



PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN YANG CEPAT DAN TIDAK TERKENDALI DI KAWASAN BOGOR-PUNCAK- CIANJUR SEHINGGA KEAMANAN TANAH DAN AIR TIDAK BERFUNGSI DENGAN BAIK

Dendy Suma Pratama, Kezia Hera Putri, Sella Dapurahayu, Sri Adisty Jauharah, Dr.
Mahipal.,SH.,MH.

Fakultas Hukum, Universitas Pakuan Bogor, Indonesia

Email: dendysumapratama28@gmail.com, keziaheraputri123@gmail.com,
selladapurahayu5@gmail.com, sriadisty384@gmail.com, dr.mahipal.sh.mh@gmail.com

Received 22-10-2024 | Revised form 27-10-2024 | Accepted 06-11-2024

Abstract

Spatial planning is a form of spatial structure and pattern that has been prepared nationally, regionally and locally. Relating to planning to be able to have a spatial structure in the city which is a geographical expression of the scope of policies made by society regarding the social economy and culture. Technological developments have resulted in spatial planning developing rapidly over time. The Bogor-Puncak-Cianjur area can be categorized as an area that has strategic value and therefore requires special handling regarding spatial planning and ordering and controlling development in this area.

Keywords: Spatial Planning, National Area, Scope

Abstrak

Penataan ruang merupakan suatu bentuk struktur dan pola tata ruang yang ditetapkan pada tingkat nasional, regional, dan lokal. Terkait dengan perencanaan dalam rangka menciptakan ruang dalam kota merupakan ekspresi geografis dari berbagai kebijakan yang akan diambil masyarakat terkait dengan perekonomian dan sosial budaya. Kemajuan teknologi telah mempercepat perkembangan perencanaan tata ruang dari waktu ke waktu. Kawasan Bogor-Puncak-Cianjur tergolong kawasan bernilai strategis sehingga perlu dibenahi. Hal ini terkait dengan penataan ruang serta ketertiban dan pengendalian pembangunan daerah..

Kata kunci : Tata Ruang, Kawasan Nasional, Ruang Lingkup

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.



PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Perencanaan Nasional. Kawasan Bogor-Puncak-Cianjur dapat digolongkan sebagai kawasan strategis yang memerlukan pengelolaan khusus dan kawasan bernilai khusus sebagai kawasan konservasi Provinsi Jawa Barat dan Daerah Istimewa Provinsi DKI Jakarta..

Maksud dan Tujuan Penataan Ruang Berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, penataan ruang dapat diartikan sebagai proses perencanaan, pemanfaatan dan pengelolaan kawasan yang dapat digarap secara sistematis. Tata guna dan perencanaan lahan merupakan sebuah proses struktural. Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Fisik yang dimaksud adalah penetapan tujuan tata ruang di Indonesia. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang nasional yang aman, efisien, lestari dan berkelanjutan berdasarkan visi pulau dan kekuatan negara.

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pembentukan Badan Hukum Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pendirian Badan Usaha dengan Undang-Undang. Pasal 14 hingga 26 mengatur tentang perubahan dan penyederhanaan izin usaha eksplorasi ruang angkasa. Pasal 185 menyebutkan RTRW harus dituangkan dalam izin usaha melalui sistem perizinan risiko.

Kurangnya koordinasi yang efektif dalam perencanaan tata ruang antar lembaga di suatu wilayah menyebabkan pengambilan keputusan dan pelaksanaan kebijakan tata ruang, yang berujung pada berkembangnya perdagangan ilegal, sehingga air tidak berfungsi sebagaimana mestinya. dan konservasi tanah dalam rencana tata ruang seluruh negara bagian. Saat Anda mempersiapkan diri, Anda harus mengacu pada rencana tata ruang wilayah pulau tersebut.

Pedoman ini mencakup perencanaan tata ruang dan perencanaan pembangunan daerah jangka panjang.

Rencana tata ruang negara meliputi:

1. Tujuan, pedoman dan strategi tata ruang negara
2. Rencana infrastruktur tata ruang negara memuat sistem perkotaan yang terkait dengan kawasan pedesaan.
3. Penetapan kawasan strategis provinsi untuk pemanfaatan ruang daerah yang memuat indikator rencana lima tahun pertengahan.
4. Pedoman perencanaan pertanahan provinsi mencakup pedoman undang-undang sistem provinsi, pedoman perizinan, dan banyak lagi.

Tujuan penataan ruang provinsi adalah memberikan arahan untuk memenuhi kebutuhan penataan ruang provinsi di masa depan.

Penataan ruang pemerintah mempunyai beberapa fungsi :

1. Sebagai dasar penyusunan kebijakan dan strategi penataan ruang provinsi.
2. Menetapkan cara untuk menetapkan poin prioritas dalam rencana lanskap regional.
3. Sebagai dasar penetapan pedoman pengelolaan pemanfaatan wilayah provinsi.

Peran administrasi pertahanan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di puncak sangat penting untuk di perhatikan, namun menurut data statistic lahan di kabupaten Bogor menunjukkan bahwa masih terdapat ketidaksesuaian antara data dan realitas di lapangan.

Peningkatan penduduk kota Bogor menjadi salah satu factor utama terjadinya masalah tata ruang, pencemaran air, kerusakan hutan, dan erosi tanah merupakan dampak negative dari Pembangunan yang tidak terkendali dipuncak, terjadinya konflik dalam penggunaan lahan sektor pariwisata, pertanian dan perkmukiman sering terjadi di puncak. Dengan demikian pemerintah Tengah mempertimbangkan untuk mengubah aturan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Jakarta untuk menyelamatkan Puncak, dengan ini pemerintah menunjukan pentingnya menjaga kelestariaan lingkungan di puncak.

METODE PENELITIAN

Observasi secara detail merupakan fokus utama metode kualitatif. Oleh karena itu, dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dapat menciptakan situasi dimana informasi dapat diteliti.

PEMBAHASAN

Pembangunan yang pesat dan tidak terkendali di kawasan Puncak Cianjur Bogor menyebabkan dampak yang sangat signifikan terhadap fungsi konservasi tanah dan air. Kawasan yang seharusnya menjadi paru-paru dan penopang kehidupan Jakarta.

Terjadinya alih fungsi lahan menjadi pemukiman, hotel dan intstruktur lainnya mengakibatkan terjadinya peningkatan permukaan tanah yang kedap air, pembangunan infrastruktur seperti jalan raya dan pembangunan Hal ini membuat air hujan sulit meresap ke dalam tanah., meningkatkan aliran permukaan dan terjadinya potensi banjir.

Selain terjadinya alih fungsi lahan hilangnya tutupan vegetasi sehingga akar pohon yang seharusnya berfungsi untuk mengikat tanah menjadi hilang sehingg at Tanah mudah terkikis bila turun hujan yang dapat mengakibatkan erosi dan sedimentasi.

Pada kenyataannya, sulit untuk menemukan manfaat langsung dari pembangunan yang pesat dan tidak terkendali di Puncak Bogor karena dampak negatifnya sangat besar terhadap lingkungan dan masyarakat. Pembangunan yang tidak memperhatikan aspek lingkungan cenderung akan menimbulkan permasalahan yang lebih kompleks dan sulit diselesaikan.

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 114 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Bogor-Panchak-Chiangjur (Buponjur), wilayah tersebut mempunyai beberapa kegiatan utama, yaitu:.

1. Daerah Resapan Air: Kawasan Puncak merupakan salah satu daerah penting yang berfungsi sebagai resapan air untuk wilayah sekitarnya, termasuk Jakarta dan daerah hilir lainnya. Fungsi ini sangat vital untuk menjaga keseimbangan hidrologis serta mencegah banjir dan kekeringan di wilayah hilir.
2. Kawasan Lindung: Wilayah Bopunjur ditetapkan sebagai kawasan lindung, yang berarti bahwa konservasi lingkungan menjadi prioritas utama. Perlindungan terhadap hutan,

mata air, dan ekosistem lokal sangat penting untuk menjaga fungsi ekologis kawasan tersebut.

3. Paru-paru Kota: Sebagai daerah dengan vegetasi yang luas, Puncak berfungsi sebagai paru-paru kota, menyuplai udara segar dan menjaga kualitas udara bagi kawasan perkotaan di sekitarnya, termasuk Jakarta dan Bogor.

4. Kawasan Pariwisata Alami: Selain sebagai kawasan lindung, Puncak juga ditetapkan sebagai kawasan pariwisata alami. Keindahan alam dan iklim sejuk di Puncak menjadikannya destinasi wisata populer, tetapi dengan peran ini datang tanggung jawab untuk mengelola pariwisata secara berkelanjutan agar tidak merusak lingkungan.

5. Pengembangan Pertanian: Kawasan ini juga memiliki fungsi sebagai daerah pertanian, terutama untuk pertanian hortikultura dan perkebunan teh yang sudah lama menjadi ciri khas daerah tersebut.

Keputusan Presiden tersebut menekankan pentingnya menjaga keseimbangan antara pembangunan dan kelestarian lingkungan di kawasan Bogor-Puncak-Cianjur, terutama mengingat peran strategis kawasan ini dalam menjaga keseimbangan ekosistem, air, dan udara bagi wilayah sekitarnya.

Penerapan kebijakan tata ruang di Puncak Bogor yang merupakan kawasan wilayah khusus menghadapi berbagai tantangan dan kendala Kawasan Puncak, Bogor, memang menghadapi ancaman serius yang bisa menyebabkan kerusakan lingkungan yang parah jika tidak segera ditangani. Beberapa faktor utama yang mendorong kawasan ini ke ambang kehancuran adalah pembangunan yang tidak terkendali, eksploitasi sumber daya alam, dan minimnya upaya konservasi.

Beberapa masalah krusial yang mempercepat kerusakan Puncak adalah:

1. Pembangunan Masif: Pengembangan vila, hotel, dan infrastruktur pariwisata di Puncak terus meningkat tanpa memperhatikan keseimbangan ekologi. Alih fungsi lahan yang masif mengurangi area resapan air, yang merupakan salah satu fungsi utama kawasan ini. Akibatnya, daya serap air berkurang drastis, yang memperbesar risiko banjir di wilayah hilir, seperti Jakarta, dan menyebabkan kekeringan selama musim kemarau.

2. Degradasi Lingkungan: Puncak yang sebelumnya terkenal dengan udara segar dan keindahan alamnya kini terancam oleh penggundulan hutan, erosi, dan pencemaran air. Ekosistem yang rapuh mulai menunjukkan tanda-tanda kerusakan, dengan berkurangnya keanekaragaman hayati, hilangnya habitat satwa liar, dan penurunan kualitas tanah.

3. Kepadatan Penduduk dan Kendaraan: Pertumbuhan penduduk di kawasan Puncak dan meningkatnya jumlah wisatawan telah menyebabkan kemacetan lalu lintas yang kronis, yang tidak hanya mengurangi kenyamanan wisata tetapi juga meningkatkan polusi udara. Kepadatan kendaraan dan pembangunan yang tidak ramah lingkungan memperparah penurunan kualitas udara dan kesehatan lingkungan.

4. Pengelolaan Air yang Buruk: Sumber mata air yang dulu melimpah di kawasan Puncak kini mulai mengering. Hal ini disebabkan oleh deforestasi dan pembangunan yang menggantikan lahan hijau dengan bangunan beton yang tidak mendukung penyerapan air. Akibatnya, warga lokal sering kali Hal ini berdampak pada permasalahan air bersih, terutama pada musim kemarau.

5. Kurangnya Pengawasan dan Penegakan Hukum: Meskipun ada aturan tata ruang dan perencanaan pembangunan di Puncak, implementasi dan pengawasan sering kali kurang memadai. Banyak proyek pembangunan dilakukan tanpa izin atau tanpa mematuhi aturan lingkungan, mempercepat degradasi kawasan tersebut.

Jika masalah ini tidak segera diatasi, kawasan Puncak, Bogor, yang merupakan salah satu daerah resapan air terpenting di Jawa Barat, bisa kehilangan fungsinya dan berujung pada kerusakan lingkungan yang tidak dapat diperbaiki. Untuk menyelamatkan Puncak dari kehancuran, diperlukan tindakan tegas dalam hal:

- Penegakan regulasi tata ruang yang lebih ketat.
- Rehabilitasi lahan dan penghijauan kembali.
- Pengelolaan pariwisata berkelanjutan yang meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan.

Faktor pendorong pembangunan yang tidak terkendali di wilayah Bogor Puncak Cianjur bersifat sangat kompleks dan saling berkaitan.

Beberapa faktor utama yang dapat disebutkan adalah:

Faktor ekonomi

1. peningkatan permintaan properti : Tingginya permintaan akan properti, baik untuk tempat tinggal maupun investasi, mendorong pembangunan secara skala besar.
2. Potensi keuntungan yang tinggi: Sektor properti dan pariwisata di kawasan ini menawarkan potensi keuntungan yang sangat menarik bagi investor.
3. Kurangnya pengawasan terhadap investasi: Kurangnya pengawasan atas investasi properti telah menyebabkan banyak proyek pembangunan yang tidak mematuhi perencanaan tata ruang.

Faktor sosial

1. Peningkatan populasi: Peningkatan populasi penduduk di wilayah ini menyebabkan peningkatan kebutuhan akan perumahan dan fasilitas umum.
2. Perubahan hidup: perubahan kepribadian semakin konsumtif mendorong permintaan terhadap berbagai fasilitas, seperti pusat perbelanjaan dan tempat hiburan.

Faktor politik

1. Kelemahan tata ruang: Perencanaan tata ruang yang tidak jelas atau tidak efektif dalam mengendalikan pembangunan.
2. Perizinan yang mudah: Proses perizinan yang cepat dan mudah dapat mendorong pembangunan yang tidak terkendali.
3. Tekanan politik: Tekanan dari kelompok kepentingan tertentu dapat mempengaruhi kebijakan pembangunan.

Faktor lingkungan

1. Potensi wisata alam: Keindahan alam kawasan ini menjadi daya tarik bagi wisatawan sehingga mendorong pembangunan fasilitas pariwisata.
2. ketersediaan lahan: ketersediaan lahan yang luas di kawasan ini memudahkan pengembangan proyek-proyek besar.

Faktor lainnya

1. Kurangnya kesadaran akan pentingnya lingkungan hidup: Kurangnya kesadaran masyarakat dan pemerintah akan pentingnya menjaga perlindungan lingkungan hidup.
2. Lemahnya penegakan hukum: Penegakan hukum terkait pelanggaran tata ruang dan lingkungan yang lemah.

Pelanggaran terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2015 Pasal 12 mengenai kawasan tertib bangunan tanpa izin atau ilegal telah ditindaklanjuti oleh Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor. Melalui Sektor Pengelolaan Sampah, mereka mengerahkan sekitar 70 truk untuk membantu membersihkan puing-puing dan sampah setelah penertiban pedagang kaki lima dan bangunan ilegal di Wilayah Puncak Tahap II.

Sebagaimana diketahui, penertiban Wilayah Puncak tahap I telah dilakukan pada 24 Juni 2024 untuk 330 bangunan ilegal, sedangkan tahap II hari ini fokus pada 196 bangunan ilegal yang berdiri di sepanjang jalur Puncak. Dalam tahap kedua ini, prosedur mekanisme telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2009 tentang Penataan Bangunan, termasuk Perda Nomor 4 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum di Kabupaten Bogor.

Terdapat beberapa contoh nyata dari upaya pemerintah dan masyarakat untuk mengatasi masalah konservasi lahan dan air di daerah Bogor-Puncak-Cianjur.

1. Program Citarum Harum: Program ini merupakan upaya rekonstruksi nasional berskala besar yg mengelola Sungai Citarum, sumber air utama wilayah Jawa Barat, termasuk Bogor dan sekitarnya Berbagai kementerian dan lembaga berpartisipasi dalam program ini, dan masyarakat setempat berpartisipasi dalam kegiatan pembersihan sungai, penanaman pohon, dan pengelolaan sampah

2. Pembangunan bendungan: Pemerintah membangun beberapa bendungan di wilayah Bogor-Puncak-Cianjur, antara lain Bendungan Chiawi dan Bendungan Suka Mahi. Bendungan ini dirancang untuk menampung air hujan untuk mengurangi risiko banjir dan menyediakan pasokan air bersih.
3. Program Restorasi Hutan: Pemerintah melaksanakan program restorasi hutan di wilayah Bogor-Puncak-Cianjur melalui penanaman pohon dan pengelolaan hutan Lestari Tujuan dari proyek ini adalah untuk meningkatkan kemampuan tanah dalam menyerap air, mengurangi erosi dan memulihkan ekosistem hutan..
4. Kelompok tani konservasi: Beberapa desa di wilayah Bogor-Puncak-Cianjur melaksanakan kegiatan konservasi tanah dan air seperti pembuatan terasering, penanaman pohon, dan pemupukan organik Terdapat a kelompok tani yang melaksanakan proyek tersebut.
5. Komunitas perlindungan lingkungan: Beberapa komunitas perlindungan lingkungan di wilayah ini aktif dalam kegiatan konservasi seperti membersihkan sungai, menanam pohon, dan melakukan kampanye perlindungan lingkungan
6. komunitas di beberapa desa juga melaksanakan inisiatif swadaya untuk membangun infrastruktur pelindung seperti sumur resapan, biopori, dan sistem drainase

Prosedurnya sebagai berikut:

- a. memberikan teguran tertulis pertama
- b. memberikan teguran tertulis kedua disertai pemanggilan
- c. memberikan teguran tertulis ketiga
- d. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional.

Hal tersebut dapat dilakukan dengan mengirimkan 1 (satu) kali pemberitahuan tertulis disertai tindakan yang berkaitan dengan kelangsungan keberadaan rumah yang bersangkutan.

- a. menyebabkan kemacetan lalu lintas yang luar biasa
- b. membahayakan keselamatan nyawa manusia
- c. nyata-nyata mengganggu ketertiban umum dan ketentraman masyarakat
- d. melanggar ketentuan teknis bangunan gedung mengenai garis sempadan, seperti Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP), atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), dan
- e. tidak memiliki IMB jika terjadi perubahan bentuk atau fungsi

KESIMPULAN

Perkembangan pembangunan yang tidak terkendali di kawasan Bogor-Puncak-Cianjur telah menimbulkan dampak negatif terhadap konservasi tanah dan air. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan upaya bersama dari pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta untuk menerapkan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, memperkuat penegakan aturan, dan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya konservasi tanah dan air.