

**Pembangunan *The Maj Collection* di Wilayah Kawasan Bandung Utara ( KBU ) Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Juncto Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035**

Development of The Maj Collection in North Bandung Area Region (KBU) Reviewed From Regulations Number 20 Year 2011 About Flats Juncto Regional Regulation of Bandung Region Number 10 Year 2015 about Concerning Details Plan for Space and Regulation of Bandung City Zone in 2015-2035

<sup>1</sup>Muhamad Fauzi, <sup>2</sup>Lina Jamilah

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,  
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116  
email: <sup>1</sup>muhamadfauzii41@yahoo.com <sup>2</sup>lina.jamilah@yahoo.com*

**Abstract.** This research is motivated by the uncontrolled development in the area of North Bandung area this can be seen from the development of The Maj Collection in KBU Region. This study examines whether the construction of The Maj Collection is in accordance with the rules of the House Act, as well as to criticize the Regional Regulations on RDTR Bandung in 2015-2035, and to determine the extent of government supervision of the construction of The Maj Collection. This research uses normative juridical method and uses analytical descriptive research. Method or technique of data collecting used by literature study and interview. The results of the research, that the construction of The Maj Collection has been referring to the provisions of the Law of Flats and Perda RDTR Bandung, the opinion of the Ministry of Agrarian and Spatial in the construction of The Maj Collection there are provisions that are violated, and Government supervision of West Java Provincial Government of development The Maj Collection, is unclear because it gives the development recommendations of The Maj Collection that is not clear and delegate authority to the Government of Bandung. While the supervision of the Government of Bandung has been effective

**Keywords:** Flats, Spatial, North Bandung Area.

**Abstrak.** Penelitian ini dilatarbelakangi oleh semakin tidak terkendalinya pembangunan di wilayah Kawasan Bandung Utara hal ini dapat dilihat dari adanya pembangunan The Maj Collection di Wilayah KBU. Penelitian ini mengkaji apakah pembangunan The Maj Collection sudah sesuai dengan kaidah Undang-Undang Rumah Susun, serta untuk mengkritisi Peraturan Daerah tentang RDTR Kota Bandung Tahun 2015-2035, dan untuk mengetahui sejauh mana pengawasan pemerintah terhadap pembangunan The Maj Collection. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan menggunakan penelitian deskriptif analitis. Metode atau teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian, bahwa pembangunan The Maj Collection sudah mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Rumah Susun dan Perda RDTR Kota Bandung, pendapat dari Kementrian Agraria dan Tata ruang dalam pembangunan The Maj Collection terdapat ketentuan yang dilanggar, serta Pengawasan pemerintah yakni Pemerintah Provinsi Jawa Barat terhadap pembangunan The Maj Collection, tidak jelas karena memberikan rekomendasi pembangunan The Maj Collection yang tidak jelas dan melimpahkan kewenangannya kepada Pemerintah Kota Bandung. Sedangkan pengawasan Pemerintah Kota Bandung sudah efektif.

**Kata Kunci :** Rumah Susun, Tata Ruang, Kawasan Bandung Utara.

## A. Pendahuluan

### Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam Pasal 6 Ayat (1) Huruf a disebutkan bahwa :

“Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana.”

Dengan demikian, dalam penyelenggaraan penataan ruang, harus turut memperhatikan kondisi lingkungan, sehingga tidak menimbulkan dampak negatif di kemudian hari. Selanjutnya, dalam Pasal 7 Ayat (1) disebutkan bahwa Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, artinya dengan adanya pelaksanaan penataan ruang, masyarakat dapat merasakan dampak positif dari adanya penataan ruang tersebut, selanjutnya, dalam Pasal 7 Ayat (2) disebutkan bahwa Negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah. Sehingga, terdapat pembagian kewenangan dalam penyelenggaraan penataan ruangan yang dalam pelaksanaannya harus diselenggarakan secara terintegrasi tanpa mengurangi kewenangan masing masing pihak.

Seiring dengan meingkatnya penggunaan tanah di Indonesia, salah satunya dalam hal pembangunan rumah susun, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun, sebagai pedoman dalam pembangunan dan/ atau pengelolaan rumah susun di Indonesia.

Berlandaskan ketentuan bahwa suatu pembangunan harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, maka Pemerintah Kota Bandung Mengeluarkan Peraturan Daerah kota Bandung Nomor 10 tahun 2015 Tentang Rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kota Bandung Tahun 2015 – 2035 yang selanjutnya disebut Perda RDTR dengan tujuan agar terwujudnya ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industri rumah susun/apartemen pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya industri rumah susun/apartemen dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi.<sup>1</sup> Hal ini dapat dilihat dengan adanya pembangunan *The Maj Collection* di Kecamatan Coblong Dago Kota Bandung dimana kecamatan coblong merupakan salah satu wilayah yang termasuk dalam lingkup Kawasan Bandung Utara.

Dengan adanya pembangunan *The Maj Collection* di kawasan KBU, perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda. Selain itu, dalam hal teoritis pun terdapat pengaturan yang inkonsisten terhadap peruntukan lahan di Wilayah dago kecamatan coblong sebagaimana diatur dalam PERDA RDTR kota Bandung.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimanakah pembangunan *The Maj Collection* dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Perda RDTR kota Bandung?”, “Bagaimanakah pengawasan pemerintah terhadap pembangunan *The Maj Collection*?”

Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb.

1. Untuk mengetahui pembangunan *The Maj Collection* dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Perda RDTR kota Bandung.
2. Untuk mengetahui pengawasan pemerintah terhadap pembangunan *The Maj Collection*.

## **B. Landasan Teori**

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa negara memiliki kekuasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hlm.3

untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Dengan kata lain, ketentuan ini bermakna bahwa negara dengan berbagai cara dan tanpa alasan apapun dituntut untuk dapat mensejahterakan rakyatnya.<sup>2</sup>

Rumah susun menurut pasal Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 23 UURS dinyatakan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis, administratif dan ekologis. Pembangunan rumah susun harus memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan yang khusus dan berbeda dengan perumahan biasa.<sup>3</sup> Penataan Ruang menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam Undang-Undang Penataan Ruang pasal 15 disebutkan bahwa, perencanaan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi. Perencanaan Pembangunan Nasional terbagi atas tiga jenis perencanaan yaitu :<sup>4</sup> Rencana Jangka Panjang, Rencana Lima Tahunan, dan Rencana Tahunan.

Pasal 37 ayat 1 Undang – Undang Penataan Ruang, ketentuan mengenai perizinan diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.<sup>5</sup> Peraturan zonasi berfungsi sebagai panduan mengenai ketentuan teknis pemanfaatan ruang dan pelaksanaan pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya.

Perizinan di wilayah KBU, diatur secara khusus dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat no 2 tahun 2016 dalam pasal 54 ayat 1 yang menyatakan setiap orang yang melakukan pemanfaatan ruang KBU wajib memperoleh rekomendasi Gubernur dan izin pemanfaatan ruang dari Bupati/Wali Kota, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Rekomendasi yang dimaksud diatas adalah diajukan sebelum izin pemanfaatan ruangnya diterbitkan oleh bupati/ walikota.<sup>6</sup>

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### **Ketentuan Pembangunan *The Maj Collection* dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Perda RDTR kota Bandung.**

Berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia, pembangunan rumah susun

<sup>2</sup> Muhammad Akib, Charles Jackson dkk. Hukum Penataan Ruang. Bandarlampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2013, Hlm. 41.

<sup>3</sup> Ibid. hlm. 199

<sup>4</sup> B.S . Muljana. *Perencanaan Pembangunan Nasional, Proses Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional dengan Fokus Repelita V*. Jakarta: UI-Press. 2001. Hlm. 4.

<sup>5</sup> Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2010. Hlm .194.

<sup>6</sup> Pasal 54 ayat 2 Perda KBU

tunduk kepada Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. berdasarkan Pasal 16 Ayat 1, Pasal 17, Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pembangunan *The Maj Collection* tidak sepenuhnya melanggar ketentuan-ketentuan tersebut. Pada praktiknya, pembangunan tersebut tidak sesuai dengan aturan yang ada, dimana Koefisiensi Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisiensi Daerah Bangunan (KDB) dilanggar. Selain itu, jika dilihat dari Perda RDTR kota Bandung, terdapat berbagai ketentuan mengenai peruntukan tanah di Blok Dago Kecamatan Coblong, diantaranya untuk zona wisata dan zona perlindungan terhadap kawasan bawahannya. Pasal 58 huruf d menyatakan bahwa Blok Dago Kecamatan Coblong merupakan zona wisata. Ketentuan inilah yang menyebabkan para pelaku usaha mengajukan izin melakukan pemanfaatan ruang, dan pemerintah memberikan izin untuk melakukan pemanfaatan ruang dalam bentuk pembangunan yang menunjang sarana dan prasarana pariwisata atau kegiatan lain yang bersifat komersial. Padahal, seharusnya Blok Dago Kecamatan Coblong termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU) yang memiliki fungsi dan peranan penting dalam menjamin keberlanjutan kehidupan dan keseimbangan lingkungan hidup di Cekungan Bandung, sehingga diperlukan pengendalian dan pengawasan yang khusus. Lebih lanjut, dengan adanya ketentuan tersebut, secara tidak langsung memberikan kesempatan kepada para pelaku usaha untuk mencoba melakukan pemanfaatan ruang yang bersifat komersial di wilayah tersebut. Sedangkan, pembangunan di wilayah tersebut seharusnya sudah dapat diminimalisir guna mencegah berbagai kemungkinan dampak yang akan terjadi di kemudian hari serta ruang yang ada di wilayah tersebut seharusnya dapat digunakan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH). Selain itu, dengan adanya ketentuan tersebut, pemerintah pun tidak dapat menolak pengajuan izin para pihak yang hendak melakukan pembangunan di kawasan tersebut

### **Pengawasan Pemerintah terhadap Pembangunan *The Maj Collection***

Pengawasan pemerintah merupakan peran yang sangat penting dalam suatu pelaksanaan pembangunan di Indonesia. Pemerintah disini meliputi pemerintah pusat ( Kementerian Agraria dan Tata ruang ) dan Pemerintah daerah ( Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung ). Tanpa adanya pengawasan pemerintah, suatu pembangunan dimungkinkan tidak terarah dan berjalan tidak sebagaimana mestinya. Pengawasan pemerintah mencerminkan apakah kinerja pemerintah telah sesuai dengan apa yang seharusnya, atau sebaliknya. Pengawasan ini dapat dilaksanakan oleh jajaran pemerintahan, mulai dari pemerintah pusat, pemerintah daerah provinsi, kota/kabupaten yang pada prakteknya harus bersinergi tanpa mengurangi kewenangan satu dengan yang lainnya dan dibantu oleh masyarakat. Pengawasan pemerintah yakni Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Dinas Tata ruang, bahwa pengawasan pemerintah dalam hal perizinan, pengendalian, pemantauan sudah efektif dan tidak ditemukan pelanggaran. Namun, pihak Kementerian Agraria menganggap bahwa terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung, dalam hal ini yaitu Dinas Tata ruang Kota Bandung, sehingga Kementerian Agraria dan Tata ruang memberikan sanksi berupa teguran kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung yaitu Dinas Tata ruang Kota Bandung. Selain itu, terdapat ketidaksepahaman antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung terkait pemberian rekomendasi pembangunan *The Maj Collection* di wilayah Kawasan Bandung Utara, sedangkan seharusnya setiap elemen pemerintahan harus saling bersinergi menjadi satu kesatuan tanpa mengurangi kewenangan masing masing pihak.

#### D. Kesimpulan

Dari hasil penelitian mengenai pembangunan *The Maj Collection*, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Pembangunan *The Maj Collection* sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Perda RDTR Kota Bandung, namun pendapat dari Kementerian Agraria dan Tata ruang dalam pembangunan *The Maj Collection* terdapat ketentuan yang dilanggar, yaitu ketentuan internal Kementerian Agraria dan Tata Ruang mengenai Koefisiensi Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB).
2. Pengawasan pemerintah yakni Pemerintah Provinsi Jawa Barat terhadap pembangunan *The Maj Collection*, yang berkaitan dengan perizinan, pengendalian, pemantauan tidak jelas karena memberikan rekomendasi pembangunan yang tidak jelas dan melimpahkan kewenangannya kepada Pemerintah Kota Bandung. Sedangkan pengawasan Pemerintah Kota Bandung dalam hal pengawasan perizinan, pemantauan, pengendalian sudah sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga pemerintah Kota Bandung memberikan Izin Mendirikan Bangunan untuk Pembangunan *The Maj Collection*. Namun, pihak Kementerian Agraria menganggap bahwa terdapat pelanggaran pemberian izin yang diberikan oleh pihak Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung, sehingga Kementerian Agraria dan Tata Ruang memberikan teguran kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung dan memberhentikan sementara pembangunan *The Maj Collection*.

#### E. Saran

1. Pemerintah yang dalam hal ini adalah Kementerian Agraria dan tata ruang, Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung harus betul-betul memahami ketentuan yang berlaku dan saling berkoordinasi sehingga tidak akan terjadi ketidak seahaman antara satu sama lain.
2. Pemerintah Provinsi Jawa Barat perlu melakukan pengawasan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan juga Pemerintah Daerah di seluruh Indonesia agar lebih obyektif dan lebih berhati-hati dalam proses mengeluarkan ijin.

#### Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- B.S . Muljana. *Perencanaan Pembangunan Nasional, Proses Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional dengan Fokus Repelita V*. Jakarta: UI-Press. 2001.
- Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.2010.
- Muhammad Akib, Charles Jackson dkk. *Hukum Penataan Ruang*. Bandarlampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2013.