

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan proses untuk memastikan bahwa hukum yang telah ditetapkan dilaksanakan dan dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat. Dalam konteks pengelolaan tata ruang, penegakan hukum bertujuan untuk menindak segala bentuk pelanggaran terhadap peraturan tata ruang dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Penegakan hukum yang efektif tidak hanya bergantung pada penerapan sanksi, tetapi juga pada upaya pencegahan dan edukasi kepada masyarakat dan pelaku pembangunan mengenai pentingnya mengikuti aturan yang ada (Cindy Cintya Lauren, 2019: 31-34).

Salah satu aspek penting dalam penegakan hukum adalah adanya kejelasan dalam peraturan yang mengatur tata ruang dan tata ruang. Peraturan yang jelas dan mudah dipahami akan mempermudah pelaksanaan dan pengawasan terhadap pelanggaran. Pemerintah daerah sebagai pihak yang berwenang dalam pengelolaan tata ruang diharapkan dapat menyusun dan menerbitkan peraturan tata ruang dengan baik, serta memastikan bahwa peraturan tersebut dapat diakses dan dimengerti oleh semua pihak yang terlibat dalam pembangunan.

Di samping itu, penegakan hukum juga membutuhkan pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa pembangunan yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun. Pengawasan ini dapat dilakukan melalui

inspeksi rutin atau monitoring terhadap proyek-proyek pembangunan yang sedang berjalan. Dengan adanya pengawasan yang memadai, pelanggaran dapat terdeteksi lebih dini dan tindakan korektif dapat segera diambil. Dalam hal ini, peran instansi terkait, seperti dinas tata ruang dan pemerintah kota, sangat penting untuk menjaga keberlanjutan pengelolaan tata ruang yang baik (Zulaiha, 2021: 32).

Dalam sistem ketatanegaraan Indonesia, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menyusun dan menegakkan peraturan daerah yang sesuai dengan kebutuhan wilayahnya masing-masing. Hal ini termasuk dalam pengaturan tata ruang dan pengendalian pembangunan, yang harus merujuk pada prinsip otonomi daerah (Agus Riewanto, Andy Omara 2023 : 120). Sedangkan, dalam konteks pertanahan, penegakan hukum tidak hanya berfungsi untuk menjaga ketertiban administrasi, tetapi juga untuk mewujudkan keadilan sosial bagi masyarakat. Penegakan hukum agraria harus berjalan secara tegas namun tetap menjunjung asas musyawarah dan perlindungan hukum bagi warga yang memiliki hak atas tanah (Isnaini and Lubis 2020 : 37).

Tindak lanjut terhadap pelanggaran peraturan tata ruang harus dilakukan dengan pemberian sanksi yang sesuai dan tegas. Sanksi ini bisa berupa denda, pembongkaran bangunan yang melanggar, atau penghentian sementara kegiatan pembangunan. Penegakan sanksi yang tegas tidak hanya memberikan efek jera kepada pelaku pelanggaran, tetapi juga menunjukkan keseriusan pemerintah dalam menegakkan peraturan. Oleh karena itu, penegakan hukum yang dilakukan harus konsisten dan tidak diskriminatif, serta harus mengutamakan keadilan bagi

semua pihak. Namun, penegakan hukum terhadap pelanggaran tata ruang juga menghadapi berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah adanya faktor ekonomi dan politik yang dapat memengaruhi pelaksanaan sanksi.

Dalam beberapa kasus, pembangunan yang melanggar peraturan tata ruang dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki pengaruh atau kepentingan politik, sehingga penegakan hukum menjadi terhambat. Untuk itu, dibutuhkan integritas yang tinggi dari aparat penegak hukum serta dukungan politik yang kuat agar proses penegakan hukum dapat berjalan secara efektif (Kevin Lie, et al., 2023: 45). Selain itu, penegakan hukum juga harus disertai dengan upaya preventif yang melibatkan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat serta pelaku pembangunan. Kesadaran hukum yang tinggi akan mengurangi potensi pelanggaran sejak dini, karena masyarakat dan pengusaha akan lebih memahami konsekuensi dari tindakan yang melanggar aturan. Program sosialisasi ini bisa dilakukan melalui kampanye publik, seminar, atau pelatihan yang melibatkan berbagai elemen masyarakat dan sektor pembangunan.

Sebagai bagian dari penegakan hukum, transparansi dalam proses perizinan pembangunan juga sangat penting. Proses yang transparan akan mengurangi praktik-praktik korupsi dan penyalahgunaan wewenang, yang sering kali menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya pelanggaran tata ruang. Dengan adanya sistem perizinan yang terbuka dan akuntabel, publik dapat mengawasi dan memastikan bahwa setiap izin yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan, serta tidak memberikan ruang bagi pembangunan yang melanggar peraturan tata ruang.

Penegakan hukum dalam konteks pembangunan perumahan dan properti yang melanggar peraturan tata ruang bukan hanya sekedar menjalankan aturan, tetapi juga sebagai upaya untuk menciptakan kota yang terencana dan berkelanjutan. Dengan penegakan hukum yang efektif, pelanggaran terhadap tata ruang dapat diminimalkan, sehingga pembangunan yang dilakukan dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat dan lingkungan sekitar. Penegakan hukum yang kuat akan menciptakan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam pembangunan di Kota Tangerang.

Pengawasan terhadap pelanggaran tata ruang harus bersifat kolaboratif dan partisipatif, melibatkan tidak hanya pemerintah daerah, tetapi juga masyarakat dan organisasi non-pemerintah sebagai bentuk kontrol sosial terhadap ruang kota (Arba 2017 : 52). Hal ini penting untuk menjamin pembangunan yang sesuai dengan asas keadilan spasial dan hak masyarakat terhadap lingkungan yang aman dan tertib. Dengan adanya pengawasan yang kuat dan koordinasi antar lembaga, penegakan aturan tata ruang akan lebih efektif dan mampu mencegah munculnya konflik. Oleh karena itu, penguatan sistem pengawasan tata ruang serta perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang sah merupakan syarat utama bagi terselenggaranya pembangunan perumahan yang adil dan berkelanjutan.

B. Tinjauan Umum tentang Pembangunan Perumahan

Di Indonesia, pembangunan kawasan perumahan mengalami pertumbuhan yang pesat seiring dengan pertumbuhan populasi. Namun, pertumbuhan tidak selalu seimbang dengan infrastruktur sosial, ekonomi, dan ekologi yang cukup. Sebagai salah satu daerah penyangga Jakarta, Kota Tangerang menghadapi

masalah serupa dengan pengembangan kawasan perumahan. Ada banyak kebutuhan tempat tinggal di Kota Tangerang, dan salah satu penyebab utama masalah lingkungan adalah kebutuhan tersebut. Jumlah perumahan yang diselenggarakan dan pembangunan di Indonesia saat ini meningkat seiring dengan jumlah orang yang membutuhkan tempat tinggal. Akibatnya, jumlah lahan hijau telah berkurang dan diganti dengan lahan hunian. Meskipun peningkatan jumlah penduduk menyebabkan permintaan akan hunian meningkat, ketersediaan lahan yang terbatas di perkotaan meningkatkan harga tanah dan berdampak pada lokasi pembangunan perumahan. Selain itu, regulasi dan kebijakan pemerintah, seperti peraturan tata ruang, izin pembangunan, serta subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, turut berperan dalam menentukan perkembangan sektor ini.

Pembangunan perumahan di Indonesia tidak hanya berkaitan dengan penyediaan tempat tinggal, tetapi juga melibatkan berbagai aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Dalam konteks urbanisasi yang cepat, terutama di daerah perkotaan seperti Kota Tangerang, tantangan dalam pembangunan perumahan menjadi semakin kompleks. Ketersediaan lahan yang terbatas di area perkotaan membuat harga tanah meningkat, sehingga menuntut kebijakan yang efektif dari pemerintah dalam menyediakan perumahan yang terjangkau (Badan Pusat Statistik, 2020). Faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan; Faktor ekonomi, termasuk harga bahan bangunan, biaya tenaga kerja, dan akses pembiayaan, juga menjadi aspek krusial dalam pembangunan perumahan. Di sisi lain, perkembangan teknologi mendorong inovasi dalam metode konstruksi serta

penggunaan material ramah lingkungan untuk meningkatkan efisiensi pembangunan. Jenis pembangunan perumahan Perumahan dapat dikategorikan ke dalam beberapa jenis berdasarkan legalitas, peruntukan, serta konsep pembangunannya. Perumahan formal adalah jenis perumahan yang dibangun oleh pengembang dengan izin resmi dari pemerintah dan telah melalui perencanaan yang matang, termasuk penyediaan infrastruktur serta fasilitas umum. Perumahan informal berbeda dengan perumahan formal karena mereka dibangun tanpa izin resmi atau tanpa mengikuti peraturan tata ruang yang berlaku. Perumahan ini sering ditemukan di daerah perkotaan dengan tingkat urbanisasi tinggi, seperti permukiman kumuh atau kawasan liar. Biasanya, mereka memiliki akses terbatas ke fasilitas dasar seperti air bersih, sanitasi, dan listrik.

Selain itu, pentingnya implementasi perumahan berkelanjutan menjadi sorotan, di mana pembangunan perumahan harus mempertimbangkan dampak lingkungan dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Pengembangan kawasan perumahan yang ramah lingkungan dengan akses ke ruang terbuka hijau dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesehatan masyarakat (Sari, 2017 : 118). Penggunaan material yang ramah lingkungan serta penerapan teknologi konstruksi inovatif merupakan langkah penting dalam mewujudkan pembangunan perumahan yang tidak hanya efisien, tetapi juga berkelanjutan untuk generasi mendatang (Sari, D, vol 3, 2017: 121-135).

Perumahan dapat dikategorikan ke dalam beberapa jenis berdasarkan legalitas dan peruntukannya. Perumahan formal dibangun oleh pengembang dengan izin resmi, sementara perumahan informal seringkali tidak berizin dan

kekurangan akses ke fasilitas dasar. Selain itu, terdapat opsi hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) yang memanfaatkan lahan terbatas di daerah perkotaan (Wibowo, A., & Suryadi, G, 2023: 77).

Perizinan dalam pembangunan perumahan merupakan aspek vital dalam proses penyelenggaraan tata ruang dan penegakan hukum pertanahan. Sistem perizinan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen legal formal, tetapi juga sebagai alat pengendali untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan berjalan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan pemerintah. Legalitas dokumen tanah, termasuk sertifikat hasil program PTSL, merupakan dasar awal yang wajib dimiliki sebelum proses perizinan pembangunan dapat dijalankan. Buku ini menegaskan bahwa konflik pembangunan sering kali terjadi akibat status lahan yang belum memiliki kepastian hukum atau tumpang tindih dengan klaim pihak lain (Isnaini and Lubis 2020 : 71).

Sistem hukum perizinan harus bersifat transparan dan akuntabel agar tidak menimbulkan celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pengembang nakal. Perizinan bukan hanya tentang administrasi izin mendirikan bangunan (IMB), tetapi juga melibatkan izin lokasi, izin lingkungan, serta kesesuaian pemanfaatan ruang. Tanpa keempat aspek ini, pembangunan dapat dikategorikan sebagai ilegal (Huda 2023 : 23). Pelanggaran terhadap sistem perizinan seringkali terjadi akibat lemahnya pengawasan dari otoritas setempat, minimnya sosialisasi hukum, serta adanya konflik kepentingan di tingkat lokal. Oleh karena itu, penataan kelembagaan dan peningkatan kapasitas aparatur sangat diperlukan dalam implementasi sistem

perizinan yang efektif (Ardiansyah 2023 : 28).

Proses perizinan pembangunan merupakan bentuk konkret pengawasan hukum tata ruang di tingkat daerah. Ia menekankan pentingnya peran pemerintah daerah dalam membangun sistem pengendalian yang tidak hanya administratif, tetapi juga substantif dalam menilai kelayakan lokasi pembangunan berdasarkan RTRW (Hasni 2008 : 80). Perizinan juga memiliki peran preventif terhadap munculnya sengketa agraria dan pelanggaran tata ruang. Melalui perizinan yang sah dan prosedural, konflik antara pengembang dan pemilik lahan dapat dicegah sejak awal, sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum kepada seluruh pihak terkait (Isnaini and Lubis 2020 : 108).

Perizinan tidak hanya merupakan instrumen legal formal, tetapi juga bagian dari sistem pengawasan tata ruang yang memiliki karakter partisipatif. Pengawasan penataan ruang melibatkan tidak hanya instansi pemerintah, melainkan juga masyarakat melalui pelaporan dan pengaduan publik terhadap dugaan pelanggaran tata ruang. Hal ini sejalan dengan semangat good governance yang transparan dan inklusif, sehingga masyarakat berperan sebagai kontrol sosial yang memperkuat legitimasi pengawasan tata ruang di tingkat lokal (Widodo and Perwitasari 2020 : 57).

Kepastian hukum dalam penguasaan tanah menjadi aspek vital untuk mencegah konflik dan memberikan jaminan bagi pengembang maupun masyarakat. Tanah yang tidak memiliki status hukum yang jelas dapat menimbulkan permasalahan serius, terutama jika kemudian dimanfaatkan untuk pembangunan skala besar seperti perumahan (Harsono 2003 : 92). Sengketa pertanahan kerap

terjadi akibat lemahnya pencatatan hak atas tanah atau akibat pemanfaatan lahan tanpa seizin pemilik sah, yang dalam praktiknya menjadi hambatan signifikan dalam pelaksanaan tata ruang (Sumardjono, 2017 : 80-89). Dengan demikian, perizinan dalam pembangunan perumahan tidak hanya sebagai syarat formalitas administratif, tetapi merupakan bagian integral dari sistem penataan ruang yang bertanggung jawab dan berkelanjutan. Pelaksanaannya menuntut adanya sinergi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat agar pembangunan berjalan secara legal, tertib, dan sesuai dengan prinsip keadilan ruang.

C. Tinjauan Umum tentang Peraturan Tata Ruang Perumahan

Tata ruang perumahan adalah pengaturan tata guna lahan yang diperuntukkan untuk hunian dengan mempertimbangkan berbagai hal, seperti lingkungan, kepadatan penduduk, dan ketersediaan infrastruktur pendukung. Tujuan tata ruang ini adalah untuk membuat pemukiman yang nyaman, terorganisir, dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Tata ruang mengurangi kemungkinan konflik penggunaan lahan karena setiap wilayah dapat memiliki peruntukan yang jelas. Peraturan tata ruang perumahan didasarkan pada konsep penataan ruang yang adil dan berkelanjutan. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang harus mempertimbangkan kebutuhan perumahan bersama dengan faktor sosial, ekonomi, dan ekologis. Selain itu, tata ruang memastikan bahwa perumahan dibangun di lokasi yang memiliki akses yang baik ke fasilitas umum seperti jalan, transportasi, dan utilitas dasar lainnya.

Tata ruang perumahan juga merupakan bagian penting dari perencanaan tata ruang yang bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang teratur dan

berkelanjutan. Tata ruang diperlukan untuk mengelola pertumbuhan urbanisasi yang cepat dan mencegah masalah sosial yang timbul akibat perencanaan yang buruk (Murdock, J., & Fuchs, C, 2018: 99- 103). Tata ruang yang efektif mampu memastikan bahwa area perumahan memiliki akses yang memadai ke fasilitas publik, seperti pendidikan, kesehatan, dan transportasi, yang semua elemen tersebut berkontribusi pada kualitas hidup masyarakat.

Lebih jauh, tata ruang perumahan juga membantu dalam menjaga kelestarian lingkungan. Perencanaan yang berbasis tata ruang dapat meminimalisir dampak negatif dari pembangunan terhadap ekosistem (Jacobs, J, 2016: 27). Dengan mengidentifikasi daerah yang seharusnya dilindungi, peraturan tata ruang berperan dalam menjaga keanekaragaman hayati dan mencegah pencemaran yang dapat merugikan kesehatan masyarakat. Proses ini harus melibatkan pemangku kepentingan, termasuk masyarakat, untuk memastikan bahwa kebutuhan mereka juga dipertimbangkan.

Tata ruang perumahan ini dapat mencakup berbagai jenis hunian tergantung pada kepadatan yang diizinkan di suatu wilayah. Misalnya, di kawasan perkotaan, hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun dapat termasuk, sementara di pinggiran kota, perumahan tapak dengan kepadatan lebih rendah lebih umum. Oleh karena itu, tata ruang perumahan membantu dalam pembagian hunian yang lebih efisien dan sustainable. Namun, dalam pelaksanaannya, masih ada beberapa masalah yang harus diselesaikan, termasuk ketidaksesuaian kebijakan dengan perkembangan wilayah dan kurangnya koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah saat menetapkan kebijakan tata ruang. Oleh karena

itu, diperlukan upaya yang lebih sistematis untuk memastikan bahwa peraturan tata ruang perumahan berfungsi dengan baik dan menguntungkan semua orang.

Oleh karena itu, Peraturan tata ruang perumahan Indonesia didasarkan pada beberapa peraturan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, yang mengatur tata cara perencanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang, termasuk tata ruang perumahan dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menetapkan prinsip dasar tentang pemanfaatan ruang. Peraturan Daerah (Perda) mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang).

Penerapan tata ruang perumahan dapat berimplikasi pada pengurangan risiko bencana. Dengan mengatur fungsi ruang secara sistematis, tata ruang dapat berperan dalam mendistribusikan penggunaan lahan di daerah yang aman dari bencana, sehingga mengurangi kerugian yang dihadapi oleh masyarakat. Adanya pembagian yang jelas antara kawasan hunian, industri, dan area terbuka hijau dapat meminimalisir potensi dampak bencana alam (Yulianto, R., & Sitompul, A, 2020: 28).

Pembangunan perumahan yang tidak didukung oleh legalitas agraria yang kuat berisiko melanggar prinsip tata ruang dan keadilan sosial. Dalam hal ini, hukum agraria bukan hanya mengatur aspek administratif, tetapi juga memuat prinsip keadilan distribusi tanah, pengakuan hak ulayat masyarakat adat, dan perlindungan terhadap tanah produktif. Ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dengan struktur kepemilikan tanah di lapangan menjadi salah satu faktor pemicu

terjadinya konflik antara pengembang dan pemilik lahan (Sutedi 2016 : 72).

Konflik tersebut bisa bersifat Peraturan Daerah atau administratif, dan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi. Penyelesaian konflik agraria memerlukan pendekatan interdisipliner yang melibatkan aspek hukum, sosial, dan politik. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan penataan ruang dan pembangunan kawasan permukiman, keterpaduan antara hukum agraria dan hukum tata ruang harus dijadikan pedoman utama agar pelaksanaan pembangunan berjalan tertib, adil, dan berkelanjutan (Isnaini and Lubis 2020 : 98).

Sengketa penguasaan tanah dalam pembangunan perumahan di wilayah perkotaan merupakan permasalahan yang kerap muncul akibat ketidaksesuaian antara kepemilikan tanah dan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Masalah ini muncul ketika pengembang memanfaatkan lahan yang secara legal masih menjadi milik orang lain, atau ketika pembangunan dilakukan tanpa memperhatikan izin tata ruang yang berlaku. Sengketa semacam ini umumnya menimbulkan konflik antara aspek kePeraturan Daerah dengan kebijakan publik.

Sengketa tanah dalam pembangunan erat kaitannya dengan lemahnya sistem kontrol dalam proses pengadaan tanah dan penegakan peraturan tata ruang. Lemahnya pengawasan ini dapat terjadi karena keterbatasan sumber daya manusia, tumpang tindih kewenangan, atau minimnya koordinasi antarinstansi yang berwenang melakukan pengawasan tata ruang (Isnaini and Lubis 2020 : 90). Selain itu, beberapa pengembang cenderung mengambil celah hukum dengan memanfaatkan kelonggaran prosedur administratif dalam proses perizinan.

Upaya penanganan sengketa tanah dalam konteks pelanggaran tata ruang perlu melibatkan dua pendekatan: administratif dan litigatif. Pendekatan administratif dilakukan melalui tindakan seperti penghentian sementara kegiatan, penyegelan, atau pencabutan izin. Sementara itu, pendekatan litigatif dilakukan melalui pengadilan ketika sengketa tidak dapat diselesaikan secara musyawarah (Purnamaningrum et al. 2021 : 52). Dalam pelaksanaannya, keterlibatan lembaga pengawas seperti Satpol PP menjadi penting, karena mereka berfungsi sebagai ujung tombak dalam menegakkan ketertiban umum dan memastikan tidak terjadi pelanggaran terhadap penggunaan ruang yang sah.

Akhirnya, penerapan tata ruang perumahan yang baik di suatu wilayah tidak hanya meningkatkan efisiensi penggunaan lahan tetapi juga memberikan dampak positif terhadap ekonomi lokal. Ketika kawasan perumahan direncanakan dengan baik, akan mendorong investasi dan memfasilitasi pertumbuhan bisnis lokal, memperkuat komunitas, dan meningkatkan perekonomian secara keseluruhan (Putra, R. D, 2021: 32). Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan pihak terkait untuk merancang kebijakan tata ruang yang tidak hanya berfungsi sebagai batasan, tetapi juga sebagai panduan untuk pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan.

D. Penelitian Terdahulu

Mengenai tinjauan pustaka yang berisi pustaka dan beberapa hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya.

Pertama, hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh (M. Arya Rizqy) dalam *Journal Of Social Science Research* yang berjudul "Analisis Pembangunan

Perumahan Di Bumi Biting Indah Di Desa Kutorenon Lumajang Dengan Aturan Tata ruang Cagar Budaya Situs Biting Lumajang Dalam Undang - Undang Tata Ruang". Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif untuk menganalisis data yang dikumpulkan, hasil penelitian menunjukkan perbedaan yang signifikan antara pengembangan perumahan dan peraturan tata ruang warisan budaya di Bumi Biting Indah, menyoroti perlunya perbaikan kerangka peraturan dan akuntabilitas pemerintah daerah untuk melindungi kawasan warisan budaya. Kekurangan penelitian ini Penelitian ini tampaknya tidak memasukkan perspektif dari berbagai pemangku kepentingan, seperti penduduk setempat, pemilik properti, dan pendukung warisan budaya. Memasukkan sudut pandang ini dapat memberikan pemahaman yang lebih bernuansa tentang implikasi pengembangan perumahan pada kawasan warisan budaya (M. Arya Rizqy, R, vol. 4, 2024: 9227–37).

Kedua, hasil penelitian yang dilakukan oleh Panca Subagyo dalam jurnal yang berjudul Penegakan Hukum Pidana terhadap Tindak Pidana di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menunjukkan bahwa penegakan hukum pidana di sektor permukiman belum berjalan optimal. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan studi kasus terhadap pelanggaran regulasi permukiman di beberapa daerah. Hasilnya menyoroti bahwa pelanggaran dalam bidang ini lebih sering diselesaikan secara administratif ketimbang pidana. Salah satu kasus yang dibahas yaitu di Padang dengan terdakwa Elvi Madreani, menunjukkan lemahnya penegakan hukum

pidana dalam praktik. Kelemahan dari penelitian ini adalah belum melibatkan pandangan langsung dari aparat penegak hukum atau pemangku kepentingan di daerah, sehingga pemetaan tantangan penegakan hukum belum sepenuhnya komprehensif (Panca Subagyo, 2021: 37–52).

Ketiga, hasil penelitian oleh Muhar Junef dalam artikelnya yang berjudul *Penegakan Hukum dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*, menyimpulkan bahwa penegakan hukum tata ruang di Indonesia masih sangat lemah dan belum mampu menekan pelanggaran tata ruang secara signifikan. Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji hubungan antara pelaksanaan hukum dan realitas pelanggaran yang terjadi, seperti pengubahan rencana tata ruang demi kepentingan investasi. Penelitian ini menekankan pentingnya integrasi antara sanksi administratif, perdata, dan pidana guna menciptakan kepatuhan hukum yang berkelanjutan. Kelebihan penelitian ini adalah fokus pada aspek hukum lingkungan dan keberlanjutan, namun kelemahannya adalah tidak adanya data lapangan atau perspektif dari masyarakat terdampak, yang membuat analisisnya kurang menyentuh sisi sosial dari penataan ruang (Muhar Junef, 2020: 11–20).

Keempat, hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh Alifi Haqi Bayhaqi (2020) dalam *E-Journal Unesa Jurnal Untag SMG* dengan judul “*Penegakan Hukum terhadap Pelanggaran Izin Alih Fungsi Bangunan di Kabupaten Sidoarjo*”. Metode penelitian yang digunakan Yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran alih fungsi bangunan dari hunian menjadi ruko di Kecamatan Candi, Sidoarjo. Meskipun Peraturan

Daerah IMB telah disahkan sejak 2012, penegakan hukum dinilai kurang optimal karena terbatasnya jumlah aparat penegak hukum dan kurangnya kesadaran masyarakat. Penelitian mengenai Penegakan Hukum terhadap Pelanggaran Izin Alih Fungsi Bangunan di Kabupaten Sidoarjo bertujuan untuk mengkaji sejauh mana pemerintah daerah, khususnya dinas terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang atau Dinas Perizinan, menegakkan regulasi terhadap perubahan fungsi bangunan tanpa izin yang sah. Fenomena alih fungsi bangunan, misalnya dari rumah tinggal menjadi tempat usaha atau industri. Seringkali menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti ketidaksesuaian dengan tata ruang, gangguan lingkungan, serta risiko keselamatan bangunan yang tidak sesuai standar teknis (Alifi Haqi Bayhaqi, 2020). Penelitian ini penting untuk menemukan solusi yang lebih tegas dan terstruktur agar alih fungsi bangunan dapat dikendalikan sesuai peruntukannya. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberi rekomendasi kebijakan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat serta memperkuat sistem perizinan dan pengawasan di bidang tata ruang. Kekurangan penelitian ini tidak membahas secara mendalam faktor-faktor sosial dan ekonomi yang mempengaruhi pelanggaran, serta tidak menyarankan solusi konkret untuk meningkatkan efektivitas penegakan hukum. Keterbatasan akses terhadap data instansi pemerintah salah satu tantangan utama adalah kesulitan dalam memperoleh data lengkap dan akurat dari instansi pemerintah terkait (misalnya jumlah pelanggaran, proses penanganan, dan sanksi yang diberikan).

Kelima, hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh Indah Kamilah Nurul

Syifa & Frency Siska dalam Jurnal Riset Ilmu Hukum pada Juli (2023) dengan judul "Pembangunan Perumahan Komersial di Kawasan Industri Kabupaten Karawang Ditinjau dari Perencanaan Ruang". Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan yang menekankan pada kajian terhadap norma hukum yang berlaku. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa banyak proyek perumahan komersial dibangun di kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya menurut RTRW, seperti di kawasan industri. Hal ini berpotensi menimbulkan dampak negatif bagi manusia dan lingkungan, karena bertentangan dengan peraturan yang ada. Kelemahan penelitian ini adalah hanya menggunakan pendekatan hukum tanpa mempertimbangkan data lapangan secara mendalam, tidak melibatkan data spasial atau statistik pendukung.

Berdasarkan beberapa hasil penelitian terdahulu, ada satu kebaruan yang akan diteliti oleh penulis yang belum penulis temukan pada hasil penelitian terdahulu, yaitu dalam metode penelitian penulis menggunakan wawancara mendalam dengan beberapa narasumber diantaranya warga sekitar dan pejabat pemerintah yang bersangkutan. Penelitian ini menggunakan metode empiris jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya menggunakan metode normatif.