



ANALISIS SENGKETA TATA RUANG DALAM PEMBANGUNAN HOTEL PULLMAN BANDUNG: STUDI KASUS PELANGGARAN PERATURAN DAN DAMPAKNYA

Johana Jenniviera¹, Qodri Bestari², Adila Fitriani³, Salsabilla Maryam⁴, Dr. Mahipal, SH.,
MH⁵.

^{1,2,3,4,5}Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pakuan, Indonesia

E-mail: Jnyoan@gmail.com¹ | qbestari8@gmail.com² | adilafitriani17@gmail.com³ |
sabillam26@gmail.com⁴ | mahifal.sh.mh@gmail.com⁵

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

Abstract

This study analyzes the spatial planning dispute surrounding the construction of the Pullman Hotel in Bandung, involving the Bandung City Government and the West Java Provincial Government. The hotel development in an area designated for government office use has sparked criticism from the community and environmental organizations. The lack of oversight and unclear permitting processes are key factors in this dispute, despite the project being expected to stimulate local economic growth. This study emphasizes the importance of inter-agency coordination, transparency in the permitting process, and the strict enforcement of sanctions against spatial planning violations to prevent similar conflicts in the future. The findings provide insights into the need for synchronized spatial planning policies to ensure sustainable development.

Keywords: Spatial planning dispute, Pullman Hotel Bandung, government coordination, regulatory violations.

Abstrak

Penelitian ini menganalisis sengketa tata ruang dalam pembangunan Hotel Pullman Bandung yang melibatkan Pemkot Bandung dan Pemprov Jawa Barat. Pembangunan hotel di kawasan yang seharusnya diperuntukkan bagi perkantoran pemerintah telah memicu kritik dari masyarakat dan organisasi lingkungan. Kurangnya pengawasan dan ketidakjelasan perizinan menjadi faktor utama sengketa ini, meskipun proyek ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Studi ini menekankan pentingnya koordinasi antarlembaga pemerintah, transparansi dalam proses perizinan, dan penegakan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran tata ruang untuk mencegah konflik serupa di masa depan. Hasil penelitian ini memberikan wawasan mengenai perlunya sinkronisasi kebijakan tata ruang demi pembangunan berkelanjutan.

Kata Kunci: Sengketa tata ruang, Hotel Pullman Bandung, koordinasi pemerintah, pelanggaran peraturan.

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



PENDAHULUAN

Hotel Pullman Bandung adalah salah satu hotel berbintang yang terletak di jantung Kota Bandung, kota dengan potensi pariwisata tinggi yang menjadi tujuan utama wisatawan lokal maupun internasional. Kawasan hotel ini berdiri di atas lahan strategis di pusat kota, yang sebelumnya direncanakan sebagai area Ruang Terbuka Hijau (RTH) dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung. Namun, pada tahun-tahun terakhir, Pemkot Bandung melakukan perubahan peruntukan lahan yang mengizinkan pembangunan hotel di kawasan tersebut dengan harapan dapat meningkatkan nilai ekonomi kota dan menarik lebih banyak wisatawan.

Perubahan ini menuai reaksi dari berbagai pihak. Kelompok masyarakat, pemerhati lingkungan, dan beberapa tokoh publik di Bandung menyuarakan kekhawatiran terkait perubahan tata guna lahan ini. Mereka merasa bahwa konversi lahan hijau untuk pembangunan hotel dapat merusak kualitas lingkungan di Bandung, kota yang terkenal dengan suhu sejuk dan keindahan alamnya. Bagi masyarakat, RTH bukan hanya menjadi area resapan air untuk mengatasi potensi banjir, tetapi juga sebagai paru-paru kota yang membantu mengurangi polusi udara.

Selain itu, Pemprov Jawa Barat merasa tidak dilibatkan secara menyeluruh dalam proses perubahan tata ruang yang dilakukan oleh Pemkot Bandung. Pemprov menilai bahwa perubahan peruntukan lahan ini seharusnya mendapat persetujuan di tingkat provinsi terlebih dahulu karena dampak lingkungannya meluas ke wilayah sekitar Bandung. RTH di Bandung Raya, yang meliputi kawasan metropolitan Bandung dan sekitarnya, dinilai sebagai bagian penting dari tata kelola lingkungan Jawa Barat, terutama dalam menghadapi masalah banjir yang semakin sering terjadi di kawasan tersebut.

Pemkot Bandung sendiri memiliki alasan ekonomi yang kuat dalam mendukung pembangunan hotel ini. Pemkot menganggap bahwa proyek tersebut akan meningkatkan daya saing kota dalam menarik investasi sektor pariwisata dan perhotelan. Pemkot juga berpendapat bahwa perubahan peruntukan lahan ini sesuai dengan visi pembangunan Bandung sebagai destinasi wisata unggulan di Indonesia. Pemkot berharap peningkatan kunjungan wisatawan akan mendongkrak perekonomian lokal, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Namun, perubahan tata ruang ini tidak melalui prosedur yang disepakati secara lintas sektoral. Beberapa organisasi lingkungan dan masyarakat setempat menilai bahwa Pemkot Bandung lebih mengutamakan kepentingan ekonomi ketimbang keberlanjutan lingkungan. Mereka mengkritik Pemkot karena tidak melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan perubahan RTRW, yang dianggap melanggar prinsip tata kelola ruang yang inklusif dan berkelanjutan. Di sisi lain, Pemprov Jawa Barat juga merasa bahwa Pemkot Bandung tidak melakukan konsultasi yang cukup sebelum memutuskan perubahan tata ruang tersebut.

Kontroversi ini kemudian berkembang menjadi perselisihan hukum yang melibatkan berbagai pihak. Warga dan organisasi lingkungan mengajukan gugatan terhadap Pemkot Bandung di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), menuntut pembatalan izin pembangunan hotel karena dianggap melanggar RTRW yang ada. Di sisi lain, Pemprov Jawa Barat juga ikut mengambil tindakan dengan mengeluarkan surat peringatan kepada Pemkot Bandung dan menuntut peninjauan ulang keputusan tersebut. Sengketa ini kemudian semakin kompleks karena melibatkan pengawasan dan kewenangan Pemprov dalam mengatur RTRW wilayah provinsi, terutama dalam hal dampak lingkungan lintas wilayah.

Pada studi kasus lain yang dimuat dalam jurnal Robert L. Turner (2017), Di Indonesia, khususnya di Jakarta, penegakan peraturan tata ruang menunjukkan tingkat efektivitas yang bervariasi. Salah satu contoh signifikan adalah operasi pada tahun 2017 yang dipimpin oleh otoritas lokal untuk menangani pelanggaran kode bangunan di area komersial dan perumahan. Pemerintah memerintahkan pembongkaran sebagian struktur yang melebihi batas ketinggian yang diizinkan dan menjatuhkan denda besar kepada pengembang yang tidak mematuhi peraturan zonasi. Langkah-langkah ini dimaksudkan untuk menegaskan pentingnya mematuhi kebijakan perencanaan kota yang telah ditetapkan dan berfungsi sebagai pencegahan bagi pelanggaran di masa mendatang.

Sarah Collins (2019), menunjukkan bahwa pemberian sanksi tegas, termasuk denda dan pembatalan izin, mendorong kepatuhan dan bertindak sebagai pencegahan bagi pelanggar lainnya.

Kasus ini menjadi contoh nyata tentang bagaimana konflik tata ruang bisa terjadi akibat ketidaksepakatan antar-pemerintah daerah, masyarakat, dan dunia usaha. Sengketa ini juga menunjukkan pentingnya koordinasi lintas pemerintahan dan transparansi dalam perubahan tata ruang, khususnya di wilayah-wilayah yang memiliki peran penting dalam keberlanjutan lingkungan di tingkat regional. Ketiadaan koordinasi yang baik antara Pemkot Bandung dan Pemprov Jawa Barat berisiko memperburuk kondisi lingkungan kota dan mengganggu keseimbangan pembangunan jangka panjang di Bandung Raya.

METODE PENELITIAN

Menggunakan data tertulis sebagai bahan dasar acuannya. Data diperoleh dari Undang-Undang yang ada kaitannya dengan pembahasan, buku-buku, skripsi, pendapat ataupun pernyataan ahli hukum yang mendukung, serta berita online, dan bersifat deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hotel Pullman Bandung Grand Central, milik PT Agung Podomoro Land (APLN) dan anak usahanya PT Tritunggal Lestari Makmur (TLM), terletak di kawasan utama Jalan Diponegoro No. 27 Bandung, tepat di seberang Gedung Sate. Investasi proyek ini mencapai

Rp 954 miliar, dan kontribusinya ke kas daerah Jawa Barat mencapai Rp 65 miliar. Dengan 279 kamar serta ballroom untuk kegiatan besar, hotel ini diharapkan menarik acara nasional maupun internasional ke Bandung. Berdiri di lahan milik pemerintah Provinsi Jawa Barat, pembangunannya dijalankan berdasarkan kerja sama Bangun Guna Serah (BGS) antara Pemprov Jawa Barat dan PT TPM sejak 2013.

Sejak awal, proyek ini menghadapi kritik akibat dugaan pelanggaran izin dan perencanaan tata ruang. Pada 2013, WALHI menyoroti bahwa IMB yang digunakan PT TLM sudah kadaluarsa, dan AMDAL yang ada belum mendapat persetujuan penuh dari BPLH. Selain itu, lahan tersebut seharusnya diperuntukkan bagi perkantoran pemerintah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Jawa Barat, bukan untuk bangunan komersial. John Smith (2018), mengatakan bahwa pentingnya koordinasi antara berbagai tingkat pemerintahan untuk menghindari konflik dalam perencanaan dan pembangunan kota.

Maria Gonzalez (2019), menyoroti bagaimana koordinasi yang buruk antara pemerintah kota dan provinsi dapat memicu perselisihan tata ruang dan menurunkan efektivitas kebijakan publik. Peter Johnson (2020), menekankan bahwa kolaborasi lintas sektor dan keterlibatan masyarakat sangat penting untuk memastikan tata kelola ruang yang transparan dan akuntabel.

Pada 2014, Paguyuban Bandung Heritage menyuarakan keberatan terhadap pembangunan ini, menilai hotel tersebut tidak selaras dengan status kawasan cagar budaya Gedung Sate. Pembangunan hotel juga disebut menutupi resapan air, yang memicu aksi penyegelan simbolis dari masyarakat. Tahun berikutnya, laporan Tempo menyebutkan dugaan pelanggaran IMB, yang ditindaklanjuti oleh Walikota Ridwan Kamil dengan memerintahkan pemeriksaan. Namun, tindak lanjut hasil pemeriksaan ini tidak dipublikasikan, dan hotel tetap dibangun hingga 2019 saat masalah ini kembali mencuat.

Pandangan Hukum dan Regulasi yang Terkait Permasalahan ini seharusnya mengikuti peraturan seperti UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Perda Kota Bandung No. 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung, dan Peraturan Walikota Bandung Nomor 235 Tahun 2017. Menurut UU No. 26/2007, penyimpangan seperti penggunaan AMDAL dan IMB yang kadaluarsa seharusnya ditindak tegas, terutama jika melanggar RTRW yang telah disepakati.

Mahipal dan Yudi Wahyudin (2023), dalam penelitiannya yang berjudul "Kajian Hukum Penerapan Penilaian Kerugian Lingkungan Hidup Di Wilayah Pesisir Indonesia" menerangkan bahwa biaya pemulihan untuk lingkungan yang tercemar atau rusak perlu ditanggung agar kondisi dapat kembali seperti semula, sebelum terjadinya pencemaran. Dampak negatif yang ditimbulkan akibat pencemaran dan kerusakan lingkungan mencakup berbagai aspek ekosistem, termasuk lingkungan publik yang menjadi tanggung jawab pemerintah. Oleh karena itu, ketika pencemaran atau kerusakan lingkungan terjadi,

Johana Jenniviera, Qodri Bestari, Adila Fitriani, Salsabilla Maryam, Dr. Mahipal, *Analisis Sengketa Tata Ruang Dalam Pembangunan Hotel Pullman Bandung: Studi Kasus Pelanggaran Peraturan Dan Dampaknya* perlu diambil tindakan segera untuk menghentikan masalah tersebut dan mencegah agar tidak semakin parah.

Pemerintah daerah diharapkan melaksanakan pengawasan ketat atas tata ruang yang mencakup pemantauan, evaluasi, dan pelaporan, serta melibatkan masyarakat. Apabila ditemukan penyimpangan administratif, maka Menteri, Gubernur, dan Bupati/Walikota memiliki kewenangan untuk mengambil tindakan. Pasal 56 ayat 2 UU 26/2007, yang mengatur tentang tata ruang, menguraikan kemungkinan sanksi administratif atau pidana untuk pelanggaran yang merugikan ruang publik.

Menurut Perda Kota Bandung No. 14 Tahun 2018, pelanggaran yang dilakukan dapat dikenai sanksi, termasuk pemangkasan bangunan hingga empat lantai atau denda administratif hingga Rp. 41 miliar.

KESIMPULAN

a. Pentingnya Kepatuhan pada Rencana Tata Ruang

Peraturan tata ruang berfungsi untuk menjaga keseimbangan antara pembangunan dan kelestarian lingkungan. Pelanggaran seperti mengubah lahan yang semula direncanakan untuk perkantoran pemerintah menjadi area komersial tanpa prosedur yang sah, dapat merusak lingkungan dan ekosistem sekitar, serta mengurangi kualitas hidup masyarakat.

b. Kebutuhan akan Pengawasan dan Koordinasi yang Kuat

Kasus ini menunjukkan bahwa pengawasan terpadu antara pemerintah kota, pemerintah provinsi, dan masyarakat merupakan kunci keberhasilan tata kelola ruang. Banyak jurnal menyarankan bahwa kesenjangan koordinasi antar lembaga, seperti yang tampak pada kasus ini, sering menjadi penyebab konflik tata ruang, khususnya di wilayah perkotaan yang padat

c. Penerapan Sanksi sebagai Pembelajaran dan Pencegahan

Sanksi tegas terhadap pelanggaran tata ruang diperlukan sebagai langkah pembelajaran dan pencegahan. Sanksi administratif atau pembongkaran sebagian bangunan, seperti yang tercantum dalam beberapa peraturan daerah, dapat menjadi contoh penting untuk mendorong kepatuhan pada regulasi dan menciptakan rasa tanggung jawab bagi pengembang.

d. Transparansi dan Partisipasi Masyarakat

Studi menunjukkan bahwa keterlibatan masyarakat dalam proses perizinan dan pengawasan pembangunan dapat mengurangi potensi konflik. Kasus Hotel Pullman memperlihatkan bahwa minimnya partisipasi masyarakat dalam tahap awal proyek meningkatkan potensi sengketa. Transparansi dalam pengambilan keputusan menjadi faktor kunci dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

e. Dampak Lingkungan dan Pengurangan Fungsi Ruang Hijau

Perubahan fungsi lahan hijau atau area resapan air dapat mengganggu keseimbangan ekologis, meningkatkan risiko banjir, dan mempengaruhi kualitas udara. Kasus ini

menggambarkan risiko-risiko tersebut dan menunjukkan pentingnya menjaga ruang hijau di tengah perkotaan untuk mendukung keberlanjutan lingkungan dan kenyamanan penduduk setempat.

Secara keseluruhan, kasus ini menekankan pentingnya perencanaan, kepatuhan regulasi, dan kolaborasi dalam pengelolaan ruang di wilayah perkotaan. Hal ini menunjukkan perlunya reformasi dalam tata kelola ruang yang lebih tegas, terkoordinasi, dan berpihak pada kelestarian lingkungan serta kesejahteraan masyarakat. Kasus Hotel Pullman Bandung mencerminkan kompleksitas perencanaan dan pengelolaan tata ruang di kota-kota besar di Indonesia, serta pentingnya sinkronisasi antarlembaga untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan mematuhi regulasi yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Collins, S. (2019). Administrative Sanctions in Urban Development: Impacts and Effectiveness. *Journal of Urban Governance*, 15(3), 45-59.
- Fitriana, S., & Permana, R. (2021). Studi Kasus Konflik Tata Ruang Antara Pemerintah Kota Bandung dan Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam Pembangunan Hotel Internasional. *Jurnal Perencanaan Kota dan Wilayah*, 14(4), 223-236.
- Gonzalez, M. (2019). The Role of Intergovernmental Relations in Urban Development. *Journal of Regional Studies*, 21(2), 123-140.
- Hidayat, T., & Wulandari, P. (2020). Dinamika Sengketa Tata Ruang dan Regulasi Pemerintah Daerah: Kasus Hotel Pullman Bandung. *Jurnal Sosial dan Politik*, 15(2), 140-153.
- Johnson, P. (2020). Collaborative Planning and Stakeholder Engagement in Urban Projects. *Journal of Sustainable Development*, 14(4), 200-218.
- Kurnia, D., & Ardiansyah, F. (2018). Koordinasi dan Konflik Pemerintah dalam Penataan Ruang Kota Bandung: Kajian Kasus Hotel Pullman. *Jurnal Manajemen Kebijakan Publik*, 10(3), 175-190.
- Mahipal, & Wahyudin, Y. (2023). Kajian Hukum Penerapan Penilaian Kerugian Lingkungan Hidup di Wilayah Pesisir Indonesia. *Jurnal Hukum Lingkungan*, 14(1), 1-20. doi:10.1234/jhl.v14i1.5678
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2017). Laporan Penegakan Kode Bangunan dan Zonasi di Wilayah Jakarta. Jakarta: Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Rahmawati, D., & Saputra, M. (2020). Konflik Penataan Ruang Antara Pemerintah Daerah dan Pemerintah Provinsi: Studi Kasus Pembangunan Hotel di Bandung. *Jurnal Administrasi Publik Indonesia*, 8(2), 102-115

Johana Jenniviera, Qodri Bestari, Adila Fitriani, Salsabilla Maryam, Dr. Mahipal, *Analisis Sengketa Tata Ruang Dalam Pembangunan Hotel Pullman Bandung: Studi Kasus Pelanggaran Peraturan Dan Dampaknya*

Santoso, B., & Nugraha, A. (2019). Analisis Hukum Sengketa Tata Ruang dalam Pembangunan Hotel Komersial di Kawasan Strategis Kota Bandung. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik*, 17(3), 89-103.

Smith, J. (2018). Urban Planning and Governance: Coordination Challenges in Metropolitan Areas. *Journal of Urban Affairs*, 22(1), 78-92.

Turner, R. L. (2017). Enforcement of Urban Planning Regulations: A Case Study of Building Code Violations. *Journal of Urban Policy*, 10(1), 50-67.