ACTA DIURNAL
Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an
ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550
Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

IMPLIKASI HUKUM PELANGGARAN KOEFISIEN DASAR BANGUNAN PADA RUANG TERBUKA HIJAU PRIVAT DALAM KAWASAN INDUSTRI TERHADAP PELESTARIAN FUNGSI LINGKUNGAN HIDUP

Ellyna Dwiharyani[a*], Imamulhadi[b], Maret Priyanta[c]

[a]Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung
[b, c]Departemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH:
Naskah diterima 06/04/2018
Naskah diterbitkan 29/06/2018
Halaman publikasi http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive

[*]Koresponden Penulis:
[a] Alamat email: ellynadwiharyani@gmail.com

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana Pasal 29 mengamanatkan penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) pada kawasan perkotaan. Penyediaan RTH salah satunya RTH Privat didorong penyediaannya dalam kawasan industri. Kota Cimahi merupakan salah satu kota yang harus mewujudkan proporsi RTH kawasan perkotaan dan terdapat perusahaan industri dalam kawasan industrinya yang belum dapat menyediakan RTH Privat sesuai ketentuan akibat pendirian bangunan pabrik sebelum terbentuknya Kota Cimahi. Penelitian ini bertujuan menganalisis implikasi hukum dari pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri di Kota Cimahi dan pengendalian yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi dalam hal pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri di Kota Cimahi. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil yakni *pertama*, implikasi hukum dari pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri di Kota Cimahi adalah perlunya penertiban yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi berupa penyesuaian bangunan pabrik Perusahaan Industri dilakukan dengan memberikan ketentuan-ketentuan pada saat permohonan IMB baru atau IUI baru untuk taat pada persyaratan teknis dan persyaratan administratif bangunan gedung serta penyediaan RTH Privat pada bangunan pabrik dengan luasan sesuai arahan persyaratan teknis dari Pemerintah Kota Cimahi. *Kedua*, pengendalian dari pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri Kota Cimahi terdiri dari upaya preventif dan upaya represif.

Kata kunci: implikasi hukum, koefisien dasar bangunan, ruang terbuka hijau.

ABSTRACT

The Law Number 26 of 2007 concerning Spatial Planning has mandated in its Article 29, to provide open green space (OGS) in city area. All construction developer in city area supports the act to provide OGS. Cimahi city is one of many cities that has specific portion of area meant for industry. Industrial company are encouraged to be able to contribute to the act of providing Private OGS.

ACTA DIURNAL
Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

This research aims to understand the legal implication on the breach of building coverage ratio in private open green space in the industrial area of Cimahi City to the conservation of the function of living environment and also the spatial control efforts made by the Cimahi City Government in case of such breach occurrence. This research use descriptive-analytical method with juridical-normative approach. Based on the research conducted, the result is: first, the legal implication on the breach of Building Coverage Ratio (BCR) in private open green space in industrial area in Cimahi City resulted into the necessity of the Cimahi City Government to enact regulation. The enactment of the regulation is in the form of adjustment of factory buildings owns by the Industrial Company, through the given provisions at the time of new Building Permit (IMB) or Industrial Business License (IUI) application, where the applicant has to comply to the technical and administrative requirements of building construction provided as well as the obligation to provide Private OGS in industrial buildings with the measurement in accordance with the technical specification from the Cimahi City Government. Second, the control efforts to the breach of BCR in Private OGS in Cimahi City industrial area composed of preventive and repressive efforts.

Keywords: *building coverage ratio, legal implication, open green space.*

PENDAHULUAN

Kawasan perkotaan merupakan pusat kegiatan pemerintahan, ekonomi, sosial politik dan pendidikan. Sebagaimana tempat berlangsungnya aktifitas yang kompleks maka pemanfaatan ruang kawasan perkotaan harus mendapat perhatian khusus agar kenyamanan tetap dirasakan oleh masyarakat. Kenyamanan tentunya bisa didapatkan dengan pemanfaatan ruang yang tepat dan bijak. Pemerintah daerah selaku pemegang kewenangan harus memanfaatkan ruang sesuai dengan peruntukkan yang telah ditetapkan oleh rencana tata ruang wilayah (RTRW). RTRW yang merupakan prasyarat utama bagi penyelenggaraan pembangunan wilayah tidak boleh terabaikan atau diabaikan demi kepentingan yang lain yang dianggap lebih utama.[1]

Dalam rangka memenuhi kesejahteraan masyarakat tentu kegiatan pembangunan dilakukan oleh Pemerintah daerah. Pembangunan dicirikan dengan adanya perubahan dan perubahan itu bersifat pasti.[2] Kegiatan pembangunan harus dapat menyeimbangkan antara ketiga aspek yaitu ekonomi, sosial dan lingkungan.[3] Penyeimbangan ketiga aspek tersebut merupakan konsep dari pembangunan berkelanjutan.[4] Pembangunan berkelanjutan dimaksudkan untuk mengintegrasikan aspek ekonomi dan pembangunan sosial yang mana untuk upaya proteksi dan meningkatkan kualitas lingkungan alam dan ekuitas sosial.[5]

---

[1] Ida Nurlinda, "Metode Konsolidasi Tanah untuk Pengadaan Tanah yang Partisipatif dan Penataan Ruang yang Terpadu", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 18 Nomor 2, 2011, hlm. 162.

[2] Amiruddin A. Dajaan Imami, *Hukum Penataan Ruang Kawasan Pesisir Harmonisasi Dalam Pembangunan Berkelanjutan*, Bandung: LogoZ, 2014, hlm. 31.

[3] M. Daud Silalahi dan Kristianto, *Hukum Lingkungan Dalam Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: CV Keni Media, 2015, hlm. 203.

[4] Otto Soemarwoto, *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan*, Jakarta: Djambatan, 1994, hlm. 34.

[5] *Ibid.*

Pembangunan merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh Pemerintah guna mewujudkan tujuan dari suatu negara. Sebagaimana dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) tepatnya pada alinea keempat menjelaskan tujuan dari negara salah satunya ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.[6] Negara pula harus menjamin setiap warga negara untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.[7]

Guna mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat maka Pemerintah harus melakukan pembangunan dengan memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup dengan konsep pembangunan berkelanjutan sebagaimana pada Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 :

> "Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional."[8]

Pengertian pembangunan berkelanjutan dapat dilihat pada Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPPLH) yang mengatur:

> "Pembangunan berkelanjutan adalah upaya sadar dan terencana yang memadukan aspek lingkungan hidup, sosial dan ekonomi ke dalam strategi pembangunan untuk menjamin keutuhan lingkungan hidup serta keselamatan, kemampuan, kesejahteraan dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan."[9]

Konsep pembangunan berkelanjutan memberikan makna bahwa pentingnya menjaga ketersediaan sumber daya alam dan pelestarian fungsi lingkungan hidup. Apabila hanya aspek ekonomi saja yang ditekankan maka tentu ketersediaan sumber daya alam akan menipis dan lingkungan hidup tidak akan lagi dapat mendukung kegiatan manusia. Pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup harus selalu diterapkan pada pembangunan wilayah di Indonesia. Pembangunan kota harus mengutamakan pelestarian fungsi lingkungan hidup untuk dapat mengimbangi pembangunan yang bersifat fisik.[10]

Pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan yang dapat memenuhi kebutuhan saat ini dengan mengindahkan kemampuan generasi mendatang dalam mencukupi kebutuhannya.[11] Proses pembangunan berkelanjutan bertumpu pada kondisi sumber daya alam, kualitas lingkungan dan faktor kependudukan.[12] Pembangunan berkelanjutan merupakan perubahan positif sosial ekonomi yang tidak mengabaikan sistem ekologi dan sosial dimana masyarakat bergantung kepadanya, keberhasilan penerapannya memerlukan kebijakan, perencanaan dan proses pembelajaran sosial yang terpadu, viabilitas politiknya tergantung

---

[6] Alinea Keempat, Undang-Undang Dasar 1945.
[7] Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.
[8] Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945.
[9] Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
[10] Eko Budihardjo dan Djoko Sujarto, *Kota Berkelanjutan*, Bandung: PT. Alumni, 2013, hlm. 17.
[11] Maret Priyanta dan Nadia Astriani, *Buku Ajar Hukum Lingkungan*, Bandung: CV Kalam Media, 2015, hlm. 7.
[12] Maret Priyanta, "Pembaruan dan Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan Bidang Lingkungan dan Penataan Ruang Menuju Pembangunan Berkelanjutan", *Hasanuddin Law Review*, Volume 1 Issue 3, 2015, hlm. 345.

pada dukungan penuh masyarakat melakui pemerintahannya, kelembagaan sosialnya dan kegiatan dunia usahanya.[13]

Konsep pembangunan berkelanjutan mengintegrasikan pendekatan *deep ecology* atau *ecocentris* yaitu pandangan yang menekankan pada kepentingan sumber daya alam saja dengan pendekatan *anthropocentris* atau *homocentris* yaitu pandangan yang terlalu menekankan pada kepentingan manusia. Dengan demikian konsep pembangunan berkelanjutan merupakan sintesis dari konsep *ecocentris* dan *anthropocentris* yang keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan.[14]

Konsep keadilan menekankan bahwa para individu dihadapan yang lainnya berhak atas kedudukan relatif berupa kesetaraan atau ketidaksetaraan tertentu.[15] Keadilan sosial merupakan salah satu sila dalam Pancasila dan harus menjadi asas hukum utama. Keadilan sosial dalam konteks masyarakat Indonesia harus ditempatkan dalam cara berpikir bahwa manusia dilahirkan sebagai makhluk yang hidup bersama dengan sesamanya.[16] Dalam kaitannya dengan keadilan dalam perspektif lingkungan pada abad ke-19 berkembang pemikiran tentang keadilan ekologi (*ecological justice*). Keadilan ekologis mengatur tentang relasi manusia dengan seluruh isi alam semesta. Alam terdiri dari manusia, binatang, tumbuhan, benda biotis maupun abiotis yang semuanya berhak memperoleh perlakuan adil.[17] Dengan konsep keadilan ekologis semua makhluk perlu memperoleh perlakuan secara adil yang berlandaskan pada 3 (tiga) pertimbangan pertama, kehidupan terjelma dalam semua unsur yang ada di alam, kedua, semua unsur yang ada di alam memiliki nilai intrinsik dan ketiga, semua unsur yang ada di alam merupakan satu kesatuan sistemik sehingga membentuk keluarga Bumi.[18] Kehidupan tidak hanya terjelma dalam diri manusia melainkan pula binatang, tumbuhan, batu-batuan dan sungai karena semua makhluk pada hakikatnya memiliki nilai bagi dirinya sendiri sekaligus memiliki kontribusi bagi kelangsungan hidup yang lainnya sehingga perlu mendapat perlakuan secara adil.[19]

Keadilan ekologis dimaknai pula sebagai penggunaan ruang untuk berbagai keperluan berdasarkan pertimbangan hak dan kepentingan para pihak terhadap suatu ruang.[20] Keadilan mengandaikan adanya keseimbangan antara pemanfaatan dengan kewajiban pemulihan sumber daya alam (SDA).[21] Pemanfaatan SDA perlu mempertimbangkan rasa keadilan, pihak yang memperoleh manfaat yang lebih besar (karena memperoleh izin dan mendapat

---

[13] Aca Sugandhy, *Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2007, hlm. 4.

[14] Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta:Rajawali Pers, 2009, hlm. 192.

[15] H.L.A Hart, *Konsep Hukum The Concept of Law*, Bandung:Nuansa Media, 2010, hlm. 246.

[16] Franz Magnis Suseno, *Kuasa dan Moral*, Jakarta:Gramedia Pustaka Utama, 1995, hlm. 45.

[17] Bernadus Wibowo Suliantoro, "Konsep Keadilan Sosial Yang Berwawasan Ekologis Menurut Vandana Shiva: Kajian Dari Perspektif Etika Lingkungan", Makalah disampaikan dalam *Prosiding The 5 Year, International Conference on Indonesia Studies: Ethnicity and Globalization*, Yogyakarta:Fakultas Ekonomi Universitas Atmajaya, hlm. 68, 2012.

[18] Bernadus Wibowo Suliantoro dan Caritas Woro Murdiati, *Laporan Hasil Penelitian Fundamental: Konsep Keadilan Sosial yang Berwawasan Ekologis Menurut Vanda Shiva (Kajian Perspektif Etika Lingkungan)*, Yogyakarta:Fakultas Ekonomi Universitas Atmajaya, hlm. 85, 2013.

[19] Ibid.

[20] Afrizal, "Kontestasi Ruang Tinjauan Sosiologis Terhadap Keadilan Ekologis", Jurnal Ilmu Sosial Mamangan, Volume 1 Nomor 1, hlm. 2, 2012.

[21] *Ibid.*

keuntungan lebih dari pemanfaatan SDA) harus menanggung beban yang lebih besar dalam memulihkan, melestarikan dan memelihara hutan.[22]

Guna melindungi fungsi ruang dan mencegah dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang pada kawasan perkotaan, peraturan perundang-undangan terkait penataan ruang mengatur mengenai penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau (RTH) pada kawasan kota. Pengaturan penyediaan dan pemanfaatan RTH dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang mengatur bahwa ruang terbuka hijau terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat. Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah kota, proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20% (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.[23]

Pengaturan penyediaan dan pemanfaatan RTH dengan proporsi 30% (tiga puluh) persen terdiri dari 20% (dua puluh) persen RTH publik dan 10 (sepuluh) persen RTH Privat. Penyediaan dan pemanfaatan RTH bertujuan untuk menciptakan keseimbangan ekosistem lingkungan perkotaan, keseimbangan antara lingkungan alami dan lingkungan buatan serta untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup di perkotaan.[24]

Ruang terbuka publik di kawasan perkotaan dibagi menjadi dua yaitu ruang terbuka dan ruang terbuka hijau. Ruang terbuka merupakan ruang-ruang dalam kota atau wilayah perkotaan berupa area atau kawasan dengan pemanfaatan ruang yang bersifat terbuka yakni tanpa bangunan maupun ruang dengan bangunan maupun ruang dengan tingkat kepadatan yang sangat rendah dan/ atau dengan ketinggian yang rendah.[25] Ruang terbuka merupakan ruang yang dihasilkan dari proses perencanaan kota terbentuknya ruang terbuka dipengaruhi oleh beberapa faktor baik lingkungan alam maupun lingkungan buatan.[26]

Ruang terbuka dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu pertama memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.[27] RTH Kota adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah perkotaan yang diisi oleh ruang terbuka sebagai sumber dan ruang terbuka sebagai perlindungan.[28] RTH termasuk kepada ruang terbuka sebagai perlindungan.[29] RTH adalah area tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna manfaat langsung dan/atau tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH dalam kota tersebut yaitu keamanan, kenyamanan, kesejahteraan dan keindahan wilayah perkotaan tersebut.[30]

---

[22] Bernadus Wibowo Suliantoro, *Op.Cit*, hlm. 77.

[23] Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

[24] Nirwono Joga dan Iwan Ismaun, *Gerakan Kota Hijau*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011, hlm. 133.

[25] Nirwono Joga, *RTH 30% Resolusi (Kota) Hijau*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011, hlm. 91.

[26] *Ibid.*

[27] Bab I Ketentuan Umum Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan, hlm. 2.

[28] Eko Budihardjo, *Penataan Ruang dan Pembangunan Perkotaan Cetakan Kedua*, Bandung: PT. Alumni, 2011, hlm. 54.

[29] *Ibid.*

[30] Nadia Astriani, "Peran Serta Masyarakat dalam Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kota Bandung", Veritas et Justitia, Volume 1 Nomor 2, hlm. 277, 2015.

Penyediaan RTH merupakan tugas yang harus diwujudkan oleh semua pelaku pembangunan di kawasan perkotaan. Salah satu pelaku pembangunan yang dituntut keterlibatan dalam penyediaan RTH Privat adalah pihak swasta. Pihak swasta diharapkan turut aktif dalam proses pembangunan sehubungan dengan penyediaan RTH Privat. Pihak swasta yang akan mendirikan tempat usaha dapat menyediakan RTH pada tempat usahanya sedangkan bagi pihak swasta yang sudah melaksanakan kegiatan usahanya namun belum mempunyai RTH diharapkan dapat menyediakan RTH pada tempat usahanya.

Kota merupakan lambang peradaban kehidupan manusia, tempat pertumbuhan ekonomi, sumber inovasi dan kreasi, pusat kebudayaan dan wahana untuk peningkatan kualitas hidup.[31] Kawasan perkotaan memiliki kegiatan utama dalam bidang perdagangan dan jasa berbeda dengan kabupaten atau desa yang memiliki kegiatan utama dalam bidang pertanian.[32] Kegiatan utama bidang perdagangan dan jasa menyebabkan adanya kawasan industri dalam kawasan kota. Pengertian kawasan industri berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri.[33]

Pada kawasan industri maka tidak semua lahan dapat didirikan bangunan namun harus adanya lahan yang dijadikan RTH guna mengimbangi kegiatan industri pada kawasan tersebut. Penyediaan RTH Privat salah satunya dapat dilakukan dengan mensyaratkan kepada pihak swasta yakni perusahaan industri, yang akan melakukan kegiatan usaha di kawasan industri. Dengan demikian dapat menyumbang penyediaan RTH khususnya pada RTH privat.

Guna menjamin adanya ruang terbuka pada setiap bangunan maka dalam pendirian suatu bangunan terdapat ketentuan intensitas pemanfaatan ruang. Intensitas pemanfaatan ruang tersebut terdiri dari koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), koefisien dasar hijau (KDH), koefisien tapak basement (KTB) dan ketinggian bangunan (KB).[34] KDB merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dengan luas yang tersedia.[35] Nilai KDB antara satu wilayah dengan wilayah lainnya berbeda karena dipengaruhi peruntukkan lahan dan juga lokasi daerahnya.[36]

KDB diatur dalam rencana detail tata ruang (RDTR) pada masing-masing wilayah. Ketentuan KDB merupakan sebuah cara untuk menciptakan ruang yang tertata dan terkendali sehingga ruang dalam kota tidak tumbuh secara liar.[37] KDB pula berfungsi untuk menjaga keseimbangan antara jumlah lahan terbangun dengan jumlah ruang terbuka hijau.[38] KDB

---

[31] Eko Budihardjo dan Djoko Sujarto, Op.Cit, hlm. 21.

[32] A. M. Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, hlm. 93.

[33] Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian.

[34] Diah Kurniawati, "Apakah itu Koefisien Dasar Bangunan?" <https://www.arsitag.com/article/apa-itu-koefisien-dasar-bangunan>, [diakses pada 19/10/2017].

[35] *Ibid.*

[36] *Ibid.*

[37] *Ibid.*

[38] *Ibid.*

terdapat pada izin pemanfaatan ruang yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Indonesia saat ini memiliki beberapa kawasan industri seperti Karawang *International Industrial City* (KIIC) dan Kawasan Industri Medan (KIM). Sebagaimana konsep umum perindustrian terdapat perbedaan antara kawasan industri, kawasan peruntukkan industri, zona industri dan cluster industri. Kawasan peruntukkan industri merupakan bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan Industri berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.[39] Kawasan peruntukkan industri di Jawa Barat salah satunya adalah Kawasan Industri Leuwigajah.

Kawasan Industri Leuwigajah terletak di Kota Cimahi yang terdiri dari 5 (lima) kelurahan yaitu kelurahan Melong, kelurahan Cibeureum, kelurahan Utama, kelurahan Leuwgajah dan kelurahan Cibeber. Rencana pengembangan kawasan peruntukkan industri Kota Cimahi terdiri dari pengembangan kawasan industri menengah dan besar, pengembangan kawasan industri kreatif dan pengembangan industri kecil dan rumah tangga.[40] Kawasan Industri Leuwigajah didominasi dengan perusahaan-perusahaan yang bergerak pada bidang tekstil dan farmasi. Beberapa perusahaan industri pada Kawasan Industri Leuwigajah berdiri sebelum terbentuknya Kota Cimahi sehingga memungkinkan terdapat bangunan pabrik yang belum menyesuaikan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah Kota Cimahi saat ini seperti lokasi bangunan pabrik yang tidak sesuai dengan rencana pengembangan kawasan industri dan persyaratan-persyaratan teknis bangunan gedung yang belum menyesuaikan sebagaimana Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032 (PERDA RTRW Kota Cimahi).

Dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat 2009-2029 (PERDA RTRW Jawa Barat) Pasal 99 ayat (1) huruf d mengatur RTH pada kawasan industri paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas kawasan.[41] Guna mewujudkan amanat pengaturan PERDA RTRW Jawa Barat tersebut diharapkan masing-masing perusahaan industri dapat menyediakan RTH Privat pada bangunan pabriknya. Perusahaan industri yang telah lama berdiri diharapkan dapat menyesuaikan bangunan pabriknya dengan pengaturan RTRW Kota Cimahi saat ini. Adanya ketidaksesuaian bangunan pabrik dengan pengaturan RTRW Kota Cimahi mempunyai dampak hukum sehingga diperlukan pula upaya-upaya pengendalian ruang guna mendorong perwujudan penyesuaian bangunan pabrik pada perusahaan industri tersebut. Adapun yang menjadi permasalahan yakni, pertama bagaimanakah implikasi hukum pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri di Kota Cimahi terhadap pelestarian fungsi lingkungan hidup. Kedua, bagaimanakah pengendalian ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi dalam hal terjadi pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri di Kota Cimahi.

---

[39] Pasal 1 butir 9 Peraturan Pemerintah Nomor 107 Tahun 2015 Tentang Izin Usaha Industri.

[40] Pasal 41 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032.

[41] Pasal 99 ayat (1) huruf d, Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat 2009-2029.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini merupakan deskriptif analitis,yaitu menggambarkan fakta-fakta berupa data dengan bahan-bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, bahan-bahan hukum sekunder yaitu doktrin (pendapat para ahli hukum), dan bahan-bahan hukum tersier yaitu kamus hukum atau ensiklopedia, untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis. Analisa data dalam penelitian ini dilaksanakan dengan metode normatif yaitu penelitian yang menganalisis terhadap hukum positif ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dalam bidang hukum lingkungan atau yang terkait dengan hal tersebut serta implementasinya dalam praktik.

PEMBAHASAN

Implikasi Hukum Pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan Pada Ruang Terbuka Hijau Privat Dalam Kawasan Industri di Kota Cimahi Terhadap Pelestarian Fungsi Lingkungan Hidup

Implikasi merupakan benturan atau pengaruh kuat dari usaha atau kegiatan yang mendatangkan akibat positif ataupun negatif sedangkan pelanggaran adalah suatu perbuatan yang sifat melawan hukumnya baru dapat diketahui setelah terdapat pada ketentuan Undang-Undang. Pelanggaran KDB pada RTH privat mempunyai arti terlampauinya jumlah lahan yang terbangun pada bangunan pabrik yang seharusnya diperuntukkan untuk RTH Privat namun diperuntukkan untuk bangunan fisik.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan salah satu kegiatan dalam penataan ruang yang memiliki peranan penting guna memastikan terwujudnya tujuan pada UUPR. Dalam pengendalian pemanfaatan ruang terdapat instrumen perizinan yang berfungsi untuk mengontrol setiap kegiatan masyarakat dalam pemanfaatan ruang agar sesuai dengan RTR dan mencegah terjadinya pelanggaran di bidang penataan ruang.

Setiap masyarakat yang akan memanfaatkan ruang dengan perwujudan kegiatan seperti mendirikan bangunan pabrik atau mendirikan perumahan harus memiliki terlebih dahulu Izin Pemanfaatan Ruang (IPR). IPR sebagaimana diatur Pasal 163 ayat (1) PP Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang terdiri dari Izin Prinsip, Izin Lokasi, Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Namun bukan hanya IPR saja yang harus dipenuhi oleh masyarakat tersebut akan tetapi terdapat izin-izin terkait lingkungan lainnya. Pemenuhan perizinan sangat bergantung pada kegiatan apa yang hendak dilakukan oleh masyarakat tersebut.

Sebagaimana penjelasan sebelumnya bahwa perwujudan kegiatan berupa mendirikan bangunan pabrik harus terlebih dahulu memiliki izin terkait kegiatannya tersebut. Perusahaan industri yang hendak mendirikan bangunan pabrik wajib memiliki Izin-Izin terkait lingkungan. Dalam hal ini kewajiban adanya Izin Mendirikan Bangunan sedangkan untuk kegiatan usaha industrinya wajib memiliki IUI. Kewajiban memiliki IMB sebagaimana diatur pada Pasal 40 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung bahwa: Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban memiliki IMB sedangkan kewajiban memiliki IUI sebagaimana diatur pada Pasal 101 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian bahwa:

setiap kegiatan usaha wajib memiliki IUI.

Masa berlaku IMB sebagaimana pada Pasal 7 PERDA Kota Cimahi Nomor 37 Tahun 2003 Tentang Izin Mendirikan Bangunan mengatur:

> Izin mendirikan bangunan berlaku sejak tanggal dikeluarkan dan selama bangunan itu berdiri serta tidak ada perombakan, penambahan, balik nama kepemilikan atau alih fungsi.

Sedangkan masa berlaku IUI sebagaimana pada Pasal 8 ayat (1) PP Nomor 107 Tahun 2015 Tentang Izin Usaha Industri mengatur:

> Izin berlaku selama perusahaan industri melakukan kegiatan usaha industri sesuai dengan IUI yang dimiliki.

Dalam pendirian bangunan pabrik maka perusahaan industri harus memenuhi seluruh ketentuan bangunan gedung. Ketentuan bangunan gedung diantaranya persyaratan teknis dan persyaratan administratif. Persyaratan teknis terdiri dari persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung sedangkan persyaratan administratif terdiri dari persyaratan status hak tanah, status kepemilikan gedung dan IMB.

Dapat diketahui bahwa IMB merupakan salah satu persyaratan administratif dari pendirian bangunan gedung. Guna mendapatkan IMB bagi pendirian bangunan gedung khususnya dalam hal ini bangunan pabrik maka perusahaan industri harus memenuhi persyaratan teknis tata bangunan yaitu peruntukkan dan intensitas bangunan gedung yang salah satunya kepadatan dan ketinggian jarak bebas bangunan gedung. Kepadatan dan ketinggian jarak bebas bangunan gedung terdiri dari KDB, KLB dan KDH.

KDB pada bangunan gedung adalah untuk mengendalikan dan mencegah terjadinya kerapatan bangunan dan menjaga keseimbangan jumlah lahan terbangun dengan jumlah RTH. Persentase KDB pada setiap bangunan berbeda-beda karena sangat tergantung pada lokasi, luas dan bentuk kavling. Namun pada masing-masing Kabupaten/Kota pada PERDA RTRW dan PERDA RDTR dan Peraturan Zonasi ditentukan persentase maksimal KDB bagi setiap peruntukkan bangunan sebagai sebuah acuan.

Ketentuan KDB Kota Cimahi diatur pada Pasal 18 ayat (4) Peraturan Daerah Nomor 37 Tahun 2003 Tentang Izin Mendirikan Bangunan mengatur:

> Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan pada bangunan di Kota Cimahi berkisar antara untuk bangunan rumah tinggal 60% (enam puluh persen), untuk bangunan perusahaan 60% (enam puluh persen) kecuali koridor jasa dan perdagangan dan Kawasan pusat kota sampai dengan 80% (delapan puluh persen).

Ketentuan KDB tersebut merupakan acuan bagi pendirian bangunan di Kota Cimahi yakni untuk bangunan perusahaan persentasenya 60% (enam puluh persen) namun tidak menutup kemungkinan persentase tersebut dapat lebih tinggi ataupun rendah karena bergantung pada lokasi, luas lahan dan bentuk *kavling*.

Pengaturan KDB pada PERDA IMB Kota Cimahi merupakan refleksi dari asas keberlanjutan dan asas kepastian hukum dan keadilan sebagaimana pada UUPR. Refleksi asas keberlanjutan mempunyai arti bahwa pengaturan KDB berfungsi untuk menjaga keseimbangan antara jumlah lahan terbangun dengan jumlah RTH guna menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung, daya tampung serta daya lenting lingkungan. Sedangkan refleksi asas kepastian hukum dan keadilan

mempunyai arti setiap masyarakat yang akan memanfaatkan ruang harus mematuhi ketentuan penataan ruang guna mewujudkan pelestarian lingkungan hidup salah satunya pengaturan KDB.

Pemerintah Kota Cimahi mendorong adanya penambahan luasan RTH Privat karena penyediaan RTH Privat merupakan amanat Pasal 99 ayat (1) huruf d Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat 2009-2029 (PERDA RTRW Jawa Barat) mengatur: RTH pada kawasan industri paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas kawasan. Selain itu pula pengaturan RTH Privat bagi perusahaan industri di Kota Cimahi terdapat pula pada Pasal 65 ayat 1 huruf o Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi 2012-2032 yang mengatur:

> Ketentuan umum peraturan zonasi ruang terbuka hijau dengan memperhatikan mendorong penyediaan RTH Privat melalui penetapan persyaratan perizinan bangunan berupa penyediaan minimal 10% (sepuluh) persen untuk perkarangan salah satunya untuk industri.

Serta pengaturan penyediaan minimal RTH Privat bagi perusahaan industri diluar ketentuan RTH yang disyaratkan dalam perizinan terdapat pada Pasal 24 ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau yang mengatur:

1. Bangunan yang memiliki luas tanah antara 120-240m^2 (seratus dua puluh sampai dua ratus empat puluh) wajib ditanami minimal 1 pohon pelindung perdu, semak hias serta penutup tanah atau rumput dengan jumlah yang cukup; dan
2. Bangunan yang memiliki luas tanah lebih dari 240m^2 (dua ratus empat puluh meter persegi) wajib ditanami 3 pohon pelindung, perdu dan semak hias serta penutup tanah atau rumput dengan jumlah yang cukup.

Pengaturan diatas merupakan latar belakang diperlukannya penyediaan RTH Privat dalam kawasan industri. Perusahaan industri yang telah berdiri sebelum terbentuknya Kota Cimahipun diharapkan dapat menyumbang penyediaan RTH Privat pada bangunan pabriknya. Kebijakan penyediaan RTH merupakan refleksi dari asas kelestarian dan keberlanjutan pada UUPPLH dan UUPR. Asas kelestarian dan keberlanjutan pada pengaturan RTH mempunyai arti upaya untuk menyeimbangkan kualitas lingkungan hidup kawasan kota agar dapat mendukung aktifitas masyarakatnya. Penyediaan RTH Privat diharapkan dapat menyeimbangkan kegiatan usaha industri yang kompleks serta memenuhi fungsi estetika pada bangunan pabrik.

Penertiban dalam pemanfaatan ruang adalah usaha atau kegiatan untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan RTR. Penertiban dapat dilakukan dalam bentuk penertiban langsung dan penertiban tidak langsung. Penertiban dilakukan melalui mekanisme penegakan hukum sebagaimana diatur pada peraturan yang berlaku. Adanya perusahaan industri yang telah lama berdiri sebelum adanya pengaturan RTRW Kota Cimahi maka penertiban harus dilakukan. Penertiban oleh perusahaan industri dilakukan dengan penyesuaian bangunan pabrik berupa perombakan bangunan pabrik. Dengan perombakan bangunan maka bangunan pabrik akan sesuai dengan persyaratan teknis bangunan gedung serta menjamin ketersediaan RTH Privat karena jumlah lahan terbangun harus

sesuai dengan Izin baru yang nanti diberikan oleh Pemerinta Kota Cimahi.

Pengendalian Ruang yang Dilakukan Oleh Pemerintah Kota Cimahi Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Koefisien Dasar Banguna Pada Ruang Terbuka Hijau Privat Dalam Kawasan Industri di Kota Cimahi

Tata ruang merupakan salah satu instrumen untuk mencegah pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup sebagai pengambil kebijakan untuk merencanakan, melaksanakan dan mengawasi penyelenggaraan pembangunan dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup. Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana pada Pasal 35 UUPR mengatur: perizinan, peraturan zonasi, pemberian insentif dan disinsentif dan pengenaan sanksi. Pengendalian berfungsi untuk memastikan agar pemanfaatan ruang pada kawasan kota harus selalu sesuai dengan RTRW Kota.

Penataan ruang terdiri dari kegiatan perencanaan ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Tujuan dari pengendalian ruang salah satunya adalah untuk memastikan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan yang diatur pada RTRW Kabupaten/ Kota. Pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan RTRW menjamin terciptanya kenyamanan dan keamanan masyarakat dalam melakukan aktifitasnya.

Guna mencegah terjadinya pelanggaran KDB pada RTH Privat dalam kawasan industri maka upaya pengendalian yang *pertama*, pengawasan terhadap perizinan. Izin merupakan suatu instrumen pemerintah yang bersifat yuridis preventif digunakan sebagai sarana hukum administrasi untuk mengendalikan perilaku masyarakat.[42] Sebagaimana pada pendahuluan bahwa, izin yang dimaksud adalah IMB dan IUI. Adanya IUI karena diketahui bahwa kedua perusahaan industri belum mengalami perubahan klasifikasi usaha atau perluasan kapasitas produksi berbeda dengan saat ini bagi perusahaan industri yang diwajibkan AMDAL atau UKL-UPL maka telah terintegrasi dengan Izin Lingkungan. Pengawasan merupakan upaya yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi guna mencegah terjadinya pelanggaran KDB mapun pelanggaran tata ruang lainnya. Pengawasan terhadap pada perizinan harus dilakukan keharusan upaya penaatan dan pelaksanaan hukum terlebih dahulu. Pengawasan terdiri dari pemantauan, evaluasi dan pelaporan.[43]

Pemantauan merupakan kegiatan pengamatan terhadap pemanfaatan ruang secara langsung, tidak langsung atau melalui laporan oleh masyarakat. Pemantauan berupa pemantauan secara periodik atau berkala merupakan upaya yang tepat guna memastikan bangunan pabrik dan kegiatan industri sesuai dengan izin yang dimiliki oleh perusahaan industri. Kegiatan pemantauan langsung dapat berupa pemeriksaan langsung ke bangunan pabrik untuk memeriksa dokumen-dokumen perizinan yang dimiliki oleh perusahaan industri sedangkan pemantauan tidak langsung dapat dilakukan dengan pemeriksaan lewat *satelite* yang dapat diakses dengan penggunaan aplikasi.

Adanya pengawasan berupa pemantauan, evaluasi dan laporan masyarakat bertujuan untuk mencegah adanya pelanggaran tata ruang karena pentingnya penaatan guna memberikan

---

[42] Juniarso Ridwan (ed), *Hukum Administrasi dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung:Nuansa Cendekia, 2014, hlm. 91.
[43] Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.

kesadaran akan manfaat dan kegunaan dari perizinan seperti IMB kepada perusahaan industri. Penaatan ketentuan-ketentuan pada IMB akan memberikan keamanan, kenyamanan lingkungan pabrik dan keteraturan bangunan yang akan mendukung pula dari kinerja kegiatan industri tersebut.

Upaya pengendalian yang *kedua* adalah Pemerintah Kota Cimahi agar dapat segera menerbitkan Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang harus, boleh atau tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang terdiri dari alokasi ruang, penyediaan sarana dan prasarana serta ketentuan lain yang menunjang ruang yang aman, nyaman dan produktif.[44]

Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang yang dimaksud adalah rencana detail tata ruang (RDTR). RDTR bersifat rinci sehingga dapat digunakan secara langsung pada lingkup yang detail. Muatan RDTR mengatur tujuan pengaturan, rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub SWK yang diprioritaskan penanganannya, ketentuan pemanfaatan ruang dan Peraturan Zonasi.[45]

Peraturan zonasi penting karena pemanfaatan ruang akan dilakukan sesuai dengan zona peruntukan yang dibagi ke dalam sub-sub zona peruntukan. Sub-sub peruntukan dibagi ke dalam blok-blok peruntukan dan blok-blok peruntukan dibagi ke dalam petak/ persil peruntukan. Dengan demikian dapat meminimalisir kemungkinan adanya pemberian izin pemanfaatan ruang yang bertentangan dengan RTRW Kota karena didalam peraturan zonasi, mengatur ketentuan alokasi ruang yang terdiri KDH, KDB, KLB dan garis sempadan bangunan.

Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Barat yang baru memiliki RDTR dan Peraturan Zonasi adalah Kota Bandung dan Kota Banjar sedangkan RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Cimahi masih di dalam proses persetujuan substansi pada Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Pengaturan RDTR dan Peraturan Zonasi akan memudahkan Pemerintah Kota Cimahi dalam peninjauan rencana pemanfaatan lahan pada masyarakat yang hendak mengajukan permohonan izin karena dalam RDTR dan Peraturan Zonasi mengatur secara detail peruntukan dari setiap zona-zona pada kawasan kota.

Upaya pengendalian yang *ketiga* adalah pemberian disinsentif. Pengertian disinsentif sebagaimana pada Pasal 38 ayat (3) UUPR mengatur:

perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang yang dapat berupa:

a. pengenaan pajak yang tinggi sesuai dampak yang ditimbulkan, pembatasan penyediaan infrastruktur; dan
b. pengenaan kompensasi, pembatasan administrasi pertanahan dan penalti.

Pengaturan disinsentif terdapat pula sebagaimana pada Pasal 180 huruf e PP Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang mengatur: Disinsentif dari pemerintah atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa persyaratan khusus dalam perizinan. Disinsentif dapat diberikan kepada perusahaan industri yang kerapkali tidak menaati ketentuan-ketentuan pada izin yang dimilikinya maupun pada ketentuan

[44] Penjelasan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
[45] *Ibid.*

peraturan yang berlaku. Dalam hal ini apabila setelah diberikan perpanjangan masa transisi belum melakukan penyesuaian bangunan pabrik guna perombakan atau pengubahan bangunan pabriknya.

Disinsentif berupa persyaratan khusus perizinan merupakan bentuk yang dapat diberikan. Persyaratan khusus perizinan berupa penyediaan luasan RTH Privat yang melebihi ketentuan yang seharusnya tepat untuk diberikan. Adanya disinsentif dapat memaksakan kepada perusahaan industri untuk selalu menaati ketentuan-ketentuan izin yang dimiliki dan ketentuan peraturan yang berlaku sehingga mencegah terjadi pelanggaran yang dapat menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan hidup. Pemberian insentif dan disinsentif pada Pemerintah Kabupaten/Kota diatur dalam Peraturan Walikota. Kota Cimahi diketahui telah memiliki Peraturan Walikota tentang pemberian insentif dan disinsentif.

Upaya pengendalian yang *keempat* adalah pengenaan sanksi. Pengenaan sanksi sebagai upaya terakhir yang bersifat represif dapat diberikan kepada perusahaan industri yang tidak menaati ketentuan-ketentuan pada izin yang dimiliki dan ketentuan pada peraturan yang berlaku. Pengenaan sanksi dalam penataan ruang terdiri dari sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana. Jenis-jenis sanksi administratif berdasarkan Pasal 63 UUPR mengatur:

Sanksi administratif terdiri dari:

a. Peringatan tertulis;
b. Penghentian sementara kegiatan;
c. Penghentian sementara pelayanan umum;
d. Penutupan lokasi;
e. Pencabutan izin;
f. Pembatalan izin;
g. Pembongkaran bangunan;
h. Pemulihan fungsi ruang; dan
i. Denda administratif.

Apabila penyesuaian tidak dilakukan pula oleh perusahaan-perusahaan industri yang telah lama berdiri sebelum terbentuknya Kota Cimahi maka sanksi administratif pertama, surat peringatan tertulis yang dapat diberikan sebanyak 3 (tiga) kali.[46] Namun apabila surat peringatan tertulis tidak mendapat tanggapan maka pengenaan sanksi kedua, penghentian sementara kegiatan dapat diberikan agar kegiatan usaha industri berhenti sementara guna menjamin penyesuaian bangunan pabrik dilakukan. Apabila penghentian sementara kegiatan tidak mendapat tanggapan pula pengenaan sanksi penutupan lokasi lalu terakhir keempat pengenaan sanksi berupa pencabutan izin usaha dapat diberikan.

Sanksi administratif harus diberikan sebelum terjadinya pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup. Sanksi administratif tidak boleh diberikan terlambat guna pencegahan pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup. Sanksi administratif merupakan instrumen utama dalam pengenaan sanksi penataan ruang. Pengenaan sanksi administratif bertujuan untuk mencegah terjadi pencemaran dan kerusakan atau pemulihan agar pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup tidak terjadi kembali.[47] Sanksi administratif merupakan sanksi terpenting mengingat hukum tata ruang merupakan bagian dari hukum administrasi negara.

Terkait pelanggaran dibidang tata ruang pengenaan sanksi perdata bersifat represif setelah adanya pelanggaran yang menimbulkan

[46] Pasal 188 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
[47] Imamulhadi, *Penegakan Hukum Lingkungan Berbasis Kearifan Masyarakat Adat Nusantara*, Bandung:UNPAD Press, 2011, hlm. 88.

kerugian. Sanksi perdata kerapkali diberikan berupa ganti kerugian atau kewajiban untuk melakukan perbuatan tertentu.[48] Sedangkan sanksi pidana merupakan upaya terakhir ketika sanksi administratif dan sanksi perdata tidak efektif. Sanksi pidana berfungsi sebagai efek jera agar pelanggar tidak mengulangi kembali perbuatannya yang dimana tetap tidak dapat menghilangkan dampak pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup akibat dari pelanggarannya. Sanksi pidana dalam UUPR diatur pada Pasal 69 hingga Pasal 74.

KESIMPULAN

Implikasi hukum dari pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri di Kota Cimahi adalah perlunya penertiban yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi. Penertiban berupa penyesuaian bangunan pabrik Perusahaan Industri dilakukan dengan memberikan ketentuan-ketentuan pada saat permohonan IMB baru atau IUI baru untuk taat pada persyaratan teknis dan persyaratan administratif bangunan gedung serta penyediaan RTH Privat pada bangunan pabrik dengan luasan sesuai arahan persyaratan teknis dari Pemerintah Kota Cimahi.

Pengendalian dari pelanggaran koefisien dasar bangunan pada ruang terbuka hijau privat dalam kawasan industri Kota Cimahi terdiri dari upaya preventif dan upaya represif. Upaya preventif terdiri dari pengawasan terhadap perizinan perusahaan industri, pengaturan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi di Kota Cimahi dan pemberian disinsentif sedangkan upaya represif dengan pengenaan sanksi administratif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Aca Sugandhy, *Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2007.

Amiruddin A. Dajaan Imami, *Hukum Penataan Ruang Kawasan Pesisir Harmonisasi Dalam Pembangunan Berkelanjutan*, Bandung: LogoZ, 2014.

A.M. Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Eko Budihardjo dan Djoko Sujarto, *Kota Berkelanjutan*, Bandung: PT. Alumni, 2013.

Franz Magnis Suseno, *Kuasa dan Moral*, Jakarta:Gramedia Pustaka Utama, 1995.

Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta:Rajawali Pers, 2009.

H.L.A Hart, *Konsep Hukum The Concept of Law*, Bandung:Nuansa Media, 2010.

Imamulhadi, *Penegakan Hukum Lingkungan Berbasis Kearifan Masyarakat Adat Nusantara*, Bandung:UNPAD Press, 2011.

Juniarso Ridwan (ed), *Hukum Administrasi dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung:Nuansa Cendekia, 2014.

Maret Priyanta dan Nadia Astriani, *Buku Ajar Hukum Lingkungan*, Bandung: CV Kalam Media, 2015.

M. Daud Silalahi dan Kristianto, *Hukum Lingkungan Dalam Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: CV Keni Media, 2015.

Nirwono Joga, *RTH 30% Resolusi (Kota) Hijau*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.

Nirwono Joga dan Iwan Ismaun, *Gerakan Kota Hijau*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.

[48] *Ibid,* hlm. 91.

Otto Soemarwoto, Ekologi, *Lingkungan Hidup dan Pembangunan*, Jakarta: Djambatan, 1994.

Jurnal

Afrizal, "Kontestasi Ruang Tinjauan Sosiologis Terhadap Keadilan Ekologis", *Jurnal Ilmu Sosial Mamangan*, Volume 1 Nomor 1, 2012.

Ida Nurlinda, "Metode Konsolidasi Tanah untuk Pengadaan Tanah yang Partisipatif dan Penataan Ruang yang Terpadu", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 18 Nomor 2, 2011.

Maret Priyanta, "Pembaruan dan Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan Bidang Lingkungan dan Penataan Ruang Menuju Pembangunan Berkelanjutan", *Hasanuddin Law Review*, Volume 1 Issue 3, 2015.

Nadia Astriani, "Peran Serta Masyarakat dalam Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kota Bandung", *Veritas et Justitia*, Volume 1 Nomor 2, hlm. 277, 2015.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 107 Tahun 2015 Tentang Izin Usaha Industri.

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat 2009-2029.

Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 37 Tahun 2003 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032.

Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau.

Makalah

Bernadus Wibowo Suliantoro, "Konsep Keadilan Sosial Yang Berwawasan Ekologis Menurut Vandana Shiva: Kajian Dari Perspektif Etika Lingkungan", Makalah disampaikan dalam *Prosiding The 5 Year, International Conference on Indonesia Studies: Ethnicity and Globalization*, Yogyakarta:Fakultas Ekonomi Universitas Atmajaya, hlm. 68, 2012.

Bernadus Wibowo Suliantoro dan Caritas Woro Murdiati, *Laporan Hasil Penelitian Fundamental : Konsep Keadilan Sosial yang Berwawasan Ekologis Menurut Vanda Shiva (Kajian Perspektif Etika Lingkungan)*, Yogyakarta:Fakultas Ekonomi Universitas Atmajaya, hlm. 85, 2013.

Sumber Lain

Diah Kurniawati, "Apakah itu Koefisien Dasar Bangunan?" <https://www.arsitag.com/article/apa-itu-koefisien-dasar-bangunan>, [diakses pada 19/10/2017].