

Pemanfaatan Ruang Kabupaten Subang untuk Pembangunan Kawasan Pariwisata Buatan di Ciater

Muhammad Ilham Khafian^{*}, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

milhmkhfn@gmail.com, frencysiska@uniba.ac.id

Abstract. This study discusses the use of space in Subang Regency, especially in Ciater Village, in relation to the development of artificial tourism areas. Based on Subang Regency Regional Regulation Number 3 of 2014 concerning the Regional Spatial Plan (RTRW) for 2011-2031, the Ciater Village area is only intended for natural and cultural tourism areas. However, in practice, several artificial tourist areas have been built such as D'Castello, The Ranch Ciater, and Astro Highland, which stand on land that is not in accordance with the allocation of space in the RTRW. The use of space for artificial tourism areas in Subang Regency shows a discrepancy between planning and spatial planning, so that it has the potential to cause legal and environmental impacts. This study aims to analyze the juridical aspects of violations of space utilization and examine the forms of sanctions that can be imposed in accordance with the applicable legal provisions. With a normative juridical approach and descriptive-analytical specifications, this study emphasizes the importance of controlling and enforcing spatial laws in order to maintain sustainability and order of space utilization in the region.

Keywords: *Spatial Planning, Space Utilization, Tourism Area.*

Abstrak. Penelitian ini membahas pemanfaatan ruang di Kabupaten Subang, khususnya di Desa Ciater, dalam kaitannya dengan pembangunan kawasan pariwisata buatan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2011–2031, wilayah Desa Ciater hanya diperuntukkan bagi kawasan pariwisata alam dan budaya. Namun dalam praktiknya, telah dibangun beberapa kawasan wisata buatan seperti D'Castello, The Ranch Ciater, dan Astro Highland, yang berdiri di atas lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan ruang dalam RTRW. Pemanfaatan ruang untuk kawasan pariwisata buatan di Kabupaten Subang ini menunjukkan ketidaksesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan tata ruang, sehingga berpotensi menimbulkan dampak hukum dan lingkungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang serta mengkaji bentuk sanksi yang dapat dikenakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi deskriptif-analitis, penelitian ini menegaskan pentingnya pengendalian dan penegakan hukum tata ruang demi menjaga keberlanjutan dan ketertiban pemanfaatan ruang di daerah.

Kata Kunci: *Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, Kawasan Pariwisata.*

A. Pendahuluan

Ruang merupakan wadah kehidupan pribadi dan sosial sebagai tempat aktualisasi bagi manusia dalam melakukan perilaku dan sifat-sifat sosialnya. Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang dalam bumi, maupun sebagai sumber daya dalam pemanfaatannya harus dilakukan pengelolaan secara bijaksana, berdayaguna dan berhasilguna. Oleh karena itu, negara sebagai organisasi tertinggi dalam masyarakat diberikan tanggungjawab untuk mengelola pemanfaatan ruang berdasarkan penguasaan negara terhadap bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sebagaimana amanah ini tersirat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Menurut PP Penyelenggaraan Penataan Ruang baik 2010 maupun 2021 sama-sama menyebutkan bahwa dalam hal pemanfaatan ruang untuk mewujudkan struktur ruang Pasal 1 angka 3 menyebutkan struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Sementara pemanfaatan ruang untuk mewujudkan pola ruang, Pasal 1 angka 4 menyebutkan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Khususnya pemanfaatan ruang untuk mewujudkan pola ruang, dalam hal peruntukan ruang untuk fungsi lindung meliputi pelestarian lingkungan, sosial, budaya, ekonomi, pertahanan, dan keamanan. Sementara peruntukan ruang untuk fungsi budi daya meliputi kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan Pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan.

Kaitannya dengan fungsi budi daya untuk kawasan peruntukan pariwisata, PP Penyelenggaraan Penataan Ruang 2021 mengatur bahwa persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan berusaha diberikan tanpa melalui tahapan penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang untuk permohonan yang berlokasi di kawasan industri dan kawasan pariwisata yang telah memiliki perizinan berusaha sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan kawasan ekonomi khusus yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah daerah merencanakan dan mengembangkan wilayahnya melalui rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang merupakan hasil dari perencanaan tata ruang, yang disahkan melalui peraturan daerah. Pemerintah kabupaten/kota juga memerlukan rencana operasional sebagai acuan pelaksanaan pembangunan sektor yang dituangkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). RDTR ini merupakan rencana rinci dari tata ruang wilayah yang memuat peraturan zonasi (PZ). Salah satu daerah yang akan diteliti dalam skripsi ini yaitu daerah Kabupaten Subang Provinsi Jawa Barat, maka perencanaan ruang di Kabupaten Subang didasari oleh Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031.

Khususnya kawasan peruntukan pariwisata dijelaskan dalam Pasal 44 ayat (1) Perda RTRW Kab Subang (2011-2031) tentang Kawasan Peruntukan Pariwisata mengatur yaitu, pariwisata budaya, pariwisata alam dan pariwisata buatan. Kawasan pariwisata budaya yang ditentukan berada di Kecamatan Ciater adalah yang memanfaatkan Desa Wisata Wangunharja. Kawasan pariwisata alam yang ditentukan di Kecamatan Ciater adalah yang memanfaatkan Air Panas Ciater dan Wisata Agro Perkebunan Teh.

Berdasarkan Perda RTRW Kabupaten Subang (2011-2031) yang diuraikan diatas menjelaskan bahwa khususnya di Kecamatan Ciater, pembangunan kawasan pariwisata hanya diperuntukan kawasan pariwisata budaya dan kawasan pariwisata alam saja. Sedangkan peruntukan pemanfaatan kawasan pariwisata budaya di Kecamatan Ciater tidak diatur, yang artinya ruang Kecamatan Ciater tidak digunakan dalam peruntukan kawasan pariwisata buatan.

Ada beberapa kawasan pariwisata buatan yang didirikan di Desa Ciater Kecamatan Ciater. Pertama PT Candi Sukuh Permai yang bergerak di bidang kontruksi perusahaan tersebut didirikan pada 23 Desember 2013. Pada tahun 2021 mendirikan usaha wisata D'castello. Kedua, PT Supra Boga yang bergerak di bidang ritel modern yang didirikan pada 28 Mei 1997. Pada 2021 mendirikan usaha wisata The Ranch Ciater. Ketiga, Astro Malaysia Holdings Bhd yang bergerak di bidang media dan hiburan publik asal Malaysia didirikan pada 1 Juni 1996. Pada 2020 mendirikan usaha wisata Asstro Highland Ciater.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah dalam artikel ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana pemanfaatan ruang Kabupaten Subang untuk kawasan peruntukan pariwisata berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Subang No. 3 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang (2011-2031) dan implikasi atas pembangunan kawasan wisata buatan di Desa Ciater Kecamatan Ciater Kabupaten Subang?

B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menitikberatkan pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku, khususnya yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang peruntukan kawasan pariwisata. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan teori-teori hukum yang relevan, serta mengkaji bagaimana norma hukum tersebut diinterpretasikan dan diimplementasikan dalam praktik. Pendekatan yuridis normatif juga dilengkapi dengan penelaahan terhadap aspek sosiologis hukum, terutama dalam melihat bagaimana persepsi dan respons masyarakat serta aparat penegak hukum terhadap fenomena penyalahgunaan pemanfaatan peruntukan ruang.

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan tujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan mendalam mengenai praktik penegakan hukum terhadap penyalahgunaan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Penelitian ini tidak hanya menjelaskan aturan hukum yang berlaku, tetapi juga menganalisis hubungan antara norma hukum dan kenyataan di lapangan, serta mengidentifikasi kendala maupun tantangan dalam implementasinya.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dalam penanganan kasus narkoba, antara lain: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, Peraturan Daerah Kabupaten Subang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (2011-2031). Bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum seperti buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, serta pendapat ahli yang relevan. Sementara itu, bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan pedoman hukum digunakan untuk mendukung pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai sumber tertulis yang berkaitan dengan objek penelitian. Seluruh data dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif normatif, yaitu dengan

menafsirkan data berdasarkan kerangka hukum yang berlaku serta teori-teori hukum yang relevan. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat menghasilkan argumentasi hukum yang logis, sistematis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik dalam menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pemanfaatan Ruang Kabupaten Subang Untuk Pembangunan Kawasan Pariwisata Buatan di Desa Ciater Kecamatan Ciater

Pemanfaatan ruang merupakan implementasi langsung dari prinsip-prinsip perencanaan pembangunan berkelanjutan. Dalam kerangka hukum nasional, pemanfaatan ruang diatur secara sistematis dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang kemudian diperinci melalui Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Kedua regulasi ini menekankan pentingnya keterpaduan antara struktur ruang, pola ruang, dan fungsi ruang dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan hidup dan keberlanjutan pemanfaatannya.

Pemanfaatan ruang dalam sistem penataan ruang nasional memiliki fungsi strategis sebagai instrumen pengaturan pembangunan agar terarah, efisien, dan berkelanjutan. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menekankan bahwa penataan ruang merupakan satu kesatuan proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang berbasis pada rencana tata ruang wilayah (RTRW).

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menyatakan bahwa penataan ruang bertujuan untuk menciptakan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, dengan menjamin keseimbangan antara lingkungan hidup dan pembangunan. Lalu dijelaskan juga dalam Pasal 5 yang mengatur asas penataan ruang, antara lain asas keberlanjutan, asas keterpaduan, dan asas keterbukaan, maka, pemanfaatan ruang tidak semata-mata dipandang dari aspek teknis pembangunan, tetapi juga merupakan instrument hukum yang mengikat secara normatif. Pelanggaran terhadap tata ruang dapat mengakibatkan degradasi lingkungan, ketimpangan sosial, dan konflik kepentingan antar pemangku kepentingan.

Dalam konteks hukum tata ruang nasional, keberadaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan landasan hukum yang jelas mengenai prinsip-prinsip penataan ruang, pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya. Undang-undang ini mengamanatkan bahwa setiap kegiatan pemanfaatan ruang harus mengacu pada fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Pasal 33 ayat (1) secara eksplisit menyatakan bahwa pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam RTRW. Oleh karena itu, pembangunan kawasan pariwisata buatan di Desa Ciater merupakan bentuk pelanggaran terhadap ketentuan normatif tersebut.

PP No.21 Tahun 2021 sebagai aturan pelaksana mengatur mekanisme pelaksanaan pemanfaatan ruang melalui instrument kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR). KKPR menjadi instrumen vital untuk menyaring setiap rencana pembangunan agar sesuai dengan dokumen RTRW dan RDTR. Dalam konteks ini, ketidaksesuaian penggunaan ruang dapat serta merta mengindikasikan cacat administratif yang berujung pada batal demi hukum izin pembangunan yang diberikan.

Dalam konteks pembangunan berkelanjutan dan pengelolaan lingkungan hidup yang tertib, pemanfaatan ruang merupakan hal yang sangat fundamental. Ruang tidak hanya menjadi wadah berlangsungnya aktivitas manusia, tetapi juga mencerminkan keseimbangan antara kepentingan sosial, ekonomi, dan lingkungan. Oleh karena itu, setiap bentuk pembangunan, baik oleh perorangan, kelompok usaha, maupun pemerintah, wajib tunduk dan patuh terhadap rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang berlaku. Dalam hal ini, Desa Ciater yang terletak di Kecamatan Ciater, Kabupaten Subang, merupakan wilayah yang secara normatif dan struktural diatur mengenai pemanfaatan

ruangnya melalui Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011–2031.

Peraturan Daerah Kabupaten Subang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) masih mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, padahal secara yuridis telah diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang sebagai bagian dari regulasi pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja. Ketertinggalan pembaruan acuan ini berdampak pada tidak terakomodirnya dinamika pemanfaatan ruang terbaru, khususnya pada kawasan-kawasan strategis seperti Kecamatan Ciater, yang dalam praktiknya tengah mengalami perubahan intensif dalam bentuk pembangunan kawasan wisata buatan.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan regulatif antara perencanaan dan realitas pemanfaatan ruang di lapangan. PP No. 21 Tahun 2021 secara substansi membawa pendekatan baru dalam penyelenggaraan penataan ruang yang lebih responsif terhadap kebutuhan investasi dan keberlanjutan lingkungan, serta mendorong hadirnya dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan peraturan zonasi sebagai bentuk penjabaran teknis dari RTRW. Namun, Kabupaten Subang hingga saat ini belum memiliki RDTR dan peraturan zonasi yang seharusnya menjadi pedoman operasional pemanfaatan ruang secara rinci dan sektoral.

Ketiadaan RDTR dan peraturan zonasi menyebabkan pengaturan ruang hanya berhenti pada tataran makro RTRW, yang sering kali tidak cukup menjawab kebutuhan spesifik di tingkat lokal, terutama pada wilayah yang berkembang cepat seperti Ciater. Akibatnya, terjadi ketimpangan dalam implementasi penataan ruang, ketidakpastian hukum bagi pelaku usaha dan masyarakat, serta lemahnya dasar hukum untuk melakukan pengawasan dan penindakan terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, penguatan dokumen penataan ruang melalui penyusunan RDTR dan pengesahan peraturan zonasi sangat mendesak dilakukan, agar pengelolaan ruang di Kabupaten Subang dapat berjalan sesuai prinsip keterpaduan, keteraturan, dan kepastian hukum.

Pasal 44 Perda RTRW Kab Subang (2011-2031) menetapkan fungsi budidaya peruntukan kawasan pariwisata. Perda tersebut membagi kawasan pariwisata di Kabupaten Subang ke dalam tiga kategori, yakni kawasan pariwisata budaya, pariwisata alam, dan pariwisata buatan. Namun, dalam ketentuan lebih lanjut, Kecamatan Ciater secara eksklusif ditetapkan hanya sebagai kawasan yang diperuntukkan bagi pengembangan pariwisata budaya dan pariwisata alam sesuai dengan ketentuan Pasal 44 Perda RTRW Kab Subang (2011-2031). Akan tetapi peneliti tidak menemukan satu pun klausul dalam Perda tersebut yang mengizinkan pembangunan kawasan pariwisata buatan di Kecamatan Ciater.

Realitas di lapangan menunjukkan bahwa telah terjadi pembangunan beberapa kawasan wisata buatan di Desa Ciater Kecamatan Ciater, antara lain pembangunan kawasan wisata D'Castello oleh PT Candi Suku dan kawasan wisata The Ranch yang dibangun oleh PT Supra Boga pada tahun 2021. Disamping itu juga terdapat kawasan wisata Asstro Highland yang dibangun oleh Astro Malaysia Holdings pada tahun 2020. Keseluruhan kawasan wisata tersebut mengusung konsep wisata buatan tidak sesuai dengan peruntukan ruang yang ditetapkan dalam Perda RTRW Kab Subang (2011-2031), yang mana Desa Ciater Kecamatan Ciater hanya dapat diperuntukkan bagi pembangunan kawasan wisata budaya dan kawasan wisata alam sesuai dengan Pasal 44. Seharusnya pemerintah daerah kabupaten Subang dalam hal ini yang bertanggungjawab dalam menyaring proposal rencana pembangunan, dalam kasus ini yang diajukan oleh pelaku usaha baik dari swasta nasional maupun dari swasta asing, yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Subang, tunduk dan patuh terhadap Perda RTRW Kab Subang (2011-2031).

Namun, jika ditelaah secara lebih mendalam, sangat disayangkan bahwa Perda RTRW tersebut tidak memberikan penjabaran atau kriteria yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan wisata alam, wisata budaya, maupun wisata buatan. Ketidakjelasan ini menimbulkan celah interpretasi

dalam implementasi kebijakan tata ruang. Tanpa adanya definisi atau batasan konseptual yang tegas, baik oleh pemerintah daerah maupun dalam peraturan itu sendiri, maka klasifikasi terhadap suatu kegiatan wisata menjadi subjektif dan membuka ruang bagi pelaku usaha untuk mengklaim bahwa kegiatan yang mereka jalankan sesuai dengan ketentuan, padahal secara substansi justru menyimpang dari maksud peruntukan ruang yang ditetapkan.

Ketidakjelasan definisi ini juga berdampak pada lemahnya kepastian hukum, karena aparat pengawas tata ruang kesulitan memberikan landasan objektif dalam menilai pelanggaran pemanfaatan ruang. Di sisi lain, pelaku usaha juga tidak memiliki pedoman normatif yang dapat dijadikan acuan dalam merancang dan mengembangkan kawasan wisata sesuai dengan karakter kawasan dan peraturan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat norma larangan terhadap pembangunan wisata buatan, namun tanpa diiringi dengan parameter normatif yang konkret, maka larangan tersebut menjadi lemah secara implementatif, dan dapat menghambat pengendalian pemanfaatan ruang secara efektif.

Menurut peneliti sangat disayangkan ketentuan pasal-pasal yang mengatur tentang peruntukan ruang bagi pembangunan kawasan wisata alam dan kawasan wisata budaya di Kecamatan Ciater tidak diatur secara rinci atau spesifik mengenai persyaratan pembangunannya Khususnya dalam pemanfaatan ruang Kecamatan Ciater yang peruntukannya untuk pembangunan kawasan wisata alam dan wisata budaya. Sehingga Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Subang dapat menolak proposal permohonan perizinan untuk pembangunan kawasan pariwisata buatan di Kecamatan Ciater. Demikian juga dalam hal ini yang berwenang dalam mengesahkan perizinan tersebut adalah Bupati Kabupaten Subang, seyogyanya lebih berhati-hati dalam memberikan keputusannya, termasuk juga memeriksa kembali hasil dari pemeriksaan dan penilaian Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Subang terhadap proposal perizinan yang diajukan oleh perencana pembangunan.

Pembangunan kawasan wisata buatan yang dilakukan oleh (ketiga pegusaha wisata) atas izin dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dan Bupati Kabupaten Subang, telah menimbulkan implikasi terhadap lingkungan di sekitarnya. Menurut Bintaro pemanfaatan ruang yang tidak sesuai peruntukannya akan menimbulkan implikasi berupa perubahan fungsi ruang dan dapat menyebabkan kerusakan lingkungan, sejalan dengan fakta yang ada di masyarakat pada awal pembangunan ketiga wisata tersebut menyebabkan banjir di daerah Kecamatan Ciater dan apabila terjadi hujan yang cukup besar saluran air akan kotor dan menyebabkan air yang dipakai warga setempat tidak bersih.

Lalu apabila dihubungkan dengan pendapatnya Agus Djoko Ismanto bahwa implikasi dari perubahan peruntukan ruang adalah munculnya berbagai dampak negative, baik secara sosial, ekonomi, maupun ekologis. Pembangunan tersebut menimbulkan sejumlah permasalahan sebagai berikut pertama, pelanggaran terhadap peruntukan ruang yaitu pembangunan kawasan wisata yang dilakukan di lahan yang tidak diperuntukkan untuk kawasan wisata alam dan/atau wisata budaya namun praktiknya yang sudah terbangun adalah kawasan wisata buatan. Hal ini jelas melanggar Perda RTRW Kab Subang (2011-2031) dan seharusnya terhadap pelanggaran ini segera ditindaklanjuti dengan pengenaan sanksi. Kedua, kerusakan lingkungan dan bencana ekologis Pembangunan wisata buatan di daerah yang tidak sesuai dengan fungsinya berpotensi menimbulkan bencana ekologis, seperti banjir dan longsor. Terdapat fakta bahwa setelah pembangunan beberapa kawasan wisata buatan di Ciater, terjadi banjir lokal yang mencemari saluran air ke permukiman warga, memperkuat dugaan bahwa daya dukung lingkungan telah dilampaui.

Secara hukum, tindakan pembangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan ruang sebagaimana diatur dalam RTRW merupakan pelanggaran terhadap prinsip penataan ruang sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang serta ketentuan pelaksanaannya di tingkat daerah, yaitu Perda Kabupaten Subang tentang RTRW. Pelanggaran ini dapat menimbulkan implikasi hukum berupa sanksi administratif dan/atau pidana.

Dengan demikian kiranya dapat peneliti intisarikan, bahwa ketiga kawasan wisata buatan ini secara nyata mengubah bentuk lahan alami menjadi lahan terbangun dengan karakter buatan dan konstruksi permanen yang tidak sesuai dengan fungsi ekologis dan peruntukan ruang dalam Perda RTRW Kabupaten Subang. Perubahan tersebut bukan hanya menyimpang dari rencana pola ruang, tetapi juga termasuk ke dalam perbuatan alih peruntukan ruang secara ilegal, karena tidak adanya justifikasi hukum perubahan zonasi dan tidak terdapat ketentuan dalam Perda RTRW yang mengatur pengembangan wisata buatan skala besar di kawasan lindung.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan penelitian, penulis memperoleh kesimpulan bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2014-2034, wilayah Desa Ciater secara yuridis merupakan kawasan lindung, kawasan konservasi sumber daya air, dan kawasan rawan bencana, sehingga pemanfaatan ruang untuk pembangunan kawasan wisata buatan yang bersifat komersial, seperti D'Castelo, The Ranch Ciater, dan Astro Highland Ciater, tidak sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan secara hukum.

Ucapan Terimakasih

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan jurnal ilmiah ini yang berjudul "Pemanfaatan Ruang Kabupaten Subang Untuk Pembangunan Kawasan Pariwisata Buatan Di Desa Ciater Kecamatan Ciater."

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda Cepi Apria Permadi dan Ibunda Dini Handayani, serta keluarga besar atas doa, dukungan moril maupun materil yang tiada henti. Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada Ibu Frency Siska, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing, atas bimbingan, masukan, dan arahnya selama proses penulisan artikel ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa jurnal ilmiah ini masih memiliki keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan artikel ilmiah selanjutnya.

Daftar Pustaka

- Astri Yulianti, Ade Mahmud, & Izadi, F. F. (2022). Pemidanaan bagi Pelaku Terorisme dalam Perspektif Hukum Pidana Positif dan Hukum Pidana Islam. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 101–106. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1456>
- Raihan Fadhlullah R, & Dini Dewi Heniarti. (2024). Peran Kepolisian dalam Melakukan Penegakan Hukum terhadap Tindak Pidana Narkotika pada Anak Jalanan dan Perlindungan Hukumnya. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 107–112. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i2.5322>
- Shafa Nabila, A., & Adnan, H. (2023). *Implikasi Hukum terhadap Influencer Muslim yang Tidak Membayar Pajak Penghasilan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan*. <https://journal.sbpubliher.com/index.php/lol>
- Rustiadi, E. "Penataan Ruang Kawasan Pedesaan dan agropolitan sebagai Strategi Pembangunan Pedesaan". *Buletin Tata Ruang*, Hlm. 275.

Sari Adnyani, dkk. "*Eksplorasi Pemanfaatan Ruang dalam Pembangunan Kawasan Wisata.*" *Pandecta Research Law Journal* 16.2 (2021): 354-367.

Amelia Riskita Putri "Flora Wisata D'Castello" <https://www.orami.co.id/magazine/dcastello-ciater>

DetikJabar "Asstro Highland" <https://www.detik.com/jabar/wisata/d-7236102/asstro-highland-ciater-tiket-jam-buka-lokasi-dan-pesona-glamping>

Nevy Putri "The Ranch Ciater" <https://www.orami.co.id/magazine/the-ranch-ciater>

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Daerah Kabupaten Subang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (2011-2031)