



## Analisis Yuridis terhadap Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan pada Kasus *Hibisc Fantasy Puncak*

Sevila Azka Monica

Fakultas Hukum Universitas Suryakencana, Indonesia

Alamat: Jl. Pasirgede Raya, Bojongherang, Kec. Cianjur, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat 43216

Korespondensi penulis: [sevillamonica@gmail.com](mailto:sevillamonica@gmail.com)

**Abstract.** *This study aims to analyze violations of Building Permits (IMB) committed by the manager of the Hibisc Fantasy Puncak tourist attraction in Bogor Regency. The approach used is normative legal research with analytical descriptive methods, supported by a literature study of relevant laws and regulations and legal literature. The results of the study indicate that construction was carried out on an area of 15,000 m<sup>2</sup>, while permits were only granted for 4,800 m<sup>2</sup>. This violation has a direct impact on environmental damage, especially flash floods, as well as causing social conflict and decreasing public trust in the government. Actions taken by the local government include demolition of illegal buildings and land rehabilitation, but weaknesses are still found in aspects of supervision and law enforcement. This study recommends the need for increased assertiveness in enforcing regulations, educating the public, and strengthening coordination between institutions to prevent future licensing violations.*

**Keywords:** *Building Permit, Hibisc Fantasy Puncak, Licensing Violations, Local Government*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilakukan oleh pengelola objek wisata Hibisc Fantasy Puncak di Kabupaten Bogor. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan metode deskriptif analitis, yang didukung oleh studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan dilakukan di atas lahan seluas 15.000 m<sup>2</sup>, sementara izin hanya diberikan untuk 4.800 m<sup>2</sup>. Pelanggaran ini berdampak langsung terhadap kerusakan lingkungan, terutama banjir bandang, serta menimbulkan konflik sosial dan menurunnya kepercayaan publik terhadap pemerintah. Tindakan yang diambil oleh pemerintah daerah mencakup pembongkaran bangunan ilegal dan rehabilitasi lahan, namun masih ditemukan kelemahan dalam aspek pengawasan dan penegakan hukum. Penelitian ini merekomendasikan perlunya peningkatan ketegasan dalam penegakan peraturan, edukasi kepada masyarakat, serta penguatan koordinasi antar lembaga guna mencegah pelanggaran perizinan di masa mendatang.

**Kata kunci:** Izin Mendirikan Bangunan, Hibisc Fantasy Puncak, Pelanggaran Perizinan, Pemerintah Daerah

### 1. LATAR BELAKANG

Pembangunan infrastruktur dan properti merupakan bagian integral dari perkembangan ekonomi dan sosial di Indonesia. Seiring dengan pesatnya urbanisasi dan meningkatnya permintaan akan hunian serta tempat wisata, pemerintah melalui berbagai regulasi berupaya untuk mengatur dan mengawasi pembangunan agar tidak hanya mengedepankan aspek ekonomi tetapi juga mengutamakan keselamatan, kenyamanan, dan keberlanjutan lingkungan. Salah satu instrumen hukum yang digunakan untuk mencapai tujuan tersebut adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB bertujuan untuk memastikan bahwa

setiap pembangunan yang dilakukan mematuhi ketentuan yang berlaku dalam peraturan tata ruang dan peraturan pembangunan yang mengutamakan keselamatan, kesehatan, dan kelestarian lingkungan. Namun, dalam praktiknya masih banyak ditemukan pelanggaran terhadap ketentuan IMB yang dapat merugikan berbagai pihak baik itu masyarakat sekitar, pengelola, maupun pemerintah sebagai pemegang otoritas regulasi.

Kawasan yang menjadi perhatian dalam konteks pembangunan adalah wilayah Kabupaten Bogor yang dikenal sebagai daerah tujuan wisata dan resapan air penting bagi wilayah sekitarnya. Kabupaten Bogor sebagai salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Barat memiliki 43 lokasi wisata, baik wisata alam mulai dari air terjun, wisata pegunungan, hingga wisata arena untuk bermain keluarga.

Salah satu kasus yang terjadi belakangan ini adalah tempat wisata Hibisc Fantasy Puncak. Awalnya proyek ini bertujuan untuk meningkatkan daya tarik wisata dan perekonomian lokal. Namun, saat ini Hibisc Fantasy Puncak disegel oleh pihak berwenang karena diduga melakukan pelanggaran besar terkait izin pembangunan. Hibisc Fantasy Puncak hanya mengajukan izin untuk membangun di area seluas 4.800 meter persegi, namun faktanya kawasan wisata tersebut berdiri di atas lahan seluas 15.000 meter persegi, yang berarti lahan sekitar 11.000 meter persegi tidak memiliki izin. Pelanggaran ini menjadi sorotan karena lokasi Hibisc Fantasy Puncak berada di kawasan perkebunan teh yang seharusnya dilindungi dari pembangunan yang tidak sesuai peruntukannya. Hal ini membuat kawasan tersebut tidak hanya melanggar izin pembangunan, tetapi juga beresiko merusak lingkungan sekitarnya terutama di tengah isu alih fungsi lahan yang marak di Puncak. Hal ini menimbulkan pertanyaan besar mengenai proses perizinan yang berlaku, serta konsekuensi hukum yang dapat timbul akibat pelanggaran tersebut.

Pelanggaran izin pembangunan ini memiliki implikasi yang jauh lebih besar dari sekadar masalah administratif. Dari segi hukum, pelanggaran izin ini dapat merusak kredibilitas sistem perizinan di Indonesia yang diharapkan mampu memberikan jaminan hukum bagi semua pihak terkait. Dari sisi sosial, proyek pembangunan yang tidak diatur dengan baik dapat mengancam kesejahteraan masyarakat sekitar yang terdampak oleh pembukaan kawasan wisata baru. Sementara itu, dari perspektif lingkungan kurangnya pengawasan terhadap perizinan lingkungan dapat menyebabkan kerusakan ekosistem yang tidak dapat diperbaiki.

Isu mengenai pelanggaran izin dalam sektor pariwisata seperti ini menjadi sangat relevan mengingat tingginya minat investor untuk berpartisipasi dalam pembangunan destinasi wisata baru terutama di kawasan yang memiliki potensi besar seperti Puncak. Oleh karena itu,

penting untuk mengkaji lebih lanjut bagaimana sistem perizinan yang ada baik dari aspek legal maupun praktis dapat mendukung terciptanya pembangunan pariwisata yang berkelanjutan yang tidak hanya menguntungkan dari segi ekonomi, tetapi juga melibatkan perhatian terhadap kepentingan sosial dan lingkungan.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang pelanggaran izin pembangunan Hibisc Fantasy Puncak dari sudut pandang hukum, memahami dampak sosial dan lingkungan yang ditimbulkan akibat pembangunan yang tidak sesuai prosedur serta memberikan rekomendasi kebijakan kepada pemerintah daerah dan instansi terkait agar pengawasan dan penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan dapat dilakukan secara lebih tegas dan transparan.

## **2. KAJIAN TEORITIS**

Dalam konteks pembangunan dan perizinan, teori-teori hukum administrasi Negara, hukum tata ruang, dan hukum lingkungan sangat relevan digunakan untuk menganalisis pelanggaran terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

### **1) Teori Hukum Administrasi Negara**

Menurut teori hukum administrasi negara, perizinan merupakan bentuk *beschikking* atau keputusan tata usaha negara yang bersifat individual, konkret, dan final. Pemberian izin oleh pemerintah (dalam hal ini IMB) merupakan bentuk pelimpahan kewenangan kepada individu atau badan hukum untuk melakukan suatu kegiatan yang awalnya dilarang oleh undang-undang. IMB menjadi sarana kontrol negara terhadap pembangunan agar selaras dengan kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan. Ketika IMB dilanggar, seperti dalam kasus Hibisc Fantasy Puncak, maka terjadi pelanggaran administratif yang dapat berimplikasi hukum lebih lanjut. Hal ini menunjukkan bahwa perizinan bukan hanya syarat administratif, melainkan bentuk tanggung jawab hukum yang harus dipatuhi oleh seluruh pelaku pembangunan.

### **2) Teori Penataan Ruang**

Dalam teori penataan ruang, pembangunan harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Teori ini menekankan pentingnya kesesuaian fungsi ruang untuk menjaga keterpaduan pembangunan dan kelestarian lingkungan. Pelanggaran terhadap tata ruang, seperti alih fungsi lahan tanpa izin atau pembangunan di kawasan konservasi, merupakan bentuk penyimpangan serius yang dapat menimbulkan kerusakan struktural terhadap sistem tata kota dan fungsi ekologis wilayah. Kasus

Hibisc Fantasy Puncak, yang berdiri di atas lahan jauh melebihi izin dan berada di kawasan resapan air, mencerminkan kegagalan implementasi prinsip penataan ruang. Hal ini dapat menyebabkan degradasi lingkungan, ketidakseimbangan sosial, dan krisis tata kelola wilayah.

3) Teori Hukum Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan

Teori hukum lingkungan menitikberatkan pada perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup secara terpadu. Dalam konteks ini, pembangunan tidak boleh mengabaikan aspek ekologis dan harus mematuhi prinsip kehati-hatian serta berlandaskan kajian dampak lingkungan (AMDAL). Pembangunan tanpa izin atau tanpa mempertimbangkan AMDAL melanggar prinsip dasar pembangunan berkelanjutan yang menekankan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, pelestarian lingkungan, dan keadilan sosial. Hibisc Fantasy Puncak diduga sebagai salah satu penyebab banjir bandang di kawasan Puncak karena mengabaikan aspek ekologis. Hal ini menunjukkan kegagalan dalam penerapan prinsip pembangunan berkelanjutan, di mana orientasi ekonomi jangka pendek mengorbankan keselamatan dan keberlanjutan lingkungan hidup.

4) Teori Penegakan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum tidak hanya bergantung pada keberadaan hukum yang baik, tetapi juga pada aparat penegak hukum dan kesadaran hukum masyarakat. Dalam konteks perizinan bangunan, teori ini mengingatkan bahwa lemahnya pengawasan dan ketidaktegasan dalam menindak pelanggaran akan mendorong terjadinya pelanggaran hukum secara masif. Pemerintah daerah harus mampu melakukan penegakan hukum secara adil dan konsisten agar hukum tidak kehilangan wibawanya.

Penelitian oleh Herlangga Putra Mahendra yang berjudul “Dampak Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Di Wilayah Kecamatan Cisarua Ditinjau Dari Hukum Tata Ruang” menunjukkan bahwa pemberian izin bangunan semena-mena di daerah kawasan pegunungan seperti kecamatan Cisarua akan memungkinkan terjadinya longsor. Penelitian ini menyimpulkan bahwa lemahnya pengawasan pemerintah daerah menjadi salah satu faktor utama terjadinya pelanggaran perizinan. Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis.

### **3. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Metode hukum normatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pendekatan deskriptif analitis digunakan untuk memberikan gambaran tentang permasalahan yang ada dalam kasus Hibisc Fantasy Puncak, serta menganalisis hubungan antara fakta-fakta yang ditemukan dengan peraturan hukum yang berlaku.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa literatur-literatur hukum seperti buku-buku, jurnal ilmiah, artikel, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan IMB akan dikaji untuk mendukung analisis. Serta teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, yaitu dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang IMB dan pembangunan yang berkaitan dengan Hibisc Fantasy Puncak.

### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Bagaimana dampak pelanggaran perizinan terhadap lingkungan, masyarakat, dan tata kelola wilayah Puncak Bogor**

Puncak Bogor, sebagai salah satu destinasi wisata alam yang populer di Indonesia memiliki kekayaan alam yang sangat berharga seperti hutan tropis, pegunungan, dan kawasan resapan air. Namun, kawasan ini juga menghadapi masalah serius akibat pelanggaran perizinan yang terjadi di berbagai sektor pembangunan. Pelanggaran perizinan di kawasan Puncak Bogor sering kali berujung pada kerusakan lingkungan yang tidak dapat diperbaiki dalam waktu singkat.

Tempat wisata rekreasi Hibisc Fantasy diduga menjadi penyebab banjir bandang di kawasan Puncak beberapa hari lalu karena pembangunan tempat wisata ini telah mengubah struktur alam. Banjir bandang yang melanda kawasan Puncak pada 2 Maret 2025 mengakibatkan kerusakan fasilitas umum, tanah longsor, dan korban jiwa dengan sedikitnya tujuh jembatan rusak serta satu warga meninggal dunia. Selain Cisarua, banjir juga merendam wilayah Bojonggede, Rumpin, dan Parung Panjang.

Selain dampak pada lingkungan, masyarakat lokal juga menjadi pihak yang paling terdampak akibat pelanggaran perizinan. Dalam konteks sosial, pembangunan liar sering menimbulkan konflik kepentingan antara investor, masyarakat adat, dan warga setempat.

Selain itu, pembangunan yang tidak direncanakan dengan baik dapat menimbulkan masalah kemacetan, kesemrawutan tata ruang, serta krisis air bersih akibat menurunnya cadangan air tanah. Lebih jauh, masyarakat juga dirugikan secara ekonomi. Meski pembangunan wisata bisa menciptakan lapangan kerja, dampaknya bersifat jangka pendek dan tidak sebanding dengan kerugian jangka panjang yang ditimbulkan oleh kerusakan lingkungan dan tata ruang yang kacau. Ketimpangan sosial pun bisa meningkat apabila pengelolaan kawasan hanya menguntungkan segelintir pihak.

Dari sisi tata kelola, pelanggaran perizinan mencerminkan lemahnya pengawasan dan koordinasi antar lembaga pemerintah daerah. Ketika banyak bangunan berdiri tanpa izin atau melanggar peruntukan tata ruang, maka kredibilitas dan wibawa pemerintah dipertaruhkan. Situasi ini menciptakan preseden buruk, di mana pelaku usaha merasa dapat bernegosiasi terhadap pelanggaran hukum tanpa konsekuensi. Ketidaktegasan dalam penegakan aturan juga membuka celah praktik korupsi dan kolusi dalam proses perizinan. Jika hal ini dibiarkan, maka sistem tata ruang yang seharusnya menjadi alat perencanaan jangka panjang akan kehilangan fungsinya, dan wilayah Puncak akan terus mengalami degradasi secara struktural.

### **Bagaimana peran dan tanggung jawab pemerintah daerah dalam menangani pelanggaran IMB pada kasus Hibisc Fantasy Puncak**

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah instrumen penting dalam tata kelola ruang yang bertujuan mengatur pembangunan agar sesuai dengan rencana tata ruang dan kelestarian lingkungan. Pelanggaran terhadap ketentuan IMB bukan hanya pelanggaran administratif, tetapi juga berpotensi merusak tatanan sosial dan lingkungan. Kasus pelanggaran IMB oleh objek wisata Hibisc Fantasy Puncak menjadi contoh konkret bagaimana peran dan tanggung jawab pemerintah daerah diuji dalam menegakkan aturan dan melindungi kepentingan publik.

Kasus ini bermula dari perluasan area pengelolaan oleh Hibisc Fantasy Puncak yang melebihi batas izin yang diberikan. Awalnya hanya memiliki izin seluas 4.800 meter persegi, pengelola memperluas area hingga 15.000 meter persegi tanpa perizinan tambahan yang sah. Pemerintah Provinsi Jawa Barat bersama Pemerintah Kabupaten Bogor kemudian melakukan evaluasi dan menemukan bahwa pembangunan ini tidak hanya melanggar IMB, tetapi juga mengganggu fungsi kawasan sebagai daerah konservasi dan resapan air.

Dalam merespons pelanggaran ini, pemerintah daerah menunjukkan peran aktif melalui beberapa tahapan. Pertama, pemerintah melakukan identifikasi dan verifikasi pelanggaran. Langkah ini dilakukan melalui inspeksi lapangan dan pengecekan terhadap dokumen perizinan. Setelah pelanggaran dikonfirmasi, Pemprov Jabar mengeluarkan peringatan resmi

kepada pengelola, memberikan kesempatan untuk melakukan pembongkaran mandiri. Namun, karena tidak ada tindak lanjut dari pihak pengelola, pemerintah mengambil langkah tegas dengan melakukan pembongkaran paksa.

Satpol PP Provinsi Jawa Barat bersama instansi terkait turun langsung ke lokasi untuk menghancurkan bangunan yang berdiri tanpa izin. Langkah ini menegaskan bahwa pemerintah daerah tidak ragu untuk menindak pelanggaran, sekalipun pelanggar adalah pihak yang memiliki keterkaitan dengan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Selain aspek penindakan, pemerintah daerah juga memikul tanggung jawab dalam rehabilitasi dan pemulihan kawasan. Gubernur Jawa Barat, Dedi Mulyadi, memimpin penanaman ribuan pohon di area bekas bangunan untuk mengembalikan fungsi ekologis kawasan tersebut. Dedi menargetkan kawasan tersebut akan ditanami sebanyak 23.000 pohon dengan total 50 ribu pohon disiapkan Pemprov Jabar untuk ditanam di kawasan yang sudah beralih fungsi. Ini mencerminkan bahwa tanggung jawab pemerintah daerah tidak berhenti pada penegakan hukum, tetapi juga pada pemulihan dampak lingkungan yang ditimbulkan.

Lebih jauh, kasus ini mendorong pemerintah daerah untuk melakukan evaluasi kebijakan dan regulasi, khususnya terkait pengawasan tata ruang dan penerbitan izin bangunan. Pemerintah Provinsi Jawa Barat menyerukan kepada seluruh kepala daerah di wilayahnya untuk memperketat pengawasan terhadap aktivitas pembangunan, guna mencegah terulangnya pelanggaran serupa.

### **Apa sanksi hukum yang seharusnya diterapkan terhadap pelanggaran perizinan pada pembangunan Hibisc Fantasy**

Pembangunan proyek Hibisc Fantasy yang merupakan sebuah objek wisata atau kompleks komersial di wilayah Puncak seharusnya mematuhi aturan hukum yang berlaku di Indonesia, khususnya terkait dengan perizinan dan tata ruang wilayah. Namun, sering kali proyek pembangunan ini melanggar peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karena itu, dalam menghadapi pelanggaran perizinan perlu diterapkan sanksi hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia yang berfungsi untuk menegakkan hukum, memberikan efek jera, dan mencegah pelanggaran serupa di masa depan.

Pelanggaran perizinan dalam pembangunan Hibisc Fantasy dapat mencakup beberapa hal seperti pembangunan yang dilakukan tanpa izin yang sah, penyimpangan dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), atau pelanggaran terhadap izin lingkungan seperti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Tindak pelanggaran ini tidak hanya merugikan

pihak yang terlibat, tetapi juga dapat menyebabkan kerusakan lingkungan, ketidakseimbangan sosial, serta gangguan terhadap tata kelola wilayah.

RTRW berperan penting dalam mengatur pemanfaatan lahan agar sesuai dengan kebijakan tata ruang dan prinsip pembangunan berkelanjutan. RTRW menjadi acuan utama dalam publikasi KKPR, yang memastikan suatu proyek sesuai dengan zonasi yang telah ditetapkan, seperti kawasan organisasi, industri, atau perdagangan. Selain itu, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) memberikan aturan lebih rinci mengenai zonasi, ketentuan bangunan, serta pengendalian pemanfaatan ruang, khususnya di tingkat perkotaan. RDTR juga menjadi instrumen teknis dalam perizinan seperti KKPR dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) agar regulasi tata ruang tetap harmonis dan terkoordinasi.

Di sisi lain, AMDAL diperlukan untuk menilai potensi dampak suatu proyek terhadap lingkungan sebelum pelaksanaannya. Kajian ini mencakup identifikasi risiko pencemaran, perubahan ekosistem, serta dampak sosial dan ekonomi terhadap masyarakat sekitar. AMDAL juga menjadi persyaratan utama dalam menerbitkan izin lingkungan, yang memastikan proyek dapat dikelola secara berkelanjutan dengan menerapkan langkah-langkah mitigasi guna mencegah atau meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan. Ketidaksesuaian dengan ketentuan AMDAL dapat berakhir pada sanksi administratif, seperti yang terjadi dalam kasus Hibisc Fantasy Puncak, dimana perluasan lahan yang tidak sesuai regulasi akhirnya berakhir pada pembongkaran oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

Pelanggaran-pelanggaran tersebut bisa mengarah pada pelanggaran terhadap beberapa aturan hukum, seperti:

1. Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mengatur berbagai aspek terkait bangunan gedung, termasuk fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan.
2. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mengatur tentang perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang di seluruh wilayah Indonesia. Undang-Undang ini bertujuan untuk mewujudkan ruang kehidupan yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan melalui penataan ruang yang strategis.
3. Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup mengatur upaya sistematis dan terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup, mencegah pencemaran dan/ atau kerusakan lingkungan. Undang-Undang ini bertujuan untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan.

Pengaturan mengenai sanksi administratif dalam Perda RTRW dapat dilihat dalam Pasal 61 sampai dengan Pasal 64 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Didalamnya diatur mengenai bentuk-bentuk sanksi administratif penataan ruang, berupa :

- 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/atau;
- i. Denda Administratif.

Selain sanksi administratif, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban penyelenggaraan bangunan juga dapat dikenakan sanksi pidana. Jika pelanggaran menyebabkan kerugian harta benda, dapat dikenakan hukuman penjara hingga 3 tahun atau denda 10% dari nilai bangunan. Jika pelanggaran tersebut mengakibatkan kecelakaan yang menyebabkan cacat permanen atau kematian, hukuman dapat meningkat hingga 5 tahun penjara atau denda 20% dari nilai bangunan. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap RTRW dan AMDAL bukan sekedar kewajiban administratif, namun juga tanggung jawab hukum dalam menjaga keseimbangan tata ruang serta kelestarian lingkungan.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

Pelanggaran izin mendirikan bangunan yang terjadi pada proyek wisata Hibisc Fantasy Puncak mencerminkan lemahnya tata kelola perizinan dan pengawasan pembangunan di tingkat daerah. Ketidaksesuaian antara izin yang dimiliki dan luas lahan yang dibangun menunjukkan adanya ketimpangan antara kebijakan dengan pelaksanaan di lapangan. Pelanggaran ini tidak hanya merupakan persoalan administratif, melainkan telah membawa dampak serius terhadap lingkungan dan sosial, seperti terjadinya banjir bandang, rusaknya ekosistem kawasan konservasi, serta munculnya konflik kepentingan antara masyarakat lokal dengan pengelola usaha wisata. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan yang tidak memperhatikan ketentuan hukum justru dapat merugikan masyarakat secara luas dan mengancam keberlanjutan lingkungan hidup.

Untuk mencegah kejadian serupa di masa mendatang, pemerintah daerah perlu memperkuat sistem perizinan yang transparan dan akuntabel, serta memastikan bahwa setiap pembangunan mematuhi tata ruang dan ketentuan lingkungan yang berlaku. Penegakan hukum harus dilaksanakan secara tegas dan adil, tanpa diskriminasi terhadap pelaku usaha besar maupun kecil. Selain itu, partisipasi masyarakat dalam mengawasi pembangunan perlu ditingkatkan melalui mekanisme pelaporan yang mudah diakses dan responsif.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Basworo, G. H. (2021). Pemberdayaan masyarakat berbasis human capital dalam menghadapi ancaman nonmiliter di kawasan wisata Puncak Kabupaten Bogor (Tesis, Universitas Negeri Jakarta).
- Diva, N. (2025). Kronologi penyegelan Hibisc Fantasy Puncak, berawal dari pelanggaran izin pembangunan. *Liputan6*. <https://www.liputan6.com>
- Garudatv. (2025, Maret 6). Wahana Hibisc Fantasy Puncak milik BUMD Jaswita dibongkar, Gubernur Jabar tindak tegas pelanggaran aturan. <https://www.garudatv.com>
- KOMPAS.com. (2025, Maret 6). Hibisc Fantasy Puncak milik BUMD Pemprov Jabar, kenapa dibongkar Dedi Mulyadi? <https://www.kompas.com>
- KOMPAS.com. (2025, Maret 7). Alasan pembongkaran Hibisc Fantasy Bogor, pelanggaran izin dan dampak lingkungan. <https://www.kompas.com>
- KOMPAS.com. (2025, Maret 7). Pemprov Jabar ancam tindak tegas wisata yang langgar tata ruang. <https://www.kompas.com>
- Liputan6. (2025, Maret 8). Hari ke-2 pembongkaran bangunan liar Hibisc Fantasy Puncak, Dedi Mulyadi pimpin tanam ribuan pohon. <https://www.liputan6.com>
- Mahendra, H. P., Lianintan, S., Annabila, F., Hasby, L. N., & H. Isep, I. (2024). Dampak pemberian izin mendirikan bangunan di wilayah Kecamatan Cisarua ditinjau dari hukum tata ruang. *Jurnal Rectum*, 6(2), 312–322.
- Mulyana, A. (2025). Apa itu Hibisc Fantasy Puncak & kenapa dibongkar Dedi Mulyadi? *Tirto.id*. <https://www.tirto.id>
- Pasal 46 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. (2002). <https://peraturan.go.id>
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung. (2016). <https://peraturan.go.id>
- prolegal.id. (2025, Maret 17). Langgar izin tata ruang dan lingkungan, taman rekreasi Hibisc Fantasy Puncak dibongkar. <https://www.prolegal.id>

TEMPO. (2025, Maret 11). Fakta-fakta banjir di kawasan Puncak buntut kerusakan lingkungan. <https://www.tempo.co>

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. (2007). <https://peraturan.go.id>

Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. (2002). <https://peraturan.go.id>

Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. (2009). <https://peraturan.go.id>