keadaan tentang mengenai kapan orang tidak mampu bertanggungjawab agar tidak dipidana dalam dua keadaan jiwa, artinya merumuskan perihal kebalikan (secara negatif) dari kemampuan bertanggung jawab yaitu karena jiwanya cacat dalam pertumbuhan dan karena jiwanya terganggu karena penyakit.¹⁹

Dalam penerapan sanksi pidana terhadap pengembang yang tidak membangun bendali/bozem pada kawasan perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan. Pemerintah Kota Balikpapan mengatur penerapan sanksi pidana yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas. Pasal yang dapat dikenakan terhadap pengembang yaitu :

Pasal 5

- (1) Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sebesar 40% (empat puluh persen) dari luas lahan yang tergambar di dalam rencana tapak.
- (2) Luas lahan sebesar 40% (empat puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi secara proposional, yaitu :
 - a) 20% (dua puluh persen) diperuntukan sebagai jalan, drainase , dan utilitas ;
 - b) 4% (empat persen) diperuntukan sebagai tempat pemakaman umum ;
 - c) 10% (sepuluh persen) diperuntukan sebagai bendali/bozem.
 - d) Khusus untuk perumahan yang tidak memerlukan lahan bendali/bozem/kolam detensi maka lahan yang diperuntukan untuk bendali/bozem/ kolam detensi dialihkan menjadi lahan RTH.
- (3) Khusus untuk perumahan yang tidak memerlukan lahan bendali/bozem/kolam detensi dialihkan menjadi lahan RTH.

Pasal 6

- (1) Prasarana, antara lain :
 - a) Jaringan jalan;
 - b) Jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c) Instalasi pengolahan air limbah kawasan;
 - d) Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 - e) Tempat pembuangan sampah sementara; dan
 - f) Bendali/bozem/polder.

Pasal 18

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 6 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dikenakan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pengembang perumahan yang tidak membangun prasarana, sarana, dan utilitas dalam hal ini bendali/bozem telah melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan. Pengembang yang melakukan perbuatan melanggar tersebut dapat dikenakan sanksi berupa sanksi pidana penjara dan/atau sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan.

Bedasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M.Si kepala bidang perumahan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan, sampai saat ini PT.Indonesia Merancang Bangun belum diberikan sanksi pidana ataupun denda, karena telah dilakukan

¹⁸ *Ibid*, hlm.112

¹⁹ *Ibid*, hlm.146

teguran secara lisan kepada pengembang yang belum membangun bendali/bozem di kawasan perumahan Pesona khatulistiwa.²⁰ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa secara pertanggungjawaban hukum pidana belum diterapkan.

B. Penegakan Hukum Terhadap Pengembang Yang Tidak Membangun Bendali/Bozem di Perumahan Pesona Khatulistiwa Balikpapan

Soejono soekanto mengatakan bahwa penegakan hukum merupakan kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah serta pandangan-pandangan yang mantap dan menegawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan (sebagai “*social engineering*”), memelihara dan mempertahankan (sebagai “*social control*”) kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut ditaati. Oleh karena itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan perkara dengan menerapkan hukum dan menemukan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materiil dengan menggunakan cara prosedural yang diterapkan oleh hukum formal.

Jika hakikat penegak hukum itu mewujudkan nilai-nilai atau kaidah- kaidah yang memuat keadilan dan kebenaran, maka penegakan hukum bukan hanya menjadi tugas dari penegak hukum yang dikenal secara konvensional. Akan tetapi, menjadi tugas dari setiap orang, tidak hanya menjadi kewajiban penegak hukum, sehingga semua masyarakat juga membantu dalam melakukan penegakan hukum. Dalam kaitannya dengan hukum public, J.B.J.M ten Berge mengatakan bahwa pihak pemerintah yang paling bertanggungjawab dalam menegakan hukum. Dalam hal ini adalah Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan yang dibantu oleh Satuan Polisi Pamong Praja. J.B.J.M ten Berge menyebutkan beberapa aspek yang harus diperhatikan atau dipertimbangkan dalam rangka penegakan hukum, yaitu :²¹

1. Suatu peraturan harus sedikit mungkin membiarkan ruang bagi perbedaan interpretasi
2. Ketentuan perkecualian harus dibatasi secara minimal
3. Peraturan harus sebanyak mungkin diarahkan pada kenyataan yang secara objektif dapat ditentukan
4. Peraturan harus dapat dilaksanakan oleh mereka yang terkena peraturan itu dan mereka yang dibebani dengan (tugas) penegakan (hukum).

Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal. Oleh karena itu, keberhasilan penegakan hukum akan dipengaruhi oleh hal-hal tersebut. Secara umum, sebagaimana dikemukakan oleh Soejono Soekanto, ada lima faktor yang mempengaruhi penegakan hukum, yaitu : faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang menerapkan hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan, faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan manusia di dalam pergaulan hidup.²²

Kelima faktor tersebut saling berkaitan, karena merupakan esensi dari penegakan hukum serta juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum.

1. Penegakan hukum preventif

Upaya secara preventif merupakan serangkaian upaya tindakan yang dimaksudkan sebagai pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran atau penyimpangan dari Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan di Balikpapan dengan kata lain bahwa upaya ini dilakukan untuk mengurangi atau menghilangkan kemungkinan terjadinya suatu kejadian yang tidak diinginkan.

²⁰ Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan, Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M,Si pada tanggal 28 Agustus 2018

²¹ Ridwan HR, Op.Cit, hlm.292

²² Ibid, hlm. 42

Bedasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M.Si Berkaitan dengan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan di Balikpapan, Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan melakukan koordinasi dan kerja sama dengan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Balikpapan terkait berlakunya Peraturan Daerah tersebut kepada pengembang, pendekatan edukasi dan sosialisasi terhadap pengembang perumahan, terkait pembangunan dan penyediaan bendali/bozem di kawasan perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan yang kemudian diumumkan dari berbagai media untuk dapat diketahui seluruh lapisan masyarakat berlakunya Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan. Pada saat Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan mengetahui abahwa pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan tidak membangun bendali/bozem, pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan diberikan teguran secara lisan agar segera membangun bendali/ bozem sesuai dengan rencana tapak.²³

2. Penegakan Hukum Represif

Upaya penegakan represif merupakan penegakan yang dilakukan apabila telah terjadi pelanggaran yang dimaksudkan untuk menanggulangi persoalan hukum berupa penegakan hukum administrasi, penegakan hukum pidana, atau penegakan hukum perdata. Sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, sanksi administratif dapat diterapkan kepada Pengembang berupa tertulis sampai dengan pencabutan izin.

Sanksi pidana kurungan dan pemberian sanksi berupa denda. Saksi pidana kurungan dapat dilakukan terhadap pengembang dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak menjalankan kewajibannya. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, untuk sanksi denda dapat diterapkan pengembang perumahan yang melakukan pelanggaran, pidana paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Bedasarkan dengan hasil wawancara dengan Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M.Si, Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan, sejauh ini belum ada penegakan hukum secara represif kepada PT. Indonesia Merancang Bangun selaku pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan, karena pihak Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan telah memberikan teguran lisan dan pengawasan kepada pihak pengembang yang tidak membangun bendali/bozem pada kawasan perumahannya dan diberikan toleransi untuk membangun bendali/bozem sesuai dengan rencana tapak. Dilihat dari perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan yang telah dibangun sejak tahun 2015 belum selesai pembangunannya sehingga Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan belum melakukan tindakan secara tegas kepada pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan.²⁴

Pada Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, belum mengatur mengenai pembangunan atau penyediaan prasarana khususnya bendali/bozem secara jelas karena tidak diatur jangka waktu yang diberikan kepada pengembang dalam menyerahkan hal tersebut kepada Pemerintah Kota Balikpapan. Apabila telah diatur secara jelas dengan

²³ Wawancara dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan, Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M.Si pada tanggal 28 Agustus 2018

²⁴ Wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan, Bapak H. A. Wahyudi Iriyanto, M.Si pada tanggal 28 Agustus 2018

diaturnya jangka waktu pembangunan atau penyediaan bendali/bozem maka Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan dapat melakukan penegakan hukum secara represif secara tegas kepada pengembang yang telah lewat dari jangka waktu yang ditetapkan. Sesuai dengan Pasal 17 dan Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, namun faktanya tidak diterapkan penegakan hukum secara represif.

3. Faktor-Faktor yang Menghambat Penegakan Hukum

a) Faktor Yuridis

Peraturan terkait penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan.

1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

a. Kewajiban pembangunan bendali/bozem terdapat dalam Pasal 47 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dinyatakan bahwa :

“Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.”

b. Kewajiban pembangunan bendali/bozem terdapat dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) huruf e Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan yang berbunyi :

(1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sebesar 40% (empat puluh persen) dari luas lahan yang tergambar di dalam rencana tapak.

(2) 4% (empat persen) diperuntukan sebagai bendali/bozem.

Pemerintah telah mengatur tentang kewajiban penyediaan atau pembangunan bendali/bozem di kawasan perumahan dan telah berupaya untuk mencegah pengembang untuk tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Tetapi, dalam aturan tidak dicantumkan jangka waktu dalam pembangunan atau penyediaan bendali/bozem dalam kawasan perumahan dan pemukiman. Sehingga pengembang kurang memiliki rasa tanggung jawab dalam pelaksanaannya.

b) Faktor Sosiologis

Unsur yang dimaksud dalam budaya hukum adalah kebiasaan orang atau kelompok orang mematuhi dan menaati peraturan-peraturan hukum yang berlaku, yang disebut dengan hukum positif. Budaya hukum itu menyangkut 2 (dua) aspek yaitu ; (1) Aspek perilaku (2) Aspek hukum positif. Dalam hal budaya hukum, aspek perilakunya adalah mematuhi atau menaati, harus ada kebiasaan mematuhi peraturan hukum.

Orang bias mematuhi hukum kalau ia membiasakan diri untuk mematuhi peraturan hukum.²⁵

Kesadaran hukum masyarakat menjadi pedoman bagi penegakan hukum dan ketaatan hukum. Hal ini berarti kesadaran hukum masyarakat menjadi parameter utama dalam penataan hukum. Hal ini berarti kesadaran hukum masyarakat ataupun karena rasa takut melainkan karena kesadaran (keinsafan) bahwa hukum tersebut sesuai dengan nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, sehingga

²⁵ Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, 2016, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 179

harus ditaati.²⁶

Berdasarkan hasil penelitian, terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang PT. Indonesia Merancang adalah tidak dibangunnya atau tidak menyediakan bendali/bozem seperti yang telah dicantumkan di rencana tapak sesuai dengan Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Balikpapan tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan yang berbunyi ;

(1)Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sebesar 40% (empat puluh persen) dari luas lahan yang tergambar di dalam rencana tapak.

(2)4% (empat persen) diperuntukan sebagai bendali/bozem.

Pada faktanya pengembang tidak melakukan pembangunan tersebut karena kurangnya kesadaran hukum atau ketaatan hukum yang telah diatur dan telah disepakati dari pihak pengembang dan pihak Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup.

c) Faktor Filosofis

Dalam penanganannya terkait penegakan hukum terhadap pengembang yang tidak membangun bendali/bozem di perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan baru diberikan penegakan secara preventif oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan yaitu dengan teguran secara lisan. Dalam penegakan hukum pada pengembang yang tidak membangun bendali/bozem di perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan seharusnya juga dilakukan sanksi secara represif sesuai dengan Pasal 17 dan Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Balikpapan tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan yang berbunyi ;

Pasal 17

(1)Walikota berwenang menerapkan sanksi administratif kepada setiap orang atau badan usaha/badan hukum yang melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (1), Pasal 6 ayat (2), (3), dan ayat (4).

(2)Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :

a. Peringatan tertulis;

b. Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan;

c. Denda administratif sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

d. Dimasukan ke dalam buku hitam (black list) dan dipublikasikan kepada masyarakat.

Pasal 18

(1)Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 6 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dikenakan pidana kurungan 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pada faktanya, dari hasil penelitian di Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan belum ada penegakan yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Balikpapan tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, hanya dilakukan penegakan secara preventif yaitu teguran kepada pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan secara yuridis empiris, maka kesimpulan yang

²⁶ H. Abdul Manan, Aspek-Aspek Pengubah Hukum, 2006, Jakarta, Kencana, hlm. 98

dapat diambil, yaitu sebagai berikut: Pertanggungjawaban hukum terhadap pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan yang tidak membangun bendali/bozem berupa pertanggungjawaban hukum administrasi dan pertanggungjawaban hukum pidana. Pertanggungjawaban hukum administrasi berupa teguran hingga pencabutan izin, sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, yaitu ; peringatan tertulis, penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan, denda administrasi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan dimasukkan ke dalam daftar hitam (*black list*) dan dipublikasikan kepada masyarakat. Pertanggungjawaban hukum pidana wajib dikenakan kepada pengembang yang melanggar peraturan berupa kurungan atau denda, sesuai dengan Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, yaitu; pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Dari hasil penelitian, selama ini, terkait dengan pengembang yang tidak membangun bendali/bozem, belum ada pertanggungjawaban hukum terhadap pengembang pesona khatulistiwa Balikpapan kepada Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan.

Penegakan hukum terhadap pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan terkait dengan tidak dibangunnya bendali/bozem dapat berupa penegakan hukum secara preventif dan penegakan hukum secara represif. Penegakan hukum secara preventif merupakan serangkaian upaya tindakan yang dimaksudkan sebagai pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran atau penyimpangan dari peraturan. Penegakan hukum secara represif merupakan penegakan yang dilakukan apabila telah terjadi pelanggaran yang dimaksudkan untuk menaggulangi persoalan hukum. Sesuai dengan Pasal 17 dan Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, yaitu ; Walikota berwenang menerapkan sanksi administratif berupa peringatan tertulis hingga dimasukkan ke dalam daftar hitam (*black list*) dan dipublikasikan kepada masyarakat dan dapat diterapkan sanksi pidana yaitu pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) Berdasarkan pada hasil penelitian berkaitan dengan penegakan hukum kepada pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan yang tidak membangun bendali/bozem, selama ini Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan telah melakukan penegakan hukum secara preventif dengan memberikan teguran lisan kepada pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan dan belum dilakukan penegakan secara represif oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan.

B. Saran

1. Dalam hal pertanggungjawaban hukum terhadap pengembang yang tidak membangun bendali/bozem di perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan, seharusnya Dinas Perumahan dan Pemukiman dan Dinas Lingkungan Hidup melakukan pengawasan secara ketat terhadap proses pembangunan perumahan setelah izin lingkungan diterbitkan, sehingga tidak terjadi pelanggaran Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan yang berdampak buruk kepada lingkungan. Terkait dengan tidak dibangunnya bendali/bozem oleh pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan seharusnya Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Balikpapan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan menerapkan sanksi sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan.
2. Dalam penegakan hukum terhadap pengembang pesona khatulistiwa Balikpapan yang tidak membangun bendali/bozem, supaya Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota

Balikpapan, Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan, dan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Balikpapan selaku pengawas dan penegak hukum harus menegakan hukum tidak hanya secara preventif dengan teguran lisan, tetapi harus ditegakan secara represif sehingga menimbulkan efek jera kepada pengembang perumahan pesona khatulistiwa Balikpapan.

DAFTAR PUSTAKA

Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia.

- Bachsan Mustafa, 2016, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, 2016, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti
- Badan Pusat Statistik Kota Balikpapan, 2016, *Kecamatan Balikpapan Tengah Dalam Angka 2017*, Balikpapan
- Bayu surianingrat, 1992, *Mengenal Ilmu Pemerintahan* , Rineka Cipta. Dellyana, Shant, 1988, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta, Liberty.
- H. Abdul Manan, 2006, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, 2006, Jakarta PT.Kencana
- Ilhami Bisri, 2013, *Sistem Hukum Indonesia : Prinsip-prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Otto Soemarwoto, 2010, *Hukum Lingkungan di Indonesia*, Sinar Grafika. Ridwan HR, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta : UII Press.
- Samsul Wahidin, 2014, *Dimensi Hukum Perlindungan & Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Pustaka Pelajar.
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum dalam Jagat Ketertiban: Bacaan Mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro*, Jakarta : UKI Press.
- Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta.
- Soerjono Soekanto, 2004, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum Cetakan Kelima*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka.

A. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan.

B. Sumber Lain

- Departemen Pendidikan Nasional, Pusat Bahasa (Indonesia), 2008, Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- Elis Widia Astuti, “Implementasi Program Pengendalian Banjir Oleh Dinas Bina Marga dan Pengairan di Kota Samarinda”, UNMUL, No 3/2/2014
<<http://lh.surabaya.go.id/profilekehati/2012/6.D2-EKOSISTEM.pdf/>.
- <http://www.pu.go.id/uploads/services/infopublik20130218020920.pdf>

