

---

## Pengaruh Bisnis Properti Terhadap Keberlanjutan Gumuk

Nurul Laili Fadhilah

Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia, Email: [laili.fh@unej.ac.id](mailto:laili.fh@unej.ac.id)

---

### Article Info

---

#### Article History:

Received : 05-03-2022

Revised : 27-05-2022

Accepted : 31-05-2022

Published : 31-05-2022

---

#### Keywords:

Sustainability

Hill

Property Business

### Abstract

---

Hill is included in mining excavation c which price can also be seen in terms of strategic distance, land area, the height of the dune and the content stored in the gumuk. This then attracted the attention of business people in the property sector, especially in housing development. This reasoning is a concern because the amount of river sand or beach sand types are increasingly expensive and increasingly scarce, while the demand from the community (consumers in this case are businesses in the property sector) is getting higher. But on the other hand it turns out that it also gradually affects the existence and ecosystem of the gumuk as one of the factors supporting the life of the community. Because in the presence of gumuk there is a land to be used as a water catchment area. Research into the influence of property business on the sustainability of this gumuk uses the socio-legal method. This method was chosen to answer some of the problems that exist in the community for the sustainability of dams that are decreasing and degraded both physically and psychologically. The development of the property business that is synonymous with real estate, houses, land, shop houses, buildings or warehouses today is also one of the business fields that many young people follow. There is an assumption from the public that the more a person has property, the higher a person has social status.

### Informasi Artikel

---

#### Histori Artikel:

Diterima : 05-03-2022

Direvisi : 27-05-2022

Disetujui : 31-05-2022

Diterbitkan : 31-05-2022

---

#### Kata Kunci:

Kode Etik

Penyiaran

Radio

### Abstrak

---

Gumuk masuk dalam pertambangan galian c harganya pun bisa dilihat dari segi jarak yang strategis, luas lahan, tingginya gumuk serta kandungan yang tersimpan dalam gumuk. Hal ini yang kemudian menarik perhatian dari pelaku usaha di bidang properti terutama dalam pembangunan perumahan. Alasan tersebut menjadi perhatian dikarenakan jumlah pasir jenis pasir sungai atau pantai yang semakin mahal dan semakin langka, sedangkan permintaan dari masyarakat (konsumen dalam hal ini adalah pelaku usaha di bidang properti) semakin tinggi. Namun di sisi lain ternyata lambat laun juga berpengaruh pada keberadaan dan ekosistem gumuk sebagai salah satu faktor pendukung kehidupan masyarakat. Karena dengan adanya gumuk maka terdapat lahan untuk dijadikan sebagai area resapan air. Penelitian pengaruh bisnis properti terhadap keberlanjutan gumuk ini menggunakan metode sosio legal. Metode ini dipilih untuk menjawab beberapa permasalahan yang ada di masyarakat atas keberlanjutan gumuk yang semakin menurun dan terdegradasi baik secara fisik maupun psikis. Perkembangan bisnis properti yang identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung atau gudang saat ini juga merupakan salah satu bidang bisnis yang banyak digeluti oleh generasi muda. Terdapat anggapan dari masyarakat bahwa semakin banyak seseorang memiliki properti, maka seseorang memiliki strata sosialnya semakin tinggi.

## PENDAHULUAN

Trend pembangunan dari setiap negara selalu memiliki pola yang sama meskipun dari setiap negara sebenarnya memiliki motif yang berbeda dalam meningkatkan kualitas maupun kuantitas pembangunan dari masing-masing negara. Termasuk trend dalam bisnis properti yang semakin menjanjikan di mata orang dan atau perusahaan yang memiliki modal. Bisnis properti tidak akan pernah menurun dan bahkan akan terus meningkat. Perkembangan bisnis property atau rumah saat ini sedang berkembang pesat. Setiap hari selalu ada saja yang mencari rumah, tanah dan ruang usaha baik yang disewa maupun yang dijual. Ini berarti peluang bisnis dan peluang usaha properti atau rumah terbuka lebar untuk siapa saja yang menghasilkan uang lewat bisnis sewa kontrakan, bisnis jual beli rumah atau tanah. Lahan yang semakin sempit memberikan solusi terbaik untuk membuat lahan yang ada menjadi ruang vertical yang bisa diakses dan dapat ditempati menjadi rumah tinggal. Peluang bisnis ini yang kemudian mendorong pelaku bisnis di bidang property untuk mengembangkan bisnisnya. Salah satu perkembangan bisnis property adalah makin berkembangnya perumahan-perumahan di Kabupaten Jember. Dimana ternyata dalam proses pembangunan dari masing-masing unit dan pengembang material pembangunannya berasal dari pembongkaran gumuk disekitar wilayah Jember. Tidak hanya itu saja bahwa lahan yang digunakan oleh pengembang rata-rata adalah berasal dari alih fungsi lahan pertanian ke lahan permukiman. Apalagi pemerintah sedang gencar-gencarnya melaksanakan program sejuta rumah yang memberikan kemudahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah agar dapat memiliki rumah yang layak. Kendala yang lainnya muncul, dimana kebutuhan akan rumah dan ketersediaan lahan tidak mencukupi sehingga ada ketimpangan antara lahan dan kebutuhan.

Gumuk adalah istilah khusus yang diberikan pada suatu bukti dengan ketinggian berkisar antara 1 meter-dengan 57,5 . Van Bemmelen, menyatakan bahwa gumuk di Kabupaten Jember terbentuk dengan proses sangat lama sehingga merupakan kejadian alam langka dan tidak dapat diperbarui. Formasi Gumuk memberikan manfaat bagi lingkungan diantaranya dari ekologi, iklim makro, pemecah angin hingga penyembang oksigen bagi masyarakat. Dengan adanya gumuk, temperatur di sekitar gumuk menjadi lebih dingin karena banyaknya jenis tanaman yang berada disekitar kawasan gumuk. Bahwa berdasarkan pada regulasi yang ada di Kabupaten Jember, gumuk yang tersebar di wilayah Kabupaten Jember juga merupakan salah satu kawasan cagar alam geologi, sehingga ada kewajiban bagi seluruh

masyarakat untuk menjaga kelestariannya. Dimana ini banyak tersebar di daerah Sukowono, Ledokombo, Sumberjambe, Silo, Kalisat, Jelbuk, Arjasa, Patrang, Sukorambi, Tanggul, Sumberbaru. Sehingga jika dilihat dari sebarannya memang dari arah Barat. Timur, Selatan, Utara Kabupaten Jember dikelilingi oleh sejumlah gumuk yang saat ini menjadi komoditas yang marak diperjual belikan.

Hal di atas yang kemudian menjadi salah satu alasan bisnis property perumahan menjadi sangat menjanjikan. Karena adanya permintaan pasar yang tinggi maka pegiat bisnis property dengan berbagai macam cara merubah lahan yang ada menjadi lahan yang siap untuk dijadikan tempat tinggal. Termasuk dalam proses pembangunan perumahan yang singkat dengan memakai material pasir dan batu dari gumuk di wilayah Mayang, Silo, Sumbersari, Arjasa, Ajung, Sukowono, Pakusari.

Hal yang mendasar yang patut untuk diperhatikan adalah masalah keadilan generasi, baik generasi saat ini maupun generasi yang akan datang atas kesamaan hak dalam menikmati dan terpenuhinya hak lingkungan hidup yang baik dan sehat serta hak atas rumah tinggal yang layak. Dimana ini merupakan kebutuhan dasar dari manusia dan merupakan suatu kewajiban bagi pemerintah untuk memenuhi hak konstitusional seorang warga negara. Berdasarkan hal tersebut maka ada pro dan kontra antara pemenuhan hak untuk rumah tinggal yang layak huni melalui pengembangan bisnis property sebagai wujud tanggung jawab pemerintah melalui program sejuta rumah tapi di satu sisi terdapat hak hidup lain yakni untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dengan kemudian mengabaikan keberlanjutan gumuk untuk kemudian materialnya dijadikan bahan untuk pembangunan kawasan perumahan dan permukiman.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Agus Prasetyo Utomo dalam Pembelajaran Pengetahuan Lingkungan Menggunakan Gumuk Sebagai Sumber Belajar *The Learning of Enviromental Science Using Gumuk as Learning Source*, bahwa gumuk bisa menjadi media pembelajaran dalam memberikan pendidikan lingkungan hidup di tingkat sekolah dan perguruan tinggi. Puguh Akbar Apriyanto, dalam *Eksplorasi Gumuk di Kelurahan Antirogo di Kabupaten Jember*, terkait dengan status kepemilikan gumuk di Kelurahan Antirogo masih belum jelas hal ini dikarenakan tidak adanya dokumen legal resmi yang dikeluarkan pemerintah. Kedua, kandungan gumuk termasuk dalam pertambangan golongan C seperti pasir, batuan padas, kerikil, dan batu piring membuat gumuk banyak dicari untuk ditambang. Gumuk tadinya tidak memiliki nilai jual kini menjadi menjadi barang

komoditi yang memiliki nilai jual tinggi. Selain itu ada Sulifah A. Hariani, dkk, bahwa peran serta masyarakat dan pemerintah belum maksimal, hal ini disebabkan beberapa hal diantaranya belum ada peraturan daerah yang mengatur tentang gumuk. Pengendalian eksploitasi gumuk perorangan jauh lebih susah dikendalikan karena masyarakat banyak yang tidak peduli akan dampak yang terjadi pasca adanya eksploitasi gumuk. Sedangkan dari karakteristik geologi gumuk, Januar Feri Irawan dkk meneliti batuan penyusun gumuk merupakan endapan breksi volkanik klastik dengan fragmen andesit berwarna abu abu cerah dengan matriks terdiri dari mineral lempung dan pasir halus yang berwarna coklat cerah.

Berdasarkan pada latar belakang yang dijelaskan di atas, maka bisa dirumuskan diantaranya bentuk pemenuhan hak masyarakat antara perkembangan bisnis properti dengan keberlanjutan gumuk dan seberapa besar pengaruh bisnis properti terhadap keberlanjutan gumuk. Mengenai tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian diantaranya untuk mengetahui dan menganalisa bentuk pemenuhan hak masyarakat antara perkembangan bisnis properti dengan keberlanjutan gumuk dan untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh perkembangan bisnis properti terhadap keberlanjutan gumuk.

Sedangkan untuk metode penelitiannya, menggunakan pendekatan sosio-legal ini merupakan upaya untuk lebih jauh menjajaki sekaligus mendalami suatu masalah dengan tidak mencukupkan pada kajian norma-norma atau doktrin hukum terkait, melainkan pula melihat secara lengkap konteks norma dan pemberlakuannya. Pendekatan yang sifatnya kombinitif demikian, justru diharapkan dapat memperkuat upaya pencarian atas kebenaran, penjelajahan atas masalah yang terjadi serta berupaya menemukannya untuk upaya yang lebih kreatif dan membebaskan. Pendekatan sosio-legal, dari sudut konsep yang demikian, pula merupakan pendekatan yang membebaskan. Manfaat menggunakan pendekatan sosio legal dalam masalah hukum diantaranya dapat membantu untuk memahami dan memberikan konteks konfigurasi sosial politik yang mempengaruhi hukum dan pelaksanaannya. Oleh karenanya penelitian dengan pendekatan ini adalah usaha untuk mengembangkan doktrin hukum. Dengan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, observasi dan dokumentasi. Dengan menggunakan teknik analisis data deskriptif analisis sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dan dipecahkan sesuai dengan menggambarkan, melukiskan keadaan subjek, objek penelitian saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya. Sedangkan untuk data sekunder menggunakan content analisis

yang bertujuan membuat kesimpulan secara objektif dan sistematis dalam mengidentifikasi ciri khusus dari suatu pernyataan.

## **PEMENUHAN HAK KONSTITUSIONAL WARGA NEGARA**

Berdasarkan pada evaluasi yang dihimpun oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), bahwa program satu juta rumah lampau target, capaiannya lebih baik dibandingkan tahun lalu. Untuk meningkatkan pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah harus mendorong pengembang melaksanakan hunian berimbang. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2015, pemanfaatan KPR FLPP sebanyak 125 ribu lebih banyak bila dibandingkan tahun 2014 yang hanya mencapai 72 ribu unit. Kondisi ini berangsur pulih di tahun 2016 karena ada kenaikan realisasi di bulan Agustus. Hal ini berdasarkan laporan dari Bank Tabungan Negara sebagai bank yang dipercaya pemerintah untuk kerjasama dalam penyelenggaraan Program Satu Juta Rumah.<sup>1</sup>

Dikaitkan dengan kondisi diatas terkait dengan fenomena, program pemerintah dan beberapa kebijakan yang kemudian meringkankan masyarakat untuk mendapatkan rumah yang murah dan layak ternyata di sisi lain juga ada sekelompok masyarakat yang juga membutuhkan pemenuhan perbaikan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selayaknya model seluruh pembangunan yang ada di dunia ini selalu ada dua sisi yang saling bertolak belakang yakni di sisi lain memiliki dampak yang positif tapi di sisi lain jg memiliki dampak yang negatif. Di sisi lain dengan dibangunnya perumahan dan permukiman yang layak negara bisa melaksanakan pemenuhan hak dasar warga negara untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak tapi di sisi yang lain kemudian dengan adanya eksploitasi gumuk yang kemudian merusak lingkungan disekitarnya, masyarakat mulai merasakan dampak negatifnya diantaranya debit air yang mulai berkurang.

Berkaca pada Deklarasi Rio De Jenairo yang menempatkan manusia menjadi pusat perhatian dari pembangunan berkelanjutan dengan memberikan hak atas kesehatan dan kehidupan produktif yang harmonis dengan alam.<sup>2</sup> Oleh karena itu manusia harus bisa menyeimbangkan antara pembangunan yang dilakukan dengan kemudian tidak

---

<sup>1</sup> Maisona. "Media Informasi dan Komunikasi Penyediaan Perumahan". Volume 01. Tahun 1 Oktober 2016. 7.

<sup>2</sup> I Made Arya Utama. "Hukum Lingkungan Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan". Pustaka Sutra. Bandung. 2007. 71.

mengesampingkan fungsi lingkungan hidup sebagai satu-satunya faktor pendorong keberlangsungan ekosistem.

Melanjutkan pendapat di atas terdapat pula pendapat yang menjelaskan keadilan lingkungan berdasarkan taksonomi keadilan lingkungan menurut Kuehn, yang berpendapat bahwa dalam keadilan lingkungan terdapat 4 macam keadilan, yakni keadilan lingkungan sebagai keadilan distributif, keadilan lingkungan sebagai keadilan korektif, keadilan sebagai keadilan prosedural, dan keadilan sebagai keadilan sosial.<sup>3</sup> Alasan memunculkan 4 macam keadilan dalam taksonomi lingkungan hidup dikarenakan ke empat macam keadilan ini memiliki hubungan erat dengan pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan, dimana lingkungan hidup yang difokuskan pada keberadaan sumber daya alam harus mampu didistribusikan secara adil kepada seluruh bagian tiap generasi yang ada di seluruh belahan bumi, alasan berikutnya bahwa keadilan bersifat fungsional bagi terciptanya keberlanjutan, keberlanjutan juga membutuhkan keadilan bagi lingkungan hidup itu sendiri, ditambahkan oleh Langhelle bahwa keberlanjutan juga merupakan syarat yang dibutuhkan (*necessary condition*) bagi terciptanya keadilan.<sup>4</sup> Berikutnya keadilan lingkungan sebagai keadilan korektif, bahwa keadilan ini ditujukan pada setiap mereka yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka mereka pula yang akan diberi sanksi, pembebanan kewajiban pemulihan atau kewajiban melakukan kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan bagi pihak lain, hal ini merupakan alasan pembenaar dalam prinsip pencemar membayar di dalam Pasal 87 dan Pasal 88 Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Adapun prinsip ini untuk mendorong adanya internalisasi eksternalitas. Di mana dalam perspektif ekonomi eksternalitas adalah bentuk kegagalan pasar yang dalam arti hukum lingkungan adalah pencemaran yang diakibatkan dari suatu kegiatan/usaha yang berdampak pada lingkungan. Meski dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup prinsip pencemar yang membayar dipahami secara sempit dimana hanya pada pertanggungjawaban perdata harusnya perbuatan melanggar hukum ini sudah termasuk dengan *strict liability* sebagai wujud pelaksanaan prinsip pencemar yang membayar. Prinsip pencemar yang membayar seharusnya dijadikan landasan juga dalam kebijakan instrument lingkungan secara umum, yang meliputi tidak hanya

---

<sup>3</sup> Robert R. Kuehn *dalam* Andri G. Wibisana. *Ibid.* 292-307

<sup>4</sup> Oluf Langhelle *dalam* Andri G. Wibisana. *Ibid.* 292-307

pertanggungjawaban perdata tetapi juga sistem *command and control* (CAC), instrumen ekonomi dan refleksif/sukarela.

Sedangkan keadilan berikutnya adalah keadilan lingkungan sebagai keadilan prosedural, dimana ada pembagian hak atas perlakuan yang sama (*right to equal treatment*) dan hak atas perlakuan sebagai sesuatu yang setara (*right to treatment as an equal*). Berdasarkan pada pendapat Kuehn, bahwa keadilan prosedural adalah keadilan yang memfokuskan pada proses pengambilan suatu keputusan yang adil bukan ada hasil dari pengambilan keputusan. Harapan dari pemberlakuan keadilan prosedural ini bisa melahirkan keputusan yang deliberatif, dimana terdapat semua unsur yang dilibatkan dalam proses pengambilan suatu keputusan oleh pejabat yang berwenang, termasuk hak untuk mendapatkan informasi yang valid dan hak gugat jika dikemudian hari terdapat pihak yang merasa dirugikan dalam proses pengambilan suatu keputusan.

Keadilan yang terakhir adalah keadilan lingkungan sebagai keadilan substantif, dimana keadilan ini merupakan cabang keadilan yang kemudian mendorong semua pihak untuk melakukan upaya terbaik untuk mencapai tatanan masyarakat yang mampu memenuhi hajat hidupnya dan kelayakan hidup sebagai manusia.<sup>5</sup> Hal ini terlihat bahwa upaya pengentasan kemiskinan adalah salah satu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari upaya perlindungan. Alasan kemiskinan selalu menjadi alasan klasik dari setiap kesalahan negara dalam memberikan pemenuhan hak warga negara dan kemiskinan juga menjadi alasan yang logis dalam setiap persoalan lingkungan hidup. Upaya pengentasan kemiskinan juga sebagai prasyarat bagi pembangunan yang ramah lingkungan<sup>6</sup> dan pembangunan yang berkelanjutan akan selalu berdampak dengan persoalan kemiskinan.

Berdasarkan pada teori keadilan lingkungan yang sudah diringkas sedemikian rupa oleh peneliti, maka peneliti memberikan pendapatnya dikaitkan dengan penelitian yang sedang diteliti bahwa memang belum ada kesadaran yang cukup untuk melestarikan lingkungan hidup. Hal ini terlihat bahwa masyarakat dengan mudah memperjualbelikan gumuk yang mereka miliki karena alasan ekonomi dan permintaan dari pemborong akan kebutuhan pasir, batu dan tanah urug untuk kepentingan proyek pembangunan baik itu perumahan maupun proyek-proyek lain milik pemerintah. Padahal sudah diketahui bahwa setiap ada usaha maupun kegiatan yang berdampak pada keberlanjutan gumuk selalu akan membawa dampak

---

<sup>5</sup> Robert R. Kuehn dalam Andri G. Wibisana. *Ibid.* 292-307

<sup>6</sup> Oluf Langhelle dalam Andri G. Wibisana. *Ibid.* 292-307

penting pada lingkungan di sekitar, meski telah ada upaya reklamasi ataupun ganti rugi yang ditimbulkan dari kegiatan maupun usaha tersebut. Hal yang perlu disadari bahwa apakah nanti generasi berikutnya akan mendapatkan hak yang sama atas gumuk, air dan sumber daya alam yang ada. Padahal di dalam keadilan lingkungan, lingkungan hidup menjadi fokusnya kajiannya dan tap kelahiran generasi berikutnya yang merasakan dampaknya dari adanya pembangunan. Pasca disusunnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu lingkungan hidup, Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang berimbang pada penata kelolaan ruang yang ada untuk dapat diberdayakan secara maksimal dan beberapa kewenangan pemerintah atas pengelolaan ruang yang ada, Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-undang No. 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral Batubara dan masih banyak peraturan lain yang kemudian malah memberikan ruang untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah untuk memberikan kewenangan untuk dapat “mengelola” sumber daya alam yang ada untuk diberdayakan secara maksimal. Pemberdayaan sumber daya alam secara maksimal ini rupanya kemudian memberikan dampak yang sangat penting pada keberlanjutan lingkungan hidup karena adanya desakan untuk terus memenuhi hajat hidup warga negara di seluruh belahan wilayah negara Indonesia. Di satu sisi pemerintah harus memenuhi hak untuk memberikan perumahan yang layak dan subsidi bagi masyarakat yang ingin hidup layak tapi di sisi yang lain pemerintah dengan waktu yang bersamaan juga telah melanggar hak masyarakat lain yang termarginalkan atas dampak pembangunan yang ada.

Prinsip keberhati-hatian yang kemudian perlu diperhatikan demi keberlangsungan ekosistem lingkungan hidup dalam kegiatan pembangunan, apalagi nyata-nyata bahwa kegiatan pembangunan tersebut berdampak penting pada lingkungan hidup, salah satunya eksploitasi gumuk yang kemudian pasir dan batunya digunakan untuk bahan material pembangunan proyek pembangunan perumahan dan proyek lainnya yang didistribusikan ke wilayah sekitar Jember dan Bondowoso.

Tidak hanya dampak penting pada lingkungan tapi juga ada beberapa hak dasar dari masyarakat dan nilai-nilai yang kemudian terlanggar dari adanya eksploitasi gumuk, salah satu diantaranya, dulunya gumuk bisa dijadikan sebagai akses jalan untuk transportasi, pasca eksploitasi masyarakat kehilangan akses jalan tersebut, apalagi eksploitasi gumuk tidak diikuti dengan adanya perbaikan komponen-komponen lingkungan hidup yang sudah rusak.

Membahas mengenai keadilan dalam pemenuhan hak untuk memperoleh ruang yang cukup serta layak dan sehat bagi seluruh lapisan masyarakat, maka tentu kita perlu merujuk pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria<sup>7</sup> sebagai derivasi amanah dari Pasal 33 ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan tanggungjawab kepada negara untuk mengelola bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Amanah ini mengindikasikan bahwa negara sebagai panglima tertinggi harus mampu mengelola bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di seluruh permukaan bumi di Indonesia dengan mengakomodir kepentingan umum dengan tetap mengutamakan keberadaan tanah dan ruang dengan menerapkan asas fungsi sosial yang termaktub dalam UUPA. Bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki oleh seseorang, tidak dibenarkan untuk dipergunakan hanya semata-mata untuk kepentingan pribadi sang empunya hak atas tanah, lebih-lebih jika kemudian hak atas tanah tersebut merugikan kepentingan umum secara keseluruhan. Sehingga secara otomatis apa yang dituangkan dalam Pasal 6 UUPA memberikan penafsiran bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan negara.<sup>8</sup>

Berkaitan dengan semakin berkembangnya bisnis properti yang makin banyak digeluti orang dengan estimasi keuntungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, berimplikasi pada semakin meningkatnya kebutuhan pasar akan tanah dan ruang. Apalagi jika hal ini dihadapkan dengan kepentingan perusahaan yang bermodal besar, mereka selalu menggunakan banyak cara untuk sekedar “cuci tangan” demi mendapat profit yang jauh lebih besar. Meskipun ini secara sadar sudah mereka ketahui dampak-dampak negatif dari usaha yang dilakukan. Berdasarkan pada pengaman dan evaluasi yang dilakukan oleh artikel ini, dampak-dampak negatif ini bisa berupa akses lahan terbuka hijau yang semakin sempit, arus lalu lintas yang semakin padat, lahirnya budaya-budaya hedonis yang semakin menurunkan moral generasi muda di masa yang akan datang, budaya konsumtif yang semakin diperparah dengan semakin dekatnya jarak kawasan perdagangan dengan kawasan pendidikan, kebijakan-kebijakan pemerintah yang semakin “melunakkan” berbagai macam perijinan yang

---

<sup>7</sup> Selanjutnya disebut dengan UUPA

<sup>8</sup> Urip Santoso. “*Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*”. Kencana. 2006. Jakarta. 60

lebih mengutamakan *corporate oriented*, taman bermain yang sudah berubah menjadi mall-mall maupun apartemen yang sekarang menjadi *destination* paling diminati untuk membuka bisnis baru, belum lagi kerusakan-kerusakan lingkungan yang diakibatkan dari adanya limbah yang dihasilkan.

Dimana dari beberapa hal yang berdampak negatif tersebut telah mengurangi hak-hak orang lain untuk mendapatkan hak lingkungan yang baik dan sehat sebagaimana dalam amanah Pasal 28H bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan hidup yang baik dan sehat”, seperti halnya dalam Pasal 9 ayat (3) Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, namun hal ini secara rinci dijabarkan dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, dimana hal ini secara jelas di tekankan dalam dasar menimbangannya bahwa lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak asasi manusia warga negara, bahwa setiap penurunan kualitas lingkungan hidup yang semakin menurun dan mengancam keberlangsungan manusia dan lingkungan hidup lainnya perlu dilakukan adanya langkah-langkah untuk melindungi dan mengelola lingkungan hidup yang secara sungguh-sungguh dilakukan oleh seluruh pemangku kepentingan dan untuk lebih menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap hak setiap orang untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai bagian dari perlindungan terhadap keseluruhan ekosistem dibuatlah suatu regulasi yang lebih *respect* terhadap segala bentuk pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah meskipun masih saja ada cela dan kekurangan dalam setiap produk hukumnya.

Jika melihat kata sifat dari “baik dan sehat” dalam frase hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat dapat dikaitkan dengan syarat minimal lingkungan hidup agar manusia bisa hidup dengan baik dan sehat,<sup>9</sup> sedangkan dalam konteks penelitian ini adalah rumah yang sehat dan kualitas air dan udara yang baik dan sehat agar dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Jelas bahwa terdapat regulasi yang mengatur bahwa hak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah sebuah tanggung jawab dari negara untuk memenuhi hak asasi manusia setiap warga negara. Apalagi Indonesia sebagai negara hukum, dimana menurut GS. Dipolo negara hukum adalah negara yang menyatakan kehendaknya

---

<sup>9</sup> Fajri Fadhilah. “*Hak Atas Lingkungan Hidup yang Baik dan Sehat dalam Konteks Mutu Udara Jakarta*”. Seri Lembar Informasi Pencemaran Udara. Vo. 4. (2018). 3

dengan hukum dan segala sesuatu di dalam negara tersebut dilaksanakan menurut hukum. Negara hukum bekerja dengan pendapat, kehendak dan kepentingan umum. Hukum yang bersendi pada kepentingan umum berlaku sebagai dasar tata kuasa negara, dasar tata laksana pemerintah dan dasar tata hidup masyarakat.<sup>10</sup>

Pemenuhan hak atas perumahan yang layak harus mempunyai jaminan hukum atas huni, semua orang harus memiliki tingkat jaminan hukum atas hak huni yang memberikan jaminan perlindungan terhadap pengusiran paksa, gangguan dan ancaman-ancaman lain. Sementara atas program pemerintah yang terjangkau dengan adanya rumah bersubsidi, bahwa perumahan yang diperoleh harus terjangkau harganya, tanpa merugikan hak-hak atas kebutuhan dasar lainnya. Subsidi ini diberikan kepada mereka yang tidak mampu memiliki rumah, menjadi tidak layak jika harganya tidak dapat dijangkau.<sup>11</sup>

Mengacu pada penjabaran di atas bahwa pemenuhan hak oleh negara hukum atas warga negara untuk mendapatkan lingkungan sudah menjadi sesuatu berdasar demi kepentingan hajat hidup orang banyak. Penerapan asas berkelanjutan sebagai solusi wajib dalam setiap pembangunan dalam pemaknaan lingkungan hidup memberikan arti bahwa setiap orang memikul tanggung jawab terhadap generasi mendatang dan terhadap sesamanya dalam satu generasi dengan melakukan upaya pelestarian daya dukung ekosistem dan memperbaiki kualitas lingkungan hidup. Hal ini juga berlaku pada proses pembangunan yang dilakukan demi mensejahterakan rakyat harus memperhitungkan kemampuan lingkungan, jangan sampai pembangunan yang dilakukan justru mengorbankan generasi di masa yang akan datang.

Tegasnya asas kelestarian dan keberlanjutan dalam pengelolaan lingkungan hidup menghendaki keberlanjutan tanggung jawab setiap orang dalam satu generasi untuk melestarikan kemampuan lingkungan hidup sebagai upaya memenuhi kebutuhan dan keadilan baik generasi sekarang maupun generasi mendatang. Sebuah idealisme yang semestinya tetap terfokus dan diabstraksikan ke dalam realitas pengelolaan lingkungan hidup di Indonesia.<sup>12</sup> Sehingga konsep ini bermakna bahwa setiap orang memikul kewajiban dan tanggung jawab

---

<sup>10</sup> GS. Dinopolo dalam Syahrul Machmud. *“Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia (Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana Menurut Undang-undang No. 32 Tahun 2009)”*. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2012. 7.

<sup>11</sup> Firdaus. *“Pemenuhan Hak Atas Perumahan yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Kota dalam Perspektif HAM”*. Jurnal Penelitian HAM. Vol. 7, Nomor 2, Desember 2016. 90.

<sup>12</sup> Syahrul Machmud. *“Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia (Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana Menurut Undang-undang No. 32 Tahun 2009)”*. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2012. 64.

terhadap generasi saat ini maupun generasi yang akan datang dan terhadap sesamanya dalam satu generasi. Untuk melaksanakan kewajiban dan tanggung jawab tersebut kemampuan lingkungan hidup wajib dilestarikan. Karena dilanjutkannya pembangunan dipengaruhi dan bergantung pada terlestariannya kemampuan lingkungan hidup.

Sedangkan disisi lain pemenuhan hak akan kehidupan yang layak bagi seluruh warga negara juga harus dapat terpenuhi dengan baik. Bahwa di dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, bahwa pemerintah menjamin setiap warga negara untuk dapat hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, dimana hak ini merupakan hak dasar warga negara. Selain itu negara juga bertanggungjawab untuk melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan segala program dan kemudahan yang ada agar setiap orang dapat menghuni rumah yang layak dan terjangkau serta tetap mengutamakan keberlanjutan lingkungan hidup dalam setiap pembangunan dengan memperhatikan ekosistem. Dikaitkan dengan kewenangan pemerintah daerah dengan beberapa izin yang dikeluarkan dalam pembangunan wilayah kawasan perumahan dan permukiman tentunya juga perlu dipertimbangan, jangan sampai dikemudian hari ternyata izin yang dikeluarkan malah merugikan masyarakat sekitar pembangunan. Apalagi jika suatu kegiatan berdampak penting pada lingkungan, misalnya dalam izin lingkungan, hal in merupakan upaya optimal dalam memelihara kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup. Aspek ekologi dan ekonomi dan sosial dalam pembangunan berkelanjutan tentunya harus dijalankan secaa seimbang.<sup>13</sup>

Hal yang mendasar dari suatu perizinan adalah suatu hal yang dilarang namun mendapatkan pengecualian. Hal yang tidak boleh dilakukan tapi diperbolehkan dengan kemudian mengajukan beberapa prasyarat dan syarat untuk diajukan kepada pihak yang berwenang. Karena hanya dengan upaya preventif ini melalui pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah kerusakan atas lingkungan akan seminimal mungkin terjadi. Upaya inilah yang seharusnya menjadi langkah awal bagi pemerintah untuk kemudian membatasi dan harus selektif untuk dapat melakukan pengawasan. Karena tanpa adanya izin para pelaku usaha niscaya tidak dapat melakukan kegiatan/usahanya. Jika memang berizin dan kemudian dalam proses operasionalnya ada kesalahan prosedur dan menimbulkan dampak penting pada

---

<sup>13</sup> Fadhila, Shaffa, dkk. “Dampak Keputusan Pemberian Izin Lingkungan oleh Pejabat Pemberi Izin Terhadap Pembangunan Lingkungan Hidup yangn Berkelanjutan”. *Padjajaran Law Review*. Vol. 8 No. 8, (2021) .52-66

lingkungan tentunya dengan dasar izin itulah pemerintah bisa dengan cepat melakukan proses upaya pengawasan secara represif agar kegiatan/usaha yang mencemari lingkungan di berikan sanksi. Dengan adanya hak gugat (*citizen law suit*) masyarakat juga dengan mudah dapat mengajukan upaya gugatan kepada pemerintah atas terlanggarnya hak tersebut pasca diterbitkan keputusan izin yang dikeluarkan pasca pemberlakuan kebijakan.

Sehingga perlu diperhatikan dalam pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan sumber-sumber alam yang dapat diperbaharui, diantaranya:<sup>14</sup>

- a. Generasi yang akan datang harus tetap mewarisi suatu alam yang masih penuh sumber kemakmuran untuk dapat memebrikan kehidupan kepada mereka,
- b. Tetap adanya keseimbangan dinamis diantara unsur-unsur yang terdapat di alam,
- c. Dalam penggalian sumber-sumber alam harus tetap dijamin adanya pelestarian alam, artinya pengambilan hasil tidka sampai merusak terjadninya autoregenerasi dari sumber alam tersebut,
- d. Perencanaan kehidpan manusia hendaknya tetap dengan lingkungan dan terciptanya kepuasan baik fisik, ekonomi, sosial mupun kebutuhan spiritual.

Hal ini menunjukkan bahwa setiap lingkungan bergantung pada setiap manusia yang menghuninya. Sebagaimana dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2009, bahwa yang dinamakan daya dukung adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain dan keseimbangan antar keduanya. Hal ini sejalan dengan apa yang telah di sampakan artikel ini sebelumnya. Mengenai daya dukung dan daya tampung sebenarnya telah diamanahkan sejak ditetapkannya Undang-undang No. 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup hingga Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, dimana dalam UUPPLH, fungsi daya tampung dan daya dukung lingkungan sebagai dasar perencanaan dan pengendalian semakin diperinci.<sup>15</sup> Sehingga perancangan persyaratan lingkungan menjadi sangat signifikan dalam penataan lingkungan karena persyaratan lingkungan mempengaruhi keberhasilan program pengelolaan lingkungan hidup. Perancangan persyaratan yang baik untuk menghasilkan penataan yang efektif dan efisien dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, antara lain: pendekatan “atur” dan “awasi”, pendekatan atur sendiri, pendekatan

---

<sup>14</sup> Mira Rosana. *Kebijakn Pembangunan Berkelanjutan Yang BerwawasanLingkungan Di Indoensia*. Jurnal kelola: Jurnal Ilmu Sosial Vol. 1 No. 1.(2018). 153

<sup>15</sup> Ferina Ardhi Cahyani. “*Upaya Peningkatan Daya Dukung Lingkungan Mellauai Penerapan Prinsip Sustainable Development Berdasarkan Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkunga Hidup*”. Indonesia State Law Review. Vo. 2 No. 2, April (2020). 170.

ekonomi, pendekatan perilaku dan pendekatan tekanan publik.<sup>16</sup> Dari sinilah nantinya akan terwujud keadilan generasi dari masa-ke masa jika dalam setiap terjadinya pembangunan selalu memperhatikan hal tersebut. Hal yang menjadi penting karena mengacu pada perbuatan manusia atas lingkungannya.

### **PENGARUH BISNIS PROPERTI TERHADAP KEBERLANJUTAN GUMUK**

Berdasarkan pada penjelasan sebelumnya, menunjukkan bahwa ada kesesuaian antara permintaan dan penawaran di pasar untuk properti di bidang perumahan yang diminati. Hal ini ditunjukkan dengan semakin banyaknya perumahan dengan berbagai macam promo yang ditawarkan, bahkan dari pihak developer ada yang menawarkan 1 unit rumah tanpa DP. Tapi lagi-lagi yang namanya promosi pasti selalu akan membuat orang tergiur dan akan membeli 1 unit rumah. Karena tujuan dari developer setidaknya akan secara terus menerus mendapatkan keuntungan dari berbagai promo yang ditawarkan, bergantung marketing developer yang bisa menarik user sebagai konsumen nantinya.

Pembangunan bisnis properti dari tahun ke tahun akan selalu terus meningkat. Apalagi kebutuhan akan ruang dan lahan juga terus meningkat dan sangat dipengaruhi oleh populasi penduduk setiap tahunnya. Sebagaimana di ketahui bahwa pembangunan selalu memiliki dua sisi yang berbeda, di satu sisi menguntungkan tapi di sisi lain juga bisa merugikan. Untuk itu perlu ada keberlanjutan dari setiap pembangunan baik dari segi sumber daya alamnya. Sebagaimana di kutip dalam pendapat Emil Salim, bahwa sejatinya pembangunan berkelanjutan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, untuk memenuhi kebutuhan dan aspirasi manusia. Pembangunan yang berkelanjutan pada hakekatnya ditujukan untuk mencari pemerataan pembangunan antar generasi pada masa kini maupun masa mendatang.<sup>17</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, jika dikaitkan dengan adanya program satu juta rumah yang sangat berhubungan dengan perkembangan bisnis properti ternyata sangat berimbas pada keberlanjutan gumuk sebagai salah satu ekosistem pendukung suatu lingkungan hidup. Bagaimana tidak, bahwa gumuk memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bahwa gumuk bagi lingkungan sekitar memiliki beberapa manfaat diantaranya

---

<sup>16</sup> Yulinda Adhrani. *Penataan dan Penegakan Hukum Lingkungan pada Pembangunan Infrastruktur dalam Mewujudkan Pmebangunna Berkelanjutan (Studi Kasus Pembangunan PLTU II di Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon)*. Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum. Vo. 4. Nomor 1. (2017).

<sup>17</sup> Emil Salim dalam A.H. Rahadian. "Strategi Pembangunan Berkelanjutan". *Prociding Seminar STIAMI*. Volume III, No. 01. (2016). 46

sebagai pencadangan air dalam tanah, pemecah angin alami, agar angin yang dihembuskan tidak langsung kencang dan dapat merusak ekosistem yang ada.

Berdasarkan wawancara dengan pemilik gumuk, ditemukan beberapa informasi dan data terakit wilayah penghasil komoditas gumuk berupa pasir dan batu, termasuk juga harga per truk dum. Dari beberapa wawancara yang dilakukan, peneliti berusaha mewawancarai masyarakat, dinas lingkungan hidup Kabupaten Jember, kepala desa di sekitar wilayah penghasil gumuk. Bahwa rata-rata memang dikelola secara mandiri meskipun ada beberapa yang kemudian menggunakan alat berat. Sedangkan untuk harga dari pasir dan batu juga sangat bervariasi, didapatkan data dari pemilik bahwa untuk per truknya batu Rp. 250.000/angkut. Harga ini tergantung besar kecilnya batu yang diinginkan oleh konsumen. Sedangkan saat dilakukan wawancara dengan Kepala Desa Gumuksari, Kecamatan Kalisat, terkait dengan perizinannya, eksploitasi tidak memerlukan suatu perijinan, baik kepada kepala desa, camat, maupun pemerintah Kabupaten Jember, hal tersebut dikarenakan gumuk yang ada, dimiliki perseorangan, yang diwariskan secara turun temurun, sejak jaman dahulu, dimana banyak tanah masih belum bersertifikat pada masa tersebut. Pemerintah desa dan pemerintah kabupaten Jember juga tidak melakukan pengawasan, upaya meminimalisir eksploitasi, maupun sosialisasi terhadap keberlangsungan gumuk, kecuali apabila di dalam melakukan eksploitasi, para penambang menggunakan alat berat. Sedangkan bagian gumuk sisanya dikuasai oleh perseorangan dari luar desa. Penguasaan yang dilakukan oleh orang-orang selain pemilik asli gumuk, dilakukan melalui perjanjian setor sebagian hasil ke kas pemilik.<sup>18</sup>

Di dalam proses eksploitasi gumuk, masyarakat tidak terlibat, karena gumuk (yang tidak dikuasai kepada orang luar Jember) dikelola secara mandiri oleh pemilik gumuk sekeluarga. Masyarakat tidak mendapatkan keuntungan secara langsung dari adanya kegiatan eksploitasi gumuk, namun mereka mengakui mendapatkan sedikit kemudahan karena dapat membeli material di tempat yang dekat dgn rumah mereka sehingga dapat memangkas biaya akomodasi. Menurut pemilik gumuk, gumuk dimiliki oleh perseorangan, dan di dalam kegiatan eksploitasi, tidak ada campur tangan dari perangkat desa. Karena kegiatan eksploitasi sudah diketahui dan diakui oleh masyarakat, dan juga tidak memberikan dampak apapun secara langsung kepada mereka, baik keuntungan maupun kerugian, maka pemilik gumuk tidak memberikan ganti rugi apapun kepada masyarakat. Sedangkan di tempat lain di dalam

---

<sup>18</sup> Berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa di Kabupaten Jember pada tanggal 27 September 2018

penelitian yang kami lakukan, hanya pemilik gumuk dan pekerja gumuk yang mengetahui nilai hasil eksploitasi gumuk tersebut, yaitu Rp.70.000,-/pickup untuk batu maupun pasir, dan Rp. 250.000,-/truk untuk batu maupun pasir..<sup>19</sup>

Sedangkan untuk gumuk yang dieksploitasi dengan alat berat ditemukan informasi dan data bahwa<sup>20</sup> untuk 1 truck rata-rata supir membayar ke pemborong (jika gumuk telah dikelola oleh pemborong) dengan sejumlah uang sekitar Rp. 300.000-Rp. 400.000 yang terdiri dari pembayaran pasir/batu, Rp. 50.000 operator bego, Rp. 10.000 untuk portal desa (jika desa tersebut ada portal untuk tiap kendaraan yang dianggap melebihi batas ketinggian dan angkutan berat), Rp. 50.000 untuk pemecah batu dan Rp. 50.000 untuk pengangkut batu atau pasir. Adapun harga dari masing-masing gumuk rata-rata berkisar Rp. 40.000.000- Rp. 70.000.000, sedangkan jika di kalkulasi secara keseluruhan untuk penghasilan kotor dari 1 gumuk bisa mencapai 200 kali pengangkutan truck dan sehingga bisa di hitung jika minim Rp. 400.000 x 200 kali /hari x 52 (karena rata-rata pengerjaan tambang gumuk sekitar 2 bulan dikurangi hari libur) hal ini bergantung pada luasan dan kedalaman gumuk sebagai objek eksploitasi, maka di temukan sejumlah nominal yakni Rp. 4.160.000.000 sebagai penghasilan kotor dari pemborong sebagai pihak yang mengeksploitasi gumuk. Hal ini akan berbeda nominalnya jika eksploitasi gumuk ini dikelola sendiri oleh pemiliknya, bukan diborongkan.

Apabila dikelola sendiri oleh pemilik biasanya pemilik lebih memaksimalkan sumberdaya manusia di sekitar gumuk Jika dijual ke pemborong mereka bisa mendapatkan sejumlah uang dari penjualan gumuk dan gumuk yang dimiliki bisa rata tanpa banyak mengurus tenaga dan biaya yang jauh lebih besar. Hal yang paling dianggap mengganggu oleh masyarakat atas adanya kegiatan pengerukan gumuk adalah suara bising yang berasal dari mesin alat-alat berat, namun masyarakat tidak sampai melayangkan protes kepada pihak pengelola gumuk. Pihak pengelola gumuk menawarkan upaya reklamasi melalui alih fungsi lahan, yang awalnya berasal dari gumuk, diratakan hingga setara dengan tanah sekitarnya, lalu dijadikan sawah, sehingga dapat memberikan manfaat. Selain itu kegiatan pengerukan disana, selain dikerjakan oleh tenaga manual yang berasal dari masyarakat sekitar, juga dilakukan dengan bantuan alat berat sejumlah 2 unit, yang operatornya berasal dari luar daerah gumuk. Kegiatan pengerukan gumuk ini juga bekerjasama dengan pihak lain yaitu perumahan, yang

---

<sup>19</sup> Berdasarkan wawancara dengan Pemilik Gumuk di Desa Gumuksari, Kecamatan Kalisat Kabupaten Jember 27 September 2018

<sup>20</sup> Salah satu supir di wilayah Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten yang hampir setiap hari melakukan pengiriman di berbagai proyek pembangunan yang menggunakan bahan material pasir, batu dan tanah urug, adapun wawancara ini dilakukan oleh peneliti pada tanggal 14 September 2018

akan membeli material yang cocok sesuai kebutuhan.<sup>21</sup> Berdasarkan sebarannya untuk wilayah Jember Bagian Timur memang memiliki kekhasan yakni SDA yang potensial adalah pasir, batu andesit batu piring atau batu pondasi yang tersebar di berbagai wilayah diantaranya Kalisat, Mayang, Sukowono, Ledokombo, untuk saat ini yang masih banyak dieksploitasi ada di wilayah Ledokombo, Kalisat, Mayang dan Sukowono.

Hampir sama di wilayah Jember Bagian Tengah, di Kecamatan Sumber Sari berlokasi di desa Kaliwining kecamatan Sumber Sari disini kami menemukan sebuah gumpuk yang seluas 1,5 hektar yang sedang dilakukan proses pengerukan. Dalam proses pengerukan tersebut mereka memiliki suatu izin dari perangkat desa dan masyarakat sekitar. Masyarakat pun dilibatkan dalam hal proses pengerukan tersebut. Untuk keuntungan tersebut dilakukan secara langsung dan tidak langsung dari pihak proyek tersebut. Rata-rata hasilnya pasir dan batu atau sirtu setiap hari 100 truk yang biasanya dibeli oleh perorangan. Gumpuk tersebut milik pribadi masyarakat setempat mereka hanya menjual sebuah gumpuknya saja, mereka cuma ingin meratakan tanah agar sama dengan jalan. Di tempat tersebut terdapat 4 alat berat yang sudah berjalan 5 bulan yang di jalankan oleh UD. JEMBER PRIMA. Harga per truk batu 250 ribu, pasir 200 ribu, sirtu 100 ribu. rata-rata dikirim di sekitar Jember dan tidak memiliki kerjasama dengan pihak lain. Masyarakat sekitar pun tidak merasa terganggu karena pihak proyek tersebut memberikan sebuah sumbangan secara langsung dan tidak langsung melalui sebuah yayasan masjid atau kepala desa setempat. Untuk upaya reklamasi yaitu untuk dibuat persawahan atau sebuah tegal.<sup>22</sup>

Berdasarkan pada hasil penelitian yang telah diformulasikan bahwa memang bisnis properti di Jember saat ini mulai meningkat pesat baik itu permintaan akan perumahan dan jual beli gumpuk sebagai komoditas tambang yang sangat mudah didapatkan di wilayah Jember. Hal ini membawa pengaruh yang besar terhadap jumlah dan keberlanjutan gumpuk sebagai salah satu ekosistem yang perlu dijaga kelestariannya dan keberadaannya di tengah-tengah masyarakat yang mulai menggangunya dengan motif ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan keberlangsungan ekosistem lingkungan hidup dan keadilan bagi generasi yang akan datang. Tidak hanya itu penurunan kuantitas sumberdaya tanah juga terjadi. Hal ini

---

<sup>21</sup> Wawancara dilakukan dengan Mandor yang berada di Gumpuk sekitar Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang pada tanggal 13 Oktober 2018

<sup>22</sup> Wawancara dilakukan dengan pimpinan Kontaktor di Desa Kaliwining Kecamatan Sumber Sari tanggal 19 Oktober 2018

disebabkan oleh beberapa fakta diantaranya penambangan batu gamping, penambangan gumuk, dan perubahan alih fungsi lahan pertanian sawah.<sup>23</sup>

Sebagaimana diketahui juga bahwa di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Jember No. 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jember Tagun 2015-2035, bahwa Pasal 38 ayat 7 pengelolaan kawasan rawan angin kencang dan puting beliung salah satunya menjadikan gumuk sebagai kawasan yang perlu untuk dilestarikan, tidak hanya itu di Pasal 39 aya 2, gumuk juga menjadi salah satu kawasan cagar geologi yang bisa dijadikan wahana pembelajaran dan wisata bagi masyarakat oleh karen itu gumuk perlu dilindungi. Namun fenomena saat ini kelestarian gumuk niscaya berlangsung, karena makin lama makin sedikit. Hal ini terbuti bahwa kandungan gumuk dijadikan sebagai bahan material pembangunan perumahan maupun proyek pemerintah.

Kaitannya dengan penetapan pengembangan permukiman pada wilayah perkotaan yang sudah berkembang kendala utama yang dihadapi pada umumnya adalah kenyataan bahwasebagian besar wilayah yang akan direncanakan tersebut sudah dipergunakan masyarakat untuk berbagai tujuan penggunaan, yang tidak selalu berjalan dengan peruntukan perumahan, dengan atau tanpa hak atas tanah yang sah, selain itu juga setiap kota mempunya dinamika pembangunan tanah (*dynamics of land use*) yang merupakan dampak samping dari perkembangan ekonomi dan teknologi.<sup>24</sup> Jelas bahwa dalam setiap pembangunan ekonomi dan tekonologi selalu akan membawa dampak, baik negative maupun positifnya.

Hal ini makin diperparah karena memang kepemilikan gumuk rata-rata dimiliki oleh perseorangan sehingga untuk pengendalian eksploitasinya pemerintah daerah tidak bisa berbuat banyak terutama Dinas Lingkungan Hidup sebagai pihak yang bertugas untuk mengawasi pelaksanaan dan pengendalian kerusakan lingkungan hidup. Karena untuk eksploitasi dan tambang pasir dan batu sudah bukan lagi menjadi kewenangan pemerintah daerah setempat pasca perubahan Undang-undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Bahwa untuk tambang-tambang tipe galian C bukan lagi menjadi kewenangan pemerintah daerah terkait dengan perizinan yang dimohonkan. Izin tersebut langsung diajukan ke pemerintah Provinsi. Hal ini terlihat dalam lampiran di dalam Undang-undang

---

<sup>23</sup> Sarwo Danuji dan Dwi Nur Rikhmasari. “Kelestarian Sumber Daya Lahan di Kabupaten Jember Dalam Mendukung Ketahanan Pangan Nasional”. Prosiding Seminar Nsional SIMBIOSIS. Vo. 4.(2019). 30-39

<sup>24</sup> Eleonora Michelle Fransiskho Soloty. “Tinjauan Yuridis atas Perumahan yang Layak Pemenuhan Kesehatan Lingkungan”. Lec Et Societtatis. Vol. VIII. No. 2 (2019). 184

No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.<sup>25</sup> sehingga dari kondisi tersebut pemerintah daerah tidak memiliki sedikit kewenanganpun dalam pemberian izin usaha terkait dengan kegiatan/usaha pertambangan di wilayahnya.

Hal ini semakin di pertegas dengan adanya wawancara yang dilakukan kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Jember oleh Bapak Hadi Sutrisno dan Bapak Bibit Karmiadi sebagai staf bagian AMDAL yang memberikan keterangan bahwa perizinan terkait ESDM, termasuk izin eksploitasi gumuk, saat ini sudah diambil alih oleh Pemerintah Provinsi, dalam hal ini, Pemerintah Provinsi (Pemprov) Jawa Timur. Otomatis, para calon pengeruk gumuk akan pergi ke Surabaya untuk mengurus perizinan secara langsung, dan tidak mampir ke Dinas Lingkungan Kabupaten Jember, sehingga menyebabkan Dinas Lingkungan Kabupaten Jember seringkali tidak mengetahui adanya niatan untuk melakukan pengerukan terhadap suatu gumuk di Jember. Terkadang, tim bentukan ESDM Provinsi memberikan info via email kepada Dinas Lingkungan Kabupaten Jember, dan meminta bantuan dalam rangka peninjauan lokasi bersama warga desa setempat. Setelah melakukan peninjauan, Tim ESDM akan membuat berita acara yang ditandatangani oleh pemohon (pengusaha/calon pengeruk gumuk), dan disaksikan oleh Dinas Lingkungan Kabupaten Jember.<sup>26</sup>

Dari wawancara ini, peneliti juga memperoleh keterangan bahwa Dinas Lingkungan Kabupaten Jember hanya beberapa kali diajak oleh tim ESDM usntuk melakukan peninjauan. Pada proses ini Dinas Lingkungan Kabupaten Jember hanya melakukan pembinaan, dan tidak dapat melakukan penutupan terhadap gumuk yang tidak berizin, mengingat Dinas Lingkungan hanya melakukan koreksi apabila ada indikasi pelanggaran melalui mediasi, dan gumuk-gumuk yang ada di wilayah Jember kebnyakan gumuk dimiliki oleh perseorangan, sehingga Dinas Lingkungan sebagai perwujudan negara tidak bisa ikut campur terlalu jauh, kecuali negara mampu membeli gumuk dari perseorangan tersebut.

---

<sup>25</sup> Bahwa terdapat beberapa kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah provinsi atas tambang yang berada di wilayahnya untuk melaksanakan a) Penetapan wilayah izin usaha pertambangan mineral bukan logam dan batuan dalam 1 (satu) Daerah provinsi dan wilayah laut sampai dengan 12 mil. b) Penerbitan izin usaha pertambangan mineral logam dan batubara dalam rangka penanaman modal dalam negeri pada wilayah izin usaha pertambangan. Daerah yang berada dalam 1 (satu) Daerah provinsi termasuk wilayah laut sampai dengan 12 mil laut. c) Penerbitan izin usaha pertambangan mineral bukan logam dan batuan dalam rangka penanaman modal dalam negeri pada wilayah izin usaha pertambangan yang berada dalam 1 (satu) Daerah provinsi termasuk wilayah laut sampai dengan 12 mil laut. d) Penerbitan izin pertambangan rakyat untuk komoditas mineral logam, batubara, mineral bukan logam dan batuan dalam wilayah pertambangan rakyat. E) Penerbitan izin usaha pertambangan operasi produksi khusus untuk pengolahan dan pemurnian dalam rangka penanaman modal dalam negeri yang komoditas tambangnya berasal dari 1 (satu) Daerah provinsi yang sama. f) Penerbitan izin usaha jasa pertambangan dan surat keterangan terdaftar dalam rangka penanaman modal dalam negeri yang kegiatan usahanya dalam 1 (satu) Daerah provinsi. g) Penetapan harga patokan mineral bukan logam dan batuan.

<sup>26</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 26 Oktober 2018 d Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Jember

## KESIMPULAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan wawancara yang dihasilkan dari penelitian ini, maka terdapat beberapa kesimpulan bahwa, dilihat dari sisi kemampuan pemerintah daerah dalam memenuhi hak dasar masyarakat maka terdapat ketimpangan pemenuhan, dimana di bidang perumahan dan permukiman pemerintah daerah gencar mengupayakan untuk bisa memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang sehat. Tetapi disisi lain keberlanjutan gumuk tidak juga menjadi prioritas bagi pemerintah daerah dimana efek dari eksploitasi gumuk yang sering dikeluhkan oleh masyarakat adalah semakin minimnya debit air di sekitar rumah penduduk yang berdekatan dengan eksploitasi gumuk, belum ada bentuk upaya untuk mereklamasi ekosistem gumuk menjadi lahan resapan air, karena pasca penambangan gumuk rata-rata selalu dibiarkan begitu saja tanpa ada perbaikan kualitas ekosistem di daerah sekitarnya.

Bahwa bisnis properti sangat berpengaruh terhadap keberlanjutan gumuk di wilayah Kabupaten Jember, hal ini dapat ditunjukkan dengan beberapa alasan diantaranya bahwa hasil eksploitasi gumuk (pasir, batu, tanah urug) “didistribusikan” ke berbagai daerah di wilayah Kabupaten Jember dan Kabupaten Bondowoso. Adapun penggunaan hasil eksploitasi ini dipergunakan untuk pembangunan perumahan termasuk juga proyek pemerintah. Hal ini semakin diperkuat dengan adanya developer-developer dan pemborong gumuk yang menggunakan gumuk sebagai lahan bisnis yang saat ini makin meningkat dan semakin mengurangi jumlah gumuk di wilayah Kabupaten Jember.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arya, I Made Utama. *“Hukum Lingkungan Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan”*. Pustaka Sutra. Bandung. 2007.
- Machmud, Syahrul. *“Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia (Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana Menurut Undang-undang No. 32 Tahun 2009)”*. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2012.
- Santoso, Urip. *“Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah”*. Kencana. Jakarta. 2006.
- Adhrani, Yulinda. *Penataan dan Penegakan Hukum Lingkungan pada Pembangunan Infrastruktur dalam Mewujudkan Pmebangunna Berkelanjutan (Studi Kasus Pembangunan PLTU II di Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon)*. Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum. Vo. 4. Nomor1 .(2017). 61-83

- Ardhi, Ferina Cahyani. “Upaya Peningkatan Daya Dukung Lingkungan Melalui Penerapan Prinsip Sustainable Development Berdasarkan Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup”. *Indoensia State Law Review*. Vo. 2 No. 2, (2020). 168-179
- Danuji, Sarwo dkk . “Kelestarian Sumber Daya Lahan di Kabupaten Jember Dalam Mendukung Ketahanan Pangan Nasional”. *Prosiding Seminar Nasional SIMBIOSIS*. Vol. 4. (2019). 30-39
- Fadhila, Shaffa, dkk. “Dampak Keputusan Pemberian Izin Lingkungan oleh Pejabat Pemberi Izin Terhadap Pembangunan Lingkungan Hidup yang Berkelanjutan”. *Padjajaran Law Review*. Vol. 8 No. 8, (2021) .52-66
- Fadhilah, Fajri. “Hak Atas Lingkungan Hidup yang Baik dan Sehat dalam Konteks Mutu Udara Jakarta”. *Seri Lembar Informasi Pencemaran Udara*. Vo. 4. (2018). 1-18
- Feri, Januar Irawan dkk. *Studi Karakteristik Geologi Gumuk di Kecamatan Sumpalsari Kabupaten Jember Jawa Timur Ditinjau dari Analisis Petrologi*. *Jurnal Teknologi Sumberdaya Mineral*. Vo. 2. No. 22. (2021). 1-7
- Firdaus. “Pemenuhan Hak Atas Perumahan yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Kota dalam Perspektif HAM”. *Jurnal Penelitian HAM*. Vol. 7, Nomor 2, (2016).
- Maisona (*Media Informasi dan Komunikasi Penyediaan Perumahan*) Volume 01. Tahun 1 (2016).
- Michelle, Eleonora. “Tinjauan Yuridis atas Perumahan yang Layak Pemenuhan Kesehatan Lingkungan.” *Lect Et Societatis*. Vo. VIII. No. 2. (2019). 182-188
- Prasetyo, Agus Utomo. “Pembelajaran Pengetahuan Lingkungan Menggunakan Gumuk Sebagai Sumber Belajar *The Learning Of Enviromental Science Using Gumuk As Learning Source*”. *Jurnal Biologi dan Pembelajaran Biologi*. Vo. 1 No. 1 (2016).
- Rahadian, A.H. “Strategi Pembangunan Berkelanjutan”. *Prociding Seminar STIAMI*. Volume III, No. 01. (2016).
- Rahmawati, Maria. “Menuai Kesuksesan Dalam Bisnis Properti Tanpa Modal Sebagai Investasi yang Menguntungkan”. *Jurnal Cakrawala*. Vo. XVII, No. 1, (2017). 72-80
- Rosana, Mira. “Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan YANG Berwawasan Lingkungan Di *Indoensia*”. *Jurnal Kelola: Jurnal Ilmu Sosial* Vol. 1 No. 1 (2018). 148-163
- Shaffa, Fadhila, , dkk. “Dampak Keputusan Pemberian Izin Lingkungan oleh Pejabat Pemberi Izin Terhadap Pembangunan Lingkungan Hidup yang Berkelanjutan”. *Padjajaran Law Review*. Vol. 8 No. 8, (2021) .52-66

Sulifah, dkk. *Peran Serta Masyarakat Dan Pemerintah Dalam Upaya Konservasi Gumuk Di Kabupaten Jember*. Jurnal Saintika. Jurusan PMIPA. FKIP, Universitas Jember. Volume 17 Nomor 2 . (2015). 47-58

Wibisana, Andri G.. *“Keadilan dalam Satu (Intra) Generasi: Sebuah Pengantar Berdasarkan Taksonomi Keadilan Lingkungan Hidup”*. Jurnal Mimbar Hukum. Volume 29, Nomor 2, ( 2017).