

PENGAWASAN FUNGSI PERIZINAN OLEH DINAS PENATAAN RUANG KOTA BANDUNG DALAM PEMBANGUNAN APARTMENT THE MAJ COLLECTION

Nia Karniawati¹, Fanisa Nurfazriah²

¹Universitas Komputer Indonesia ; nia.karniawati@email.unikom.ac.id

Dikirimkan: 22 Desember 2023

Direvisi: 15 Februari 2024

Diterbitkan: 05 Maret 2024

Keywords :

Licensing, Spatial
Planning, Supervision

Abstract

The purpose of this study is to find out how far the licensing function is in the use of space in the city of Bandung in the construction of Apartment The Maj Collectin which is located in the Dago area. This study uses a qualitative descriptive method, using a literature study. The results of this study, the licensing function in the city of Bandung is not yet optimal, seen from the case of the construction of Apartment The Maj Collection. The conclusion of this study shows that the licensing function for spatial planning in the city of Bandung is still far from what was expected and the local government has not realized the awareness of all government officials. As a result, there has been a change in land use in the area which will have an impact on environmental damage and natural disasters such as landslides and floods

PENDAHULUAN

Fungsi perizinan merupakan sarana atau instrumen pemerintahan yang dapat digunakan pemerintah (pusat maupun daerah) untuk melakukan pengendalian atas tindakan masyarakat sebagai akibat aktivitas mereka di berbagai bidang. Sejalan dengan konsep otonomi daerah, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengurus dan mengatur urusan rumah tangganya sendiri fungsi (Adharani & Nurzaman, 2017). Perizinan (*vergunning*) adalah suatu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat mengendalikan (*sturen*) yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan masyarakat (Arifin & Irsan, 2019). Izin merupakan salah satu instrumen hukum pemerintah yang ditetapkan dalam peraturan

perundang-undangan yang bersifat preventif dalam mengatur dan mengendalikan setiap kegiatan atau perilaku individu atau kolektivitas (Oci dkk., 2022).

Pemanfaatan ruang merupakan salah satu instrumen pencegahan kerusakan lingkungan. Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan, tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang dan tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang (Ridwan & Achmad Sodik, 2023; Robby & Tarwini, 2019). Fungsi perizinan terhadap pemanfaatan ruang yang berkelanjutan di kawasan Bandung utara harus memastikan bahwa pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan standar lingkungan yang baik dan mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi (Erdianto, 2021; Haykal, 2016).

Kasus perubahan pemanfaatan lahan di kota Bandung yang menjadi masalah adalah di Kawasan Bandung Utara (KBU). Hal ini jelas bertentangan dengan Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat yang dijelaskan bahwa pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara yang tidak terkendali akan mengancam keberlangsungan fungsi konservasi kawasan sebagai daerah tangkapan air dan menimbulkan berbagai bencana alam. Pada saat ini telah terjadi perubahan kawasan terbangun yang semakin luas dan cenderung tidak terkendali, sehingga mengakibatkan penurunan daya dukung KBU sebagai kawasan resapan air bagi daerah bawahannya. Dampak lain adalah terjadinya gangguan pada cadangan dan konservasi air, karena KBU merupakan bagian daerah aliran Sungai Cikapundung, Cimahi, Citarik Hulu, Cigugur, Cibeureum, Citepus dan beberapa anak sungai lainnya yang bermuara di Sungai Citarum. Oleh karena itu, perlu upaya pengendalian yang ketat dan tepat terhadap pembangunan di KBU dalam rangka mengembalikan kondisi fungsi hidrologis terutama pada lahan dengan kondisi sangat kritis. Salah satu instrumen yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di KBU adalah pengaturan pengendalian terhadap izin pemanfaatan ruang secara selektif melalui pelibatan Pemerintah Provinsi dalam proses penerbitan perizinan. Menurut Pasal 54 Peraturan Daerah Jawa Barat No. 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara.

The MAJ adalah proyek apartemen pertama yang dikerjakan oleh developer PT Dago Trisinerji Properti (The MAJ Group), dan The MAJ merupakan proyek pertama dari PT Dago Trisinerji Properti (The MAJ Group) yang membangun apartment. Pemberhentian sementara pembangunan The MAJ Apartment Kota Bandung dan akan dilakukannya kajian terkait pengeluaran izin pembangunan, kesesuaian izin dengan tata ruang, dan terkait dengan keamanan bangunan dari segi teknis. Kemudian, Pemerintah Kota Bandung pun diminta untuk tidak menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sampai Kajian tersebut selesai. Permasalahan lainnya, berdasarkan kajian teknis perhitungan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefesiein Lantai

Bangunan (KLB) yang dilakukan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN, bahwa The MAJ Apartment Kota Bandung hanya dapat didirikan sebanyak 8 Lantai dan The MAJ Apartment Kota Bandung telah berdiri sebanyak 22 Lantai menurut Izin yang keluar dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bandung. Penelitian ini berbeda dari penelitian terdahulu karena fokus pada pengawasan fungsi perizinan pembangunan, pemanfaatan ruang yang dilihat dari peraturan yang diterbitkan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, serta bagaimana implementasi dari perizinan terhadap pemanfaatan ruang di Kota Bandung

TINJAUAN TEORI

Dinas Penataan Ruang Kota Bandung

Dinas Penataan Ruang Kota Bandung merupakan instansi pemerintah yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang dan pengelolaan pemukiman (Dinas Penataan Tata Ruang Kota Bandung, 2024). Pada bidang pengawasan tata ruang dan bangunan melayani 2 jenis layanan, yaitu pengajuan Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rekomendasi Kawasan Bandung Utara (KBU). Untuk saat ini layanan KRK sudah di fasilitasi oleh sistem informasi yaitu layanan pengajuan KRK berbasis website. Untuk pengajuan rekomendasi KBU sendiri belum terfasilitasi oleh sistem informasi. Pengajuan untuk rekomendasi KBU masih menggunakan cara manual, dimana masyarakat yang melakukan pengajuan datang ke kantor Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, kemudian mengajukan berkas yang di telah ditentukan dan menunggu untuk di panggil kembali oleh dinas. Pada proses yang berjalan pada saat ini masalah yang muncul adalah pada saat pembuatan surat-surat dalam proses penanganan pengajuan rekomendasi KBU. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 03 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung sebagai salah satu Perangkat Daerah yang merupakan bagian dari sistem organisasi Pemerintahan Kota Bandung, memiliki kedudukan, tugas dan fungsi yang tidak terlepas dari kewenangan yang menjadi tanggung jawab daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik, terutama dalam melaksanakan urusan wajib pelayanan dasar pekerjaan umum dan penataan ruang sektor cipta karya, bina konstruksi, tata ruang dan pemukiman (Indriani & Pramaesheila, 2019; Putri dkk., 2022).

Pelaksanaan urusan kewenangan termaksud telah diatur dalam Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 118 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung (Berita Daerah Kota Bandung Tahun 2021 Nomor 118). Sebagai bagian dari sistem organisasi Pemerintahan Kota Bandung, Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya tidak terlepas dari pedoman yang telah dijabarkan dalam pelaksanaan Rencana Pembangunan Jangka

Panjang (RPJP) dan Perubahan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2018-2023, sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 03 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Bandung Tahun 2018-2023. Selanjutnya dengan adanya pelaksanaan kewenangan urusan pelayanan pemakaman telah pula dibentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pengelolaan Pemakaman berdasarkan Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 126 Tahun 2021 tentang pembentukan, kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja unit pelaksana teknis daerah pada dinas cipta karya, bina konstruksi dan tata ruang Kota Bandung. Gambaran pelayanan perangkat daerah mengacu pada Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 118 Tahun 2021 tentang kedudukan, tugas dan fungsi serta tata kerja dinas cipta karya, bina konstruksi dan tata ruang Kota Bandung, Dinas dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang mempunyai tugas membantu Walikota dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah terkait melaksanakan urusan wajib pelayanan dasar pekerjaan umum dan penataan ruang sektor cipta karya, bina konstruksi, tata ruang dan pemakaman (Ridwan & Achmad Sodik, 2023; Urmilasari dkk., 2013)

The Maj Collection

THE MAJ adalah proyek apartemen pertama yang dikerjakan oleh developer PT Dago Trisinerji Properti (The MAJ Group), dan The MAJ merupakan proyek pertama dari PT Dago Trisinerji Properti (The MAJ Group) yang membangun apartment, pemberhentian sementara pembangunan The MAJ Apartment Kota Bandung dan akan dilakukannya Kajian terkait Pengeluaran Izin Pembangunan, Kesesuaian Izin dengan Tata Ruang, dan terkait dengan Keamanan Bangunan dari segi Teknis. Kemudian, Pemerintah Kota Bandung pun diminta untuk tidak menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sampai Kajian tersebut selesai. Permasalahan lainnya, berdasarkan Kajian Teknis Perhitungan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefesiein Lantai Bangunan (KLB) yang dilakukan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN, bahwa The MAJ Apartment Kota Bandung hanya dapat didirikan sebanyak 8 Lantai dan The MAJ Apartment Kota Bandung telah berdiri sebanyak 22 Lantai menurut Izin yang keluar dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bandung.

The Maj Collections Hotel and Residences bertempat di lokasi Jalan Ir. H. Djuanda Nomor 474, Dago, Coblong, Kota Bandung. The Maj Collection sudah mendapat izin mendirikan bangunan pada Mei 2013, namun izin tersebut dicabut kembali pada September 2013. Mengenai Pembangunan THE MAJ APARTMENT Kota Bandung terdapat beberapa masalah, hingga kemudian diambil alih Pemerintah Pusat yakni Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN. Sedangkan, permasalahan lainnya yang terjadi adalah mengenai perizinan, ketinggian bangunan gedung yang berada diantara perumahan warga, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak

memiliki rekomendasi Gubernur mengenai penggunaan Kawasan di KBU, dan beberapa permasalahan lainnya. Pembangunan apartemen ini menempati lahan seluas 6000m² dengan bangunan setinggi 25 lantai. Meskipun belum selesai dibangun, semua kamar di lantai 25 sudah habis dipesan. Selain tidak adanya surat rekomendasi, lokasi dari The Maj Collection ini berada pada kawasan yang rawan longsor Kemudian wilayah tersebut adalah salah satu wilayah resapan yang seharusnya pemkot (Bandung) manfaatkan untuk taman atau hutan kota, bukan untuk hutan beton (bangunan).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggunakan kualitatif yang dilakukan dengan setting tertentu yang ada di dalam kehidupan riil (alamiah) dengan maksud menginvestigasi dan memahami fenomena. Tujuan utama penelitian kualitatif adalah untuk memahami fenomena atau gejala sosial dengan lebih menitik beratkan pada gambaran yang lengkap tentang fenomena yang dikaji daripada memerincinya menjadi variabel-variabel yang saling terkait (Adlini dkk., 2022; Anggito & Setiawan, 2018). Metode pada artikel ini menggunakan studi pustaka yaitu metode dengan pengumpulan data dengan cara memahami dan mempelajari teori-teori dari berbagai literatur yang berhubungan dengan penelitian tersebut. Ada Empat tahap studi pustaka dalam penelitian yaitu menyiapkan perlengkapan alat yang diperlukan, menyiapkan bibliografi kerja, mengorganisasikan waktu dan membaca atau mencatat bahan penelitian (Hamzah, 2021). Data penelitian ini dianalisis menggunakan data sekunder yang mana diambil dari jurnal-jurnal terdahulu, artikel dan internet yang pernah diteliti dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif yang berupa deskriptif, dimana sampel yang sedikit akan tetapi lebih menekankan pada sebuah persepsi individu dalam merespon, mengembangkan teori yang sudah ada lalu dikaji ulang untuk menyesuaikan dengan masalah penelitian yang terjadi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Izin Pengawasan Lingkungan

Pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pencegah yang dimiliki oleh pemerPerizinan merupakan salah satu bentuk intah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota, dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan (Adharani & Nurzaman, 2017). Sinergitas antara komponen lingkungan hidup, masyarakat, dan pengelola lingkungan dalam penataan ruang diharapkan dapat mewujudkan tujuan pembangunan Indonesia dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun yang terjadi masih menunjukkan rendahnya pemahaman pentingnya pengelolaan

sumber daya alam dan lingkungan hidup secara berkesinambungan, terjadinya peningkatan pelanggaran penataan ruang, dan lemahnya penegakan hukum terhadap pelanggaran penataan ruang (Ridwan & Achmad Sodik, 2023).

Penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan dan nilai strategis kawasan. Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang (Muhajir, 2017; Pratomo dkk., 2023; Putra dkk., 2020; Setyati & Utomo, 2015).

Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan, tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang dan tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang. Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem. Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada. Karena pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem wilayah ruang nasional secara keseluruhan, pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Hal itu berarti perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang.

Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang dilakukan pengawasan teknis dan pengawasan khusus. Dalam pengawasan khusus terdapat audit tata ruang, audit tata ruang dilakukan untuk memastikan bahwa kawasan telah sesuai dengan yang ditentukan. Dalam Pasal 55 Ayat (1), Ayat (2), Dan Pasal 59 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dibahas tentang perlunya kegiatan pengawasan penataan ruang, maka dilakukan audit tata ruang sebagai salah satu bentuk pengawasan khusus yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, selain itu audit tata ruang juga merupakan upaya pencegahan sejak dini atas indikasi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang serta sebagai langkah awal upaya penertiban atas pelanggaran tata ruang yang telah terjadi. Tujuan dari audit tata ruang ialah mewujudkan pemanfaatan ruang yang

sesuai dengan rencana tata ruang dan melakukan upaya penertiban pemanfaatan ruang dalam rangka penegakan hukum untuk menciptakan ruang hidup yang lebih baik (Ni'mah dkk., 2023; Zuraidah, 2020).

Rencana Tata Ruang Kota Bandung

Kegiatan pemanfaatan ruang, terutama yang berkaitan dengan pembangunan sedikit banyaknya akan berpengaruh pada sektor-sektor lain yang berhubungan sebagai eksekusi dari pembangunan tersebut. Beberapa kegiatan sektoral dalam pemanfaatan ruang diantaranya, sektor kehutanan, sektor pertanian atau perkebunan, sektor perumahan dan permukiman, sektor industri dan sektor pertambangan. Sederhananya, dapat dikatakan bahwa semua kegiatan sektoral yang memiliki dimensi lingkungan hidup berpotensi menimbulkan konflik dalam pelaksanaan dan pemanfaatan sehingga memerlukan penataan dalam suatu Rencana Tata Ruang Wilayah pada setiap tingkatan. Pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilakukan pula melalui perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.

Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda Dalam Peraturan Daerah Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang RDTR-PZ Kota Bandung 2015-2035, Pasal 317, berlaku ketentuan khusus untuk Kawasan Bandung Utara, yang diantaranya memuat :

1. Ketentuan intensitas dan tata massa bangunan untuk semua zona dan sub zona di dalam Kawasan Bandung Utara didasarkan pada jenis bangunan tinggi, sedang dan rendah.
2. Permohonan pembangunan untuk bangunan sedang dan tinggi harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan.
3. Harus mendapatkan rekomendasi dari Gubernur.

Berdasarkan kebijakan yang ada, KBU memegang peranan dan fungsi vital terhadap wilayah di sekitarnya. Pasal 1 Angka 17 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional. Namun Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung yang selanjutnya disebut RTRWK adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan

Peraturan Zonasi Kota Bandung bahwa Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung yang selanjutnya disebut RDTRK adalah penjabaran dan pendetailan RTRWK yang bersifat operasional sebagai landasan di dalam mengeluarkan izin pembangunan.

The Maj Collections Hotel & Residences lokasi: Jalan Ir. H. Djuanda Nomor 474, Dago, Coblong, Kota Bandung. The Maj Collection sudah mendapat izin mendirikan bangunan pada Mei 2013, namun izin tersebut dicabut kembali pada September 2013. Mengenai Pembangunan THE MAJ APARTMENT Kota Bandung terdapat beberapa masalah, hingga kemudian diambil alih Pemerintah Pusat yakni Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN. Sedangkan, permasalahan lainnya yang terjadi adalah mengenai perizinan, ketinggian bangunan gedung yang berada diantara perumahan warga, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak memiliki rekomendasi Gubernur mengenai penggunaan Kawasan di KBU, dan beberapa permasalahan lainnya. Pembangunan apartemen ini menempati lahan seluas 6000m² dengan bangunan setinggi 25 lantai. Meskipun belum selesai dibangun, semua kamar di lantai 25 sudah habis dipesan. kawasan yang rawan longsor. Dilihat dari kasus-kasus yang ada di KBU, kebanyakan ialah apartemen dan hotel yang telah memiliki izin tetapi ternyata tidak memiliki rekomendasi gubernur. Hal ini harus menjadi perhatian para pember izin karena dalam Perda KBU dijelaskan perlunya rekomendasi dari gubernur untuk mendapatkan izin. Apabila izin telah diberikan, maka yang selanjutnya dilakukan ialah pengawasan terhadap dikeluarkannya izin tersebut. Dalam setiap pengambilan keputusan atau kebijakan, pemerintah harus mengedepankan asas kehati-hatian untuk menghindari ancaman terhadap pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup. Pada kasus ini, Walikota Bandung sebelum mengeluarkan izin seharusnya menerapkan asas kehati-hatian dan harus mengeluarkan izin sesuai dengan Pasal 54 Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara dijelaskan perlunya rekomendasi dari gubernur untuk mendapatkan izin. Apabila izin telah dikeluarkan tanpa adanya rekomendasi gubernur, seharusnya Walikota dapat mengambil alih supaya pengendalian izin dapat dilakukan dengan cara meninjau dan menginventarisir kembali bangunan bangunan yang telah dikeluarkan izinnya, dari hasil tersebut akan muncul data mana yang berizin sesuai peruntukannya

PENUTUP

The MAJ Apartment Kota Bandung merupakan pembangunan Apartemen yang berada di Kawasan Bandung Utara (KBU), yang berada di Jl. Ir. H. Juanda, Dago, Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat. Saat ini, The MAJ Apartment Kota Bandung telah berdiri dua tower yang masing-masing terdiri dari 22 lantai yang berisi 233 unit properti. Mengenai Pembangunan The MAJ Apartment Kota Bandung terdapat beberapa masalah, hingga kemudian diambil alih Pemerintah Pusat yakni Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN. Sedangkan, permasalahan yang terjadi adalah mengenai perizinan, ketinggian bangunan gedung yang berada diantara perumahan warga, alih fungsi

lahan yang menyebabkan bencana alam. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak memiliki rekomendasi Gubernur mengenai penggunaan Kawasan di KBU, dan beberapa permasalahan lainnya. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Pembangunan The MAJ Apartment Kota Bandung sudah memenuhi syarat dalam Kajian Tata Ruang dan Kajian Lingkungan Hidup, sehingga diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh DPMPTSP Kota Bandung tanpa memiliki Rekomendasi Gubernur terhadap Penggunaan Kawasan di KBU. Ketika mengacu pada pasal 54 dan pasal 56 PERDA Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Kawasan Bandung Utara sebagai Kawasan Strategis Province Jawa Barat. Maka, mengenai pembangunan The MAJ Apartment Kota Bandung adalah “Batal Demi Hukum” dan dapat dikenakan sanksi Administrasi sesuai pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Serta, berdasarkan keterangan dari Dinas Penataan Ruang Kota Bandung bahwa mengenai Pembangunan The MAJ Apartment Kota Bandung telah diambil alih oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN berdasarkan pada pasal 5 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Kasus ini menunjukkan bahwa fungsi izin sebagai pengendali pemanfaatan ruang di kota bandung pada kenyataannya masih jauh dari yang diharapkan. Hal ini menjadi masukan bagi pengambil kebijakan dalam penataan hukum lingkungan yaitu lebih berhati-hati dalam mengeluarkan izin sehingga dapat mewujudkan pembangunan berkelanjutan. Langkah besar yang harus ditempuh oleh Pemerintah Daerah dalam mewujudkannya adalah membangun kesadaran dari seluruh aparat pengambil keputusan untuk menyadari akibat jangka panjang dari pemberian izin terhadap lingkungan, apalagi apabila izin yang diajukan melanggar RTRW. Tidak hanya itu, Pemerintah juga harus melakukan pengawasan kepada perusahaan-perusahaan yang telah diberikan izinya, karena itu merupakan kewajiban pemerintah dalam rangka melindungi dan mengelola lingkungan hidup. Dalam setiap pengambilan keputusan atau kebijakan, pemerintah harus mengedepankan asas kehati-hatian untuk menghindari ancaman terhadap pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup. Pada kasus ini, Walikota Bandung sebelum mengeluarkan izin seharusnya menerapkan asas kehati-hatian dan harus mengeluarkan izin sesuai dengan Pasal 54 Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara dijelaskan perlunya rekomendasi dari gubernur untuk mendapatkan izin. Apabila izin telah dikeluarkan tanpa adanya rekomendasi gubernur, seharusnya Walikota dapat mengambil alih supaya pengendalian izin dapat dilakukan dengan cara meninjau dan menginventarisir kembali bangunan bangunan yang telah dikeluarkan izinya, dari hasil tersebut akan muncul data mana yang berizin sesuai peruntukannya

DAFTAR PUSTAKA

- Adharani, Y., & Nurzaman, R. A. (2017). Fungsi perizinan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara dalam kerangka pembangunan berkelanjutan. *Bina Hukum Lingkungan*, 2(1), 1–13.
- Adlini, M. N., Dinda, A. H., Yulinda, S., Chotimah, O., & Merliyana, S. J. (2022). Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka. *Edumaspul: Jurnal Pendidikan*, 6(1), 974–980. <https://doi.org/10.33487/edumaspul.v6i1.3394>
- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. CV Jejak (Jejak Publisher).
- Arifin, Z., & Irsan, I. (2019). Korupsi Perizinan Dalam Perjalanan Otonomi Daerah Di Indonesia. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 887–896.
- Dinas Penataan Tata Ruang Kota Bandung. (2024). *Dinas Penataan Tata Ruang Kota Bandung*. <http://www.distaru.bandung.go.id/website/>
- Erdianto, T. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Alih Fungsi Perizinan Dalam Tata Kelola Pembangunan Lingkungan Lahan Pertanian Menjadi Lahan Pemukiman Di Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Hukum Magnum Opus Februari 2021 Volume 4, Nomor*, 93.
- Hamzah, D. A. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif Rekonstruksi Pemikiran Dasar serta Contoh Penerapan Pada Ilmu Pendidikan, Sosial & Humaniora*. CV Literasi Nusantara Abadi.
- Haykal, H. (2016). Aspek Hukum Kegiatan Bisnis Dan Fungsi Perizinan Di Indonesia Dalam Kerangka Masyarakat Ekonomi Asean 2015. *Veritas et Justitia*, 2(1), 135–153.
- Indriani, F., & Pramaesheila, F. (2019). Analisis Sistem Penyimpanan Arsip di Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung. *ATRABIS: Jurnal Administrasi Bisnis (e-Journal)*, 5(2), 53–66.
- Muhajir, A. (2017). Kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang dalam pelaksanaan ketentuan penataan ruang di Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara. *Jurnal Renaissance*, 2(2), 184–193.
- Ni'mah, N., Qholidatuzia, N. K., Fadiliasari, A., & Dilaga, D. W. S. (2023). Peranan Fungsi Audit Internal Dalam Menciptakan Tata Kelola Yang Baik. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 2(6), 146–156.
- Oci, Y., Suwaryo, U., & Kuswandi, A. (2022). Pengawasan Dprd Terhadap Pelaksanaan Perda No. 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi (Studi Tentang Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Bekasi). *Governance*, 10(1), 1–20. <https://doi.org/10.33558/governance.v10i1.5630>
- Pratomo, W., Rusydiana, A., Riani, R., Lubis, R., Marlina, L., Putra, P., & Nurismalatri, N. (2023). Does Renewable Energy Consumption a Driver for Economic Growth? Panel Data Analysis in Selected OIC Countries. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 13(6), 573–580. <https://doi.org/10.32479/ijeep.14955>

-
- Putra, P., Kembauw, E., Sebayang, A., & Mukhlis, H. (2020). State owned enterprise for the creation of prosperity for all Indonesian. *Journal of Critical Reviews*, 7(8), 2032–2036.
- Putri, M. R. R., Sukarno, D., & Halim, H. A. (2022). E-Readiness Dinas Penataan Ruang Kota Bandung Dalam Penyelenggaraan Pelayanan Keterangan Rencana Kota (KRK) Online. *JANE-Jurnal Administrasi Negara*, 13(2), 217–224.
- Ridwan, I. H. J., & Achmad Sodik, S. (2023). *Hukum Tata Ruang: Dalam konsep kebijakan otonomi daerah*. Nuansa Cendekia.
- Robby, U. B., & Tarwini, W. (2019). Inovasi Pelayanan Perizinan Melalui Online Single Submission (OSS) Studi Pada Izin Usaha di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bekasi. *Administratio: Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan*, 10(2), 51–57.
- Setyati, R., & Utomo, W. (2015). Implementasi kebijakan penataan ruang terbuka hijau kawasan perumahan Kota Banjarbaru. *JKAP (Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik)*, 19(1), 59–70.
- Urmilasari, E., Rusli, A. M., & Irwan, A. L. (2013). *Analisis pelayanan perizinan di badan perizinan terpadu dan penanaman modal Kota Makassar*. Hasanuddin University.
- Zuraidah, E. (2020). Audit tata kelola teknologi informasi menggunakan framework cobit 4.1 (pada studi kasus pt anugerah). *PROSISKO: Jurnal Pengembangan Riset dan Observasi Sistem Komputer*, 7(2), 84–95.