

**BAB IV**

**ANALISIS *FACTORY OUTLET* DI JALAN RIAU BERDASARKAN  
RENCANA TATA RUANG WILAYAH, AKIBAT HUKUM BAGI  
*FACTORY OUTLET* TANPA IZIN, DAN UAPAYA HUKUM YANG  
DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH DAERAH**

**A. Berdirinya *Factory outlet* di jalan Riau Bandung sesuai dengan ketentuan yang berlaku**

*Factory Outlet* (FO) di kota Bandung merupakan fenomena yang menjadi perbincangan banyak kalangan, baik masalah ekonomi, social, perencanaan tata kota, perizinan, sampai masalah lalu lintas yaitu kemacetan yang selalu terjadi setiap akhir pekan. Salah satunya adalah di jalan Riau Bandung, sepanjang jalan ini banyak ditemukan bangunan-bangunan *factory outlet*. Dalam penulisan ini akan dibahas mengenai keberadaan *factory outlet* di jalan Riau Bandung tersebut dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku.

Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, terhadap tanah diberikan hak-hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan hak-hak atas tanah ialah:.

- a. hak milik,

- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas

Selanjutnya ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Hak-hak atas tanah tersebut diberikan dengan memperhatikan tata guna ruang dan tata guna wilayah yang diatur berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Terkait pembangunan di daerah, pemerintah daerah di berikan kewenangan untuk mengurus dan mengatur penggunaan ruang dan wilayah di daerahnya masing-masing. Wewenang pemerintah daerah provinsi berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi meliputi :

- a. perencanaan tata ruang wilayah provinsi.
- b. pemanfaatan ruang wilayah provinsi.
- c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi.

Sesuai dengan ketentuan tersebut, Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang

Wilayah kota Bandung. Dilihat dari segi lokasi atau wilayah, jalan Riau Bandung berada dalam wilayah administrasi Cibeunying. Wilayah Cibeunying merupakan wilayah yang dihuni oleh penduduk dengan sumberdaya manusia yang berkualitas baik dan tingkat heterogenitas social yang tinggi, baik dari aspek ekonomi, pendidikan dan tata pergaulan.

Kualitas SDM ini dipengaruhi oleh keberadaan fasilitas-fasilitas pendidikan mulai dari pendidikan dasar hingga perguruan tinggi favorit dan terkenal. Keberadaan fasilitas pendidikan tersebut mempengaruhi komposisi penduduk dimana kelompok remaja dan generasi muda menjadi tinggi. Kelompok ini mengembangkan gaya hidup tersendiri sehingga Cibeunying menjadi pusat mode. Keadaan tersebut mendorong pelaku pasar atau pengusaha untuk mengembangkan daerah Cibeunying menjadi pusat perbelanjaan baik berupa *factory outlet* maupun butik.

Wilayah Cibeunying termasuk salah satu Wilayah Pengembangan (WP) kota Bandung sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung Pasal 30 ayat (1) huruf b yaitu : WP Cibeunying, mencakup Kecamatan Cidadap, Coblong, Bandung Wetan, Cibeunying Kidul, Cibeunying Kaler dan Sumur Bandung.

Lebih lanjut wilayah Cibeunying ditetapkan beberapa pusat sekunder yang berfungsi sebagai pendukung pengembangan wilayah seperti yang dimuat dalam

Pasal 31 ayat (2) huruf b yaitu pusat sekunder Sadang Serang, melayani WP Cibeunying. Pelayanan minimal yang dibangun pada pusat sekunder antara lain :

- a. pendidikan: akademi dan perpustakaan
- b. kesehatan: rumah sakit pembantu tipe C
- c. peribadatan: masjid dan tempat ibadah lain
- d. bina sosial: gedung serba guna
- e. olahraga/rekreasi: stadion mini, museum, gedung olah seni dan bioskop
- f. pelayanan pemerintah: kantor kecamatan, kantor pelayanan umum, Koramil, Kantor Urusan Agama (KUA)/Badan Penasehat Perkawinan Perselisihan dan Perceraian (BP-4)/balai nikah, pos pemadam kebakaran, kantor pos, telekomunikasi, dipo kebersihan dan gardu listrik
- g. perbelanjaan: pusat perbelanjaan/pasar
- h. transportasi: terminal transit dan parkir umum.

Dilihat dari fasilitas pusat sekunder tersebut maka pusat perbelanjaan merupakan bagian dari pelayanan minimal, begitu pula dengan keberadaan *factory outlet* di jalan Riau Bandung. Namun salah satu persoalan mendasar yang penting untuk di pahami, adalah adanya konflik atau benturan dalam perencanaan kota, sebagaimana dikatakan Haryoto Kunto dalam bukunya Wajah Bandung Tempo Doeloe. Conflict of interest merupakan problem yang akan selalu dihadapi dalam penentuan kebijakan yang berkaitan dengan perancangan kota. Dalam proses perencanaan dan perancangan kota, selalu terlibat adanya perbedaan kepentingan

(*conflict of interest*) antara warga kota (masyarakat) di satu pihak, dengan para `pengangambi! keputusan " di lain pihak.<sup>63</sup> Dalam hal ini para pengelola kota.

1. Menurut John R Minnery (1985; 57-88)<sup>64</sup> konflik dalam perencanaan kota dapat dikategorikan menjadi 4 kelompok sebagai berikut :
  1. Konflik di balik perencanaan kota (*Conflict over urban planning*)  
 Dalam kategori ini ada 3 (tiga) hal yang melingkupi konflik perencanaan kota yakni konflik perencanaan kota dalam konteks hubungan antar pribadi (*the human dimension of conflict*), konflik perencanaan kota dalam konteks proses sosial (*the social context of urban planning*) dan konflik perencanaan dalam konteks bangsa/negara (*the nation-state context of urban planning*)
  2. Konflik di dalam perencanaan kota (*Conflict in urban planning*)  
 Konflik di dalam perencanaan kota berkaitan erat dengan elemen yang mendasari pentingnya perencanaan kota. Dalam hal ini konflik perencanaan kota berkaitan dengan ketersediaan sumber daya khususnya lahan perkotaan. Selain itu, sumber daya juga menyangkut hal-hal yang sulit terukur (*non tangibles*) seperti informasi, lokasi dan hal-hal lain yang terkadang terlupakan.
  3. Konflik atas perencanaan kota (*Conflict of urban planning*)  
 Konflik atas perencanaan kota berkaitan dengan metode, prosedur dan landasan - landasan sebagai pembenaran atas perencanaan kota. Dalam hal ini dapat diidentifikasi 2 hal yaitu metode dan desain yang digunakan serta konflik perencanaan kota sebagai konflik politik.

<sup>63</sup> Haryato Kunto, *Wajah Bandung Tempo Doeloe*, PT. Gramedia, Jakarta, 2001, hlm 208.

<sup>64</sup> *Ibid.*

#### 4. Konflik karena perencanaan kota (*Conflict through urban planning*)

Kategori ini dapat digunakan untuk mengidentifikasi konflik yang tumbuh atau tercipta melalui aktivitas perencanaan kota itu sendiri atau disebabkan oleh proses perencanaan kota .

Konflik-konflik tersebut, terkait keberadaan *factory outlet* di Bandung, khususnya di jalan Riau Bandung bersumber pada pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung. Persoalan utama dalam pelaksanaan RTRW di Kota Bandung, adalah kurangnya pemahaman dan kurangnya kesepakatan seluruh pelaku pembangunan atas substansi rencana tata ruang tersebut. Kurangnya pemahaman ini disebabkan memang rencana tata ruang ini masih berupa kebijakan (*policy statement*) yang belum dirinci kedalam peraturan pelaksanaan yang operasional (antara lain peraturan pembangunan atau *zoning regulation*, RDTRK/RTRK/RTBL.

Meskipun secara politik kesepakatan ini telah ditunjukkan dengan terbitnya Perda No. 2 Tahun 2004 tentang RTRW Kota Bandung, yang sekarang berubah menjadi Perda No. 3 Tahun 2006, akan tetapi masih ada pihak-pihak yang berusaha mencari peluang untuk tidak mengikuti aturan/arahan penataan ruang didalamnya. Salah satu penyebab adalah kurangnya partisipatifnya proses penyusunan rencana tersebut, adanya konflik kepentingan yang tidak terselesaikan, atau adanya perubahan nilai dan kepentingan dari kesepakatan sebelumnya.

Konsep perencanaan RTRW Kota Bandung sampai dengan saat ini belum memiliki RDTRK, RTBL, yang tertuang dalam sebuah bentuk konsep yang

terintegrasi dan komprehensif dengan mengedepankan, fungsi sosial, dan ekologi. Lemahnya penegakan hukum Rendahnya partisipasi dan peran serta masyarakat dalam perencanaan Tata Kota (RTRW). Mengenai keberadaan *factory outlet* di jalan Riau Bandung dapat dilihat dari peruntukan fungsi wilayah jalan Riau itu berada.

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Sesuai dengan ketentuan tersebut, Pasal 36 ayat (5) huruf e Perda No. 3 Tahun 2006 menyatakan bahwa Kawasan Perumahan Villa, terdiri dari subkawasan Dipati Ukur, Ir. H. Djuanda, Ganesha, Pager Gunung, Tamansari, Diponegoro, RE Martadinata, Cipaganti, Pasteur, Setiabudi, Gatot Subroto, dan Malabar. Berdasarkan pasal ini, jalan Riau Bandung sebenarnya adalah kawasan perumahan villa, perumahan villa yang dimaksud adalah perumahan dinas TNI yang berada di jalan tersebut. Pada kenyataannya rumah-rumah dinas TNI itulah yang sekarang beralih fungsi menjadi *factory outlet*. Terkait dengan alih fungsi tersebut, pengalihan berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (1) UUPA, sepanjang

mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

Pembangunan *factory outlet* di jalan Riau Bandung tersebut selain tidak sesuai dengan peruntukan dan fungsi wilayah juga memiliki dampak lingkungan yaitu kemacetan yang sering terjadi di sepanjang jalan Riau Bandung sehingga mengganggu kelancaran lalu lintas. Hal tersebut tidak sesuai dengan tujuan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf e Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung yang menyatakan bahwa tujuan penataan ruang adalah mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan. Hal ini dipertegas lagi dalam Pasal 17 huruf n Perda RTRW Kota Bandung yaitu meminimumkan dampak-dampak negatif dari kegiatan komersial.

Keberadaan *factory outlet* di jalan Riau sebenarnya sudah harus di pindahkan atau direlokasi karena sesuai dengan ketentuan Pasal 17 huruf f dan huruf h Perda RTRW Kota Bandung, yang menyatakan bahwa kebijakan pengembangan kawasan dan kegiatan mengendalikan perkembangan pusat belanja di wilayah Bandung Barat dan mengarahkan pengembangan pusat belanja ke wilayah Bandung Timur.

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Pasal 42 ayat (4) Perda RTRW Kota Bandung yang memuat bahwa perkembangan pusat belanja di wilayah Bandung Barat harus dikendalikan dan diarahkan ke wilayah Bandung Timur.

Berdasarkan ketentuan tersebut, keberadaan *factory outlet* di jalan Riau seharusnya di pindahkan sesuai dengan peruntukan wilayahnya.

Dalam kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang Kota Bandung sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (1) mengacu kepada RTRW atau rencana yang lebih rinci yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan, standar teknis, kelengkapan prasarana, kualitas ruang, dan standar kinerja kegiatan yang ditetapkan. Ayat (2) Pasal 28 menyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ini meliputi mekanisme perijinan, pengawasan dan penertiban. Tujuan penyelenggaraan perijinan adalah:

- a. menghindari dampak negatif yang mengganggu kepentingan umum
- b. menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, standar teknis, kualitas dan kinerja minimum yang ditetapkan Pemerintah Daerah.

Setiap kegiatan dan pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang harus memiliki ijin yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah. Begitu pula dengan pembanguna *factory outlet* yang berada di sepanjang jalan Riau Bandung. Berdasarkan pantauan penulis, ada sebuah bangunan yang diduga akan dijadikan FO baru tengah dibangun di Riau, aktivitas pembangunan tertutup pagar yang dilapisi lembaran seng sehingga tidak terlihat aktivitas pekerjaan di dalamnya. Soal pembangunan tersebut, Dedi Saripudin menyatakan bahwa bangunan tersebut belum ada izinnya.<sup>65</sup> Juniarso Ridwan membenarkan pernyataan Dedi

---

<sup>65</sup> Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

tersebut bahwa perizinan bangunan tersebut belum ada.<sup>66</sup> Namun, menurut dia, bangunan tersebut tidak akan dijadikan FO, melainkan sebuah galeri seni.

Pembangunan *factory outlet* di jalan Riau Bandung tidak semuanya memiliki izin, ada yang tidak memiliki izin dan banyak yang merupakan peralihan fungsi bangunan yaitu rumah dinas TNI yang beralih fungsi menjadi *factory outlet*. Peralihan fungsi bangunan tersebut sebenarnya telah melanggar ketentuan dalam Perda RTRW Kota Bandung yaitu Pasal 36 ayat (5) huruf e seperti yang telah dibahas di atas.

Dari uraian di atas, dapat penulis jabarkan bahwa berdirinya *Factory Outlet* di Jalan Riau Bandung tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan ketentuan Pasal 17 huruf f dan huruf h, Pasal 42 ayat (4), serta ketentuan Pasal 36 ayat (5) huruf e Perda No. 3 Tahun 2006 Tentang RTRW Kota Bandung.

#### **B. Akibat hukum bagi *factory outlet* yang berdiri tanpa izin dari Pemerintah Daerah Kota Bandung**

Telah dikemukakan pada bab sebelumnya mengenai keberadaan *factory outlet* di jalan Riau Bandung termasuk masalah perizinannya berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung. Dari

---

<sup>66</sup> Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

pembahasan tersebut diketahui bahwa keberadaan *factory outlet* di jalan Riau Bandung tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung.

Sebagian besar dari *factory outlet* di jalan Riau Bandung tersebut tidak memiliki izin serta melanggar peruntukan wilayah dan peruntukan bangunan. Akibat hukumnya adalah bahwa *factory outlet* di jalan Riau Bandung tersebut statusnya adalah bangunan liar atau bangunan tanpa izin, seperti yang dinyatakan oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung di atas. Terhadap pelanggaran tersebut berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung dapat dikenakan sanksi sebagaimana dimuat dalam Pasal 118.

Berdasarkan Pasal 118 Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung menyatakan bahwa :

- (1) Setiap orang/badan atau badan hukum yang melakukan tindak pidana pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Setiap tindak pidana pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, tindak pidana atas pelanggaran pemanfaatan ruang yang mengakibatkan perusakan dan pencemaran lingkungan serta kepentingan umum lainnya

dikenakan ancaman pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Setiap orang, badan atau badan hukum yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam peraturan daerah ini selain dapat dikenakan sanksi administrasi dan sanksi pidana dapat dikenakan juga pembebanan biaya paksaan penegakan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 118 tersebut, *factory outlet* di jalan Riau Bandung harus dikenakan sanksi yang dapat dilakukan dengan pemberian surat peringatan, surat teguran sampai dengan penerapan sanksi baik itu sanksi pidana maupun sanksi administratifnya sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 118 Perda RTRW Kota Bandung ini. Selain Perda RTRW, terhadap *factory outlet* yang tdiak memiliki izin dapat juga dikenakan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2009 tentang Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, Dan Toko Modern.

Pasal 21 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2009 tentang Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, Dan Toko Modern menyatakan bahwa setiap kegiatan perdagangan wajib memiliki izin usaha perdagangan dan Pasal 22 ayat (1) memuat ketentuan bahwa Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan toko modern wajib memiliki izin usaha perdagangan. Sanksi yang dapat dikenakan terhadap pelanggaran pasal-pasal tersebut berupa sanksi pidana sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 38 ayat (1) bahwa setiap orang atau badan usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 9 ayat (2), Pasal 10, Pasal 21 dan Pasal 36 diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah). Selain dikenakan ancaman pidana dapat dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, pembekuan dan pencabutan izin usaha.

Dari uraian di atas, dapat penulis jabarkan bahwa akibat hukum keberadaan dan kedudukan *Factory Outlet* di Jalan Riau Bandung yang tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yaitu; Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan ketentuan Pasal 17 huruf f dan huruf h, Pasal 42 ayat (4), serta ketentuan Pasal 36 ayat (5) huruf e Perda No. 3 Tahun 2006 Tentang RTRW Kota Bandung. *Factory Outlet* di Jalan Riau Bandung merupakan kegiatan usaha yang tidak memiliki izin, oleh karena itu akibat hukumnya dapat dikenakan pidana pelanggaran dengan dikenakan Pasal 118 Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2009 tentang Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, Dan Toko Modern.

Berdasarkan ketentuan Pasal 118 Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung, *Factory Outlet* di Jalan Riau Bandung yang tidak memiliki izin dapat dikenakan sanksi administratif pembatalan atau penertiban,

tetapi dalam praktiknya tetap sama yaitu pemerintah daerah tidak menertibkan *Factory Outlet* di Jalan Riau Bandung yang tidak memiliki izin tersebut.

### **C. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap *factory outlet* di jalan Riau Bandung**

Revitalisasi merupakan upaya peningkatan kembali fungsi kota, kegiatan untuk meningkatkan pemanfaatan lahan kota, agar pendapatan kota meningkat (tujuan dan pengertiannya hampir sama dengan istilah peremajaan kota). Terkait dengan keberadaan *factory outlet* di jalan Riau Bandung yang tidak sesuai dengan peruntukan wilayah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung khususnya di wilayah Cibeunying, pemerintah kota (pemkot) berencana untuk merelokasi pusat perbelanjaan tersebut. Rencana relokasi sejumlah *factory outlet* (FO) dari Jalan Riau Bandung ke Jalan Braga sedang dibahas oleh Pemkot Bandung.

Pasal 80 Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung menyatakan tentang program pengendalian kawasan perdagangan berupa :

- a. pembatasan pusat perbelanjaan di wilayah Bandung Barat
- b. pembatasan pertumbuhan perdagangan linier sepanjang jalan arteri dan kolektor

Sebagai penerapan dari peraturan tersebut, maka Pemkot Kota Bandung berencana akan memindahkan *factory outlet* yang berada di kawasan Dago, dan

kawasan Cibeunying, terutama yang berada di jalan Riau Bandung. Pemindahan tersebut rencananya akan di tempatkan ke jalan Braga Bandung. Namun pemindahan tersebut masih harus menunggu payung hukumnya yakni Peraturan Daerah (Perda) mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang saat ini sedang digodok Pansus VIII DPRD Kota Bandung tentang perubahan atas Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung. Perubahan tersebut di rencanakan akan memuat ketentuan tentang bangunan cagar budaya, yaitu pelestarian bangunan cagar budaya berupa larangan perusakan, perubahan bentuk fisik bangunan, serta sanksi yang dapat dikenakan terhadap pelanggaran tersebut.

Dengan tanpa adanya payung hukum, bisa saja para pengusaha FO tersebut dengan mudahnya merenovasi bangunan cagar budaya di kawasan Braga. Oleh karena itu, pemkot harus mengkaji kembali dengan saksama agar jangan sampai pemindahan merusak keindahan bangunan di Braga. Selain itu, DPRD akan menerbitkan Perda Cagar Budaya yang akan melindungi bangunan cagar budaya di Kota Bandung.

Perkembangan FO di Bandung menjadi tidak terkendali, oleh karena itu Wali Kota Bandung Dada Rosada mengatakan, Pemkot Bandung tidak akan lagi memberi izin pendirian *factory outlet* (FO) baru. Kawasan tempat *factory outlet* (FO) tersebut akan dikembalikan kepada fungsi awalnya sebagai kawasan permukiman dan perkantoran. Pemkot sendiri sudah meminta pengusaha FO agar pindah tempat ke Jalan Cihampelas dan Braga.

Terkait dengan hal itu, Komisi A DPRD Kota Bandung merekomendasikan beberapa langkah untuk dilakukan pemerintah. Pertama, pemerintah, melalui Dinas Koperasi UKM dan Perindustrian Perdagangan, mendata jumlah FO di Bandung, terutama yang tidak berizin. Kedua diupayakan adanya koordinasi dan komunikasi antar instansi pemerintah dalam konteks pemberian izin usaha supaya tidak saling lempar tanggung jawab.

Pembangunan *factory outlet* di jalan Riau Bandung tidak semuanya memiliki izin, ada yang tidak memiliki izin dan banyak yang merupakan peralihan fungsi bangunan yaitu rumah dinas TNI yang beralih fungsi menjadi *factory outlet*. Perbuatan tersebut merupakan pelanggaran terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB), karena IMB bangunan tersebut sebenarnya adalah bangunan untuk perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (5) huruf e Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang di ubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandung yang menyatakan bahwa wilayah tersebut adalah Kawasan Perumahan Villa. Oleh karena itu Pemkot dapat menggugat pemilik rumah dan atau pemilik *factory outlet* dengan gugatan pelanggaran IMB.

Selain itu pemkot juga dapat melakukan pengawasan terhadap keberadaan *factory outlet* di jalan Riau Bandung sesuai dengan ketentuan Pasal 28 tentang kebijakan pengawasan yaitu menyerahkan tanggung jawab utama pengawasan teknis pemanfaatan ruang kepada instansi yang menerbitkan perijinan dan menyediakan mekanisme peran serta masyarakat dalam pengawasan.

Untuk merespon persoalan tersebut, diperlukan sikap kritis dari masyarakat sebagai kekuatan sosial kontrol, permasalahan lingkungan seperti kemacetan akibat banyaknya *factory outlet* di jalan Riau Bandung juga bukan masalah yang berdiri sendiri, dan harus dipandang sebagai masalah sosial yang kolektif. Oleh karenanya, masalah lingkungan ini mau tidak mau, juga harus didudukan sebagai masalah sosial. Artinya seluruh komponen masyarakat harus turut berperan serta secara aktif dalam membantu pengawasan sebagaimana yang dimaksud dalam Perda RTRW Kota Bandung tersebut.

Upaya yang juga dapat dilakukan oleh Pemkot Bandung adalah upaya penertiban terhadap *factory outlet* di jalan Riau Bandung tersebut. Sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat (5) huruf a tentang kebijakan penertiban yaitu mengintensifkan upaya penertiban secara tegas dan konsisten terhadap kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan atau tidak berijin secara bertahap. Terkait dengan adanya pelanggaran RTRW Kota Bandung yang dilakukan oleh pihak *factory outlet*, Pemkot Kota Bandung dapat mengefektifkan fungsi Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dan Satuan Polisi Pamong Praja dalam menertibkan pelanggaran pemanfaatan ruang dan penertiban gangguan ketertiban umum.

Selain itu Pemkot Kota Bandung juga dapat mendayagunakan masyarakat, instansi teknis dan pengadilan secara proporsional dan efektif untuk menertibkan pelanggaran pemanfaatan ruang dengan menyusun dan menerapkan perangkat sanksi administratif dan fiskal yang efektif untuk setiap pelanggaran rencana tata ruang secara konsisten.

Dari uraian tersebut di atas, dapat penulis jabarkan disini langkah atau tindakan yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Bandung terkait dengan keberadaan *Factory Outlet* di jalan Riau Bandung. Pertama terhadap *Factory Outlet* yang tidak sesuai peruntukan tata ruang wilayah, Pemkot dapat mensosialisasikan dan memusyawarahkan kepada pemilik *Factory Outlet* untuk memindahkan lokasi tempat usahanya ke jalan Braga atau ke wilayah Gedebage sesuai dengan peruntukan pusat wilayah perbelanjaan dan pasar yang diatur dalam Perda RTRW Kota Bandung, sosialisasi dan musyawarah dapat dilakukan dengan memanggil para pemilik *Factory Outlet*, dan apabila upaya tersebut tidak mendapatkan hasil maka Pemkot dapat melakukan penertiban terhadap *Factory Outlet* yang tidak sesuai peruntukan wilayah.

Kedua, terhadap *Factory Outlet* yang tidak memiliki izin, Pemkot dapat melaksanakan pengawasan terhadap *Factory Outlet* yang berdiri di sepanjang jalan Riau Bandung. Apabila ditemukan adanya *factory Outlet* yang tidak memiliki izin, maka dapat dilakukan teguran secara tertulis sebanyak tiga kali teguran, selanjutnya Pemkot dapat menerapkan sanksi pelanggaran dan sanksi administratif dan Pemkot dapat melakukan penertiban terhadap *Factory Outlet* tanpa izin yang masih tetap berdiri.

Dari uraian di atas, dapat penulis jabarkan bahwa upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Bandung terhadap *Factory Outlet* di Jalan Riau Bandung yaitu terdiri dari:

1. Penertiban dengan dilakukan relokasi terhadap *Factory Outlet* di Jalan Riau Bandung yang berdiri di daerah pemukiman.

2. Penertiban terhadap pengusaha yang tidak memiliki izin, baik berupa teguran maupun pengenaan sanksi administratif.

