

Dampak Pembangunan Apartement The Jarrdin terhadap Lingkungan Hidup dan Masyarakat dikaitkan dengan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung

The Impact of The Jarrdin Apartment's Construction to the Community and Environment Associated with the Local Regulation Number 18 Year 2011 about the Spatial Planing of Bandung City

¹Agung Anugrah Putra, ²Mella Ismelina FR

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Islam Bandung,
Jl. Ranggagading No.8 Bandung 40116*

email: ¹gnganugrah@gmail.com, ²mellaismelina@yahoo.com

Abstract. The raises of population in Bandung city cause the high demand of residential for society in Bandung City. There are so much vertical or horizontal residential constructions in Bandung for fulfilling the need of society for having a place to live with their families. Vertical residential, in this case apartment, are being built on the high-population environment and so close with the economic area. The government of Bandung City make a Local Regulation of Bandung No.18/2011 concerning land use plan in Bandung city 2011-2031 to make sure that all of the physical building constructions in Bandung City including the apartment constructions did not breaking the layout rules of the decent and friendly city. One of the strategic apartment which was built in the middle of the central economic area and shopping center in Bandung City is the Jarrdin Apartment. The constructions of The Jarrdin apartment at Cihampelas district is appropriate with the Local Regulation of Bandung No.18/2011 concerning land use plan in Bandung city 2011-2031 but The Jarrdin have some problems with the environment and have a negative impact for the society around The Jarrdin Apartment.

Key Words: Apartment, Environment, Local Regulation, Society, The Impact

Abstrak. Pertumbuhan penduduk di wilayah Kota Bandung menimbulkan tingginya kebutuhan hunian bagi masyarakat Kota Bandung . Pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat Kota Bandung sejauh ini dipenuhi melalui berbagai macam pembangunan perumahan vertikal maupun horizontal. Perumahan vertikal dalam hal ini apartemen lebih banyak dilakukan di wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk tinggi dan dekat dengan kawasan perekonomian. Pemerintah Kota Bandung membentuk Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung tahun 2011 – 2013 dengan tujuan memastikan seluruh kegiatan pembangunan fisik di Kota Bandung termasuk pembangunan apartemen tidak melanggar kaidah tata ruang sebuah kota yang layak dan bersahabat. Salah satu apartemen di wilayah Kota Bandung yang terletak di wilayah strategis karena dekat dengan salah satu pusat perekonomian dan wisata belanja di Kota Bandung adalah apartemen The Jarrdin di kawasan Cihampelas. Pembangunan apartemen The Jarrdin di kawasan Cihampelas telah sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku dalam Perda Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung tahun 2011 – 2031 meskipun masih terdapat permasalahan pada lingkungan dan dampak negatif pada warga sekitar.

Kata kunci : Apartemen, Dampak, Lingkungan Hidup, Masyarakat, Perda.

A. Pendahuluan

Lingkungan merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan dimana seseorang hidup maka akan tercipta suatu lingkungan yang berbeda dan sebaliknya. Akhir-akhir ini sering kali ditemukan suatu pengrusakan lingkungan oleh manusia dengan alasan pemanfaatan untuk menghasilkan materi yang lebih, secara tidak langsung tindakan ini akan mengakibatkan terkikisnya lingkungan dan mengancam pada kelangsungan hidup manusia. Banyak pembangunan di setiap kota yang di lakukan untuk kepentingan

manusia itu sendiri.

Pada hakikatnya pembangunan adalah kegiatan memanfaatkan sumberdaya alam untuk mencapai tujuan tertentu. Apabila pemanfaatan sumberdaya alam dilaksanakan secara besar-besaran, maka akan terjadi perubahan ekosistem yang besar. Agar pembangunan tidak menyebabkan menurunnya kemampuan lingkungan yang disebabkan karena sumber daya yang terkuras habis dan terjadinya dampak negatif, maka dalam hal ini Pemerintah Kota Bandung mengambil kebijakan dengan mengeluarkan Peraturan daerah Nomor 18 Tahun 2011 yang secara khusus mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung tahun 2011 - 2031.

Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan menganalisis Peraturan-peraturan yang mengatur tentang kebijakan pembangunan dan pengelolaan Rumah Susun / *apartment*, dan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi Perda No. 18 tahun 2011 dalam pengendalian pembangunan *apartment* The Jardin dalam konteks tata ruang Kota Bandung.

B. Landasan Teori

Pembangunan Berkelanjutan

Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi alam itu sendiri, kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain

Pada hakekatnya pembangunan itu dilaksanakan oleh pemerintah bersama rakyat dengan tujuan memberikan kemakmuran dan kesejahteraan pada rakyat. Desa/kelurahan dan masyarakatnya mempunyai kedudukan yang penting dilihat dari nilai-nilai positif yang dimiliki sebagai sumber tenaga kerja, kekayaan alam yang merupakan pendapatan Negara, serta sifat umum masyarakat desa yang sederhana dalam tingkah laku dan masih menjunjung tinggi azas kejujuran yang perlu dibangun dan dibina usaha pembangunan Negara

Tujuan pembangunan yang dilakukan mencakup sasaran seperti :

1. Dalam usaha meratakan pembangunan diseluruh daerah sekaligus untuk menghindari jurang perbedaan tingkat pembangunan antara daerah yang semakin dalam.
2. Pengarah dalam kegiatan pembangunan daerah sesuai dengan kemampuan aspirasi dan potensi yang terdapat didaerah. Baik bagi kepentingan perkembangan nasional maupun bagi kepentingan daerah yang saling sendiri.
3. Mengembangkan hubungan ekonomi antar daerah yang saling menguntungkan agar terjalin ikatan-ikatan (ekonomi) antar daerah yang kuat didalam suatu rangka kesatuan ekonomi nasional yang kokoh.
4. Membina daerah-daerah yang minus, daerah perbatasan dan tanah-tanah rits, dan program-program khusus.

Pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan yang memenuhi kebutuhan masa kini tanpa harus mengurangi kemampuannya untuk memenuhi kebutuhan dari generasi yang akan datang. Pembangunan berkelanjutan harus memerhatikan pemanfaatan lingkungan hidup dan kelestarian lingkungannya agar kualitas lingkungan tetap terjaga. Kelestarian lingkungan yang tidak dijaga, akan menyebabkan daya dukung lingkungan berkurang, atau bahkan akan hilang.

Pembangunan yang berkelanjutan harus mencerminkan tindakan yang mampu melestarikan lingkungan alamnya. Pembangunan berkelanjutan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut.

1. Memberi kemungkinan pada kelangsungan hidup dengan jalan melestarikan fungsi dan kemampuan ekosistem yang mendukungnya, baik secara langsung maupun tidak langsung.
2. Memanfaatkan sumber daya alam dengan memanfaatkan teknologi yang tidak merusak lingkungan.
3. Memberikan kesempatan kepada sektor dan kegiatan lainnya untuk berkembang bersama-sama di setiap daerah, baik dalam kurun waktu yang sama maupun kurun waktu yang berbeda secara berkesinambungan.
4. Meningkatkan dan melestarikan kemampuan dan fungsi ekosistem untuk memasok, melindungi, serta mendukung sumber alam bagi kehidupan secara berkesinambungan.
5. Menggunakan prosedur dan tata cara yang memerhatikan kelestarian fungsi dan kemampuan ekosistem untuk mendukung kehidupan, baik masa kini maupun masa yang akan datang.

Tata Ruang, dan Penataan Ruang

Menurut D.A. Tisnaadmidjaja, yang dimaksud dengan ruang adalah “wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas kehidupan yang layak”. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional.

Menurut Herman Hermit “sebagaimana asas hukum yang paling utama yaitu keadilan, maka arah dan kerangka pemikiran serta pendekatan-pendekatan dalam pengaturan (substansi peraturan perundang-undangan) apa pun, termasuk Undang-Undang Penataan Ruang, wajib dijiwai oleh asas keadilan”. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 ditegaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

1. Keterpaduan
2. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan
3. Keberlanjutan
4. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan
5. Keterbukaan.
6. Kebersamaan dan kemitraan
7. Perlindungan kepentingan umum.
8. Kepastian hukum dan keadilan
9. Akuntabilitas

Peranan hukum dalam pembangunan suatu bangsa merupakan sesuatu yang tidak dapat diabaikan keberadaannya. Sehingga sangat jelas, jika kondisi hukum suatu bangsa itu efektif, maka pembangunan pun akan mudah untuk dilaksanakan. Namun, sebaliknya jika hukum tidak mampu berperan secara efektif, maka dapat dipastikan akan berdampak buruk terhadap pembangunan.

Tugas dan Wewenang Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam Penataan Ruang

Tugas negara dalam penyelenggaraan penatan ruang meliputi dua hal, yaitu; (a) *police making*, ialah penentuan haluan negara; (b) *task executing*, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh negara. Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud di atas, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah. Penyelenggaraan penataan

ruang itu dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Lahan pembangunan apartemen *The Jarrdin Cihampelas* ini pada awalnya merupakan kolam renang yang dibangun pada tahun 1902 atas prakarsa Ny. Homann, istri pemilik hotel Homann. Kolam renang ini didirikan untuk melayani tamu-tamu Eropanya yang rindu dengan suasana kampung halaman mereka, setelah sebelumnya digunakan sebagai kolam ikan hias milik sang nyonya Homann. Selama berpuluh-puluh tahun, kolam renang ini telah menjadi tahun penarik turis-turis Eropa untuk mengunjungi Bandung.

Pada pasal 51 ayat 2 Perda Nomor 18 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung tahun 2011 – 2031 dijelaskan secara lebih rinci bahwa pengembangan kawasan vertikal diperkenankan pada kawasan perumahan kepadatan sedang sampai tinggi. Apartemen The Jarrdin yang merupakan salah satu hunian vertikal di Kota Bandung telah sesuai dengan ketentuan ini karena wilayah Kecamatan Coblong yang menaungi kawasan Cihampelas tempat apartemen The Jarrdin adalah wilayah dengan tingkat kepadatan sedang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 51 ayat 1 perda nomor 18 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung tahun 2011 – 2031.

Apartemen The Jarrdin berdiri di lahan yang sesuai dengan peruntukkan pembangunan perumahan karena kawasan Cihampelas tempat dimana apartemen The Jarrdin berdiri terletak di wilayah Kecamatan Coblong.

Salah satu masalah di dalam pembangunan apartemen The Jarrdin Cihampelas adalah adanya unsur ketidakadilan dan marjinalisasi yang dirasakan sebagian besar kelompok masyarakat yang rentan dan kurang berdaya. Seharusnya pengadaan rumah susun harus dapat menjawab tumbuhnya permintaan atau tuntutan yang semakin beraneka ragam, yang tidak hanya terbatas pada menjawab menurut kebutuhan kategori kelompok pendapatan. Perumahan baru bagi masyarakat berpendapatan rendah semestinya tidak difokuskan pada tipe kecil, melainkan pada upaya agar kebutuhan ruang kelompok ini dapat terpenuhi. Artinya, pembangunan rumah susun harus memacu efisiensi agar diperoleh keadaan perumahan yang lebih sesuai dengan kebutuhan ruang dengan harga yang terjangkau, sehingga murah tidak selalu diartikan kecil dan sederhana. Akan tetapi, pembangunan Rusunami The Jarrdin Cihampelas cenderung lebih memihak pada kepentingan untuk mencari keuntungan dan memberikan alternatif hunian bagi kalangan masyarakat menengah keatas. Pembangunan rusunami ini dirasakan kurang tepat, dimana pola yang diterapkan dalam pembangunan rusunami adalah layaknya pembangunan apartemen. Hal ini dilihat dari relatifnya tingginya tingkat harga jual rumah hunian, yang menunjukkan bahwa tujuan utama pembangunan rusunami ini bukanlah untuk menyediakan dan memindahkan pemukiman kumuh (pola horizontal) di daerah cihampelas ke dalam rusunami tersebut (pola vertikal), melainkan menambah tingkat kepadatan penduduk yang ironisnya dibangun di tengah-tengah pemukiman kumuh dan padat penduduk.

D. Kesimpulan

1. Peraturan pembangunan apartemen berdasarkan peraturan – peraturan di bidang rumah susun telah memadai dengan banyaknya peraturan yang terkait dengan hal tersebut antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung 2011 – 2031.

2. Pembangunan apartemen The Jarrdin secara yuridis formal didirikan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Peraturan Daerah nomor 18 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung tahun 2011-2031. Dari segi lokasi, keberadaan apartemen The Jarrdin berdiri di wilayah Kecamatan Bandung Wetan yang termasuk dalam wilayah rencana pembangunan perumahan dengan kepadatan sedang sebagaimana tercantum dalam Pasal 51 ayat 1 huruf b Perda nomor 18 tahun 2011. Dari segi zonasi, pembangunan apartemen The Jarrdin juga telah sesuai dengan ketentuan zonasi kawasan budidaya seperti yang tercantum dalam pasal 95 ayat 3 Perda nomor 18 tahun 2011.

E. Saran

1. Pemerintah Kota Bandung dalam hal ini Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya harus memperketat implementasi Perda nomor 18 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung tahun 2011 – 2031.
2. Pemerintah Kota Bandung melalui Badan Lingkungan Hidup wajib melakukan audit atas dampak lingkungan yang ditimbulkan oleh keberadaan apartemen The Jarrdin terhadap keseimbangan ekologis kawasan Cihampelas.
3. Pemerintah Kota Bandung wajib menggerakkan aparatur pemerintahan terutama Kecamatan Bandung Wetan dan Kelurahan Cipaganti agar memastikan keberadaan apartemen The Jarrdin Cihampelas tidak merampas hak sosial kemasyarakatan warga di sekitar kawasan apartemen.

Daftar Pustaka

- Bambang Setyabudi, *Pertimbangan-pertimbangan dalam Penerapan Kajian Lingkungan Hidup Strategis untuk Kebijakan, Rencana dan Program Penataan Ruang*, Kementerian Lingkungan Hidup RI, Jakarta, 2008,
- D.A Tiasnaadmidjaja dalam Asep Warlan Yusuf. *Pranata Pembangunan*. Bandung: Universitas Parahiayang 1997.
- Endang Sutrisno, *Bunga Rampai Hukum dan Globalisasi*, Genta Press, Yogyakarta, 2007.
- Herman Hermit. *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*. Bandung: Mandar Maju. 2008.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RadjaGrafindo Persada. 2006.
- R.Panji P, R. Febry, Harry W Sajati. *Pembangunan Apartemen The Jarrdin Cihampelas dan Dampaknya terhadap Lingkungan*. Bandung : Magister Studi Pembangunan ITB. 2008.
- Zulkarimen Nasution, “*Komunikasi Pembangunan (Pengenalan Teori dan Penerapannya)*”, PT Raja Grafindo Persada, Bandung, 2014.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang No 32 Tahun 2009 tentang *Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*.
- Bappeda Kota Bandung, “*Studi Strategi Pembangunan Infrastruktur Kota Bandung*”, 2010, <http://www.materibelajar.id/2016/01/teori-pembangunan-definisi-pembangunan.html>