

### **BAB III**

## **CONTOH KASUS PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SUMEDANG YANG TIDAK BERIZIN**

### **A. Kondisi Geografis Kabupaten Sumedang**

Kabupaten Sumedang merupakan salah satu kabupaten yang cukup luas yang terdapat di Provinsi Jawa Barat. Secara administratif letak geografis Kabupaten Sumedang terletak di bagian timur Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas wilayahnya sebelah selatan Kabupaten Garut; sebelah timur Kabupaten Majalengka; sebelah utara Kabupaten Indramayu dan Kabupaten Subang; sebelah barat Kabupaten Bandung.

Luas Wilayah Kabupaten Sumedang seluas 1.522,20 km<sup>2</sup> (seribu lima ratus dua puluh dua koma dua puluh kilometer persegi) yang terbagi menjadi 26 Kecamatan dan 272 Desa serta 7 Kelurahan, dimana Kecamatan Buahdua sebagai kecamatan yang paling luas dengan wilayahnya sebesar 131,37 km<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu koma tiga puluh tujuh kilometer persegi) dan Kecamatan Cisarua sebagai kecamatan paling sempit dengan luas wilayahnya sebesar 18,92 km<sup>2</sup> (delapan belas koma sembilan puluh dua kilometer persegi).

Kabupaten Sumedang memiliki sumber daya alam yang potensial dengan berbagai macam sektor sebagai penopang ekonomi wilayah, seperti pertanian, peternakan, perkebunan, pariwisata, industri dan perikanan. Kabupaten Sumedang memiliki potensi pariwisata yang dapat dikembangkan, terutama pada agrowisata. Kabupaten Sumedang juga terkenal sebagai tempat transit bagi para wisatawan

yang akan menuju Bandung atau Cirebon yang dapat menjadi peluang bagi Kabupaten Sumedang.

Sesuai dengan letak geografis, iklim di Kabupaten Sumedang merupakan iklim daerah tropis. Dalam satu tahunnya ada dua musim yaitu musim kemarau antara bulan April sampai dengan bulan September, dan musim penghujan antara bulan Oktober sampai dengan bulan Maret. Secara umum terjadi penurunan kuantitas curah hujan dan jumlah hari hujan dibanding dengan keadaan selama tahun sebelumnya.

Aspek hidrologi suatu wilayah sangat diperlukan dalam pengendalian dan pengaturan tata air wilayah tersebut, berdasarkan hidrogeologinya, aliran-aliran sungai besar di wilayah Kabupaten Sumedang bersama anak-anak sungainya membentuk pola Daerah Aliran Sungai (DAS) yang dapat digolongkan terdiri dari empat DAS dengan 5 Sub DAS yaitu DAS Cimanuk meliputi Sub DAS Cimanuk, Cipeles, Cipelang dan Cilutung, DAS Citarum meliputi Sub DAS Citarik serta DAS Cipunagara dan DAS Cipanas. Pola aliran sungai menentukan bentuk suatu DAS, dan mempunyai arti penting dalam hubungannya dengan aliran sungai, yaitu berpengaruh terhadap kecepatan terpusatnya aliran.

Wilayah Kabupaten Sumedang tersebar dalam 26 Kecamatan. Kabupaten Sumedang merupakan daerah berbukit dan gunung dengan ketinggian tempat antara 25 m<sup>2</sup> sampai dengan 1.667 m<sup>2</sup> di atas permukaan laut. Sebagian besar wilayah Kabupaten Sumedang adalah pegunungan, kecuali di sebagian kecil wilayah utara berupa dataran rendah. Gunung Tampomas (1.667 m), berada di Utara Perkotaan Sumedang.

Kondisi topografi wilayah Kabupaten Sumedang sangat variatif, mulai dari permukaan datar sampai bergunung, dengan ketinggian terletak antara 20 sampai 1000 di atas permukaan laut. Berdasarkan rata-rata 43,73 persen wilayah Kabupaten Sumedang terletak pada kisaran ketinggian 501 sampai dengan 1000 m dpl. Gunung Tampomas (1.684 m) berada di utara Sumedang. Secara umum klasifikasi kelas ketinggian wilayah Kabupaten Sumedang dapat dibagi atas :

1. 20 - 100 meter dpl, meliputi : Sebagian besar wilayah Kecamatan Tomo serta Kecamatan Ujungjaya serta sebagian kecil bagian utara Kecamatan Buahdua dan Kecamatan Surian.
2. 101 – 500 meter dpl, meliputi : Sebagian besar Kecamatan Surian, Buahdua, Conggeang, Paseh, Tanjungkerta, Situraja, Cisit, Jatigede dan Kecamatan Jatinunggal, serta sebagian kecil wilayah Kecamatan Wado, Darmaraja, Sumedang Utara, Sumedang Selatan dan Kecamatan Tanjungmedar.
3. 501 – 1000 meter dpl, meliputi : Sebagian besar wilayah Kecamatan Cimalaka, Cisarua, Sumedang Utara, Sumedang Selatan, Tanjungmedar, Rancakalong, Pamulihan, Tanjungsari, Jatinunggal, Cimanggung, Paseh dan Cibugel, serta sebagian kecil wilayah Kecamatan Tanjungkerta, Buahdua, Conggeang dan Kecamatan Wado.
4. Lebih dari 1000 meter dpl, meliputi : Sebagian besar wilayah Kecamatan Sukasari, Cimanggung dan Cibugel, serta sebagian kecil wilayah Kecamatan Rancakalong, Pamulihan, Sumedang Selatan, Situraja,

Darmaraja, Wado, Paseh, Conggeang, Buahdua dan Cimalaka yang merupakan puncak Gunung Tampomas.

Kemiringan lereng merupakan salah satu faktor yang sangat mempengaruhi besarnya erosi. Selain memperbesar jumlah aliran permukaan, makin curamnya lereng juga memperbesar kecepatan aliran permukaan yang selanjutnya memperbesar energi angkut air. Jika lereng permukaan tanah menjadi dua kali lebih curam maka banyaknya erosi persatuan luas akan menjadi 2.0 – 2.5 kali lebih banyak.

Kabupaten Sumedang terdiri dari kelas satu hingga kelas enam. Kelas kemiringan lereng yang dominan di Kabupaten Sumedang adalah kelas 4, sedangkan kelas 1, 2 dan 3 nampak seimbang, kemudian kemiringan yang paling sedikit adalah kelas kemiringan enam. Semakin tinggi kelas kemiringan lereng maka akan semakin besar pula kemungkinan terjadinya erosi yang akan mempengaruhi tingkat sedimentasi. Kelas kemiringan lereng yang dominan di Kabupaten Sumedang antara lain :

1. 0 – 8%, merupakan daerah datar hingga berombak dengan luas area sekitar 8,24%. Kemiringan wilayah dengan tipe ini dominan di bagian timur laut Kabupaten Sumedang yaitu pada Kecamatan Ujungjaya, Tomo dan sebagian dari Kecamatan Conggeang, Kecamatan Surian pada bagian utaranya.
2. 8 – 15%, merupakan daerah berombak sampai bergelombang dengan area sekitar 8,37%. Wilayah Kabupaten Sumedang yang dominan dengan kemiringan tipe ini terletak di bagian tengah dan utara, bagian barat laut

serta bagian barat daya yaitu pada bagian selatan Kecamatan Surian dan Kecamatan Conggeang.

3. 15 – 25%, merupakan daerah bergelombang sampai berbukit dengan komposisi area mencakup 46,38%. Kemiringan lereng tipe ini paling dominan di Wilayah Kabupaten Sumedang, persebarannya berada di bagian tengah sampai ke tenggara, bagian selatan sampai barat daya dan bagian barat yaitu pada Kecamatan Tanjungmedar, Tanjungkerta, Buahdua, Paseh, Cimalaka, Cisarua, Cisit, Situraja, Sumedang Utara, Jatinunggal dan Kecamatan Jatigede.
4. 25 – 45%, merupakan daerah berbukit sampai bergunung dengan luas area sekitar 21,58%. Kemiringan lereng tipe ini dominan di wilayah Kabupaten Sumedang bagian tengah, bagian selatan dan bagian timur yaitu Kecamatan Cimanggung, Jatinangor, Pamulihan, Ganeas, Cibugel, Sumedang Selatan, dan pada bagian selatan Kecamatan Wado.
5. 45-60%, merupakan daerah bergunung dengan luas area sekitar 18% yang dominan di wilayah Kabupaten Sumedang bagian selatan, bagian timur serta bagian barat yaitu pada Kecamatan Sukasari, Cimanggung dan Kecamatan Wado.
6. >60%, merupakan daerah terjal dan mempunyai area di sekitar pegunungan yang berada di sekitar Kabupaten Sumedang seluas 1,43%. Kemiringan ini berada pada Kecamatan Surian, Cimanggung, Cibugel dan Kecamatan Wado.

## **B. Contoh Kasus Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sumedang Yang Tidak Berizin**

Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang merupakan daerah bergunung yang mendominasi di daerah Kabupaten Sumedang, kelas kemiringan lereng Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang berkisar antara 45 % sampai dengan 60 %. Berdasarkan hal tersebut, daerah Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang sangat tidak layak jika dibangun perumahan, walaupun jika akan dibangun perumahan maka memerlukan kajian yang mendalam terhadap lingkungan sekitar yang ada di daerah tersebut.

PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengembang perumahan. PT. Amaka Pondok Daud membangun perumahan dengan nama Perumahan Pondok Daud yang berlokasi di Dusun Bojong Kondang RT 03/10, Desa Cihanjuang, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat. Sedangkan PT. Satria Bumintara Gemilang membangun perumahan dengan nama Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) yang berlokasi di Sindanggalih, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat. Pada hari Sabtu tanggal 9 Januari 2021 telah terjadi longsor di Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) dengan pengembang PT. Satria Bumintara Gemilang dengan pola gerakan tanah yang sudut kemiringan berkisar antara 20% sampai dengan 40%. Dan, yang terkena dampak longsor yaitu Perumahan Pondok Daud dengan pengembang PT. Amaka Pondok Daud dengan pola ruang gerakan tanah dibawah 15% dan di sekitar lokasi terdapat pola ruang resapan air.

Longsor di lokasi tersebut terjadi dua kali, yang pertama terjadi sekitar pukul 16.00 WIB hari Sabtu tanggal 9 Januari 2021, bukit yang berada di belakang kompleks amblas karena tergerus hujan. Kemudian yang kedua terjadi sekitar pukul 20.00 WIB hari Sabtu tanggal 9 Januari 2021, yang pada saat itu petugas tim SAR sedang melakukan pendataan awal dan banyak warga sekitar yang untuk menonton di lokasi bencana. Insiden longsor tersebut terjadi ketika bukit yang berada di belakang Kompleks Pondok Daud amblas. Kemudian, sebagian rumah di Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) yang berada di atas bukit juga ikut amblas. Ketinggian tebing kurang lebih 50 meter dengan lebar tebing yang longsor kurang lebih sepanjang 60 meter.

Tanah longsor di Desa Cihanjuang, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat yang terjadi pada hari Sabtu tanggal 9 Januari 2021 tersebut telah menyebabkan 267 kepala keluarga atau 1.003 jiwa kehilangan tempat tinggal. Kajian awal kerawanan bencana oleh berbagai pihak menyatakan bahwa di wilayah Jatinangor-Cimanggung telah terjadi pemangkasan bukit-bukit untuk alih fungsi menjadi perumahan. Dan ada juga yang melakukan analisa berdasarkan prosedur teknis penyelenggaraan pembangunan perumahan yang pola dan strukturnya berdasarkan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Sumedang yang mempertegas bahwa kawasan rawan gerakan tanah adalah kawasan yang berdasarkan kondisi geologi dan geografi dinyatakan rawan longsor atau kawasan yang mengalami kejadian longsor dengan frekuensi cukup tinggi dan Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) dengan pengembang PT. Satria

Bumintara Gemilang serta Perumahan Pondok Daud dengan pengembang PT. Amaka Pondok Daud berada dalam lokasi dengan kawasan rawan gerakan tanah.

Sampai saat ini, pengembang PT. Satria Bumintara Gemilang yang menggarap Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) dan pengembang PT. Amaka Pondok Daud yang menggarap Perumahan Pondok Daud masih dalam pemeriksaan pihak Kepolisian dalam hal ini Polda Jabar terkait dengan perizinan pembangunan perumahan di lokasi longsor tersebut, serta pelaksanaan teknis pengerjaan konstruksi bangunan serta lahan di lokasi longsor tersebut.



**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**

Perkembangan pembangunan perumahan di Kabupaten Sumedang mengalami pertumbuhan yang pesat dan cenderung tidak terkendali, sehingga banyak lahan sawah dan tegalan serta bukit-bukit dan lereng bergeser fungsinya menjadi permukiman. Letak geografis Kabupaten Sumedang yang strategis sebagai tempat transit bagi para wisatawan yang akan menuju Bandung atau Cirebon yang dapat menjadi peluang investasi di bidang perumahan bagi Kabupaten Sumedang.

Pesatnya perkembangan pembangunan perumahan di Kabupaten Sumedang juga mengandung sisi negatif, karena banyak perumahan yang dibangun sebelum izin keluar, IMB dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT). Kasus belum keluarnya IMB namun telah dibangun konstruksi perumahan di Kabupaten Sumedang diantaranya terjadi pada pembangunan Perumahan Pondok Daud yang dibangun oleh PT. Amaka Pondok Daud sebagai

pengembang (*developer*) perumahan, dan Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) yang dibangun oleh PT. Satria Bumintara Gemilang sebagai pengembang (*developer*) perumahan. Bahkan terdapat sebagian perumahan-perumahan tersebut yang telah dijual dan ditempati oleh konsumen.

Modus pengembang perumahan yang nakal, berawal dari pengembang membangun rumah hanya berbekal izin penggunaan tanah (IPT) yang dikeluarkan Badan Pengendali Pertanahan Daerah (BPPD). Pengembang lalu menjual tanah dengan janji IMB akan diurus kemudian. Selain perumahan, banyak rumah perseorangan yang melanggar ketentuan mengenai perizinan di Kabupaten Sumedang. Memperhatikan kasus-kasus pelanggaran oleh pengembang tersebut, ditemukan tiga faktor penyebab pengembang perumahan melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang, yaitu faktor pemerintah, pengembang, dan konsumen.

Faktor pemerintah daerah yang merupakan faktor penyebab pengembang perumahan melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang meliputi lemahnya pengawasan instansi perizinan terkait, kurangnya koordinasi antar instansi perizinan terkait, persyaratan perizinan yang cukup banyak sehingga cukup menyulitkan bagi pengembang perumahan khususnya skala kecil. Kasus pembangunan perumahan tanpa IMB di Kabupaten Sumedang, yang salah satunya menyebabkan longsor seperti yang terjadi di Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang Jawa Barat, terjadi karena lemahnya pengawasan dari aparat di lapangan.

Tidak ada tim pengawasan khusus di dinas yang terkait dengan pembangunan perumahan seperti dinas yang berkaitan dengan perumahan, perizinan pembangunan perumahan, serta kajian lingkungan hidup mengenai lahan yang akan dijadikan perumahan, dapat menimbulkan akibat berupa kegiatan pengawasan oleh dinas-dinas terkait menjadi tidak menentu. Jadi, pengawasan dilakukan bersamaan dengan waktu dilakukannya pengecekan lokasi untuk ijin yang bersangkutan oleh tim terpadu antar instansi perizinan. Pengawasan yang kurang dan pendokumentasian yang masih lemah oleh dinas terkait ditengarai dari tidak dapatnya dinas memberikan jawaban tentang data perumahan di Kabupaten Sumedang yang belum memiliki IMB.

Pembangunan perumahan harus memenuhi ketentuan, meliputi kavling minimal untuk kawasan resapan air 200 m<sup>2</sup> dan di luar kawasan resapan air 125 m<sup>2</sup>, koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum untuk kawasan resapan air 40% dan di luar kawasan resapan air 50%, koefisien tutupan lahan kavling (KTLK) maksimum untuk kawasan resapan air 70% dan di luar kawasan resapan air 80%, serta koefisien tutupan lahan lingkungan (KTLL) maksimum untuk kawasan resapan air 60% dan di luar kawasan resapan air 70%. Ketentuan mengenai luas minimal kavling ini sering menjadi persoalan bagi pengembang dengan target perumahan tipe kecil sedang, misalnya tipe 45. Saat ini rumah tipe 60 pun bahkan ada yang luas tanahnya hanya 115 m<sup>2</sup>, atau rumah tipe 54 dengan luas tanah 90 m<sup>2</sup>. Ketentuan luas kavling minimal dirasakan menyulitkan bagi pengembang, dan tentunya juga bagi konsumen dengan daya beli rendah, karena semakin luas kavling tanahnya maka semakin tinggi harga rumah tersebut.

Selain ketentuan tersebut, kesulitan yang terjadi dalam pengurusan IMB disebabkan adanya regulasi yang tumpang tindih, seperti regulasi dari BPPN, Pemda, dan Dinas Pajak, yang mengatur persyaratan yang sama. Hal tersebut mengakibatkan lamanya pengurusan IMB, bisa sampai beberapa bulan bahkan beberapa tahun.

Pengurusan perizinan, seperti IPL dan IMB sebenarnya cukup sederhana dan prosesnya cepat asal persyaratannya dipenuhi. Pemohon IMB yang sudah melengkapi persyaratan lalu akan diberi jadwal *cheking* lapangan atau *survey* oleh Dinas Perizinan untuk verifikasi kesesuaian antara permohonan dengan kondisi lapangan. Perumahan yang belum memiliki IMB, biasanya juga tidak mempunyai dokumen lain untuk persyaratan mendapat IMB, seperti Amdal dan izin *site plan*. Berdasarkan Perda No. 15/2011 Tentang Bangunan Gedung, instansi pemberi izin terkait baru bisa mengeluarkan IMB bila dilengkapi dokumen IPT, Amdal, dan *site plan*. Masyarakat yang berniat mengurus IMB mengeluhkan sulitnya pengurusan IMB tersebut, namun konsistensi Dinas setempat untuk tidak menerbitkan IMB apabila persyaratannya belum terpenuhi karena khawatir akan dipersalahkan di kemudian hari.

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, terutama skala kecil, bahkan nekat membangun perumahan hanya dengan berbekal IPT yang dikeluarkan BPPD.

Selain itu, pengembang terkesan hanya mengutamakan *profit* dalam menjalankan usahanya dan mengenyampingkan kewajiban untuk memenuhi ketentuan perizinan. Kecenderungan saat ini pengembang sekedar mencari keuntungan tanpa memperhatikan faktor lingkungan, seperti fasilitas umum maupun fasilitas sosial. Disinyalir banyak pengembang lebih memilih menggunakan jalur ilegal untuk kepentingan bisnisnya daripada mematuhi peraturan yang sudah ditetapkan Pemerintah Daerah maupun BPN, dengan alasan lamanya proses pengurusan izin. Jika hal itu dibiarkan, dikhawatirkan akan menimbulkan preseden buruk bagi pengembang resmi. Oleh karena itu, masalah perizinan harus dibenahi. Lamanya proses pengurusan izin selayaknya tidak dijadikan alasan untuk melanggar prosedur yang sudah ditentukan, jadi sikap proaktif seluruh *stakeholder* terkait sangat diperlukan.

Kesadaran hukum mencakup pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum, dan perilaku hukum. Dari kasus pembangunan Perumahan Pondok Daud yang dibangun oleh PT. Amaka Pondok Daud sebagai pengembang (*developer*) perumahan, dan Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) yang

dibangun oleh PT. Satria Bumintara Gemilang sebagai pengembang (*developer*) perumahan, walaupun IMB belum keluar dan pada akhirnya menyebabkan longsor di daerah tersebut, dapat diketahui bahwa meskipun pengembang mempunyai pengetahuan dan pemahaman hukum, namun pengembang tidak bersikap dan berperilaku untuk memenuhi kewajibannya sesuai peraturan perizinan maupun memenuhi prestasi sesuai perjanjian jual beli rumah dengan konsumen.

Faktor lain penyebab pengembang perumahan melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang yaitu kesadaran hukum konsumen yang masih rendah, konsumen umumnya tidak cukup peduli dengan legalitas rumah yang dibeli dari pengembang. Konsumen tidak menyadari hak-haknya dalam transaksi jual beli yang harus dipenuhi pengembang. Konsumen menunjukkan sama sekali tidak mengetahui pentingnya legalitas rumah yang dibeli, bahkan baru tahu urgensi aspek legal tersebut setelah terjadi bencana longsor. Pada awalnya konsumen membeli tanah kavling dengan status tanah sertifikat hak milik dari pengembang, kemudian pembangunan rumah dilakukan oleh pengembang. Pembayaran biayanya tidak melalui kredit bank, tetapi dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan pengembang. Jadi, konsumen tidak mengetahui pentingnya IMB yang tidak dimiliki pengembang. Beberapa konsumen juga percaya begitu saja dengan janji pengembang yang menyatakan perizinan dalam proses pengurusan atau penyelesaian. Dengan alasan kebutuhan, seringkali konsumen percaya saja janji tersebut, padahal seharusnya konsumen

dapat aktif mengecek proses perizinannya kepada Dinas Perizinan supaya tidak tertipu oleh ulah pengembang.

Faktor konsumen ini dapat dikategorikan ke dalam ketidaktahuan dan ketidakpahaman terhadap hukum yang menyebabkan konsumen menerima saja apa yang dijanjikan pengembang. Kesadaran hukum konsumen yang rendah akan hak yang dimilikinya semakin membuat pengembang merasa aman walaupun tidak mematuhi ketentuan perizinan, karena tidak adanya tuntutan dari konsumen. Jadi, sudah selayaknya konsumen peduli terhadap hak-haknya, sekaligus paham akan kewajibannya yang diatur. Menurut hemat penulis, jika direduksi pada beberapa hal maka faktor yang menyebabkan pengembang melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang adalah birokrasi yang kurang baik dan kurang pengawasan dari Pemda, Kesadaran hukum yang rendah, tidak tersosialisasi tata ruang Kabupaten Sumedang, IMB belum ada tetapi pengembang sudah berani melakukan pembangunan perumahan.

Berdasarkan faktor-faktor yang menyebabkan pengembang melakukan pembangunan perumahan yang melanggar izin di Kabupaten Sumedang, maka penyidik dalam hal ini pihak Kepolisian yang melakukan penyidikan terhadap terjadinya longsor akibat dari pembangunan perumahan di Kabupaten Sumedang yang dilakukan oleh PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang, menurut hemat penulis pihak Kepolisian sebagai penyidik harus memperhatikan teori sosiogenesis dari bidang kriminologi terhadap penyebab timbulnya kejahatan, harus diperhatikan bahwa penyebab PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang melakukan pembangunan tanpa

mengindahkan kajian lingkungan berdasarkan sosial psikologis merupakan pengaruh struktur sosial yang deviatif, tekanan kelompok, peranan sosial, status sosial, atau internalisasi simbolis yang keliru, maka dari itu pihak Kepolisian harus melakukan tindakan terhadap manajemen dari kedua perusahaan tersebut.

### **B. Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pengembang Perumahan Yang Melanggar Perizinan di Wilayah Kabupaten Sumedang**

Pembangunan perumahan seperti yang dilakukan oleh PT. Amaka Pondok Daud perumahan dengan nama Perumahan Pondok Daud yang berlokasi di Dusun Bojong Kondang RT 03/10, Desa Cihanjuang, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat, dan PT. Satria Bumintara Gemilang yang membangun perumahan dengan nama Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) yang berlokasi di Sindanggalih, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat, merupakan contoh kasus pengembang perumahan yang melakukan pembangunan perumahan tanpa izin dan dapat dijerat dengan sanksi pidana.

Pasal 157 dan Pasal 140 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan instrumen hukum yang dapat digunakan oleh aparat penegak hukum untuk menjerat pengembang perumahan yang membangun perumahan di daerah yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Tindakan tegas dalam penegakan sanksi pidana terhadap pengembang perumahan dan permukiman yang berada di daerah yang berpotensi menimbulkan bahaya bagi orang maupun barang adalah aparat penegak hukum yaitu polisi, dan



pamong praja serta harus adanya kordinasi dengan pemerintah daerah dalam hal ini di Kabupaten Sumedang. Dengan begitu maka akan dapat merealisasikan penegakan sanksi pidana terhadap pengembang perumahan dan permukiman yang berada di daerah perbukitan khususnya di daerah Kabupaten Sumedang. Kenyataannya pemerintah daerah Kabupaten Sumedang tidak pernah ada koordinasi dengan aparat penegak hukum untuk membahas masalah perumahan dan permukiman yang berada di Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang yang pada akhirnya terjadi bencana longsor pada hari Sabtu tanggal 9 Januari 2021.

Polisi sebagai aparaturnya penegak hukum seperti ditegaskan dalam Pasal 13 Undang-undang No. 2 Tahun 2002 Tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia, mempunyai tugas pokok untuk memelihara keamanan dan ketertiban masyarakat, menegakan hukum, memberikan perlindungan, pengayoman, dan pelayanan kepada masyarakat. Peristiwa pidana di bidang perumahan dan permukiman bukan termasuk delik aduan artinya delik aduan terjadi apabila ada pengaduan atau laporan dari orang yang menjadi korban tindak pidana. Maka penegakan hukum dalam suatu kasus yang bukan merupakan delik aduan, dapat dilakukan tindakan penegakan hukum secara preventif berarti berupa pengawasan aktif dilakukan terhadap kepatuhan, kepada peraturan tanpa kejadian langsung yang menyangkut peristiwa kongkrit yang menimbulkan sangkaan bahwa peraturan hukum telah dilanggar.

Bencana longsor yang terjadi di Kabupaten Sumedang juga menyangkut pada lingkungan sekitar yang telah merusak fungsi tata guna lahan dan juga dapat

dijerat oleh Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan hidup, hal tersebut seperti yang ditegaskan dalam Pasal 54 ayat (1) dan (2), maka setiap orang yang melakukan perusakan lingkungan hidup wajib melakukan pemulihan fungsi lingkungan hidup, yaitu dengan melakukan cara melakukan rehabilitasi lingkungan.

Instrumen penting dalam penegakan hukum preventif adalah penyuluhan, pemantauan dan penggunaan kewenangan yang bersifat pengawasan. Dengan demikian izin penegak hukum yang utama di sini adalah pejabat atau aparat pemerintah yang berwenang memberi izin dan mencegah terjadinya kerusakan lingkungan yang mempengaruhi tata guna lahan. Penegakan hukum represif dilakukan dalam hal perbuatan yang melanggar peraturan. Menegakan hukum harus ada kompromi antara ketiga unsur tujuan hukum yang meliputi kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus mendapatkan kompromi secara proporsional seimbang. Termasuk juga menegakan hukum perumahan dan permukiman yang diatur dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mengedepankan manfaat masyarakat, disini jelas masyarakat mendapatkan manfaat jika dilakukan penegakan yaitu terhindar dari bahaya bencana, karena sanksi yang diterapkan sudah pasti dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 157. Tetapi hukum juga harus berakhir adil dalam penerapannya, disini penegakan sanksi pidana harus adil untuk masyarakat.

Tujuan hukum juga terkait dengan sistem hukum yang menentukan proses penegakan hukum, maka struktur hukum, substansi hukum, dan kultur hukum

harus sejalan. Beberapa komponen tersebut termasuk bekerjanya hukum sebagai suatu sistem. Semua faktor tersebut akan sangat menentukan proses penegakan hukum dalam masyarakat, sekaligus menertibkan masyarakat. Kegagalan pada salah satu komponen akan berimbas pada faktor yang lainnya. Jika peraturan hukum dan pola yang memperlihatkan tentang bagaimana hukum itu dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya sudah berjalan secara berdampingan, maka jika salah satu sistem kultur hukum yang tidak berjalan maka penegakan tidak akan berjalan dengan baik. Budaya masyarakat jika sudah membudaya tidak taat akan hukum atau terlalu menyepelekan dan tidak mau tahu akan hukum maka sistem tersebut belum bisa berjalan secara optimal.

Kejadian tanah longsor di Desa Cihanjuang Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang dari hasil pengecekan sementara, ditemukan beberapa dugaan penyebabnya. Adanya beberapa saluran air atau drainase buatan yang belum di tembok, drainase tersebut, airnya mengalir dari perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) dan perumahan kampung geulis tepat di atas tempat kejadian longsor, aliran air di drainase tersebut, selanjutnya kembali mengarah ke satu selokan yang kemudian mengalir ke sungai yang lebih besar. Maka ketika hujan lebat dan debit air besar, maka drainase buatan yang belum ditembok tersebut mengalami resapan. Sehingga, membuat struktur tanah menjadi tidak stabil dan runtuh, serta longsor hingga menimpa rumah warga di perumahan pondok daud yang berada di bawahnya.

Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) tidak memiliki Tembok Penahan Tanah (TPT) di sepanjang jalur longsor tersebut. Kemudian,

didapatkan keterangan terkait adanya penebangan pohon di lahan lereng antara perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) dan perumahan pondok daud oleh pengembang perumahan kampung geulis, untuk dijadikan jalan. Maka kekuatan lereng di daerah tersebut menjadi tidak stabil. Lokasi longsor di Perumahan Satria Bumintara Gemilang (SBG) dengan pengembang PT. Satria Bumintara Gemilang adalah pola gerakan tanah dengan kemiringan 20% s/d 40%. Dan, yang terkena dampak longsor yaitu perumahan pondok daud dengan pengembang PT. Amaka Pondok Daud, adalah pola ruang gerakan tanah dibawah 15% dan di sekitar lokasi terdapat pola ruang resapan air, hal tersebut didasarkan pada analisa prosedur teknis penyelenggaraan pembangunan perumahan yang pola dan strukturnya berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sumedang pada saat ini.

Kawasan rawan gerakan tanah dalam RTRW tersebut, adalah kawasan yang berdasarkan kondisi geologi dan geografi dinyatakan rawan longsor atau kawasan yang mengalami kejadian longsor dengan frekuensi cukup tinggi. Dalam ketentuan pola ruang gerakan tanah dibawah 40% diperbolehkan pembangunan hunian terbatas dengan ketentuan tidak mengganggu kestabilan lereng, diterapkan sistem drainase yang tepat, meminimalkan pembebanan pada lereng, memperkecil kemiringan lereng, pembangunan jalan mengikuti kontur lereng dan mengosongkan lereng dari kegiatan manusia. Bahkan, diwajibkan melakukan kajian geologi tata lingkungan atau geologi teknik dasar sebagai dasar pelaksanaan pembangunan.

Masih berdasarkan RTRW Kabupaten Sumedang, pola ruang resapan air mempunyai fungsi untuk meresapkan air hujan. Sehingga, tempat pengisian air dini yang berguna sebagai sumber air dan dalam ketentuan tidak diperbolehkan untuk hunian. Menilai fakta tersebut, dalam pelaksanaan penyelenggaraan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang diduga tidak memenuhi persyaratan administratif, teknis dan lingkungan. Karena, tidak melaksanakan ketentuan untuk melaksanakan upaya menstabilkan lereng dan menerapkan sistem drainase yang tepat. Sehingga, meminimalkan pembebanan pada lereng dan diduga tidak melakukan kajian geologi tata lingkungan atau geologi teknik dasar sebagai dasar pelaksanaan pembangunan. Sehingga terjadinya dampak terhadap lingkungan berupa tanah longsor.

Uraian-uraian tersebut semakin menegaskan bahwa 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 pengembang perumahan dalam hal ini 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. Maka berdasarkan Undang-undang No.32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan hidup, PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang telah melakukan pengrusakan lingkungan hidup.

Pihak Kepolisian Resor Sumedang menerapkan Pasal 359 dan Pasal 360 KUHP terhadap Direktur Utama PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang yang dianggap sebagai orang yang bertanggung jawab dalam perusahaan tersebut. Pihak Kepolisian Resor Sumedang beranggapan bahwa PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang telah lalai sehingga menyebabkan mati orang dengan dasar bahwa dalam prosedur teknis penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pola dan struktur berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sumedang saat ini, di lokasi longsor yaitu Perumahan SBG dengan pengembang PT. Satria Bumintara Gemilang adalah pola gerakan tanah dengan kemiringan 20% sampai dengan 40%, dan yang terkena dampak longsor yaitu Perumahan Pondok Daud dengan pengembang PT. Amaka Pondok Daud adalah pola ruang gerakan tanah dibawah 15% dan di sekitar lokasi terdapat pola ruang resapan air.

Kawasan rawan gerakan tanah adalah kawasan yang berdasarkan kondisi geologi dan geografi dinyatakan rawan longsor atau kawasan yang mengalami kejadian longsor dengan frekuensi cukup tinggi, bahwa dalam ketentuan pola ruang gerakan tanah dibawah 40% diperbolehkan pembangunan hunian terbatas

dengan ketentuan tidak mengganggu kestabilan lereng, diterapkan sistem drainase yang tepat, meminimalkan pembebanan pada lereng, memperkecil kemiringan lereng, pembangunan jalan mengikuti kontur lereng dan mengosongkan lereng dari kegiatan manusia dan diwajibkan melakukan kajian geologi tata lingkungan atau geologi teknik dasar sebagai dasar pelaksanaan pembangunan.

Pola ruang resapan air mempunyai fungsi untuk meresapkan air hujan sehingga tempat pengisian air ini yang berguna sebagai sumber air dan dalam ketentuan tidak diperbolehkan untuk hunian. Dalam pelaksanaan penyelenggaraan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang diduga tidak memenuhi persyaratan administratif, teknis dan lingkungan dengan tidak melaksanakan ketentuan untuk melaksanakan upaya menstabilkan lereng dan menerapkan sistem drainase yang tepat hingga meminimalkan pembebanan pada lereng dan diduga tidak melakukan kajian geologi tata lingkungan atau geologi teknik dasar sebagai dasar pelaksanaan pembangunan sehingga terjadinya dampak terhadap lingkungan berupa longsor.

Unsur kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 359 KUHP yang digunakan oleh Pihak Kepolisian Resor Sumedang untuk menjerat PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang merupakan suatu hal yang akan sulit dilakukan oleh Pihak Kepolisian, karena pertanggungjawaban pidana perusahaan dalam hal ini PT. Amaka Pondok Daud dan PT. Satria Bumintara Gemilang yang diduga menyebabkan longsor, tidak diatur dalam sistem hukum Indonesia. Pertanggungjawaban pidana berdasarkan Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan hidup dapat

diterapkan terhadap pihak yang bertanggungjawab dalam perusahaan tersebut, jadi perusahaannya tidak dapat dijerat sanksi pidana, hanya subjek hukum berupa orang yang dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana terhadap kelalaian yang menyebabkan longsor tersebut.