

**Alih Fungsi Lahan Kawasan Bandung Utara Berdasarkan Perda Kota Bandung No. 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung dan Implementasinya terhadap Pembangunan Apartment The Maj Collection Dihubungkan dengan Upaya Pengendalian Kerusakan Lingkungan Hidup Berdasarkan Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup**

(Diversion Function of North Bandung Region Based on Perda Bandung City No. 18 of 2011 about The Planning Spatial Plan For The Bandung City and The Implementation of The The Maj Collection Apartment Application Connected with The Environmental Control Company Based on The Law No. 32 of 2009 on The Protection And Management of The Environment)

<sup>1</sup>Muhamad Irsan Mulana Putra, <sup>2</sup> Neni Ruhaeni

*Hukum Perdata, Universitas Islam Bandung*

*Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116*

*Email : <sup>1</sup>irsanmulanap@yahoo.com, <sup>2</sup>nenihayat@gmail.com*

**Abstract.** Mismatch between development and land use occurs in North Bandung Area (KBU). Where the regulation on non-compliance is regulated in Local Regulation no. 18 of 2011 of Spatial Planning (RTRW). KBU is designated as a conservation comrade because the area has a high water catchment potential. KBU also includes natural resources and artificial resources. KBU is now much the result of the construction of land use, one of which is Apartment The Maj Collection. The development is clearly destructive to the environment because the water absorption in the dago village is not transferred. The purpose of knowing the regulation of land transfer of KBU is based on Local Regulation No.18 of 2011 on (RTRW) and To know the implementation of the regulation of land use change of KBU based on the Local Regulation no. 18 of 2011 RTRW on the construction of The MAJ Hotel in KBU is connected with Environmental damage control effort based on Law No.32 of 2009 About Environmental Protection and Management. This research uses normative juridical method, namely library research on secondary data in the field of Law consisting of Primary Law materials and secondary law materials. In this study used two techniques of data collection is a library consisting of the finder of conception, theory, which erhubungan with problems in the form of legislation and literature study consisting and field study to obtain primary data by conducting interviews with the parties relevant to the problem researched. The research concludes that the Government has not played an effective role, because the cause of the construction of The Maj Collection is not in accordance with the applicable regulations, this can be seen from the lack of cooperation between the Central Government and West Java Provincial Government related to the permission to build Apartment The Maj Collection Dago in the Area North Bandung, which affected the spatial spatial in North Bandung area.

**Keywords:** North Bandung Area, Land Function Transfer, Environment.

**Abstrak.** Ketidak sesuaian antara pembangunan dan peruntukan lahan terjadi di Kawasan Bandung Utara (KBU). Dimana peraturan mengenai tidak sesuai tersebut diatur dalam Perda No. 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). KBU ditetapkan sebagai kawan konservasi karena daerah tersebut memiliki potensi resapan air yang tinggi. KBU pun mencakup sumberdaya alam dan sumberdaya buatan. KBU saat ini banyak menjadi hasil pembangunan alih fungsi lahan, salah satunya Apartment The Maj Collection. Pembangunan tersebut jelas merusak lingkungan karena resapan air di perkampungan dago tidak di alih fungsikan. Tujuan untuk mengetahui peraturan alih fungsi lahan KBU berdasarkan Peraturan Daerah No.18 Tahun 2011 Tentang (RTRW) dan Untuk mengatahui implementasi pengaturan alih fungsi lahan KBU berdasarkan Peraturan Daerah No.18 Tahun 2011 RTRW terhadap pembangunan Hotel The MAJ di KBU dihubungkan dengan upaya pengendalian kerusakan Lingkungan Hidup berdasarkan Undang-Undang No.32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative, yaitu penelitian kepustakaan terhadap data sekunder di bidang Hukum yang terdiri dari bahan-bahan Hukum Primer dan bahan-bahan Hukum Sekunder. Dalam Penelitian ini digunakan dua teknik pengumpulan data yaitu kepustakaan yang terdiri dari pencariam konsepsi, teori, yang erhubungan

dengan permasalahan berupa peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan yang terdiri dan studi lapangan untuk memperoleh data primer dengan mengadakan wawancara dengan pihak-pihak yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian menyimpulkan bahwa Pemerintah belum berperan secara efektif, karena menyebabkan adanya pembangunan The Maj Collection ini tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, hal ini dapat dilihat dari kurangnya kerjasama antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Provinsi Jawa Barat terkait pemberian izin pembangunan Apartment The Maj Collection Dago di Kawasan Bandung Utara, yang berdampak ketidakindahan tata ruang di Kawasan Bandung Utara.

**Kata Kunci : Kawasan Bandung Utara, Alih Fungsi Lahan, Lingkungan Hidup.**

## **A. Pendahuluan**

Pembangunan dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan mutu hidup manusia. tetapi pada pelaksanaannya, pembangunan dihadapkan pada dua sisi yaitu berdasarkan jumlah penduduk yang sangat besar dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi dan sumber daya alam yang terbatas.<sup>1</sup>Adanya suatu pembangunan seringkali menyebabkan banyak terjadinya pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup. Bahwa kerusakan atau pencemaran lingkungan, dapat disebabkan oleh tidak sesuainya pembangunan yang dilakukan dan peruntukannya.

Pemanfaatan ruang kota yang tidak sesuai dengan peruntukannya berdampak pada faktor efisiensi, dan pada sisi yang lain dapat menimbulkan konflik kepentingan karena masing-masing penghuninya berusaha mengoptimalkan kepentingannya masing-masing. Oleh karena itu rencana tata ruang kota dapat diharapkan mencegah gejala tersebut agar ruang yang digunakan oleh masyarakat dapat menjadi lebih efisien dan sesuai dengan kepentingan bersama secara menyeluruh.<sup>2</sup> Adapun larangan yang diatur dalam Pasal 125 Perda RTRW Kota Bandung yang tidak boleh dilanggar oleh orang atau badan yang akan melakukan pembangunan diwilayah Kota Bandung.

Tujuan penelitian ini Untuk mengetahui pengaturan alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No.18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung dan Untuk mengetahui implementasi pengaturan alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No.18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung terhadap pembangunan Hotel The MAJ di Kawasan Bandung Utara dihubungkan dengan upaya pengendalian kerusakan Lingkungan Hidup berdasarkan Undang-Undang No.32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

## **B. Landasan Teori**

Perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya sistematis dan terpadu yang dilakukan untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pemeliharaan, pengawasan, dan penegakan hukum.

Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh factor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu hidup.

Untuk mencapai tujuan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, dilakukan melalui enam tahapan yaitu: perencanaan, pemanfaatan, pengendalian,

pemeliharaan, pengawasan, dan penegakan hukum.

Salah satu kegiatan tersebut yaitu adanya pengendalian. Pengendalian merupakan upaya atau proses yang dilakukan dalam menjaga melestarikan lingkungan hidup yang hampir rusak agar terjadinya keseimbangan dengan unsur-unsur lain. Pengendalian dimaksudkan untuk menjaga dan menjamin daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

Alih fungsi lahan merupakan perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### **Implementasi Pengaturan Alih Fungsi Lahan Kawasan Bandung Utara Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No.18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Terhadap Pembangunan Hotel The Maj Di Kawasan Bandung Utara Dihubungkan Dengan Upaya Pengendalian Kerusakan Lingkungan Hidup Berdasarkan Undang-Undang No.32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup**

Pada dasarnya alih fungsi lahan diatur dalam Perda 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung. Terdapat pada pasal 50 ayat (2) menyatakan bahwa pengembangan kawasan budidaya. Selanjutnya Pasal 125 Perda No. 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah menetapkan bahwa kegiatan pembangunan yang menimbulkan kerusakan lingkungan dilarang atau tidak diperbolehkan. Demikian halnya dilarang untuk melakukan kegiatan pembangunan terutama pada kemiringan lebih besar dari 40% dan kawasan longsor dengan tingkat kerawanan tinggi yaitu kemiringan lebih dari 40%. Maksud dari pasal tersebut Kawasan Bandung Utara diperuntukan untuk, ruang evakuasi bencana (ruang-ruang terbuka atau ruang-ruang lainnya yang dapat berubah fungsi menjadi melting point ketika bencana terjadi), pertanian, pertambangan (disertai persyaratan yang ketat untuk pelaksanaan penambangannya), peruntukan ruang bagi kegiatan sektor informal, peruntukan pelayanan umum (pendidikan, kesehatan, peribadatan, serta keamanan dan keselamatan), peruntukan militer, dan lain-lain sesuai dengan peran fungsi kota.

#### **Implementasi pengaturan alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No.18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung terhadap pembangunan Apartment The MAJ Collection Dago di Kawasan Bandung Utara dihubungkan dengan upaya pengendalian kerusakan Lingkungan Hidup berdasarkan Undang-Undang No.32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.**

Dampak menurut RW02 Dago Elos pembangunan Apartment The Maj Collection yang dirasakan dampak aktivitas pembangunan Apartment The Maj Collection Dago dirasakan mengganggu warga setempat yang mendengar suara dari siang hari hingga malam hari suara penggeboran dengan alat-alat berat. Lalu lintas juga sangat mengganggu akses jalan yang biasa dalam masyarakat, termasuk terhalangnya sinar matahari oleh tingginya gedung pembangunan. Terbukti dalam satu tahun terakhir terjadi empat kali longsor di kawasan tersebut. Harusnya tidak menjadi bangunan karena bisa merusak air bawah tanah meski belum diukur dan mengganggu resapan.

Melihat fakta yang terjadi pemerintah selaku pemegang kekuasaan atas tanggung jawab negara seharusnya dapat memberikan penegakan hukum yang lebih tegas. Dalam

hal ini pemerintah belum dapat melaksanakan tanggung jawabnya secara keseluruhan, karena melihat masih banyaknya pelanggaran yang terjadi terutama dari segi perizinan yang akibatnya dapat berdampak pada lingkungan masyarakat karena pemanfaatan SDA yang telah menimbulkan pencemaran.

#### **D. Kesimpulan**

Dari penelitian diketahui bahwa : Pemerintah belum berperan secara efektif, karena menyebabkan adanya pembangunan The Maj Collection ini tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, hal ini dapat dilihat dari kurangnya kerjasama antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Provinsi Jawa Barat terkait pemberian izin pembangunan Apartment The Maj Collection Dago di Kawasan Bandung Utara, yang berdampak ketidakindahan tata ruang di Kawasan Bandung Utara, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Terhadap Pembangunan The Maj Collection Dago Sebagai Upaya Pengendalian Kawasan Bandung Utara di Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat belum diimplementasikan pada Kawasan Bandung Utara. Perda 2/2016, tidak mengatur secara lengkap sebagaimana yang diatur dalam UUPPLH, Perda 18/2011. PT Dago Trisinerji Properti (The MAJ Group) sebagai pengembang Apartment The Maj Collection Dago, hingga kini masih melakukan pembangunan. Pembangunan di Dago berada pada zona kuning yang pembangunannya melebihi batas yang telah diatur. Akibatnya telah menimbulkan berbagai dampak bagi daerah maupun masyarakat sekitarnya.

#### **Daftar Pustaka**

- Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan dan Pengendalian Lingkungan Hidup, Pasal 1 angka 1.
- Muhamad Erwin, S.H., M.Hum. *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Di Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015.
- H. Heurunan, Penataan Ruang dalam Era Otonomi Daerah diperluas, Badan koordinasi Tata Ruang.
- Nasional, Buletin Tata Ruang Volume No. 3, Jakarta, 1999.
- Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, pasal 1 ayat (10)
- Zaenal Mustopa, Skripsi: “*analisis faktor-faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian di kabupataen Demak*”, (Semarang; UNDIP, 2011)
- Agribusiness, “*alih fungsi lahan pertanian*”  
<https://agribisnis14.wordpress.com/2015/03/03/alih-fungsi-lahan-pertanian/>Supriyanto, Budi, Manajemen Tata Ruang, CV. Media Berlian, Tangerang.