

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perkotaan di Indonesia terus meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi, terutama di wilayah strategis seperti Kota Tangerang. Percepatan ini tidak hanya mencerminkan kemajuan ekonomi, tetapi juga membawa tantangan dalam hal penataan ruang yang efektif. Kota Tangerang menjadi salah satu contoh nyata di mana dinamika urbanisasi sering kali berujung pada konflik pemanfaatan lahan. Penataan ruang yang tidak terencana kerap menghasilkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan tata ruang, sehingga memicu persoalan yang kompleks. Ketidaksesuaian ini menciptakan permasalahan seperti pemanfaatan lahan konservasi untuk kepentingan komersial, yang berpotensi merusak keseimbangan ekosistem dan tata ruang perkotaan secara keseluruhan. (Samson Suryanto, et al., 2022: 39-49)

Peraturan tata ruang adalah fondasi utama dalam menciptakan tata ruang yang terorganisir. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 35, menegaskan bahwa "Pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan." Ketentuan ini memberikan kerangka hukum untuk memastikan bahwa pembangunan dilakukan sesuai peruntukannya. Pelanggaran terhadap tata ruang bukan hanya menciptakan ketidakteraturan, tetapi juga mengancam kualitas

kehidupan masyarakat. Ketika pengembang tidak mematuhi tata ruang, fungsi kawasan seringkali berubah dari yang direncanakan, seperti ruang terbuka hijau menjadi kawasan perumahan atau komersial. Hal ini mencerminkan pentingnya penegakan peraturan tata ruang untuk menjaga keseimbangan tata ruang yang berkelanjutan (Kevin Lie, et al., vol. 1, 2023: 54–62).

Pelanggaran tata ruang memiliki dampak luas yang tidak hanya berdampak pada lingkungan, tetapi juga memengaruhi aspek sosial dan ekonomi. Ketidakseimbangan ekologi menjadi salah satu akibat yang signifikan, seperti berkurangnya ruang hijau yang mengakibatkan degradasi lingkungan. Selain itu, pembangunan yang tidak sesuai tata ruang sering kali memperburuk kemacetan lalu lintas karena ketidaksesuaian infrastruktur jalan dengan peningkatan aktivitas di kawasan tertentu (Soerjono Soekanto, 2017: 43). Dampak lainnya adalah munculnya konflik sosial, seperti perselisihan antara pengembang dan masyarakat setempat. Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007, Pasal 37, mengatur bahwa "Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang dapat dikenai sanksi administratif." Ketentuan ini bertujuan memberikan efek jera bagi pelanggar (Cindy Cintya Lauren, vol 2, 2023: 389–400).

Sebagai bagian dari kawasan penyangga ibukota, Kota Tangerang memiliki posisi strategis dalam perkembangan wilayah Jabodetabek. Kota ini menghadapi tekanan pembangunan yang tinggi, baik dari sektor industri

maupun perumahan. Namun, tingginya tekanan ini kerap menimbulkan pelanggaran terhadap peraturan tata ruang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pemerintah daerah berupaya menjaga keseimbangan antara pembangunan dan pelestarian lingkungan, tetapi tantangan ini semakin berat dengan banyaknya pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang. Tata ruang yang tidak ditaati menciptakan ketidaksesuaian tata ruang yang merugikan masyarakat luas, baik dari segi kenyamanan maupun kualitas lingkungan (Sheila Maria Belgis Putri Affiza, vol 7, 2022: 828–44).

Sektor perumahan menjadi salah satu penyumbang terbesar pelanggaran tata ruang di Kota Tangerang. Banyak pengembang membangun kawasan perumahan di wilayah yang seharusnya dilindungi, seperti kawasan konservasi dan ruang terbuka hijau. Namun, dalam praktiknya, pengembang sering kali mengabaikan aturan ini demi keuntungan ekonomi, yang pada akhirnya menciptakan konflik dengan masyarakat dan pemerintah daerah (Kevin Lie, et al., 2021: 15).

Penegakan hukum menjadi kunci dalam mengatasi pelanggaran peraturan tata ruang. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Pasal 69, menyebutkan bahwa *"Setiap pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dapat dikenai sanksi administratif, Peraturan Daerah, maupun pidana."* Penegakan hukum ini bertujuan memberikan efek jera kepada pelanggar dan memastikan pembangunan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun,

tantangan dalam implementasi hukum sering kali muncul, seperti lemahnya kapasitas pemerintah daerah dan intervensi kepentingan politik atau ekonomi. Akibatnya, banyak pelanggaran yang tidak tertangani dengan baik, sehingga mengurangi efektivitas peraturan tata ruang dalam menciptakan tata ruang yang harmonis (Ismet Gunawan, 2021: 37).

Pengawasan yang tidak optimal menjadi salah satu penyebab utama maraknya pelanggaran tata ruang. Pemerintah daerah sering kali kekurangan sumber daya manusia dan teknologi untuk memantau aktivitas pembangunan secara menyeluruh. Hal ini menyebabkan banyak pelanggaran baru terdeteksi setelah pembangunan selesai, yang membuat penegakan hukum menjadi lebih sulit. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa "*Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang dilakukan untuk memastikan kesesuaian dengan rencana tata ruang.*" Namun, tanpa pengawasan yang efektif, upaya penegakan hukum tidak dapat berjalan optimal, sehingga pelanggaran terus terjadi (I Made Arismayuda, et al., vol 3, 2022: 564– 71).

Kepastian hukum menjadi elemen penting dalam memastikan tata ruang yang terorganisir. Ketiadaan kepastian hukum sering kali memicu pelanggaran, karena pengembang merasa dapat menghindari sanksi. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021, Pasal 23 ayat (1), menegaskan bahwa "*Pemerintah wajib memberikan kepastian hukum dalam pemanfaatan ruang melalui rencana tata ruang.*" Integritas dalam

penegakan hukum tidak hanya memberikan efek jera bagi pelanggar, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah. Kepastian hukum ini juga penting untuk menciptakan tata ruang yang berkelanjutan dan mendukung pembangunan yang harmonis antara sektor ekonomi dan lingkungan (Ideta Eka Saputra & Bagus Sarnawa, vol 3, 2022: 284–300).

Sebagai bentuk konkret dari implementasi prinsip kepastian hukum di bidang penataan ruang, pemerintah daerah di tingkat provinsi dan kota/kabupaten diberi kewenangan untuk menyusun rencana tata ruang wilayah yang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan wilayah masing-masing. Dalam konteks Provinsi Banten, hal ini diatur melalui Peraturan Daerah Provinsi Banten Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Banten Tahun 2010–2030. Peraturan ini menjadi pedoman makro dalam pengelolaan ruang provinsi, sekaligus menjadi acuan normatif bagi pemerintah kota/kabupaten di dalam wilayah administratif Banten, termasuk Kota Tangerang.

Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2011-2031 Peraturan Daerah ini adalah dasar hukum yang mengatur pembagian dan peruntukan ruang di Kota Tangerang. RTRW Kota Tangerang 2011-2031 mencakup pemetaan penggunaan lahan berdasarkan fungsi ruang, termasuk untuk sektor perumahan, perdagangan, industri, dan ruang terbuka hijau. Tujuan dari RTRW adalah untuk menciptakan tata ruang

yang terencana dan terarah sehingga pembangunan kota dapat berjalan dengan berkelanjutan, menghindari penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan fungsinya, serta menjaga keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan pelestarian lingkungan.

Tata ruang dalam RTRW Kota Tangerang dibagi ke dalam beberapa kategori, seperti kawasan perumahan, komersial, industri, konservasi, dan lainnya. Setiap jenis tata ruang ini memiliki aturan spesifik mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dibangun di area tersebut. Misalnya, kawasan yang ditetapkan untuk perumahan hanya boleh digunakan untuk pembangunan rumah tinggal dan fasilitas yang mendukung kegiatan perumahan, seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, dan tempat ibadah. Pembangunan yang berada di luar tata ruang yang ditetapkan dalam RTRW, seperti membangun perumahan di area yang seharusnya digunakan untuk kegiatan industri atau kawasan hijau, dapat dikenakan sanksi administratif. Sanksi tersebut antara lain berupa penghentian pembangunan, pembongkaran bangunan yang melanggar, hingga denda atau kewajiban untuk melakukan perubahan status lahan melalui prosedur yang ditentukan oleh pemerintah daerah.

Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Tata ruang (RDTR-PZ) Kota Tangerang. RDTR-PZ adalah aturan yang lebih mendetail mengenai pemanfaatan ruang di tingkat kelurahan atau kecamatan. Peraturan Daerah ini memberikan rincian lebih lanjut tentang tata ruang yang telah

ditetapkan dalam RTRW dan mengatur penggunaan ruang secara lebih spesifik yang mencakup peraturan mengenai pemanfaatan ruang untuk sektor-sektor yang lebih terperinci, seperti kawasan perumahan, pusat bisnis, kawasan industri, dan lainnya. Peraturan ini bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan lahan sesuai dengan kebutuhan kota, serta memastikan pembangunan tetap terstruktur dan sesuai dengan kebijakan tata ruang.

Salah satu tujuan dari RDTR-PZ adalah untuk menghindari pembangunan yang tidak sesuai dengan fungsi lahan yang telah ditetapkan dalam RTRW. Sebagai contoh, jika suatu kawasan telah ditetapkan untuk perumahan, maka kawasan tersebut tidak boleh digunakan untuk kegiatan industri atau perdagangan yang bisa menimbulkan gangguan lingkungan, seperti polusi suara atau udara. Kaitan dengan RTRW Kota Tangerang, Pembangunan perumahan yang dilakukan di luar tata ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW Kota Tangerang serta RDTR-PZ, dapat menimbulkan berbagai dampak negatif.

Pembangunan di luar tata ruang bisa menyebabkan ketidaksesuaian dalam penyediaan fasilitas dan infrastruktur, seperti akses jalan, fasilitas air bersih, serta sistem drainase. Ini dapat menyebabkan kemacetan, banjir, atau ketidakmampuan pemerintah untuk menyediakan layanan dasar di kawasan tersebut. Untuk itu, agar perumahan yang dibangun tetap sesuai dengan kebijakan tata ruang dan mendukung keberlanjutan kota, penting untuk mematuhi ketentuan yang ada dalam RTRW dan RDTR-PZ Kota

Tangerang. Pemerintah daerah melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dan instansi terkait lainnya memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap pembangunan yang ada, serta memastikan bahwa setiap pembangunan sesuai dengan peruntukan ruang yang telah disusun.

Penyelesaian masalah pelanggaran tata ruang memerlukan pendekatan yang melibatkan berbagai pihak, seperti pemerintah, masyarakat, dan pengembang. Teknologi modern, seperti sistem informasi geografis (GIS), dapat digunakan untuk memantau pemanfaatan ruang secara real-time, sehingga potensi pelanggaran dapat dicegah sejak dini. Kolaborasi ini juga memerlukan kesadaran masyarakat akan pentingnya kepatuhan terhadap tata ruang untuk menciptakan lingkungan yang lebih baik. Peraturan yang tegas, pengawasan yang efektif, dan teknologi yang mendukung menjadi kombinasi yang diperlukan untuk menyelesaikan masalah ini secara komprehensif (Vincentius Andhika Wijaya, vol 2, 2020: 88–100)

Penegakan hukum yang konsisten dan transparan diharapkan dapat mengurangi pelanggaran peraturan tata ruang di Kota Tangerang. Pendekatan yang tegas dalam menerapkan sanksi, disertai pengawasan yang lebih baik, dapat menciptakan keteraturan dalam pembangunan. Dengan tata ruang yang terorganisir, kualitas hidup masyarakat akan meningkat, dan pembangunan berkelanjutan dapat terwujud. Hal ini juga akan mendukung visi Kota Tangerang sebagai wilayah metropolitan yang

modern, teratur, dan ramah lingkungan. Penegakan hukum yang tegas memberikan kepastian bagi semua pihak untuk mendukung pembangunan yang sesuai dengan peraturan dan kebutuhan masyarakat (Gunawan, et al).

Dengan demikian, peneliti tertarik untuk meneliti bagaimana ***“Penegakan Hukum Terhadap Pembangunan Perumahan yang Melanggar Peraturan Tata ruang di Kota Tangerang.”***

B. Identifikasi Masalah

1. Ketidakseimbangan antara percepatan pembangunan perkotaan dan penataan ruang yang terencana di wilayah metropolitan seperti Kota Tangerang, yang memicu konflik penggunaan lahan dan pelanggaran peraturan tata ruang.
2. Maraknya pelanggaran tata ruang di sektor perumahan di Kota Tangerang, termasuk pembangunan di wilayah konservasi atau ruang terbuka hijau, yang bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW).
3. Keterbatasan pengawasan dan penegakan hukum dalam mengatasi pelanggaran peraturan tata ruang, yang disebabkan oleh kurangnya sumber daya manusia, teknologi pengawasan, dan tantangan dari kepentingan politik maupun ekonomi.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penegakan hukum terhadap pembangunan perumahan yang melanggar tata ruang di Kota Tangerang?

2. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Tangerang dalam penegakan hukum terhadap pembangunan perumahan yang Melanggar peraturan tata ruang di Kota Tangerang?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penegakan hukum terhadap pembangunan perumahan yang melanggar tata ruang di Kota Tangerang.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Tangerang dalam penegakan hukum terhadap pembangunan perumahan yang melanggar peraturan tata ruang di Kota Tangerang.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memperkaya konsep dan menambah wawasan secara teoritis mengenai penegakan hukum terhadap pembangunan perumahan yang melanggar peraturan tata ruang guna untuk perkembangan ilmu pengetahuan sehingga berguna sebagai referensi bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

2. Manfaat Praktis

Dari proses penelitian ini memberikan manfaat praktis mengenai penegakan hukum terhadap pembangunan perumahan yang melanggar peraturan tata ruang di Kota Tangerang yang dapat dijadikan rekomendasi dan bahan kajian kepustakaan bagi yang melakukan objek Penelitian.

F. Kerangka Konseptual

1. Regulasi dan Kebijakan Tata ruang, Peraturan tata ruang berfungsi sebagai landasan hukum yang mengatur pengelolaan tata ruang secara terencana dan terstruktur. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa penggunaan lahan sesuai dengan fungsi dan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan. Dasar hukum seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, khususnya Pasal 35, menegaskan bahwa setiap pemanfaatan ruang harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah dirumuskan. Selain itu, Peraturan Daerah Kota Tangerang mengenai RTRW menjadi acuan lokal yang lebih spesifik untuk mengontrol pemanfaatan ruang di kawasan tersebut. Dengan adanya kebijakan tata ruang, diharapkan pembangunan perkotaan dapat berjalan secara terintegrasi dan selaras dengan kebutuhan lingkungan, sosial, dan ekonomi (Stevanus Eko Pramuji & Viorizza Suciani Putri, vol 10, 2021: 18).
2. Pelanggaran Peraturan Tata ruang, biasanya terjadi ketika pengembang atau pihak tertentu melaksanakan pembangunan di wilayah yang tidak sesuai dengan fungsi kawasan sebagaimana dirumuskan dalam rencana tata ruang. Contoh yang sering terjadi adalah pembangunan perumahan di area yang ditetapkan sebagai ruang terbuka hijau atau zona konservasi. Pelanggaran semacam ini tidak hanya melanggar hukum, tetapi juga memberikan dampak buruk pada ekosistem lokal, seperti kerusakan lingkungan,

hilangnya kawasan resapan air, dan ketidakseimbangan ekologi. Selain itu, pelanggaran terhadap tata ruang juga dapat mengganggu fungsi sosial dan ekonomi kawasan tersebut, misalnya dengan meningkatnya konflik penggunaan lahan atau menurunnya kualitas hidup masyarakat (Gunawan, et al).

3. Penegakan Hukum, Penegakan hukum memegang peran sentral dalam mencegah dan menangani pelanggaran tata ruang yang dapat merusak tata ruang perkotaan. Sebagai alat pengawasan dan pengendalian, penegakan hukum mencakup penerapan berbagai sanksi, mulai dari administratif, seperti pencabutan izin, hingga pidana, seperti denda atau kurungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 69 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Proses penegakan hukum ini bertujuan untuk memberikan efek jera kepada para pelanggar sekaligus memastikan bahwa pembangunan di wilayah perkotaan tetap berjalan sesuai aturan yang berlaku. Namun, efektivitas penegakan hukum sangat bergantung pada konsistensi pelaksanaannya serta dukungan dari semua pihak yang terlibat (Gunawan, et al).
4. Faktor Pendukung dan Penghambat Penegakan Hukum, Penegakan hukum terhadap pelanggaran tata ruang sering kali menghadapi berbagai tantangan, mulai dari lemahnya pengawasan hingga keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi. Pemerintah daerah sering kali tidak memiliki sistem monitoring yang memadai

untuk memantau pembangunan secara real-time, sehingga pelanggaran baru terdeteksi setelah proyek selesai. Selain itu, kepentingan politik dan ekonomi dari berbagai pihak dapat menjadi penghambat serius dalam proses penegakan hukum. Di sisi lain, perkembangan teknologi seperti Sistem Informasi Geografis (GIS) dapat menjadi solusi untuk memperkuat pengawasan. Melalui kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan pengembang, penegakan hukum dapat menjadi lebih efektif dan efisien (M A P Halawa, 2022: 20-22).

5. Dampak Pelanggaran dan Penegakan Hukum terhadap Tata Ruang, Pelanggaran terhadap peraturan tata ruang memiliki dampak jangka panjang yang sangat merugikan, baik bagi lingkungan maupun masyarakat. Ketidaksesuaian pembangunan dengan rencana tata ruang dapat menyebabkan kerusakan ekologis, seperti banjir akibat hilangnya resapan air, serta peningkatan konflik sosial akibat perubahan fungsi lahan. Sebaliknya, penegakan hukum yang konsisten dan tegas dapat membantu mengurangi pelanggaran tata ruang, menciptakan keteraturan dalam pembangunan, serta menjaga keberlanjutan tata ruang perkotaan. Dengan pendekatan hukum yang transparan dan terintegrasi, tidak hanya kualitas tata ruang yang dapat ditingkatkan, tetapi juga kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah dalam mengelola pembangunan di wilayah perkotaan (Suryanto, Rijadi, & Widoyoko, 2020: 48-52).

G. Kerangka Teori

Kerangka Teori merupakan landasan konseptual yang digunakan peneliti untuk mengkaji permasalahan penelitian, berisi teori yang relevan yang digunakan kemudian untuk membantu merumuskan rumusan masalah, menyusun instrumen penelitian, serta membangun argumen dalam penelitian.

Teori Penegakan Hukum

Teori ini menyoroti bagaimana aturan hukum diterapkan dalam praktik untuk mencapai keadilan dan ketertiban. Dalam kasus tata ruang, penegakan hukum mencakup penerapan sanksi administratif, perdata, atau pidana terhadap pelanggar, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. Teori ini juga menyoroti pentingnya peran institusi pemerintah dalam memantau dan mengawasi pelaksanaan peraturan tata ruang, termasuk penggunaan teknologi seperti GIS untuk meningkatkan efektivitas pengawasan.

Penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Jadi penegakan hukum pada hakikatnya adalah proses perwujudan ide-ide. Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat

menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal. Joseph Goldstein membedakan penegakan hukum pidana menjadi 3 bagian yaitu:

- 1) *Total enforcement*, yakni ruang lingkup penegakan hukum pidana sebagaimana yang dirumuskan oleh hukum pidana substantif (*substantive law of crime*). Penegakan hukum pidana secara total ini tidak mungkin dilakukan sebab para penegak hukum dibatasi secara ketat oleh hukum acara pidana yang antara lain mencakup aturanaturan penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan dan pemeriksaan pendahuluan. Disamping itu mungkin terjadi hukum pidana substantif sendiri memberikan batasan-batasan. Misalnya dibutuhkan aduan terlebih dahulu sebagai syarat penuntutan pada delik-delik aduan (*klacht delicten*). Ruang lingkup yang dibatasi ini disebut sebagai *area of no enforcement*.
- 2) *Full enforcement*, setelah ruang lingkup penegakan hukum pidana yang bersifat total tersebut dikurangi *area of no enforcement* dalam penegakan hukum ini para penegak hukum diharapkan penegakan hukum secara maksimal.
- 3) *Actual enforcement*, menurut Joseph Goldstein *full enforcement* ini dianggap *not a realistic expectation*, sebab adanya keterbatasan-keterbatasan dalam bentuk waktu, personil, alat-alat

investigasi, dana dan sebagainya, yang kesemuanya mengakibatkan keharusan dilakukannya *discretion* dan sisanya inilah yang disebut dengan *actual enforcement*.

Sebagai suatu proses yang bersifat sistemik, maka penegakan hukum pidana menampakkan diri sebagai penerapan hukum pidana (*criminal law application*) yang melibatkan berbagai sub sistem struktural berupa aparat kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan pemasyarakatan. Termasuk didalamnya tentu saja lembaga penasehat hukum. Dalam hal ini penerapan hukum haruslah dipandang dari 3 dimensi:

- a. Penerapan hukum dipandang sebagai sistem normatif (*normative system*) yaitu penerapan keseluruhan aturan hukum yang menggambarkan nilai- nilai sosial yang didukung oleh sanksi pidana.
- b. Penerapan hukum dipandang sebagai sistem administrasi (*administrative system*) yang mencakup interaksi antara pelbagai aparatur penegak hukum yang merupakan sub sistem peradilan diatas.
- c. Penerapan hukum pidana merupakan sistem sosial (*social system*), dalam arti bahwa dalam mendefinisikan tindak pidana harus pula diperhitungkan berbagai perspektif pemikiran yang ada dalam lapisan masyarakat (Haris Hammaminata, vol 2, 2021: 22).

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan objek yang akan diteliti dan tujuan yang akan dicapai maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum kualitatif. Penelitian kualitatif adalah cara untuk melihat dan memahami bagaimana individu atau kelompok melihat peristiwa sosial atau manusia. Menurut Creswell (2013), beberapa ciri utama penelitian kualitatif adalah data dikumpulkan dalam lingkungan alami, peneliti berfungsi sebagai alat utama, pendekatan induktif, dan analisis data interpretatif dan holistik. Creswell juga menyebutkan lima pendekatan penelitian kualitatif yaitu *fenomenologi*, *grounded theory*, *etnografi*, studi kasus, dan naratif. Masing-masing pendekatan memiliki fokus dan metode analisis yang berbeda. Penelitian kualitatif melibatkan banyak langkah. Ini termasuk menemukan masalah, memilih metode penelitian, mengumpulkan data, menganalisis data, memastikan bahwa hasilnya benar, dan membuat laporan penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk memahami pengalaman subjektif individu dalam konteks tertentu dengan cara yang mendalam dan kaya makna, sehingga sangat berguna dalam studi sosial dan humaniora (John W. Creswell, 2013: 34).

Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai ilmu atau aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan

pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Penulis menggunakan pendekatan penelitian Empiris yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat karakteristik suatu fenomena atau masalah tertentu, serta menganalisisnya secara mendalam untuk memahami hubungan dan makna yang terkandung di dalamnya. Dalam konteks penelitian hukum, pendekatan ini digunakan untuk mendeskripsikan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, atau praktik hukum yang berlaku, kemudian menganalisisnya untuk menemukan pemahaman yang komprehensif mengenai isu hukum yang diteliti. Pendekatan Empiris bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan menyeluruh kondisi yang terjadi dalam pembangunan perumahan yang melanggar peraturan sistem tata ruang di Kota Tangerang, khususnya terkait konflik hukum yang timbul antara pemerintah dan pihak pengembang. Penelitian Empiris ini menggali secara rinci mengenai dampak pelanggaran tata ruang terhadap hak-hak masyarakat, serta konsekuensi sosial dan ekonomi yang ditimbulkannya. Sementara itu, pendekatan analitis digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisis hubungan antara berbagai faktor penyebab konflik hukum dalam kasus pelanggaran tata ruang ini, seperti lemahnya pengawasan tata ruang, ketidaksesuaian antara rencana pembangunan dan peraturan daerah, serta minimnya partisipasi masyarakat dalam

proses perencanaan. Peneliti akan mengaitkan temuan lapangan dengan teori hukum tata ruang dan kebijakan pembangunan yang berlaku, guna memberikan gambaran utuh serta solusi yang dapat diusulkan (Wildan Mukhalad 2020 : 219)

2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu: (Kevin Lie, et al., 2020: 14).

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau penelitian lapangan. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian secara langsung di Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang, Dinas Perumahan Pemukiman Pertanahan, Satuan Polisi Pamong Praja Kota Tangerang dan perwakilan masyarakat (Rukun Warga) dari lokasi penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari lapangan, yaitu berupa sejumlah keterangan yang diperoleh dari dokumen-dokumen seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang RTRW, serta penelitian terdahulu yang relevan.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Dilakukan kepada informan kunci, seperti pejabat pemerintah, pengembang, dan masyarakat yang terdampak. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai implementasi peraturan tata ruang dan tantangan dalam penegakan hukum. Bapak Arul Samsudin selaku Kepala Bidang Tata Ruang di PUPR, Ibu Maria selaku bidang Tata Umum Perkim, Bapak Budi Darmawanto selaku Kepala Seksi Data dan Informasi di Satpol PP, dan Bapak Ahyar selaku ketua RW 15 Kecamatan Periuk.

b. Observasi

Dilakukan untuk mengamati kondisi tata ruang di lokasi penelitian, termasuk pelanggaran tata ruang dan dampaknya terhadap lingkungan. Lokasi penelitian di salahsatu wilayah Kecamatan Periuk RW 15, Kota Tangerang.

c. Dokumentasi

Melibatkan pengumpulan dokumen, seperti peta tata ruang, laporan pemerintah, dan berita media berkaitan dengan pelanggaran tata ruang. Dokumentasi yang didapatkan peneliti yaitu berupa; gambar (foto) dengan narasumber, gambar (foto) lokasi penelitian, rekaman suara (lisan) pada saat wawancara, catatan (tulisan) wawancara, laporan pemerintah dan berita media.

4. Teknik Pengolahan Data

Dari hasil data yang telah dikumpulkan, di tahap ini penulis

melakukan teknik pengolahan data dengan Langkah-langkah sebagai berikut yaitu dengan memilih, memusatkan perhatian, mengabstraksi dan mentransformasi data kasar yang telah diperoleh untuk kemudian dipertajam, digolongkan, diarahkan dan disaring untuk mengambil intisari dari keseluruhan data yang telah diperoleh.

a. *Editing Data*

Editing adalah meneliti data-data yang diperoleh, terutama kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan data yang lain terhadap hasil yang dijadikan rujukan mencari data.

b. Display/penyajian Data

Sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan untuk menarik Kesimpulan dan pengambilan Tindakan. Bentuk penyajiannya antara lain berupa teks naratif, matriks, grafik jaringan dan bagan. Tujuannya adalah untuk memudahkan membaca dan menarik kesimpulan.

5. Analisis Data

Analisis Data sebagai tindak lanjut dari proses pengolahan data, memerlukan penelitian dan daya pikir optimal. Pemilihan terhadap analisis yang dilakukan bertumpu pada tipe dan tujuan penelitian serta sifat dan data. Dalam suatu penelitian, teknik analisis data merupakan suatu hal yang sangat penting untuk menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data-data yang ada. Pada tahap ini seluruh data yang ada diolah dan dianalisis

sedemikian rupa guna memecahkan atau menjelaskan masalah-masalah yang telah dikemukakan di awal.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran singkat dari keseluruhan Skripsi ini, maka penulis menyajikan sistematika pembahasan ke dalam lima bab dengan uraian masing-masing sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, Bab ini memuat pendahuluan yang diantaranya adalah latar belakang masalah yang diuraikan, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG MELANGGAR PERATURAN TATA RUANG, Bab ini membahas teori-teori dan konsep-konsep yang relevan dengan topik penelitian, termasuk penegakan hukum, peraturan tata ruang, serta studi-studi sebelumnya yang mengkaji masalah pembangunan yang melanggar regulasi. Tinjauan pustaka ini bertujuan untuk memberikan landasan teoritis bagi penelitian yang dilakukan.

BAB III HASIL PENELITIAN TENTANG PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG MELANGGAR PERATURAN TATA RUANG DI KOTA TANGERANG DAN KENDALA, Bab ini menyajikan hasil temuan dari penelitian yang dilakukan di Kota Tangerang terkait pelanggaran peraturan

tata ruang dalam pembangunan perumahan. Data yang diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi akan dipaparkan dengan jelas di bab ini.

BAB IV ANALISIS PEMBAHASAN TENTANG PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG MELANGGAR PERATURAN TATA RUANG DI KOTA TANGERANG DAN KENDALA, Bab ini mengulas hasil temuan penelitian dan menganalisis penyebab serta dampak dari pelanggaran peraturan tata ruang dalam pembangunan. Pembahasan akan mencakup penilaian terhadap efektivitas penegakan hukum yang ada serta rekomendasi untuk perbaikan ke depannya.

BAB V PENUTUP, Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, serta rekomendasi untuk pemerintah daerah dan pihak terkait mengenai langkah-langkah yang perlu diambil untuk memperbaiki penegakan hukum terhadap pembangunan yang melanggar peraturan tata ruang.