

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2012  
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MOJOKERTO TAHUN  
2012 – 2032 TERHADAP ALIH FUNGSI PERUMAHAN  
MENJADI *HOME INDUSTRY* PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH***

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**ALFIN NUR FIRDAUS**

**NIM 17230065**



**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
2021**

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2012  
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MOJOKERTO TAHUN  
2012 – 2032 TERHADAP ALIH FUNGSI PERUMAHAN  
MENJADI *HOME INDUSTRY* PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH***

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**ALFIN NUR FIRDAUS**

**NIM: 17230065**



**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2021**

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan kelimuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2012  
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MOJOKERTO  
TAHUN 2012-2032 TERHADAP ALIH FUNGSI PERUMAHAN MENJADI  
*HOME INDUSTRY* PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH***

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 9 Desember 2020



Alfin Nur Firdaus  
NIM. 17230065

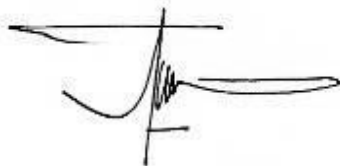
## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Alfin Nur Firdaus NIM: 17230065 Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**Implementasi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wiayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 Terhadap Alih Fungsi Perumahan Menjadi *Home Industry* Perspektif *Maslahah Mursalah***

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi



Dr. M. Aunul Hakim, M.H  
NIP 196509192000031001

Malang, 9 April 2021  
Dosen Pembimbing



Nur Jannani, S.HI., M.H.  
NIP 198110082015032002

**PENGESAHAN SKRIPSI**


Dewan Penguji Skripsi saudara Alfin Nur Firdaus, NIM 17230065, mahasiswa Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2012  
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MOJOKERTO TAHUN  
2012 – 2032 TERHADAP ALIH FUNGSI PERUMAHAN  
MENJADI *HOME INDUSTRY* PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH***

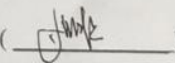
Telah dinyatakan lulus dengan nilai.....(.....)

Dengan Penguji:


1. Irham Bashori, S.HI., M.H.  
NIP 198512132015031005

  
Ketua

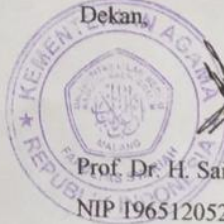
2. Nur Jannani, S.HI., M.H.  
NIP 198110082015032002

  
Sekretaris

3. Prof. Dr. H. Saifullah, S.H., M. Hum,  
NIP 196512052000031001

  
Penguji Utama

Malang, 29 April 2021

Dekan,  
  
Prof. Dr. H. Saifullah, S.H., M. Hum,  
NIP 196512052000031001

## MOTTO

مَنْ يُطِيعِ الرَّسُولَ فَقَدْ أَطَاعَ اللَّهَ

“Barangsiapa yang menaati Rasul itu, sesungguhnya ia telah menaati Allah.”

(QS An Nisa ayat 80).

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirabbil'alamin, yang telah memberikan rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul: **IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2012 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MOJOKERTO TERHADAP ALIH FUNGSI PERUMAHAN MENJADI *HOME INDUSTRY* PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH** dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar'i. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Amien.

Dengan segala pengajaran, bimbingan/ pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M. Ag, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. H. Saifullah, S.H., M. Hum, Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. M. Aunul Hakim, S. Ag., M.H, selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
4. Dewan Penguji Skripsi yaitu Prof. Dr. H. Saifullah, S.H., M. Hum. Selaku Penguji Utama, Irham Bashori, S.HI., M.H. selaku ketua dan Nur Jannani, S.HI, M.H selaku sekretaris, terimakasih telah meluangkan waktunya untuk skripsi ini.
5. Nur Jannani, S.HI., M.H, selaku dosen pembimbing penulis yang

telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini

6. Teguh Setyabudi, S.HI., M.H selaku dosen wali selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
7. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
8. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, yang telah memberikan pelajaran kepada kami semua. Dengan niat dan ikhlas. Semoga amal mereka menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
9. Kepada Orang tua yang telah dukungan serta doa sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.
10. Kepada semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama proses hingga akhir selesainya skripsi ini.

Malang, 9 April 2021



**Alfin Nur Firdaus**  
**NIM 17230065**



## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bahasa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa Nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam Footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar Internasional. Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te

ث	S a	S	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	H{a	H{	Ha (dengan titik diatas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Z al	Z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	S{ad	S{	Es (dengan titik di bawah)
ض	D}ad	D{	De (dengan titik di bawah)
ط	T{a	T{	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Z}a	Z{	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha

ء / إ	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabilaterletak ditengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas ('), terbalik dengan koma (,) untuk penggantian lambang ع.

### C. Vokal Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal fathah ditulis dengan "a" kasrah dengan "i" dlommah dengan "u" sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	A	قال menjadi qala
i = kasrah	I	قيل menjadi qila
u = dlommah	U	دون-menjadi duna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan "i", melainkan tetap dengan "iy" agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya, begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah fathah ditulis dengan "aw" dan "ay". Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
Aw = و	قول menjadi qawlun
Ay = ي	خير menjadi khayrun

#### **D. Ta'marbuthah ( ة )**

Ta'marbuthah ditransliterasikan dengan "t" jika di tengah kalimat, tetapi ta' marbuthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya الرسالة للمدرسة menjadi al-risalatli-mudarrisah. Atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "t" yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya اللهم في رحمة menjadi fi rahmatillah.

#### **E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalalah**

Kata sandang berupa "al" (ال) dalam lafadh jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut:

1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan.....
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan.....
3. Masya'Allah kana wa malam yasyd lam yakum
4. Billah 'azza wa jalla

#### **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut: "...Abdurahman Wahid, mantan presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun..." Perhatikan penulisan nama "Abdurahman Wahid", "Amin Rais" dan kata "salat" ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan

bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahman Wahid”, “Amin Rais”, dan bukan ditulis dengan “shalat”.

## ABSTRAK

Alfin Nur Firdaus, 17230065, **Implementasi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 Terhadap Alih Fungsi Perumahan Menjadi *Home Industry***. Skripsi, Jurusan Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negari Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Nur Jannani, S.HI., M.H

---

**Kata Kunci:** Tata Ruang; Perumahan; *Home Industry*; Alih Fungsi; RTRW;

Peraturan Daerah Kota Mojokerto Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto 2012-2032 salah satunya pada Pasal 70 Ayat (2) huruf c yang menegaskan “bahwa kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu kenyamanan dan keamanan serta menimbulkan pencemaran;” Jelas isi dari peraturan tersebut tidak memperbolehkan melakukan kegiatan yang mengganggu kenyamanan dan keamanan serta menimbulkan pencemaran dalam hal ini alih fungsi perumahan menjadi *Home Industry*. Adapun aturan peruntukan kawasan perumahan yang diatur secara mendalam dalam Pasal 41 Ayat (1) huruf b yang mengatur lebih lanjut mengenai kawasan peruntukan perumahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa saja yang menjadi hambatan dan upaya dalam penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan serta mengetahui bagaimana pandangan *Maslahah Mursalah* tentang Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 terhadap penataan ruang kawasan perumahan.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan datanya menggunakan wawancara, dokumentasi serta observasi langsung. Analisis data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan deskriptif analisis, dengan cara mereduksi, melakukan penyajian data kemudian ditarik sebuah kesimpulan.

Dalam penelitian ini diperoleh dua kesimpulan, yaitu pertama menunjukkan bahwa terdapat hambatan dalam penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan diantaranya, Tidak Adanya Sinkronisasi perizinan, Lemahnya pengawasan dan penertiban. Adapun upaya yang dilakukan diantaranya, Review RTRW dan Musrenbang. Kedua, Implementasi dari Pasal 41 huruf b Ayat (1) huruf b dan pasal 70 Ayat (2) huruf c masih belum efektif. Namun telah sesuai dengan prinsip *maslahah mursalah* mengingat tujuan dari dua peraturan itu berpuncak pada kesejahteraan masyarakat.

## ABSTRACT

Alfin Nur Firdaus, 17230065, **Implementation of Regional Regulation Number 4 of 2012 concerning the 2012-2032 Wiayah Spatial Plan for the City of Mojokerto on the Change of Function from Housing to Home Industry.** Thesis, Department of Constitutional Law, Faculty of Sharia, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang, Advisor: Nur Jannani, S.HI., M.H

---

**Keywords:** Spatial Planning; Housing; Home Industry; Functional shift; RTRW;

Mojokerto City Regional Regulation Number 4 of 2012 concerning the 2012-2032 City Spatial Plan for Mojokerto City, one of which is in article 70 paragraph (2) letter c which states "that activities that are not allowed include activities that interfere with comfort and safety and cause pollution;" It is clear that the contents of the regulation do not allow activities that interfere with comfort and safety and cause pollution, in this case the conversion of housing to a Home Industry. As for the rules for the designation of housing areas which are regulated in depth in Article 41 paragraph (1) letter b, which further regulates residential areas.

This study aims to find out what are the obstacles and efforts in the implementation of spatial planning in residential areas and to know how the views are *Maslahah Mursalah* concerning the Implementation of Article 41 Paragraph (1) letter b and Article 70 Paragraph (2) letter c Regional Regulation Number 4 of 2012 concerning Spatial Planning for the City of Mojokerto 2012-2032 regarding the spatial arrangement of residential areas.

The research method used is a type of empirical legal research using a sociological juridical approach, while the data sources used are primary, secondary and tertiary data sources. Methods of data collection using interviews, documentation and direct observation. Analysis of the data used in this study using descriptive analysis, by reducing, presenting the data and then drawing a conclusion.

In this study, two conclusions were obtained, namely, first, it shows that there are obstacles in the implementation of spatial planning in housing areas including, Absence of Synchronization of permits, Weak supervision and control. The efforts made include the review of the RTRW and Musrenbang. Second, the implementation of Article 41 letter b Paragraph (1) letter b and Article 70 Paragraph (2) letter c is still not effective. But in accordance with the principle *maslahah mursalah* considering that the two regulations have the aim of making the community prosperous.

## مستخلص البحث

ألفين نور فردوس، 17230065، 2021، تطبيق القانون الإقليمي رقم 4 عام 2012 عن تخطيط تصميم الولاية في مدينة موجوكتو عام 2012-2023 على تحوّل وظيفة العينيّ لتصبح صناعة المنزليّة (*Home industry*). البحث الجامعي. قسم القانون الدستوري، الكلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرفة: نور جنني الماجستير.

الكلمة الرئيسية: التصميم، العينيّ، صناعة المنزلية، تحوّل الوظيفة، RTRW

القانون الإقليمي في مدينة موجوكتو رقم 4 عام 2012 عن تخطيط تصميم الولاية في مدينة موجوكتو عام 2012-2023، أحدهم في الفصل 70 الاية (2) حرف ج قد يؤكده أنّ "تضمّنت الأنشطة غير المسموح بها الأنشطة التي تزعج الرغد و الأمان وتسبب التلوّث"؛ قد تبين المضمون من القانون أن لايجوز أن يعمل الأنشطة التي تسبب التلوّث في تحوّل وظيفة العينيّ لتصبح صناعة المنزليّة (*Home industry*). أمّا القانون يتعلّق بالعينيّ، وجد في الفصل 41 الاية (1) حرف الباء الذي تحكّم عن العينيّ تحكّمًا معتمًا.

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة العوائق والجهود المبذولة في تنفيذ التخطيط المكاني في المناطق السكنية ومعرفة كيف يرى مصلحة مرسلّة تنفيذ المادة 41 فقرة (1) حرف ب والمادة 70 فقرة (2) حرف ج اللائحة الإقليمية رقم 4 من 2012 بشأن التخطيط المكاني الإقليمي مدينة موجوكتو- 2012-2032 على التخطيط المكاني للمناطق السكنية.

طريقة البحث المستخدمة هي نوع من البحث القانوني التجريبي باستخدام منهج قانوني اجتماعي ، في حين أن مصادر البيانات المستخدمة هي مصادر البيانات الأولية والثانوية والثالثية. طرق جمع البيانات باستخدام المقابلات والتوثيق والملاحظة المباشرة. تحليل البيانات المستخدمة في هذه الدراسة باستخدام التحليل الوصفي ، عن طريق الاختزال ، وعرض البيانات ، ثم استخلاص النتائج.

في هذه الدراسة تم التوصل إلى نتيجتين: الأولى تبين وجود معوقات في تنفيذ التخطيط المكاني في مناطق الإسكان منها: عدم تزامن التصاريح ، ضعف الإشراف والرقابة. وتشمل الجهود



المبدولة مراجعة RTRW و Musrenbang. ثانيًا ، تنفيذ المادة 41 حرف ب الفقرة (1) حرف ب  
والمادة 70 الفقرة (2) حرف ج لا يزال غير فعال. ومع ذلك ، فإنه يتوافق مع مبدأ المصلحة المرسل  
مع الأخذ في الاعتبار أن الغرض من النظامين يتوج برهاية المجتمع.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASILIAN SKRIPSI .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
مختصرة نبذة.....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah.....	10
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Masalah.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Definisi Operasional.....	11
F. Sistematika Pembahasan.....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>16</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	16
B. Kerangka Teori .....	31
1. Tinjauan Umum Perumahan dan Permukiman.....	31
2. Teori Efektifitas Hukum.....	32
3. <i>Maslahah Mursalah</i> .....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
A. Jenis Penelitian.....	43
B. Pendekatan Penelitian.....	44
C. Lokasi Penelitian .....	45

D. Jenis Dan Sumber Data .....	46
E. Metode Pengumpulan Data.....	48
F. Metode Pengolahan Data.....	50
G. Metode Analisis Data.....	53
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>55</b>
1. Hambatan dan Upaya Pemerintah Kota Mojokerto dalam penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan.....	61
2. Pandangan <i>Maslahah Mursalah</i> mengenai Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 Terhadap Penataan Ruang Kawasan Perumahan.....	75
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>82</b>
1. Kesimpulan .....	82
2. Saran.....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>84</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>88</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>95</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Melaksanakan suatu perencanaan harus tetap berada dalam pada kerangka peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan mengedepankan keserasian diantara daerah dan tetap berada pada kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>1</sup> Konsep dasar hukum penataan ruang, tertuang di dalam pembukaan UUD 1945 Alinea ke 4 yang berbunyi :“melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia ... “Selanjutnya dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 amandeman ke empat, berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah khususnya di kabupaten/kota dilatarbelakangi oleh berbagai aspek kehidupan seperti perkembangan penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, dinamika kegiatan ekonomi, perkembangan/perluasan jaringan komunikasi, transportasi dan sebagainya. Faktor-faktor tersebut akan membawa perubahan terhadap bentuk keruangan di wilayah yang bersangkutan, baik secara fisik maupun non fisik, sebagai wadah

---

<sup>1</sup> Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah* (Bandung: Penerbit Nuansa, 2008), 22.

kegiatan manusia di dalamnya. Perubahan tersebut apabila tidak ditata dengan baik akan mengakibatkan perkembangan yang tidak terarah dan penurunan kualitas pemanfaatan ruang.

Tujuan penataan ruang kabupaten/kota adalah mewujudkan ruang yang tanggap terhadap bencana dan berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis, dan berdaya saing. Dalam permasalahan penataan ruang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan pemerintah daerah adalah sarana untuk mengimplementasikan undang-undang ini, maka undang-undang memberikan wewenangnya kepada pemerintah daerah yang diatur dalam pasal 11 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.<sup>2</sup>

Hal ini sesuai dengan berubahnya susunan pemerintahan daerah, kewenangan pemerintah daerahpun mengalami beberapa perubahan. Berdasarkan UU Nomor 23 Tahun 2014, kewenangan pemerintahan daerah meliputi hal-hal sebagai berikut;<sup>3</sup>

1. Pemerintah daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya sesuai dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

---

<sup>2</sup> Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

<sup>3</sup> Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587.

2. Pemerintah daerah melaksanakan urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan oleh pemerintah pusat menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah dengan berdasar atas asas tugas pembantuan.
3. Pemerintahan daerah dalam melaksanakan urusan pemerintahan umum yang menjadi kewenangan presiden dan pelaksanaannya dilimpahkan kepada gubernur dan bupati/wali kota, dibiayai oleh APBN.

Berkaitan dengan hal tersebut pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk menyelenggarakan pemerintahan daerahnya sendiri terlebih untuk mengatasi problematika yang ada salah satunya mengenai penataan ruang. Hal tersebut diwujudkan dengan adanya Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032.

Kawasan Kota Mojokerto yang dijadikan kawasan perumahan di wilayah kota Mojokerto, dimana daerah tersebut banyak didirikan perumahan dengan berbagai usaha (Rencana Jangka Panjang Kota Mojokerto 2014-2018).<sup>4</sup>

Pengembangan Wilayah Kota Mojokerto terbagi dalam Kawasan Timur dan Kawasan Barat Kota. Kawasan Timur Kota meliputi Kecamatan Magersari, yang terpusat di Kelurahan Balongsari. Kelurahan Balongsari dan sekitarnya merupakan kawasan permukiman

---

<sup>4</sup> Pengembangan RTH Perkotaan, "Dirjen Penataan Ruang Departemen," *PU*, 2016.

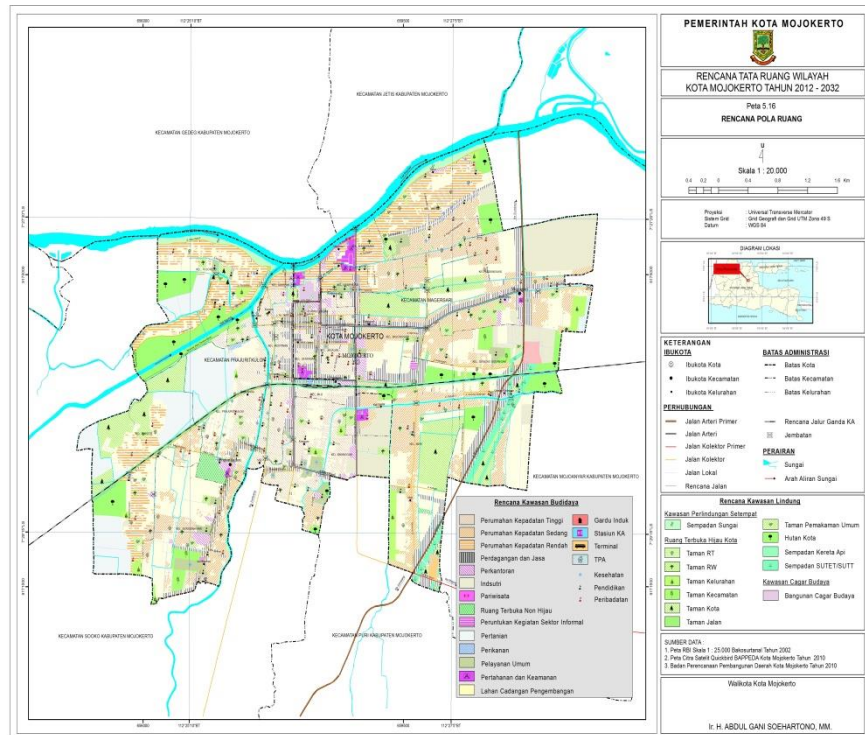
dengan beberapa aktivitas perekonomian yang ditunjukkan dengan tersebarnya lahan terbangun berupa rumah-rumah dengan variasi pertokoan. Bagian Barat Kota masuk dalam wilayah Kecamatan Prajurit Kulon yang terpusat di sekitar tengah Kota, termasuk kelurahan Surodinawan.

Kecamatan Prajurit kulon terutama salah satunya di Kelurahan Surodinawan didominasi dengan banyaknya lahan terbangun berupa perumahan warga, sehingga kawasan ini merupakan kawasan permukiman yang cukup padat. Kepadatan penduduk, serta pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Mojokerto yang fluktuatif dari setiap tahunnya dengan aktivitas masyarakatnya menyebabkan berbagai kebutuhan akan fasilitas, sarana prasarana, maupun lahan permukiman juga bertambah setiap tahunnya. Pemanfaatan lahan kota yang terus tumbuh dan bersifat akseleratif untuk pembangunan berbagai fasilitas perkotaan, termasuk kemajuan teknologi, industri, dan transportasi, selain sering merubah konfigurasi alami lahan/bentang alam perkotaan juga menyita lahan-lahan tersebut dan berbagai bentukan ruang terbuka lainnya. Kedua hal ini umumnya merugikan keberadaan RTH yang sering dianggap sebagai lahan cadangan dan tidak ekonomis.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Pengembangan RTH Perkotaan, Dirjen Penataan Ruang Departemen PU, 2016.

**Gambar 1.1** Peta Konsep RTRW Kota Mojokerto



Sumber: *BAPPEKO*, 2021

Tentunya hal ini akan menimbulkan konflik baru dalam proses pembangunan yaitu berkurangnya lahan produktif sebagai sumber penyedia bahan pangan serta menurunnya fungsi ruang terbuka hijau sebagai paru-paru kota. Permasalahan tersebut timbul dikarenakan minimnya kesadaran masyarakat dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang serta ketidaktegasan aparat pemerintahan daerah dalam menindak pelanggaran penyalahgunaan ruang dalam proses pembangunan. Maksud diadakannya perencanaan tata ruang adalah untuk menyasikan berbagai kegiatan sektor pembangunan, sehingga dalam memanfaatkan lahan dan ruang dapat dilakukan secara optimal, efisien, dan serasi. Ketentuan mengenai industri sendiri telah diatur dalam



Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian.

Sedangkan tujuan diadakan suatu perencanaan tata ruang adalah untuk mengarahkan struktur dan lokasi beserta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia, sehingga tercapainya hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi meningkatkan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan. Implikasi hukum dari perubahan penggunaan rumah dikawasan pemukiman untuk *home industry* dalam kawasan Kota Mojokerto yang tidak sesuai dengan peruntukannya yaitu menyebabkan kemacetan lalu lintas, kesemrawutan bangunan, pencemaran dan penurunan kualitas lingkungan, dalam hal ini, berkurangnya ruang publik dan ruang terbuka hijau.

Pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto No 4 Tahun 2012 pada pasal 14 ayat (1) disebutkan pembangunan kawasan berwawasan lingkungan, dimana kawasan perumahan yang ada di Kota Mojokerto banyak yang dimanfaatkan untuk kawasan *home industri*. Penataan ruang adalah bahwa rencana tata ruang belum cukup efektif sebagai alat kendali pembangunan, terbukti dengan maraknya berbagai macam penyimpangan. Penyimpangan tata ruang terjadi pada hampir semua kota dan daerah di Indonesia. Pada kota-kota besar penyimpangan tersebut bahkan sudah sampai pada tingkatan yang mengkhawatirkan karena dampak yang ditimbulkannya sangat meresahkan.

Hal ini juga bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Mojokerto Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto 2012-2032 salah satunya pada pasal 70 ayat (2) huruf c yang menegaskan “bahwa kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu kenyamanan dan keamanan serta menimbulkan pencemaran;”.<sup>6</sup> Jelas isi dari peraturan tersebut tidak memperbolehkan melakukan kegiatan yang mengganggu kenyamanan dan keamanan serta menimbulkan pencemaran dalam hal ini alih fungsi perumahan menjadi *Home Industry*. Adapun aturan peruntukan kawasan perumahan yang diatur secara mendalam dalam pasal 41 ayat (1) huruf b yang berisi: perumahan kepadatan sedang direncanakan dengan perbandingan lahan terbangun dan tidak terbangun 70:30 dengan luas kurang lebih 212,24 (dua ratus dua belas koma dua empat) hektar atau 12,89 (dua belas koma delapan sembilan) persen meliputi:<sup>7</sup>

1. Kelurahan Surodinawan;
2. Kelurahan Kranggan;
3. Kelurahan Miji;
4. Kelurahan Prajuritkulon;
5. Kelurahan Blooto;
6. Kelurahan Meri;
7. Kelurahan Gunung Gedangan;

---

<sup>6</sup> Pasal 70 Ayat 2 huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto 2012-2032.

<sup>7</sup> Pasal 41 Ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto 2012-2032.

8. Kelurahan Kedundung;
9. Kelurahan Balongsari;
10. Kelurahan Gedongan;
11. Kelurahan Magersari; dan
12. Kelurahan Wates.

Perubahan peruntukan lahan harus mempertimbangkan kepentingan umum serta ketentuan teknis dan lingkungan yang berlaku, sedangkan disisi lainnya kepentingan pasar dan dunia usaha mempunyai kekuatan yang tidak selalu dapat ditahan. Kedua faktor yang saling berlawanan ini diserasikan untuk memperoleh arahan pemanfaatan lahan yang optimal, yaitu yang dapat mengakomodasi kebutuhan pasar dengan meminimumkan dampak sampingan yang dapat merugikan kepentingan umum. Perubahan peruntukan diatur dalam pasal 3 dan pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.<sup>8</sup>

Memperhatikan permasalahan yang semakin kompleks khususnya dalam tata ruang yang sangat sering terjadi hal penyimpangan di dalamnya, maka penelitian mengenai penataan ruang ini sangat menarik apalagi menyangkut tentang ketidaksesuaian sebuah peraturan. Penelitian ini sangat perlu dilakukan mengingat tujuan dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang utamanya berpuncak pada kepentingan nasional dengan berorientasi pada

---

<sup>8</sup> Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 518886

terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti terkait Implementasi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012 – 2032 yang kemudian akan dikaitkan dengan teori efektifitas hukum sebagai konstruk analisis terhadap penataan ruang kawasan perumahan. Sebab efektifitas hukum merupakan teori untuk mengkaji suatu produk hukum. Dengan kata lain suatu aturan dapat dikatakan efektif apabila telah sesuai dengan aturan terkait dalam praktiknya. Selain dikaitkan dengan teori efektifitas, permasalahan dalam penelitian ini nantinya juga akan dikaji dari sudut pandang hukum islam. Adapun teori dalam hukum islam yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori *Maslahah Mursalah*.

Tujuan menggunakan perspektif *Maslahah Mursalah* adalah untuk mengetahui, apakah penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan tersebut memberikan kemaslahatan atau mendatangkan kerugian bagi masyarakat sekitar dengan adanya pembangunan *home industry* yang mengakibatkan adanya pengalihan fungsi kawasan peruntukan perumahan.

## **B. Batasan Masalah**

Pada penelitian ini peneliti membatasi hanya membahas Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032. Terhadap perubahan peruntukan kawasan perumahan menjadi *home industry* yang terjadi di perumahan Surodinawan Kota Mojokerto.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan fokus masalah di atas, maka dalam penelitian ini rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa Hambatan dan Upaya Pemerintah Kota Mojokerto dalam penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan?
2. Bagaimana Pandangan *Maslahah Mursalah* mengenai Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 Terhadap Penataan Ruang Kawasan Perumahan?

## **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi hambatan dan upaya Pemerintah Kota Mojokerto dalam penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan.
2. Melakukan analisis dan penemuan tentang bagaimana pandangan *Maslahah Mursalah* terhadap Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 Terhadap Penataan Ruang Kawasan Perumahan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis maupun praktis, antara lain sebagai berikut:

1. Secara Teoritis, tulisan ini berguna bagi pengembangan ilmu hukum tata negara pada umumnya dan hukum tata ruang serta hukum lingkungan pada khususnya.
2. Secara Praktis, berguna sebagai bahan masukan dan pertimbangan atau rujukan bagi pemerintah daerah dalam pelaksanaan penataan ruang perumahan kawasan perkotaan dan terhadap pembentukan dan revisi instrumen hukum yang berkaitan dengan penataan ruang perumahan kawasan perkotaan.

## **F. Definisi Operasional**

Definisi Operasional dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul skripsi. Skripsi judul penelitian “Alih Fungsi perumahan menjadi home industry (Studi di BAPPEKO Kota Mojokerto)” maka definisi operasional yang perlu dijelaskan yaitu :

1. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Sedangkan ruang merupakan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Perumahan menurut peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat republik indonesia nomor 12 tahun 2020 tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat PKP adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan

kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

3. *Home Industry* adalah perusahaan dalam skala kecil, biasanya perusahaan ini hanya menggunakan satu atau dua rumah sebagai pusat produksi, administrasi dan pemasaran sekaligus secara bersamaan. Dapat berarti juga industri rumah tangga, karena termasuk dalam kategori usaha kecil yang dikelola keluarga. menurut Undang-undang No. 20 Tahun 2008 bahwa usaha kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau usaha besar yang memenuhi kriteria usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Secara garis besar, skripsi ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, dengan uraian sebagai berikut:

Bab I merupakan bagian pendahuluan. Bab ini memuat beberapa elemen dasar penelitian, gambaran umum tentang permasalahan akademis yang menurut penulis menarik untuk diteliti yang dituangkan dalam latar belakang yang menjadi alasan mendasar diadakannya



penelitian ini. Berawal dari latar belakang masalah, maka pokok masalah menjadi sangat penting untuk menggambarkan secara jelas rumusan masalah apa yang diangkat dalam penelitian. Selanjutnya tujuan penelitian yang dirangkaikan dengan manfaat penelitian diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan disiplin keilmuan hukum.

Kemudian pemaparan definisi operasional yang menginformasikan definisi suatu pokok pembahasan hukum yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian terkait. Terakhir dalam bab 1 ini adalah sistematika pembahasan penelitian yang berisi rincian setiap bab dalam penelitian. Dengan mencermati bab ini, gambaran dasar dan alur penelitian akan dapat dipahami dengan jelas. Bab II adalah Tinjauan Pustaka berisi tentang pengertian, konsep dasar hukum, pembinaan dan pengawasan rencana penataan ruang, perlindungan hukum, bentuk-bentuk dan tata cara perlindungan, hukum jual beli beserta macam dan syarat-syaratnya yang digunakan sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah serta berisi perkembangan data dan informasi, baik secara substansial maupun metode-metode yang relevan dengan permasalahan penelitian. Manfaat dari bab II ini adalah dapat mengetahui dasar-dasar teori yang digunakan.

Bab III adalah Metodologi Penelitian yang dijadikan sebagai instrumen dalam penelitian untuk menghasilkan penelitian yang lebih

terarah dan sistematis. Dalam metode penelitian akan dijelaskan secara lengkap mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, serta pengolahan data. Manfaat dari bab III adalah mempermudah peneliti dalam karya tulis ilmiah atau skripsi sehingga sesuai dengan pedoman Fakultas Syariah UIN Malang.

Bab IV adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan berisi tentang penguraian data-data yang telah diperoleh dari hasil penelitian yang kemudian diedit, dan dianalisis untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Manfaat dari bab IV adalah memberikan penjelasan kepada pembaca tentang isi dari bab IV.

Bab V adalah Penutup. Bab ini merupakan bab terakhir yang berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian yang dilakukan, melainkan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Saran merupakan usulan atau anjuran kepada pihak-pihak terkait atau pihak yang memiliki kewenangan lebih terhadap tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat, dan usulan atas anjuran untuk penelitian berikutnya dimasa mendatang. Manfaat dari bab V adalah memberikan kesimpulan dari objek yang telah diteliti.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu-berisi informasi tentang penelitian yang telah dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya, baik dalam bentuk buku atau artikel jurnal yang sudah diterbitkan maupun masih berupa disertasi, tesis, atau skripsi yang belum diterbitkan; baik secara substansial maupun metode-metode, mempunyai keterkaitan dengan permasalahan-penelitian guna menghindari duplikasi dan selanjutnya harus dijelaskan atau ditunjukkan keorisinilan penelitian ini serta perbedaannya dengan penelitian-penelitian sebelumnya.<sup>9</sup>

Penelitian terdahulu juga membantu peneliti dalam memposisikan penelitian serta menunjukkan orisinalitas dari penelitian. Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu baik dari judul skripsi dan judul penelitian yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan, kemudian membuat ringkasannya baik penelitian yang sudah dipublikasikan maupun yang belum terpublikasikan (skripsi, tesis, disertasi dan sebagainya).

Penelitian terdahulu ini sangat penting dikarenakan tujuannya menemukan titik perbedaan dan persamaan sekaligus sebagai sebuah perbandingan dalam penelitian ini. Sepanjang pengetahuan peneliti, ditemukan beberapa judul penelitian yang dijadikan rujukan yang ada

---

<sup>9</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Malang: Fakultas Syariah, 2019), 24.

hubungannya dengan penelitian ini, penelitian yang di maksud adalah sebagai berikut :

1. Skripsi, Hafidz Laksana, *“Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota semarang tahun 2011 - 2031 mengenai kawasan resapan air studi kasus di kecamatan gunungpati ”*<sup>10</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Tahun 2017.

Penelitian yang dilakukan oleh Hafidz Laksana membahas secara detail bagaimana Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota semarang tahun 2011 - 2031 mengenai kawasan resapan air studi kasus di kecamatan gunungpati. Penelitian ini memaparkan banyak data baik berupa rincian penjelasan ataupun berupa tabel mengenai implementasi peraturan tersebut, contohnya mengenai konsep penyelenggaraan tata ruang, konsep resapan air dan konsep penyusunan rencana tata guna tanah.

Persamaan dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti tentang penataan ruang wilayah kota, sementara perbedaannya adalah penelitian ini difokuskan pada satu

---

<sup>10</sup> Hafidz Laksana, Skripsi : *“Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota semarang tahun 2011 - 2031 mengenai kawasan resapan air studi kasus di kecamatan gunungpati ”*, (Semarang : Universitas Negeri Semarang, 2017).

bidang objektif yaitu resapan air, berbeda dengan peneliti yang berfokus kepada alih fungsi

2. Skripsi, Rudi Arlansyah *“Analisis Kebijakan pemerintah Dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan”*<sup>11</sup>. Program studi Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Tahun 2017.

Penelitian yang dilakukan oleh Rudi Arlansyah membahas mengenai Analisis Kebijakan pemerintah Dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan. Penelitian ini menitik beratkan kepada kebijakan pemerintah yang harus sepenuhnya berorientasi pada penataan ruang kota berbasis lingkungan.

Persamaan dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti tentang penataan ruang, sementara perbedaanya adalah penelitian ini difokuskan pada kebijakan pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang, selain itu di dalam judulnya Rudi Arlansyah tidak menentukan suatu peraturan perundang-undangan berbeda dengan peneliti yang berfokus kepada Peraturan Daerah.

3. Skripsi, Heru Awal Ludin *“Analisa Terhadap Penyelenggaraan Penataan Ruang Pada Permendagri No 8 Tahun 1998 Dalam*

---

<sup>11</sup> Rudi Arlansyah, Skripsi: *“Analisis Kebijakan pemerintah Dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan”*,(Lampung: Universitas Lampung, 2017).

*Perspektif Hukum Islam*".<sup>12</sup> Program Studi Perbandingan Madzhab dan Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun, Tahun 2010.

Penelitian oleh Heru Awal Ludin ini mengulas tentang bagaimana penyelenggaraan penataan ruang pada Permendagri No 8 Tahun 1998 yang dimana penelitian ini dititik beratkan kepada hukum islam.

Persamaan dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti tentang penataan ruang, sementara perbedaannya adalah penelitian ini menganalisis tentang penyelenggaraan penataan ruang menurut permendagri No 8 Tahun 1998 dan menggunakan perspektif hukum islam, berbeda dengan peneliti yang berfokus kepada Peraturan Daerah dan Alih Fungsi.

4. Jurnal, Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto dalam penelitiannya yang berjudul "*Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*".<sup>13</sup> Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang, Tahun 2018.

Persamaan dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti tentang tata ruang yang mana terdapat alih fungsi

---

<sup>12</sup> Heru Awal Ludin, Skripsi: "*Analisa Terhadap Penyelenggaraan Penataan Ruang Pada Permendagri No 8 Tahun 1998 Dalam Perspektif Hukum Islam*",(Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2010).

<sup>13</sup> Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, Jurnal: "*Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*", (Malang: Universitas Islam Malang, 2018).

didalamnya pada penelitian ini membahas tentang alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian secara universal tidak menjurus kepada suatu daerah. Adapaun pada penelitian ini lebih spesifik membahas mengenai perlindungan hukumnya.

5. Jurnal, Nabbilah Amir, dalam penelitiannya yang berjudul “*Aspek Hukum Pengaturan Tata Ruang Terhadap Alih Fungsi Lahan Dalam Rangka Pembangunan Nasional*”.<sup>14</sup> Dosen Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, Tahun 2018.

Persamaan dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti tentang tata ruang terhadap alih fungsi, namun pada penelitian ini menitikberatkan penelitiannya kepada pembangunan nasional yang mana berdasarkan aspek hukum pengaturan tata ruang hal ini berbeda dengan penelitian peneliti yang sebagian besar berfokus kepada alih fungsi perumahan menjadi *home industry* berdasarkan rencana tata ruang wilayah kota Mojokerto.

---

<sup>14</sup> Nabbilah Amir, jurnal: “*Aspek Hukum Pengaturan Tata Ruang Terhadap Alih Fungsi Lahan Dalam Rangka Pembangunan Nasional*”, (Surabaya: Universitas Surabaya, 2018).

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

No	Nama/Judul /Institusi	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	Hafidz Laksana  “Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 Mengenai Kawasan Resapan Air Studi Kasus Di Kecamatan Gunungpati”  Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang  Tahun 2017	1. Bagaimana implementasi dari Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 mengenai kawasan resapan air di Kecamatan Gunung pati?  2. Faktor apa yang menghambat implementasi dari Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 tentang kawasan resapan air studi Kasus di Kecamatan Gunungpati dan bagaimana upaya Pemerintah Kota untuk mengatasinya?	1. Pembangunan yang terjadi di wilayah Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang yang sejatinya merupakan kawasan resapan air harus memperhatikan tujuan dari penatagunaan tanah itu sendiri, yaitu penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk berbagai kebutuhan serta kegiatan pembangunan. Di dalam pelaksanaan penatagunaan tanah harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Dalam hal ini pembangunan yang dilakukan harus memperhatikan kesesuaian	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang diteliti adalah penelitian terdahulu menganalisis Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 Mengenai Kawasan Resapan Air Studi Kasus Di Kecamatan Gunungpati sedangkan penelitian yang sedang diteliti tentang Implementasi Perda Kota Mojokerto Nomor 4 tahun 2012-2032 tentang RTRW terhadap Alih Fungsi perumahan menjadi <i>Home Industry</i> .



			<p>dengan peta rencana yang telah ditetapkan. Jika melihat dari daya dukung tanahnya maka alih fungsi lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun yang digunakan untuk sarana pemukiman tersebut kurang sesuai, seperti yang terjadi di kelurahan Patemon melihat tanah yang digunakan dalam pembangunan tersebut merupakan area tegalan atau area rawan pergerakan tanah dan longsor yang dikategorikan sebagai RTH pengaman lingkungan, yang salah satu fungsinya sebagai tanah resapan air. Namun apabila</p>	
--	--	--	--	--

			<p>pembangunan kawasan pemukiman yang dilakukan sesuai dengan apa yang terdapat dalam peta eksisting dan peta rencana Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031, maka pembangunan kawasan pemukiman harus menyesuaikan dengan peraturan tersebut, dan tetap melakukan pembangunan dengan bijak.</p> <p>2. Faktor penghambat dari implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 –</p>	
--	--	--	--	--

			<p>2031 mengenai Kawasan Resapan Air di Kecamatan Gunungpati Antara lain: keterbatasan SDM dan budaya masyarakat yang masih kurang peduli terhadap lingkungan. Bertambahnya jumlah permukiman dengan mengkonversi lahan-lahan produktif untuk pertanian di Kecamatan Gunungpati, akan berdampak serius terhadap kelestarian pertanian di wilayah ini. Termasuk juga dalam konteks ini, akan berdampak pada terjadinya pengurangan daya dukung lingkungan secara massif akibat banyaknya penebangan kayu dan</p>	
--	--	--	---	--

			pembangunan pemukiman yang tidak terkendali.	
2.	<p>Rudi Arlansyah</p> <p><i>“Analisis Kebijakan pemerintah Dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan”</i></p> <p>Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung</p> <p>Tahun 2017</p>	<p>1. Bagaimanakah kebijakan Pemerintah Kota Bandar Lampung dalam penataan ruang kota berbasis lingkungan?</p> <p>2. Faktor-faktor apakah penghambat dalam Kebijakan Pemerintah Kota Bandar Lampung dalam penataan ruang kota berbasis lingkungan?</p>	<p>1. Kebijakan Pemerintah Kota Bandar Lampung dalam penataan ruang kota berbasis lingkungan dilakukan melalui beberapa langkah yaitu menerbitkan regulasi daerah terkait penataan ruang yaitu Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030, penataan kawasan lingkungan pemukiman padat dan pemukiman kumuh, serta melakukan perencanaan kerjasama antar instansi</p>	<p>Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang diteliti adalah penelitian terdahulu menganalisis Kebijakan pemerintah Dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan sedangkan penelitian yang sedang diteliti tentang Implementasi Perda Kota Mojokerto Nomor 4 tahun 2012-2032 tentang RTRW terhadap Alih Fungsi perumahan menjadi <i>Home Industry</i>.</p>

			<p>dalam penataan kota berbasis lingkungan</p> <p>2. Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam kebijakan pemerintah dalam penataan ruang kota berbasis lingkungan di Kota Bandar Lampung adalah sulitnya kerjasama dan koordinasi antar instansi, kondisi wilayah sebagai kawasan rawan bencana berupa bencana tanah longsor dan gerakan tanah, rawan gelombang pasang dan tsunami dan rawan banjir dan pengembang perumahan yang tidak menaati tata ruang kota yang telah ditentukan oleh Pemerintah</p>	
--	--	--	---	--

			Kota.	
3.	<p>Heru Awal Ludin</p> <p><i>“Analisa Terhadap Penyelenggaraan Penataan Ruang Pada Permendagri No 8 Tahun 1998 Dalam Perspektif Hukum Islam”</i></p> <p>Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta</p> <p>Tahun 2010</p>	<p>1. Bagaimanakah penyelenggaraan penataan ruang menurut Permendagri Nomor 8 Tahun 1998 dan Hukum Islam ?</p> <p>2. Apakah penyelenggaraan penataan ruang terdapat persamaan dan perbedaan antara Permendagri Nomor 8 Tahun 1998 dan Hukum Islam?</p>	<p>Terdapat persamaan antara penyelenggaraan penataan ruang menurut Permendagri No 8 Tahun 1998, dengan penyelenggaraan penataan ruang menurut hukum islam, yakni; untuk mengatur, memelihara dan menjaga penyelenggaraan penataan ruang yang efektif dengan tanpa melanggar hak-hak seorang pun. Terdapat perbedaan antara penyelenggaraan penataan ruang menurut Permendagri No 8 Tahun 1998, dengan penyelenggaraan penataan ruang menurut hukum islam, yakni; perencanaan penataan ruang hukum islam tidak melalui birokrasi yang terlalu rumit, seperti yang dilakukan oleh hukum konvensional</p>	<p>Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang diteliti adalah penelitian terdahulu menganalisis terhadap penyelenggaraan penataan Ruang pada Permendagri Nomor 8 tahun 1998 dalam perspektif Hukum Islam, sedangkan penelitian yang sedang diteliti tentang Implementasi Perda Kota Mojokerto Nomor 4 tahun 2012-2032 tentang RTRW terhadap Alih Fungsi perumahan menjadi <i>Home Industry</i>.</p>

			<p>bahkan dalam Permendagri No 8 Tahun 1998 tidak terdapat satu pasal pun yang menyinggung tentang tempat untuk sarana ibadah, hukum Islam hanya mengikuti apa yang dilakukan Nabi Muhammad SAW pada saat baru tiba di Madinah yaitu langsung membuat masjid</p>	
4.	<p>Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto</p> <p>Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang, Tahun 2018.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa saja bentuk bentuk peralihan fungsi lahan pertanian di Indonesia?</li> <li>2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap lahan pertanian akibat terjadinya alih fungsi lahan di Indonesia?</li> </ol>	<p>Peralihan fungsi lahan pertanian di Indonesia dapat terjadi karena adanya pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum dan perubahan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian karena kehendak pemiliknya untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Perlindungan hukum terhadap lahan pertanian telah diberikan Pemerintah</p>	<p>penelitian ini membahas tentang alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian secara universal tidak menjurus kepada suatu daerah. Adapaun pada penelitian ini lebih spesifik membahas mengenai perlindungan hukumnya.</p> <p>sedangkan penelitian yang sedang diteliti tentang Implementasi Perda Kota Mojokerto Nomor 4 tahun</p>

			dengan menerbitkan beberapa aturan seperti Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Aturan ini menegaskan bahwa lahan pertanian pangan berkelanjutan harus dilindungi dan tidak dapat dialihfungsikan kecuali karena untuk kepentingan umum. Ketika alih fungsi lahan pertanian dimiliki orang pribadi maka alih fungsi tersebut tidak dapat dilakukan secara otomatis melainkan harus melalui Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang dimohonkan di Kantor Pertanahan setempat.	2012-2032 tentang RTRW terhadap Alih Fungsi perumahan menjadi <i>Home Industry</i> .
5.	Nabbilah Amir <i>“Aspek Hukum Pengaturan Tata Ruang Terhadap</i>	1. Penataan ruang terhadap alih fungsi lahan ?	Penataan ruang terhadap alih fungsi lahan pada	penelitian ini menitikberatkan penelitiannya kepada



	<p><i>Alih Fungsi Lahan Dalam Rangka Pembangunan Nasional”</i></p> <p>Dosen Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, Tahun 2018.</p>	<p>2. Alih Fungsi Lahan terhadap Pembangunan Berkelanjutan ?</p>	<p>hakikatnya merupakan penggunaan lahan yang disebabkan karena adanya perubahan rencana tata ruang wilayah yang di dukung dengan adanya kebijaksanaan arah pembangunan. Dengan adanya Kebijakan pembangunan tersebut, maka pembangunan yang dimaksud adalah pembangunan secara makro, utamanya pembangunan ekonomi masyarakat berbagai aktifitas pembangunan, mulai pembangunan industri, pembangunan perumahan, transportasi, perdagangan, perkebunan, pertanian, kelautan/maritim dan lain-lain. Aktifitas dan penyelenggaraan pembangunan beraneka ragam tersebut sudah tentu</p>	<p>pembangunan nasional yang mana berdasarkan aspek hukum pengaturan tata ruang hal ini berbeda dengan penelitian peneliti yang sebagian besar berfokus kepada alih fungsi perumahan menjadi <i>home industry</i> berdasarkan rencana tata ruang wilayah kota Mojokerto.</p>
--	---	--	---	--

			memerlukan lahan yang sangat luas.	
--	--	--	------------------------------------	--

## **B. Kerangka Teori**

### 1. Tinjauan Umum Perumahan dan Permukiman

Dalam undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Menurut Budi Harjo perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung nya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja

tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.<sup>15</sup> Sedangkan Permukiman Menurut Hadi Sabari Yunus dapat diartikan sebagai bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya.<sup>16</sup>

Perbedaan nyata antara permukiman dan perumahan terletak pada fungsinya. Menurut Sadana Pada kawasan permukiman, lingkungan tersebut memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan sekaligus tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuniannya. Pada perumahan, lingkungan tersebut hanya berupa sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninya. Fungsi perumahan hanya sebagai tempat tinggal, dan tidak merangkap sebagai tempat mencari nafkah.<sup>17</sup>

## 2. Teori Efektivitas Hukum

Menurut Soerjono Soekanto salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai sikap atau perilaku adalah membimbing perilaku manusia. Masalah pengaruh hukum tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, tapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak

---

<sup>15</sup> Budiharjo Eko, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998), 148.

<sup>16</sup> Wesnawa, *Geografi Permukiman*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2015) , 2.

<sup>17</sup> Agus Sadana, *Perencanaan Kawasan Permukiman*, (Yogyakarta: Graha Ilmu 2014), 20.

atau perilaku baik yang bersifat positif maupun negatif. Efektivitas penegakan hukum sangat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakkan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasikan kepada masyarakat dalam bentuk ketaatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah efektif. Faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto antara lain sebagai berikut :<sup>18</sup>

#### 1) Faktor Hukum

Hukum mengandung unsur keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penerapannya tidak jarang terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja, maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka, ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidak semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja, melainkan juga ikut mempertimbangkan faktor-faktor lain yang berkembang

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang mempengaruhi penegakan hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 8.

dalam masyarakat. Sementara dari sisi lain, keadilan pun masih menjadi perdebatan disebabkan keadilan mengandung unsur subyektif yang sangat tergantung pada nilai-nilai intrinsik subyektif dari masing-masing orang.

## 2) Faktor Penegak Hukum

Penegakan hukum berkaitan dengan pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum (law enforcement). Bagian-bagian law enforcement itu adalah aparaturnya penegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara proporsional. Aparatur penegak hukum melingkupi pengertian mengenai institusi penegak hukum dan aparat penegak hukum, sedangkan aparat penegak hukum dalam arti sempit dimulai dari kepolisian, kejaksaan, kehakiman, penasehat hukum dan petugas sipil lembaga pemasyarakatan. Setiap aparat dan aparaturnya diberikan kewenangan dalam melaksanakan tugasnya masing-masing yang meliputi kegiatan penerimaan laporan, penyelidikan, penyidikan, penuntutan, pembuktian, penjatuhan vonis dan pemberian sanksi serta upaya pembinaan kembali terpidana.

Ada tiga elemen penting yang memengaruhi mekanisme bekerjanya aparat dan aparaturnya penegak hukum, antara lain:

- a) institusi penegak hukum beserta berbagai perangkat sarana dan prasarana pendukung dan mekanisme kerja kelembagaannya;
- b) budaya kerja yang terkait dengan aparatnya, termasuk mengenai kesejahteraan aparatnya;
- c) perangkat peraturan yang mendukung baik kinerja kelembagaannya maupun yang mengatur materi hukum yang dijadikan standar kerja, baik hukum materilnya maupun hukum acaranya.

Upaya penegakan hukum secara sistematis haruslah memperhatikan ketiga aspek itu secara simultan, sehingga proses penegakan hukum dan keadilan secara internal dapat diwujudkan secara nyata.

### 3) Faktor Sarana dan Fasilitas Hukum

Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Fasilitas pendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan sebagainya. Selain ketersediaan fasilitas, pemeliharaan pun sangat penting demi menjaga keberlangsungan. Sering terjadi bahwa suatu peraturan sudah difungsikan, padahal

fasilitasnya belum tersedia lengkap. Kondisi semacam ini hanya akan menyebabkan kontra-produktif yang harusnya memperlancar proses justru mengakibatkan terjadinya kemacetan.

#### 4) Faktor Masyarakat

Penegakan hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Artinya, efektivitas hukum juga bergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran yang rendah dari masyarakat akan mempersulit penegakan hukum, adapun langkah yang bisa dilakukan adalah sosialisasi dengan melibatkan lapisan-lapisan sosial, pemegang kekuasaan dan penegak hukum itu sendiri. Perumusan hukum juga harus memerhatikan hubungan antara perubahan-perubahan sosial dengan hukum yang pada akhirnya hukum bisa efektif sebagai sarana pengatur perilaku masyarakat.

#### 5) Faktor Kebudayaan

Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena di dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau nonmaterial. Hal ini dibedakan sebab sebagai suatu sistem

(atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi, dan kebudayaan. Struktur mencakup wadah atau bentuk dari sistem tersebut, umpamanya, menyangkut tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hukum antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak dan kewajiban-kewajibannya, dan seterusnya.

Hukum mempunyai pengaruh langsung atau pengaruh yang tidak langsung di dalam mendorong terjadinya perubahan sosial. Cara-cara untuk memengaruhi masyarakat dengan sistem yang teratur dan direncanakan terlebih dahulu dinamakan *social engineering* atau *social planning*.<sup>19</sup> Agar hukum benar-benar dapat memengaruhi perlakuan masyarakat, maka hukum harus disebarluaskan, sehingga melembaga dalam masyarakat. Adanya alat-alat komunikasi tertentu merupakan salah satu syarat bagi penyebaran serta pelembagaan hukum. Komunikasi hukum tersebut dapat dilakukan secara formal yaitu, melalui suatu tata cara yang terorganisasi dengan resmi.

Dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, bahwa suatu sikap tindak perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap, tindakan atau perilaku lain menuju pada tujuan yang dikehendaki, artinya apabila pihak lain tersebut mematuhi

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), 115.



hukum. Undang-undang dapat menjadi efektif jika peranan yang dilakukan pejabat penegak hukum semakin mendekati apa yang diharapkan oleh undang-undang dan sebaliknya menjadi tidak efektif jika peranan yang dilakukan oleh penegak hukum jauh dari apa yang diharapkan undang-undang.<sup>20</sup>

### 3. *Maslahah Mursalah*

#### a. Definisi

Selain teori efektifitas hukum yang mendasari pada penelitian ini, peneliti juga menggunakan konsep hukum Islam yaitu konsep *Maslahah Mursalah*, tujuan dari pada peneliti menggunakan konsep hukum Islam karena peneliti mengkaji adanya pembangunan *Home Industry* dalam perumahan apakah memberikan kemaslahatan ataukah kemudharatan akibat adanya pembangunan *Home Industry* yang menyebabkan pengalihan peruntukan kawasan.

Menurut bahasa, kata masalah berasal dari bahasa Arab dan sudah di bakukan kedalam bahasa Indonesia yaitu artinya mendatangkan kebaikan atau yang membawa kemanfaatan dan menolak kerusakan.<sup>21</sup> menurut bahasa artinya kata masalah berasal dari kata salahu, yasluhu, salahun artinya sesuatu yang baik, patut

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Memengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), 9.

<sup>21</sup> Munawar Kholil, *Kembali Kepada al-Qur'an dan as-Sunnah* (Semarang : Bulan Bintang, 1955), 43.

dan bermanfaat.<sup>22</sup> Sedangkan kata *mursalah* artinya terlepas bebas, tidak terikat dengan dalil agama (al-qur'an dan hadis) yang membolehkan atau yang melarangnya. Sebagaimana menurut Imam Al-Ghazali mendefinisikan masalah ialah meraih manfaat dan menolak madarat. Maksudnya adalah menjaga Maqasid As-syari'ah yang lima, yaitu agama, jiwa, akal, nasab dan harta. Setiap perkara yang ada salah satu unsur dari maqashid as-syari'ah maka ia disebut masalah. Sebaliknya jika tidak ada salah satu unsur dari maqashid As-Syari'ah, maka ia merupakan mafsadat, sedang mencegahnya adalah masalah.<sup>23</sup>

Berdasarkan definisi tentang Masalah Mursalah diatas dapat ditarik kesimpulan yaitu menetapkan hukum dalam hal-hal yang sama sekali tidak disebutkan dalam al-qur'an maupun al-Sunnah, dengan pertimbangan untuk kemaslahatan atau kepentingan hidup manusia yang bersendikan pada asas menarik manfaat dan menghindari kerusakan.

#### b. Syarat-Syarat Masalah Mursalah

*Maslahah Mursalah* merupakan kepentingan yang diputuskan bebas, namun tetap terikat pada konsep *syari'ah* yang mendasar, karena *syari'ah* di tunjuk untuk memberikan kemanfaatan kepada masyarakat secara umum dan berfungsi untuk memberikan kemanfaatan dan mencegah *kemudzaratan* (kerusakan). Berdasarkan

---

<sup>22</sup>Muhammad Yunus, *Kamus Arab Indonesia* (Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan penerjemah dan penafsir al-Qur'an, 1973), 219.

<sup>23</sup> Wahbah az-Zuhailly, *Ushul al-Fiqh al-Islamiy Juz 2* (Dimasyq: Dar al-Fikr, 2005), 36-37

hal itu, maka ulama menyusun syarat-syarat masalah yang dipakai sebagai dasar pembentukan hukum.<sup>24</sup>

- 1) Bentuk *masalahah* tersebut haruslah selaras dengan tujuan-tujuan *shari'at*, yakni bahwa kemaslahatan tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasarnya dan juga tidak menabrak garis ketentuan nas atau dalil-dalil yang lain *qat'i*. Dengan kata lain, kemaslahatan tersebut sesuai dengan tujuan-tujuan *shari'at*, merupakan bagian keumumannya, bukan termasuk kemaslahatan yang gharib. Kedati tidak ada dalil yang mengukuhkannya.<sup>25</sup>
- 2) *Maslahah* itu harus hakikat, bukan dugaan. *Ahlu al-hili wa al-aqdi* dan mereka yang mempunyai disiplin ilmu, memandang bahwa pembentukan hukum tertentu harus didasarkan pada masalah *al-haqiqiyah*, yang dapat menarik manfaat untuk manusia dan menolak bahaya pada diri mereka.<sup>26</sup>
- 3) kemaslahatan itu berlaku universal (berlaku umum), bukan kemaslahatan bagi individu tertentu atau sejumlah individu. Ini mengingat bahwa *shari'at* Islam itu berlaku bagi semua manusia. Oleh sebab itu, penetapan hukum atas dasar *masalahah* bagi kalangan tertentu, seperti penguasa, pemimpin, dan keluarganya tidak sah karena bertentangan

---

<sup>24</sup> khairul Umam dkk, *Ushu Fiqih I* (Bandung : CV. Pustaka Setia, 1998), 78.

<sup>25</sup> Alaidin Koto, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih* (Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2006), 98.

<sup>26</sup> Koto, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*, 99.

degan prinsip-prinsip Islam yang berlaku bagi semua manusia.<sup>27</sup>

c. Tingkatan-Tingkatan *Maslahah Mursalah*

Ruang lingkup berlakunya *Maslahah Mursalah* dibagi atas tiga bagian diantaranya:

1) *Maslahah al-Daruriyah*

*Maslahah al-Daruriyah* adalah kepentingan-kepentingan yang hakikatnya dalam kehidupan atau tingkat kebutuhan yang harus ada disebut dengan kebutuhan primer. Apabila luput dalam kehidupan manusia akan terjadi kehancuran ini meliputi pemeliharaan agama, jiwa, akal, keturunan atau keluarga dan pemeliharaan terhadap harta masuk dalam kategori ini karena dengan pemeliharaan kelima hal tersebut, maka kebutuhan primer manusia akan terpenuhi.<sup>28</sup>

2) *Maslahah al-Hajiyah*

*Maslahah al-Hajiyah* adalah suatu kemaslahatan yang dibutuhkan manusia untuk menyempurnakan kemaslahatan pokok mereka dan menghilangkan kesusulitan yang dihadapi. Termasuk masalah ini semua ketentuan hukum yang

---

<sup>27</sup> Koto, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*, 100.

<sup>28</sup> Abdul Wahab Khallaf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Jakarta : Rajawali Press, 1993), 126.

mendatangkan keringanan bagi manusia dalam kehidupannya.<sup>29</sup>

### 3) Masalahah *al-Tahsiniyah*

Masalahah *al-Tahsiniyah* adalah (kepentingan-kepentingan pelengkap) yang jika tidak terpenuhi maka tidak akan mengakibatkan kesempitan dalam kehidupannya.<sup>30</sup> masalah ini sering disebut masalahah takmiliyah, yaitu suatu kemaslahatan yang bersifat pelengkap dan keluasan terhadap kemaslahatan daruriyah dan hajiyyah. Kemaslahatan dimaksudkan untuk kebaikan dan kebagusan budi pekerti. Kemaslahatan ini tidak dapat diwujudkan dalam kehidupan, tidaklah sampai menimbulkan keguncangan dan kerusakan terhadap tatanan kehidupan manusia.

Dengan ketiga kebutuhan diatas, Abdul Wahhab Khallaf mengatakan, bahwa hasil penelitian terhadap hukum syara' alasan dan hikmah dari pengundangannya dalam masalahah dan kejadian yang bermacam-macam, dapat diambil kesimpulan bahwa syari'at tidak menghendaki penetapan hukum itu kecuali untuk menjaga kebutuhan primer, sekunder dan kebutuhan perlengkapan manusia<sup>31</sup>.

---

<sup>29</sup> Satria Efendi, *Ushul Fiqih*, (jakarta: kencana, 2005), 154-155.

<sup>30</sup> Muhammad Abu Zahrah, *Ushul al-Fiqh, terj. Saefullah Ma'shum, et al., Ushul Fiqih*, (jakarta : Pustaka Firdaus, 2005), 426.

<sup>31</sup> Abu Zahrah, *Ushul-Fiqih, terj.Saefullah Ma'sum, et al., Ushul Fiqih*, 300.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Metode Penelitian**

Soerjono Soekanto berpendapat Penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang mana bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>32</sup> Istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.<sup>33</sup>

Dalam hal ini peneliti menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini guna memperoleh hasil yang maksimal. antara lain sebagai berikut :

#### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2012), 43.

<sup>33</sup> Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 55.

data yang dibutuhkan, setelah data yang di butuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>34</sup>

Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian Empiris, Karena hendak mengetahui bentuk implementasi hukum terhadap alih fungsi atau perubahan peruntukan perumahan menjadi home industry ditinjau dari peraturan daerah Kota Nomor 4 Tahun 2012-2032 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Bahder John Nasution berpendapat bahwa pendekatan penelitian merupakan sebuah persoalan yang berhubungan dengan cara seseorang meninjau dan menghampiri persoalan tersebut sesuai dengan disiplin ilmunya.<sup>35</sup> Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan yuridis Sosiologis dalam pendapat Soerjono Soekanto adalah mengidentifikasi dan mengonsepan hukum sebagai institusi social yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata.<sup>36</sup> Pendekatan ini dilakukan di Masyarakat atau lingkungan masyarakat yang mana agar menermukan fakta dan tujuan menemukan fakta (fact-finding), dan menuju ke identifikasi (problem identification) dan terakhir penyelesaian

---

<sup>34</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 16.

<sup>35</sup> Bahder John Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 130.

<sup>36</sup> Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 51.

masalah (problem-solution).<sup>37</sup> Pendekatan Yuridis Sosiologis ialah menekankan penelitian yang memiliki tujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara langsung turun ke tempat penelitian untuk mengetahui perubahan peruntukan dalam kawasan perumahan menjadi *home industry*.

### **3. Lokasi Penelitian**

Berdasarkan judul penelitian yang diangkat maka penulis menentukan lokasi penelitian di BAPPEKO Kota Mojokerto yang berada di Jalan Jawa No.31, Mergelo, Kranggan, Kec. Prajurit Kulon, Kota Mojokerto, Jawa Timur. Di tempat ini peneliti bisa mendapatkan informasi-informasi yang terkait dengan pembahasan penelitian.

Beberapa alasan penulis memilih Kota Mojokerto sebagai tempat penelitian dengan mempertimbangkan banyak hal baik kemenarikan, keunikan dan kenyataan:

- a) Mojokerto adalah daerah yang kental akan sejarah yang mana daerah ini merupakan tempat kerajaan Majapahit.
- b) Mojokerto memiliki peran penting pada masa kerajaan Hindu-Buddha, Hal ini ditandai dengan beragam peninggalan berupa candi dan artefak

---

<sup>37</sup> Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 51.



lainnya yang berasal dari masa Kerajaan Majapahit. Menariknya lagi, walau punya segudang kisah klasik, Mojokerto ternyata punya wilayah yang kecil.

- c) Terbagi menjadi 2 pemerintahan Kota dan Kabupaten.

#### **4. Jenis dan Sumber Data**

##### **1. Data Primer**

Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.<sup>38</sup>

Data primer yang dimaksud dalam penelitian ini adalah data utama yang dianalisis untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan di dalam penelitian. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan narasumber untuk memperoleh pengetahuan tentang permasalahan dalam hal ini mengenai pembahasan penelitian yaitu implementasi peraturan daerah nomor 4 tahun 2012-2032 tentang rencana tata ruang wilayah terhadap alih fungsi perumahan menjadi home industry. Dalam hal ini data dapat diperoleh dari :

---

<sup>38</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum Ed.1 Cet.5* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 106.

1. Badan Perencanaan Pembangunan Kota (BAPPEKO) Kota Mojokerto
2. Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (PUPR) Kota Mojokerto
3. Kelurahan Surodinawan

## 2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.<sup>39</sup>

Data sekunder dalam penelitian ini adalah hasil studi dokumentasi dan kepustakaan yang diperoleh dari perpustakaan dan hasil penelusuran dari internet yang berhubungan dengan objek penelitian ini. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain: buku-buku hukum khususnya Hukum Lingkungan mengenai perubahan peruntukan fungsi lingkungan, dan pengukuhan kawasan lingkungan hidup, hasil penelitian dan

---

<sup>39</sup> Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 106.

jurnal ilmiah mengenai pengukuhan kawasan lingkungan hidup, karya tulis, artikel dan lain-lain.

### 3. Data Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media internet.

## 5. Metode Pengumpulan Data

Untuk mempermudah penelitian ini menggunakan beberapa metode pengumpulan data, diantaranya adalah :

### a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses interaksi untuk mendapatkan informasi secara langsung dari informan, metode ini digunakan untuk menilai keadaan seseorang dan merupakan tulang punggung suatu penelitian survey, karena tanpa wawancara maka akan kehilangan informasi yang valid dari orang yang menjadi sumber data utama dalam penelitian.<sup>40</sup>

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan

---

<sup>40</sup> Moh.Nadzir, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), 193.

dengan masalah penelitian kepada seseorang responden. Adapun penggaliandata ditelusuri dan diperoleh melalui wawancara dengan:

1. Ahmad Aji mustofa selaku Kepala Bidang Perekonomian Sumber Daya Alam dan Infrastruktur Kewilayahan (Badan Perencanaan Pembangunan Kota).
2. Suryono selaku Kepala Seksi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Mojokerto (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ).
3. Indra Suryadiasa Kepala Seksi Penataan Ruang (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto).
4. Riaji selaku Lurah Kelurahan Surodinawan.
5. Didik selaku Ketua RT. 31 Kelurahan Surodinawan
6. Andre selaku Pemilik *Home Industry* Alas Kaki.

b. Dokumentasi

Metode dokumenter / dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial karena sejumlah besar fakta dan data sosial tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Metode ini bisa juga disebut studi kepustakaan.<sup>41</sup>

Dokumentasi untuk menelaah data yang telah diperoleh mengenai alih fungsi perumahan menjadi *home industry* dapat berupa daftar perizinan pembangunan tertulis, foto kegiatan pembangunan dan bukti pelaksanaan pembangunan.

## 6. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data yang dilakukan oleh peneliti setelah mendapatkan seluruh data untuk penelitian adalah sebagai berikut:

### 1. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Tahap *editing* merupakan langkah pertama yang dilakukan oleh peneliti setelah peneliti berhasil mengumpulkan data yang akan digunakan dalam penelitian. Pada tahap editing, peneliti melakukan kajian lebih dalam terhadap data yang telah diperoleh mulai dari segi

---

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986). 66.

kelengkapan, kejelasan makna, keterkaitan dengan tema penelitian, serta relevansinya dengan data-data yang lain.<sup>42</sup> Dalam hal ini seleksi atau pemeriksaan terhadap sumber-sumber data yang telah terkumpul sesuai dengan ragam pengumpulan data, untuk menjawab pertanyaan dalam fokus penulisan. Disisi lain, hal ini juga bertujuan untuk memeriksa kesalahan jika terdapat ketidaksesuaian.

Pada tahap ini, penulis mengkaji perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar dalam penyelenggaraan tata ruang.

## 2. Klasifikasi (*Classifying*)

Klarifikasi atau *Classifying* yaitu mengklasifikasikan data-data yang telah terkumpul agar dapat mudah dalam menganalisis sesuai dengan data yang diperlukan. Tahap ini bertujuan agar data yang diperoleh dengan permasalahan dapat dipecahkan dan dapat membatasi beberapa data yang seharusnya tidak dicantumkan dan tidak dipakai dalam penelitian ini. Peneliti akan membaca kembali dan akan mendalami seluruh data yang diperoleh baik dari wawancara maupun dokumentasi. Dalam tahap ini peneliti melakukan pengklasifikasikan secara mendalam permasalahan dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 41

---

<sup>42</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 125.

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012 – 2032.

### 3. Verifikasi (*Verifying*)

Verifikasi atau *verifying* adalah sebuah langkah dan kegiatan yang dilakukan untuk menelaah data informasi kembali yang telah di dapat dari lapangan agar dapat diketahui kebenaran dan kejelasannya. Verifikasi yang berarti pengecekan ulang, agar data-data yang peneliti peroleh diperiksa kembali apakah sudah dapat diakui kebenaran dan kejelasannya secara umum. Verifikasi ini dilakukan dengan cara menemui sumber data (informan) dan memberikan hasil wawancara dengannya untuk ditanggapi apakah data yang didapat tersebut telah sesuai dengan informasi yang diberikan oleh informan atau tidak. Peneliti melakukan penelitian secara langsung ke lokasi penelitian yaitu di Kelurahan Surodinawan Kecamatan Prajurit Kulon Kota Mojokerto.

### 4. Analisis (*Analyzing*)

*Analyzing* adalah analisa hubungan data-data yang telah dikumpulkan. Dimana mengadakan analisis lanjutan terhadap hasil pengorganisasian data yang menggunakan kaidah-kaidah, teori dan dalil yang berkenaan dengan

implementasi peraturan terkait alih fungsi perumahan menjadi *home industry*

#### 5. Pembuatan Kesimpulan (*Concluding*)

Selanjutnya adalah kesimpulan, yaitu adalah langkah terakhir dalam proses pengolahan data. Kesimpulan inilah yang nantinya akan menjadi sebuah data terkait dengan objek penelitian peneliti. Hal ini disebut dengan istilah *concluding*, yaitu kesimpulan atas proses pengolahan data yang terdiri dari empat proses sebelumnya: *editing*, *classifying*, *verifying* *analyzing*.

#### 7. Metode Analisis Data

Metode analisis data penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analisis, analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan sekunder.<sup>43</sup> Data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan disusun secara sistematis, dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku serta yang berkaitan dengan aspek-aspek hukum dalam Implementasi Peraturan

---

<sup>43</sup> Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 107.



Daerah Kota Mojokerto Nomor 4 Tahun 2012-2032 tentang  
Rencana Tata Ruang Wilayah.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Kondisi Obyektif Lokasi Penelitian

##### 1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Kota Mojokerto berada di Provinsi Jawa timur yang terletak pada posisi  $7^{\circ} 27' 0,16''$  sampai dengan  $7^{\circ} 29' 37,11''$  Lintang Selatan serta  $112^{\circ} 24' 14,3''$  sampai dengan  $112^{\circ} 27' 24''$  Bujur Timur. Luas wilayah Kota Mojokerto 16,46 km<sup>2</sup>, terdiri dari tiga kecamatan, yaitu Kecamatan Prajuritkulon, Kecamatan Magersari dan Kecamatan Kranggan, yang keseluruhannya meliputi 18 kelurahan.

**Tabel 4.1 Daftar Kelurahan di Kecamatan Prajurit Kulon**

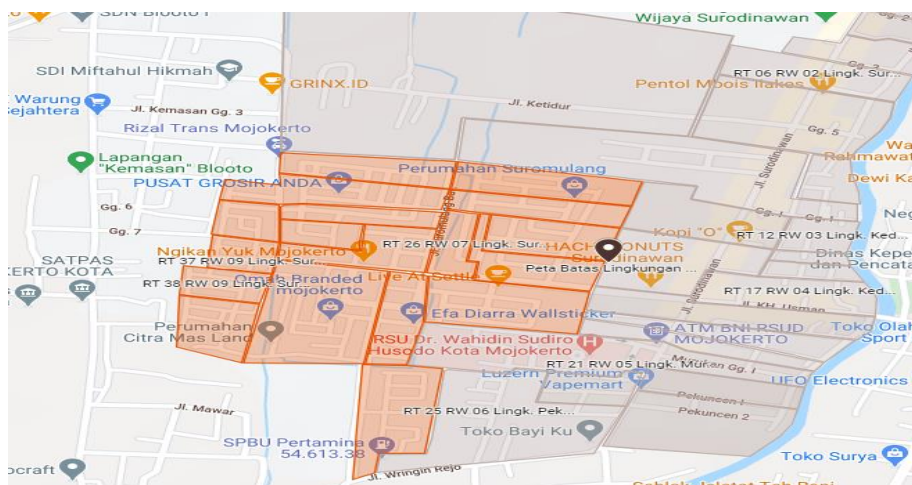
Kecamatan	Altitude	Luas Wilayah Km <sup>2</sup>	% Luas Wilayah
Kecamatan Prajurit Kulon	22	7.76%	37,90%
Kelurahan Surodinawan	22	1.46%	8,87%
Kelurahan Prajurit Kulon	22	1.20%	7,29%
Kelurahan Blooto	22	1.78%	10,81%
Kelurahan Mentikan	22	0.19%	1,15%
Kelurahan Kauman	22	0.19%	1,15%

Kelurahan Pulorejo	22	1.42%	8,63%
--------------------	----	-------	-------

Sumber: *Kelurahan Surodinawan, 2021*

Perumahan Surodinawan adalah salah satu perumahan yang dibangun oleh salah satu Developer, perumahan ini merupakan perumahan terluas di Kota Mojokerto, Perumahan ini mulai dibangun pada tahun 2003, terletak di Kecamatan Prajurit Kulon, Kelurahan Surodinawan Kota Mojokerto Jawa Timur. Kondisi Geografis Kelurahan Surodinawan merupakan Kelurahan yang berada di Kecamatan Prajurit Kulon Kota Mojokerto dengan luas km<sup>2</sup> dengan perincian sebagai berikut : Luas pemukiman : km<sup>2</sup> Luas pemakaman : km<sup>2</sup> Luas pekarangan : km<sup>2</sup> Luas perkantoran : km<sup>2</sup> Luas prasarana umum : km<sup>2</sup>.<sup>44</sup>

**Gambar 4.1 Peta Geografis Perumahan Surodinawan**



Sumber: *Kelurahan Surodinawan, 2021*

<sup>44</sup><https://www.mojokertokota.go.id/picture/lkip/223651Revisi%20RPJMD%20Kota%20Mojokerto%20revisi%2014%20Agustus%202017.pdf>

Fasilitas sarana prasarana yang tersedia di perumahan Surodinawan juga banyak, diantaranya seperti, lapangan volly yang cukup luas, pos satpam, akses jalan yang cukup luas, sebuah bangunan khusus untuk perkumpulan ibu-ibu PKK serta remaja karangtaruna. Namun di satu sisi lain masih ada saja kekurangan yang dimiliki, yaitu salah satunya tidak memiliki taman di tengah-tengah pemukiman perumahan, taman merupakan fasilitas penting untuk anak-anak kecil agar bisa menikmati masa kecilnya yaitu bermain.

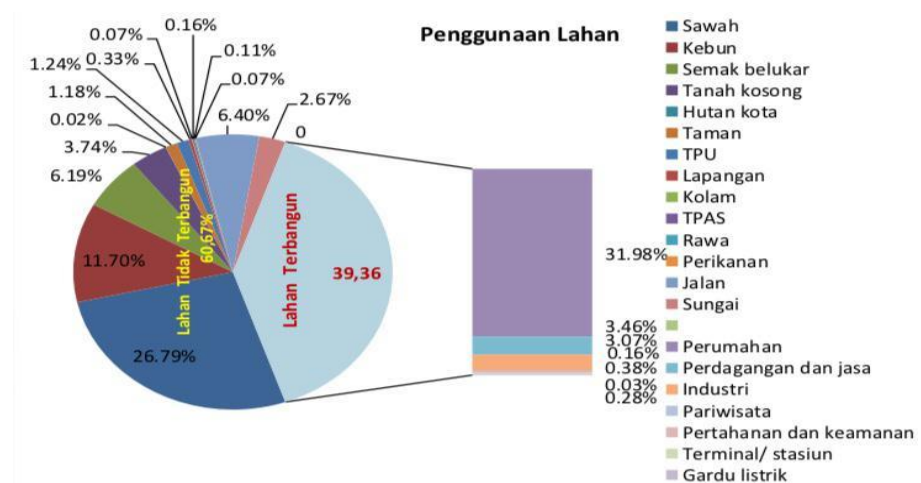
Kelurahan yang paling pesat perubahan pola dan luas lingkungan permukimannya adalah Kecamatan Prajurit Kulon dan Mergersari. Pesatnya perubahan permukiman di Kecamatan Prajurit Kulon dan Mergersari disebabkan oleh beberapa hal, pertama, di Kelurahan Kecamatan Prajurit Kulon dan Mergersari masih banyak lahan dan pekarangan yang memungkinkan untuk mendirikan bangunan baru, sehingga lahan yang digunakan oleh para pendatang untuk lahan permukiman, kedua, harga lahan yang berupa persawahan relatif lebih murah daripada pekarangan, sehingga kebanyakan pendatang lebih suka membeli lahan sawah untuk mendirikan bangunan, ketiga, letak lahan yang berkembang relatif jauh dari sumber-sumber polusi, yakni pada lahan pertanian yang letaknya agak masuk dari jalan-jalan utama. Pemilihan lokasi ini didasarkan atas pertimbangan harga lahan dan kenyamanan.

## 2. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan tidak terbangun di Kota Mojokerto cukup mendominasi dengan persentase sebesar 60,67%. Penggunaan lahan tidak terbangun didominasi oleh lahan sawah sebesar 26,79%, kebun sebesar 11,70%, semak belukar 6,19%, tanah kosong sebesar 3,74%, hutan kota sebesar 0,02%, taman sebesar 1,18%, taman pemakaman umum (TPU) sebesar 1,24%, lapangan sebesar 0,33%, kolam 0,07%, tempat pemrosesan akhir sampah (TPAS) sebesar 0,16%, rawa sebesar 0,11%, perikanan 0,07%, jalan seluas 6,4% dan sungai sebesar 2,67%.

Luas lahan terbangun Kota Mojokerto sebesar 39,36%. Penggunaan lahan terbangun didominasi untuk perumahan dengan persentase terbesar yaitu 31,98%, kemudian perdagangan dan jasa sebesar 3,46%, industri sebesar 3,07%, pariwisata 0,03%, pertahanan dan keamanan sebesar 0,38%, terminal/ stasiun sebesar 0,16%, dan gardu listrik sebesar 0,28%.

**Gambar 4.2 Penggunaan Lahan Kota Mojokerto Tahun 2012**



Sumber: RTRW Kota Mojokerto 2012-2032

Berdasarkan penggunaan dan kondisi lahan yang ada, Kota Mojokerto mengembangkan wilayahnya dalam tiga bagian, yaitu: Barat, Timur, dan Tengah.

1. Bagian Barat merupakan wilayah yang berkarakteristik pertanian serta masih bersifat relatif rural. Pengembangan daerah ini berpusat di Kelurahan Prajurit kulon.
2. Di sebelah Timur yang berkarakteristik urban, pengembangannya terpusat di Kelurahan Kedundung.
3. Di wilayah Tengah yang merupakan jantung kota, pengembangannya dipusatkan di Kelurahan Mentikan.<sup>45</sup>

Bentuk penggunaan lahan yang mengalami perluasan terbesar kedua setelah lahan untuk permukiman adalah lahan untuk usaha (perdagangan), yakni dari 8,946 ha (1987) menjadi 17,417 ha (1996) bertambah luas hampir dua kali lipat, suatu perkembangan yang sangat pesat karena rata-rata perluasan setiap tahunnya mencapai 1,058 ha. Secara umum perkembangan penggunaan lahan untuk usaha/perdagangan ini di daerah penelitian memiliki persentase yang paling besar diantara penggunaan lahan lainnya. Berdasarkan data hasil interpretasi foto udara dan didukung data statistik Kota Mojokerto, dapat

---

<sup>45</sup><https://www.mojokertokota.go.id/picture/lkip/223651Revisi%20RPJMD%20Kota%20Mojokerto%20revisi%2014%20Agustus%202017.pdf>

diketahui bahwa pertumbuhan luas rata-rata penggunaan lahan per tahun adalah 13,30%.

## **B. Analisis dan Pembahasan**

Pada sub bab ini merupakan paparan dari hasil penelitian yang telah dilakukan di Kelurahan Surodinawan Kecamatan Prajurit Kulon Kota Mojokerto. Hasil Penelitian merupakan data primer dan sekunder dari penelitian. Data primer penelitian didapatkan dari hasil wawancara dengan beberapa narasumber yang merupakan pihak-pihak terkait.

**Tabel 4.2 Daftar Informan Penelitian**

<b>No.</b>	<b>Nama</b>	<b>Keterangan</b>
1.	Ahmad Aji Mustofa	Kepala Bidang Perekonomian Sumber Daya Alam dan Infrastruktur Kewilayahan (Badan Perencanaan Pembangunan Kota)
2.	Suryono	Kepala Seksi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Mojokerto (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat)

		Republik Indonesia Kota Mojokerto)
3.	Indra Suryadiasa	Kepala Seksi Penataan Ruang (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto)
4.	Riaji	Kepala Kelurahan Surodinawan
5.	Didik	Ketua RT.31
6.	Andre	Pemilik Home Industry Alas Kaki

Sumber: *Data Primer*, 2021

### **1. Hambatan dan Upaya Pemerintah Kota Mojokerto dalam penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan**

Kata penghambat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai hal, keadaan atau penyebab lain yang menghambat (merintang, menahan, menghalangi). Sedangkan pengertian dari hambatan adalah sesuatu yang dapat menghalangi kemajuan atau pencapaian suatu hal. Pada penelitian ini hambatan dalam penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan di kota



mojokerto didefinisikan sebagai hal, keadaan yang dapat merintang, menahan dan menghalangi penyelenggaraan penataan ruang.

Sedangkan Upaya menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai usaha kegiatan yang mengarahkan tenaga, pikiran untuk mencapai tujuan. Upaya juga berarti usaha, akal, ikhtiar untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan mencari jalan keluar.<sup>46</sup> Upaya juga diartikan sebagai bagian yang dimainkan oleh orang atau bagian dari tugas utama yang harus dilaksanakan.<sup>47</sup> Dari pengertian tersebut dapat diambil garis besar bahwa upaya adalah sesuatu hal yang dilakukan seseorang dalam mencapai suatu tujuan tertentu.

Terkait dengan hambatan yang didapatkan serta upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kota Mojokerto mengenai penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan, berdasarkan hasil wawancara<sup>48</sup> yang peneliti lakukan dengan Bapak Ahmad Aji Mustofa yaitu narasumber pertama, bapak Ahmad Aji Mustofa selaku Kepala Bidang Perekonomian Sumber Daya Alam dan Infrastruktur Kewilayahan (Badan Perencanaan Pembangunan Kota Mojokerto), mengatakan bahwa,

*“Untuk hambatan pembangunan perumahan yang sudah berdiri khususnya di surodinawan tidak ada hambatan, tetapi terdapat kesalahan pada RDTR nya yang awalnya dari kawasan perdagangan dan jasa menjadi kawasan RTH sehingga menyebabkan penyimpangan yang lainnya, mengenai upaya yang kami lakukan*

---

<sup>46</sup> <https://kbbi.web.id/hambatan>

<sup>47</sup> <http://kbbi.web.id/upaya>

<sup>48</sup> Ahmad Aji Mustofa, wawancara, (Mojokerto, 10 Maret 2021)

*adalah review RTRW seperti yang kami lakukan pada tahun 2021 ini guna untuk evaluasi pelaksanaan perancangan pembangunan kota agar sesuai dengan konsep RTRW”.*

Pernyataan narasumber diatas dipertegas lagi oleh Ibu Winda yang mana selaku wakil dari Bapak Ahmad Aji Mustofa, yang menjelaskan bahwa ada beberapa *home industry* atau UMKM yang berdiri pada kawasan perumahan.

Selain itu peneliti menanyakan terkait peraturan pembangunan *home industry* pada kawasan perumahan dengan narasumber yang sama Bapak Ahmad Aji Mustofa,

*“Dalam RTRW jelas tidak diperbolehkan adanya pembangunan home industry dalam kawasan perumahan, karena masing-masing memiliki kawasan peruntukannya.”*

Dari hasil wawancara dengan narasumber diatas bahwa dapat disimpulkan secara tidak langsung narasumber menjelaskan adanya penyimpangan peruntukan kawasan perumahan hal ini dibuktikan dengan penjelasan perihal adanya beberapa *home industry* yang dibangun pada kawasan perumahan.

Berkaitan dengan penjelasan tersebut yang mana penyimpangan tersebut merujuk kepada pembangunan dan pengembangan perumahan, untuk mendapatkan data yang lebih lanjut peneliti melakukan wawancara di Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto

Bapak suryono selaku Kepala Seksi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Mojokerto (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto).

*“Sejauh ini terkait dengan penyelenggaraan penataan kawasan perumahan disini belum ada hambatan yang begitu serius mas, namun ketika dilapangan kami masih sering mengalami masalah dalam hal pengembangan pembangunan dikarenakan kepadatan bangunan, upaya yang kami lakukan lebih menekankan pada konsep pola ruang dan struktur ruang.”<sup>49</sup>*

Pengembangan pembangunan merupakan salah satu kegiatan yang sulit dilakukan oleh pemerintah daerah mengingat harus menyesuaikan dengan konsep RTRW yang mana perkembangan kota semakin pesat dan padat nya bangunan. Seperti yang peneliti wawancara dengan,

Bapak indra suryadisa selaku Kepala Seksi Penataan Ruang Permukiman Kota Mojokerto (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto), menjelaskan bahwa,

*“Kami bertanggungjawab terkait seluruh teknis dilapangan, perihal hambatannya dalam perizinan pembangunan perumahan yang harus melibatkan empat instansi diantaranya, PUPR, DLH, DISHUB dan Kominfo”<sup>50</sup>*

Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa hambatan yang didapatkan oleh PUPR yaitu pada perizinan pembangunan yang mana dalam hal ini melibatkan 4 (empat) instansi yakni, PUPR, DLH, Dishub dan Kominfo.

---

<sup>49</sup> Suryono. wawancara, (Mojokerto, 12 Maret 2021)

<sup>50</sup> Indra Suryadisa, wawancara, (Mojokerto, 12 Maret 2021)

Selanjutnya peneliti melakukan penelitian di tempat terjadinya penyimpangan peruntukan kawasan perumahan menjadi *home industry* di kelurahan surodinawan, berikut wawancara<sup>51</sup> peneliti dengan Bapak Riaji selaku lurah Surodinawan, menjelaskan bahwa, ”*pengembangan home industry di surodinawan ini paling pesat dibandingkan kelurahan lainnya, home industry yang terkenal di surodinawan ini ialah alas kaki, namun setelah adanya pandemi covid secara tidak langsung sangat berdampak pada home industry itu sendiri*”

Selanjutnya peneliti menanyakan perihal standarisasi dan perizinan pada pembangunan *home industrtry* dengan narasumber yang sama yaitu Bapak Riaji,

“*Surodinawan termasuk kawasan perkotaan, UMKM atau home industry bebas artinya tidak dibatasi wilayah, tapi kalo industry nya tersebut besar yang itu tidak dibolehkan dibangun di surodinawan dikarenakan padatnya penduduk, untuk perihal perizinan sangat mudah cukup tetangga terdekat jika merasa tidak ada masalah dapat langsung diproses, baik dari RT,RW, Kelurahan dan Dinas Perizinan*”

Berkaitan dengan pernyataan oleh narasumber diatas peneliti juga menanyakan lebih lanjut terkait partisipasi masyarakat dalam pembangunan tata ruang dengan narasumber yang sama Bapak Riaji,

“*Kalau dalam pembangunan ada 3 jalur, pertama bottom up, usulan dari masyarakat melalui musrenbang RT, RW, kelurahan sampai kota. Kedua, pokok-pokok pikiran dewan yang mana langsung menyerap aspirasi masyarakat secara*

---

<sup>51</sup> Riaji, wawancara, (Mojokerto, 8 Maret 2021)

*langsung. Ketiga, top down terkait sarana umum seperti pendapa, alun-alun dan lain-lain.”*

Dari pernyataan narasumber diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pengembangan home industry paling pesat ada di kelurahan surodinawan, selain hal tersebut dari sektor perizinan cukup mudah dengan atas dasar persetujuan dari para tetangga dimana *home industry* tersebut akan dibangun,

Kemudian terkait perizinan sebagaimana yang telah ditegaskan oleh bapak riaji yang mana dalam perizinan selain untuk meminta persetujuan dari para tetangga para pelaku usaha home industry juga meminta izin kepada pihak RT dan RW. Sehubungan dengan izin dari pihak RT peneliti melakukan wawancara dengan ketua RT. 31 Suromulang,

Bapak Didik Ketua RT. 31

*“Iya memang harus izin RT dulu mas, lalu terkait hambatannya diantara nya dalam perijinan nya mas, seperti yang home industry di perumahan surodinawan termasuk RT 31 itu rata-rata orang pendatang yang melakukannya, memang dalam peraturanya tidak boleh mas, namun selagi tidak mengganggu kenyamanan warga dan tidak melibatkan banyak orang tidak apa-apa.”<sup>52</sup>*

Dari pernyataan bapak Didik diatas, selain mengkonfirmasi bahwa izin memang harus dari Rt dulu, beliau juga menegaskan bahwa secara bersamaan masalah perizinan merupakan salah satu penghambat ketidakserasian RTRW sehingga hal tersebut

---

<sup>52</sup> Didik, wawancara, (Mojokerto, 12 Maret 2021)

dikhawatirkan dapat menimbulkan penyimpangan kawasan peruntukan perumahan.

Selanjutnya peneliti, selain melakukan wawancara kepada pihak yang berwenang memberi izin, peneliti juga melakukan wawancara kepada pihak yang meminta izin (pemilik usaha *home industry*),

Andre pemilik *Home Industry* Alas Kaki, menjelaskan bahwa,

*“Saya melakukan usaha ini dari akhir 2017 kalau dihitung mungkin sudah 3 tahun jalan, untuk konsep penjualan kita pre order mas, untuk penjualan kita sudah sampai keluar pulau juga, paling banyak biasa nya dari surabaya. Untuk konsep toko nya kita tertutup perihal perijinan kita tidak ada masalah mas, kita sudah mendapatkan izin dari RT,RW ataupun masyarakat sini sendiri, motif saya mendirikan usaha ini karena saya melihat peluang bisnis, serta didorongnya kebutuhan pasasr yang tinggi.”*<sup>53</sup>

Dari pernyataan narasumber diatas bahwa perizinan perihal pembangunan usaha (*home industry*) dalam kawasan perumahan ini tidak terdapat permasalahan, hal ini dibuktikan dengan pernyataan pemilik *home industry* yang mana beliau menyatakan bahwa izin pendirian usaha nya sudah mendapatkan izin dari RT, RW maupun Masyarakat sekitar.

Berdasarkan hasil wawancara yang didapat dari para narasumber, maka dapat disimpulkan bahwa, hambatan yang didapatkan dalam proses penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan ialah;

1. Tidak adanya sinkronisasi perijinan

Dalam pembangunan perizinan mempunyai peranan penting didalamnya mengingat tujuan dari penataan ruang ialah

---

<sup>53</sup> Andre, wawancara, (Mojokerto, 12 Maret 2021)

mewujudkan ruang yang tanggap terhadap bencana dan berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis dan berdaya saing. Pemerintah kota Mojokerto juga membuat penekanan mengenai perizinan yang mana dengan adanya perizinan satu atap. Namun dalam fakta empiris yang peneliti temukan terdapat ketidaksinkronan terkait perizinan pembangunan *Home Industry* dalam kawasan perumahan.

Hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Aji Mustofa, yang menegaskan bahwa,

*“Dalam RTRW jelas tidak diperbolehkan adanya pembangunan home industry dalam kawasan perumahan, karena masing-masing memiliki kawasan peruntukannya.”*

Sedangkan penjelasan dari bapak Didik selaku RT mengenai pembangunan perumahan dalam kawasan perumahan ialah, *home industry di perumahan surodinawan termasuk RT 31 itu rata-rata orang pendatang yang melakukannya, memang dalam peraturanya tidak boleh mas, namun selagi tidak mengganggu kenyamanan warga dan tidak melibatkan banyak orang tidak apa-apa.*

Dari pernyataan narasumber diatas menunjukkan bahwa terjadi pernyataan yang kontradiktif antara BAPPEKO dengan Ketua RT. dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal perizinan memang terjadi ketidaksinkronan. Yang mana ketidaksinkronan dalam hal perizinan ini tentunya berimplikasi terhadap

pelaksanaan peraturan daerah nomor 4 tahun 2012-2032 tentang rencana tata ruang wilayah.

2. Lemahnya pengawasan dan penertiban.

Pembangunan merupakan organisasi masyarakat yang memiliki tujuan untuk melindungi bangsa dan memajukan kesejahteraan masyarakat serta menegakkan hukum, dalam rangka memantapkan pelaksanaan penataan ruang. Yang mana hal tersebut dapat terwujud jika dalam penyelenggaraan tata ruang saling bersinergi yakni antara pemerintah dan juga masyarakat.

Menurut peneliti pemerintah kota Mojokerto dalam hal pengawasan dan penertiban belum berjalan secara maksimal hal ini dibuktikan dengan adanya pembangunan *home industry* dalam kawasan perumahan, kemudian dipertegas lagi dengan data yang ditemukan peneliti dari wawancara dengan salah satu pemilik *home industry*.

*“Saya melakukan usaha ini dari akhir 2017 kalau dihitung mungkin sudah 3 tahun jalan, untuk konsep penjualan kita pre order mas, untuk penjualan kita sudah sampai keluar pulau juga, paling banyak biasa nya dari Surabaya. Untuk konsep toko nya kita tertutup perihal perijinan kita tidak ada masalah mas, kita sudah mendapatkan izin dari RT,RW ataupun masyarakat sini sendiri, motif saya mendirikan usaha ini karena saya melihat peluang bisnis, serta didorongnya kebutuhan pasasr yang tinggi”.*

Dari data tersebut ditemukan fakta bahwa pelaku usaha telah mendirikan usaha nya sejak tahun 2017 hingga sekarang masih



tetap berdiri. Artinya pengawasan dan penertiban yang dilakukan oleh pemerintah kota Mojokerto tidak maksimal.

Kedua faktor tersebut menjadi hambatan yang didapat oleh pemerintah kota Mojokerto dalam proses penyelenggaraan penataan ruang kawasan perumahan. Adapun upaya yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut diantaranya upaya yang dilakukan pemerintah kota ialah;

#### 1) Review RTRW

Pengembangan pembangunan dalam kawasan perkotaan berkembang sangat pesat hal tersebut didampingi dengan kebutuhan kota yang semakin tinggi. Banyaknya pembangunan ataupun pengembangan menjadikan kepadatan kota. Kawasan peruntukan kawasan pemukiman dan kawasan industri menjadi dua kawasan peruntukan yang berbeda yang mana dalam RTRW telah membagi antara kawasan perumahan dan juga kawasan industri. Review Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan wewenang dari Badan Perencanaan Pembangunan Kota (BAPPEKO) yang mana hal tersebut dilakukan 5 tahun sekali, diharapkan dengan upaya review RTRW menjadikan konsep yang ideal tentunya dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan perkotaan.

## 2) Musrenbang (Musyawarah perencanaan pembangunan)

Dalam upaya ini melibatkan partisipasi masyarakat dari semua elemen tentunya, untuk membahas mengenai permasalahan yang terjadi dalam proses penyelenggaraan penataan ruang. Yang mana musrenbang sendiri mempunyai tingkatan diantaranya RT.RW, Kelurahan, Kecamatan dan Pemerintah Kota. Upaya ini bertujuan supaya pelaksanaan tata ruang sesuai dengan konsep dan struktur RTRW.

Terkait dengan Hambatan yang didapatkan pemerintah Kota Mojokerto dalam penyelenggaraan penataan ruang. Maka dapat disimpulkan bahwa terkait Implementasi peraturan daerah nomor 4 tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah kota Mojokerto tahun 2012-2032 masih belum maksimal. Sebagaimana yang disampaikan oleh Soerjono Soekanto, yang mana efektif tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 hal:

### 1. Faktor Hukum

Dalam hal faktor yang pertama ini, menurut peneliti, landasan normatif mengenai kawasan peruntukan sendiri telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 di dalam peraturan ini menjelaskan terkait peruntukan kawasan perumahan dan industry menjadi bagian yang berbeda. Mengenai Sanksi dalam penyimpangan penataan ruang adalah kewenangan pemerintah kota yang mana di jelaskan pada Pasal 102 mengenai

arahan sanksi, yang mana meliputi sanksi administratif dan sanksi pidana. Namun berdasarkan fakta empiris yang ditemukan peneliti dilapangan bahwasanya terjadi perubahan peruntukan dalam kawasan perumahan yakni terdapat pembangunan *Home Industry* dan hal tersebut sudah dari tahun 2017. Dengan demikian dapat peneliti simpulkan bahwasanya terkait sanksi sendiri dari pemerintah kota belum maksimal.

## 2. Faktor Penegak Hukum

Sebagaimana kita ketahui bersama dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 terdapat ancaman sanksi yang dijelaskan pada pasal 102 yang berbunyi : 1) Arahan sanksi terhadap pelanggaran penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 huruf d, merupakan pengenaan sanksi dengan tujuan untuk mewujudkan tertib tata ruang dan tegaknya peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang. 2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: a. sanksi administratif; b. sanksi pidana. 3) Pengenaan sanksi dilaksanakan oleh pemerintah kota.

Akan tetapi fakta lapangan berbicara lain dalam hal perizinannya yang mana prasyarat perizinannya cukup sederhana yaitu dengan izin kepada RT. dan masyarakat sekitar dengan catatan selagi tidak mengganggu ketertiban dan kenyamanan masyarakat.

Dengan demikian terkait faktor penegak hukum belum berjalan secara maksimal.

### 3. Faktor Sarana dan Fasilitas yang mendukung

Berdasarkan dari hasil wawancara yang sebelumnya dilakukan oleh peneliti, maka pada poin ini juga belum maksimal, mengingat faktor utama dari hambatan yang didapat ialah tentang perizinan. Hal ini dibuktikan pada saat peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Indra Suryadiasa selaku Kepala Seksi Penataan Ruang Permukiman Kota Mojokerto.

*“Selama ini kendala yang kami hadapi terkait dengan perizinan pembangunan, karena perizinan sekarang melibatkan empat lembaga. PUPR, DLH, DISHUB dan Kominfo, oleh karena itu upayanya difokuskan pada sinergi perizinan antara satu lembaga dengan lembaga lainnya.”*

Hal tersebut menegaskan bahwa sarana dan fasilitas hukum masih belum efektif.

### 4. Faktor Masyarakat

Terkait penyelenggaraan penataan ruang masyarakat turut andil didalamnya hal tersebut diwujudkan dalam hal pembangunan ada 3 mekanisme, pertama bottom up ialah usulan dari masyarakat melalui musrenbang tingkat RT, RW, kelurahan sampai ke tingkat kota. Kedua, pokok-pokok pikiran dewan yang mana pada hal ini langsung menyerap aspirasi masyarakat secara langsung. Ketiga, top down terkait sarana umum seperti pendapa, alun-alun dan lain-lain. Dengan demikian dari faktor masyarakat tingkat partisipasi masyarakat sudah berjalan dengan baik.

## 5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan memiliki peran sangat penting bagi masyarakat, yaitu untuk mengatur manusia agar mengerti bagaimana seharusnya ia bertindak, berbuat dan bersikap dalam bersosialisasi terhadap sesamanya. Dengan demikian, maka kebudayaan adalah suatu garis pokok dalam berperilaku menetapkan peraturan mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan apa yang seharusnya dilarang.

Setiap masyarakat memiliki struktur dan substansi hukum sendiri, yang menentukan apakah substansi hukum itu ditaati atau dilanggar oleh masyarakat yaitu dapat ditentukan dari perilaku sosial masyarakat. Oleh sebab itu untuk dapat menilai suatu hukum berjalan efektif atau tidak, bergantung pada kebiasaan (customs), kultur, tradisi-tradisi dan norma-norma yang diciptakan dan diaplikasikan dalam masyarakat yang bersangkutan. Terkait pada konteks penelitian yang dilakukan ini, peneliti menganggap bahwa budaya yang ada di kelurahan surodinawan sesuai dengan nilai-nilai pancasila, hal ini terbukti dengan adanya pembahasan bersama dalam musyawarah perencanaan pembangunan (musrenbang) demi terciptanya pembangunan yang lebih terarah.

Masyarakat Perumahan Surodinawan tidak menganggap *home industry* sesuatu yang dapat menyebabkan kerusakan lingkungan, berkaitan dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti

pada dasarnya masyarakat mempunyai dua sudut pandang terkait home industry, pertama home industry dianggap dapat menunjang strata sosial masyarakat setempat, kedua, home industry dinilai mengganggu kenyamanan masyarakat.

## **2. Pandangan *Maslahah Mursalah* mengenai Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 Terhadap Penataan Ruang Kawasan Perumahan**

Pemerintah daerah telah diberikan wewenang dalam menyelenggarakan penataan ruang yang mana tertera pada Peraturan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 11 diantaranya yang meliputi Ayat (1) huruf a: “pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;”<sup>54</sup>

Pada hakikatnya kewenangan penyelenggaraan penataan ruang diberikan kepada pemerintah daerah dalam pelaksanaan tata ruang agar tidak merusak ekosistem yang ada serta mampu menyelaraskan dengan lingkungan hidup, dalam penguasaan negara akan potensi sumber daya alam. Sudah menjadi kewajiban negara untuk melindungi, melestarikan

---

<sup>54</sup> Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 11 ayat 1 huruf a

serta memulihkan lingkungan hidup agar terciptanya kondisi yang ideal antara pembangunan yang ada dengan lingkungan hidup.

Rencana pola ruang kawasan kota terdiri dari kawasan lindung dan kawasan budidaya. Pengertian kawasan sendiri merupakan wilayah yang memiliki fungsi utama lindung dan budidaya, pengertian kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan peneliti terkait Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 Terhadap Penataan Ruang Kawasan Perumahan perspektif *Maslahah Mursalah*. Peneliti menanyakan kepada Bapak Ahmad Aji Mustofa selaku Kepala Bidang Perekonomian Sumber Daya Alam dan Infrastruktur Kewilayahan (Badan Perencanaan Pembangunan Kota) mengatakan bahwa,

*“Menurut saya perihal pertanyaan ini ada dua jawaban . Pertama, mengenai implementasi Pasal 41 Ayat 1 huruf b dan Pasal 70 Ayat 2 huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012, kami sendiri dari pihak badan perencanaan pembangunan kota menjalankan sesuai dengan pasal diatas yang mana 2 pasal tersebut saling berkaitan yaitu membahas mengenai pembangunan kawasan peruntukan perumahan, yang mana dalam pelaksanaannya Pasal 41 ini harus memperhatikan Pasal 7, mengingat RTRW telah menjadikan masing-masing kawasan berdasarkan fungsionalnya diantaranya*

*kawasan peruntukan perumahan, kawasan RTH, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran ataupun kawasan industry.”<sup>55</sup>*

Seperti yang dijelaskan oleh bapak Ahmad Aji Mustofa pada hasil wawancara diatas jelas dengan adanya peruntukan kawasan masing-masing ini membuat lebih terstruktur dan akan lebih efisien dalam hal pemanfaatan lahan dan pola ruang. Dengan demikian pernyataan tersebut telah sesuai dengan tujuan diadakan suatu perencanaan tata ruang yang mana untuk mengarahkan struktur dan lokasi beserta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia, sehingga tercapainya hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi meningkatkan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan.

Selanjutnya terkait penyelenggaraan pembangunan perumahan peneliti melakukan wawancara lebih lanjut untuk mengetahui bagaimana penyelenggaraan dari sektor lapangan, data tersebut didaperoleh dengan wawancara, bapak Suryono selaku Kepala Seksi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Mojokerto (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto), menjelaskan,

*“Terkait penyelenggaraan tata ruang kita hanya di setline saja, jadi kalau ada pengembangan pembangunan perumahan. Pertama, pembangunan perumahan itu punya satu atap perijinan, yang kedua kita mendapatkan undangan untuk meneliti lokasi yang akan dibangun itu lalu kita sesuaikan dengan RTRW kita, pada dasarnya kita hanya*

---

<sup>55</sup> Ahmad Aji Mustofa, wawancara, (Mojokerto,10 Maret 2021)



*memberikan rekomendasi bahwasanya tempat atau lokasi ini telah sesuai dengan konsep RTRW dalam peraturan daerah yang ada.”<sup>56</sup>*

Dari pernyataan Bapak suryono diatas bahwasanya dalam proses pembangunan perumahan terdapat 2 mekanisme yaitu, perizinan satu atap serta rekomendasi perihal tempat pembangunan. Sistem Pelayanan Satu Atap sendiri ialah suatu sistem pelayanan pemberian persetujuan penanaman modal dan perizinan pelaksanaannya pada satu instansi Pemerintah yang bertanggung jawab di bidang penanaman modal. Perizinan pelaksanaan persetujuan penanaman modal adalah izin-izin yang diperlukan untuk pelaksanaan lebih lanjut atas Surat Persetujuan Penanaman Modal. Persetujuan penanaman modal adalah persetujuan yang diberikan dalam rangka pelaksanaan penanaman modal yang berlaku pula sebagai Persetujuan Prinsip fasilitas fiskal dan Persetujuan Prinsip/Izin Usaha Sementara sampai dengan memperoleh Izin Usaha Tetap. Pada kota Mojokerto perizinan satu atap merupakan tanggung jawab Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Mojokerto.

Berdasarkan pemaparan diatas bisa diambil kesimpulan bahwa Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto yang bertanggung jawab dilapangan yang mana suatu pembangunan atau pengembangan tidak akan dilakukan ketika perizinan dan tempat lokasi pembangunan terdapat masalah atau tidak sesuai dengan konsep RTRW yang mana akan menimbulkan implikasi hukum nantinya.

---

<sup>56</sup> Suryono. wawancara, (Mojokerto, 12 Maret 2021)

Pada dasarnya dibentuknya suatu aturan yang mengatur untuk kepentingan umum, tidak lain hanyalah untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat hal ini selaras dengan prinsip dalam hukum islam yaitu masalah mursalah. Pemerintah Kota Mojokerto mewujudkannya dengan membuat peraturan mengenai tata ruang yang mana didalamnya memuat struktur, rencana, dan konsep.

Dari pemaparan diatas jika dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka dapat dikatakan bahwa Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 terhadap Penataan Ruang Kawasan Perumahan sejatinya berorientasi untuk kesejahteraan masyarakat. Hal ini tercermin dalam konsiderannya sebagai landasan filosofis suatu aturan bahwa peraturan daerah ini dibentuk “untuk mengarahkan pembangunan di Kota Mojokerto dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdayaguna, berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, perlu disusun Rencana Tata Ruang Wilayah”. Dengan demikian tujuan dibentuknya peraturan daerah ini sesuai dengan prinsip dalam masalah mursalah.

Sebagaimana Imam Al-Ghazali mendefinisikan masalah ialah meraih manfaat dan menolak madarat. Maksudnya adalah menjaga Maqasid Asyari'ah yang lima, yaitu agama, jiwa, akal, nasab dan harta. Setiap perkara yang ada salah satu unsur dari maqashid as-syari'ah maka ia

disebut masalah. Sebaliknya jika tidak ada salah satu unsur dari maqashid As-Syari'ah, maka ia merupakan mafsadat, sedang mencegahnya adalah masalah. Hal tersebut juga sesuai dengan konsep rencana tata ruang wilayah kota Mojokerto yang mana tujuan pelaksanaan penataan ruang kota adalah mewujudkan ruang yang tanggap terhadap bencana dan berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis dan berdaya saing.

Adapun tujuan diadakan suatu perencanaan tata ruang adalah untuk mengarahkan struktur dan lokasi beserta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia, sehingga tercapainya hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi meningkatkan kualitas manusia dan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan. Hal tersebut sesuai dengan prinsip syarat masalah Ahlu al-hili wa al-aqdi dan mereka yang mempunyai disiplin ilmu tertentu, memandang bahwa pembentukan hukum tertentu harus didasarkan pada masalah al-haqiqiyah, yang dapat menarik manfaat untuk manusia dan menolak bahaya pada diri mereka.

Adapun pelanggaran yang ada di Kelurahan Surodinawan Kota Mojokerto yaitu adanya pembangunan *Home Industry* didalam kawasan perumahan Surodinawan yang mengakibatkan pengalihan fungsi kawasan peruntukan perumahan menjadi *Home Industry*. Meskipun tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan apabila masyarakat tidak merasa

hak-haknya dirugikan, Peraturan tersebut sudah dapat membawa kemaslahatan bersama.

Ditinjau dari Masalah Mursalah, dari tingkat Dharuriyat, Tahsiniyat hingga Hajiyat, konsep *Maslahah Mursalah* yang digunakan dalam analisis ini adalah konsep *Maslahah Mursalah* menurut Abdul Wahhab Khallaf mengatakan, bahwa hasil penelitian terhadap hukum syara' alasan dan hikmah dari pengundangannya dalam masalah dan kejadian yang bermacam-macam, dapat di ambil kesimpulan bahwa syari'at tidak menghendaki penetapan hukum itu kecuali untuk menjaga kebutuhan primer, sekunder dan kebutuhan perlengkapan manusia.

Dalam Implementasi pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 di tinjau dari *Maslahah Mursalah* mengandung kemaslahatan meskipun dalam pelaksanaannya belum secara efektif dilakukan dengan baik. Seperti yang disimpulkan para ulama berdasarkan Al-Qur'an dan As-Sunnah, bertujuan untuk merealisasikan kemaslahatan dan kebutuhan manusia. Apapun yang dianggap masalah selama tidak bertentangan dengan Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah, sah atau dapat dijadikan landasan hukum.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

- 1) Dapat disimpulkan bahwa pemerintah Kota telah melaksanakan penyelenggaraan penataan ruang yang sesuai dengan konsep Rencana Tata Ruang Wilayah. Namun secara Implementasinya masih belum sepenuhnya optimal. Mengingat faktor penegak hukum dan faktor sarana atau fasilitas pendukung yang belum berjalan dengan efektif. Terwujud dengan adanya beberapa hambatan dan upaya pemerintah Kota Mojokerto dalam penataan ruang wilayah perumahan. Diantaranya hambatan yang didapatkan meliputi, Tidak adanya sinkronisasi perijinan, Lemahnya pengawasan dan penertiban. Sedangkan upaya yang dilakukan pemerintah Kota Mojokerto. Pertama, Review Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dengan memadukan kondisi kota dan Musyawarah Perencanaan Pembangunan yang mana menyerap aspirasi dari berbagai golongan masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan tata ruang.
- 2) Dengan melihat penjelasan di atas bahwa kemaslahatan yang ingin dicapai dalam Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2012-2032 adalah kesejahteraan masyarakat, yang mana Peraturan Daerah ini mendahulukan kemaslahatan yang lebih umum atas kemaslahatan yang bersifat

kelompok. Dengan demikian telah sesuai dengan prinsip hukum Islam yaitu Maslahah Mursalah.

B. Saran.

1. Pemerintah Kota Mojokerto perlu melibatkan aparatur kelurahan untuk berkoordinasi dalam rangka pengawasan terhadap pengembangan serta pembangunan perumahan, dengan cara memberikan sosialisasi terhadap aparatur kelurahan terkait dengan Site Plan kawasan perumahan yang berada di wilayah suatu kelurahan, mengingat undang-undang nomor 26 tahun 2007 memberikan wewenangnya kepada pemerintah daerah kabupaten/kota akan hal tersebut.
2. Dalam pengembangan perumahan kawasan perkotaan harus lebih memperhatikan lingkungan mengingat perkembangan zaman yang semakin pesat menjadikan padatnya pembangunan, pentingnya memperhatikan lebih lagi mengenai konsep RTRW.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abu Zahrah, Muhammad. *Ushul al-Fiqh, terj. Saefullah Ma'shum, et al., Ushul Fiqih*. Jakarta: Pustaka Firdaus, 2005.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum Ed.1 Cet.5*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Asep Warlan Yusuf, *Pranata Pembangunan*. Bandung: Universitas Parahyangan, 1997.
- Az-Zuhaily, Wahbah. *Ushul al-Fiqh al-Islamiy Juz 2*. Dimasyq: Dar al-Fikr, 2005.
- Dirjen Penataan Ruang Departemen PU. *Pengembangan RTH Perkotaan*. Jakarta: Dirjen Penataan Ruang Departemen, 2016.
- Efendi, Satria. *Ushul Fiqih*. Jakarta: kencana, 2005.
- Eko, Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998.
- Johan Nasution, Bahder. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV MandarMaju, 2008.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Keempat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Koesoemaatmadja, Mochtar. *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan*. Bandung: Bina Cipta, 1986.
- Kholil, Munawar. *Kembali Kepada al-Qur'an dan as-Sunnah*. Semarang : Bulan Bintang, 1955.
- Koto, Alaidin. *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*. Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2006.
- Mochtar Koesmaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Bandung, 2002.
- Nadzir, Moh. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- Pengembangan RTH Perkotaan, "Dirjen Penataan Ruang Departemen," *PU*, 2016.

- Ridwan, Juniarso dan Achmad Sodik *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Penerbit Nuansa, 2008.
- Sa'id'Ali'Abdu Rabbuh, Muhammad. *Buhust fi al-Adillah al-Mukhtalaf fiha 'Inda al-Ushuliyin*. Kiro: Mathba'ahAs-Sa'adah. 1997.
- Sadana, Agus. *Perencanaan Kawasan Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu 2014.
- Soekanto, Soerjono. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 1982.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-faktor yang Memengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Soemitro Hanitijo, Ronny. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Supardi, I. *Lingkungan Hidup dan Kelestariannya*. Bandung: Alumni, 1985.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Umam dkk, khairul. *Ushu Fiqih I*. Bandung: CV. Pustaka Setia, 1998.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Wahab Khallaf, Abdul. *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Press, 1993.
- Wesnawa. *Geografi Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015.
- Yunus, Muhammad. *Kamus Arab Indonesia*. Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan penerjemah dan penafsir al-Qur'an, 1973.
- Zulkaidi, Denny. "Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota Sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penangannya," *Jurnal PWK*. Vol. 10, No. 2, (1999).

## **UNDANG-UNDANG**

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587.



Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 dan  
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 518886.  
Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.  
Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang  
Wilayah Kota Mojokerto 2012-2032.

### **SKRIPSI**

Hafidz Laksana, Skripsi : *“Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota semarang tahun 2011 - 2031 mengenai kawasan resapan air studi kasus di kecamatan gunungpati ”*,(Semarang : Universitas Negeri Semarang, 2017).

Rudi Arlansyah, Skripsi: *“Analisis Kebijakan pemerintah Dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan”*,(Lampung: Universitas Lampung, 2017).

Heru Awal Ludin, Skripsi: *“Analisa Terhadap Penyelenggaraan Penataan Ruang Pada Permendagri No 8 Tahun 1998 Dalam Perspektif Hukum Islam”*,(Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2010).

### **JURNAL**

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, Jurnal: *“Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia”*, (Malang: Universitas Islam Malang, 2018).

Nabbilah Amir, jurnal: *“Aspek Hukum Pengaturan Tata Ruang Terhadap Alih Fungsi Lahan Dalam Rangka Pembangunan Nasional”*, (Surabaya: Universitas Surabaya, 2018).

INTERNET

<https://www.mojokertokota.go.id/picture/lkip/223651Revisi%20RPJMD%20Kota%20Mojokerto%20revisi%2014%20Agustus%202017.pdf>

<https://kbbi.web.id/hambatan>

<http://kbbi.web.id/upaya>

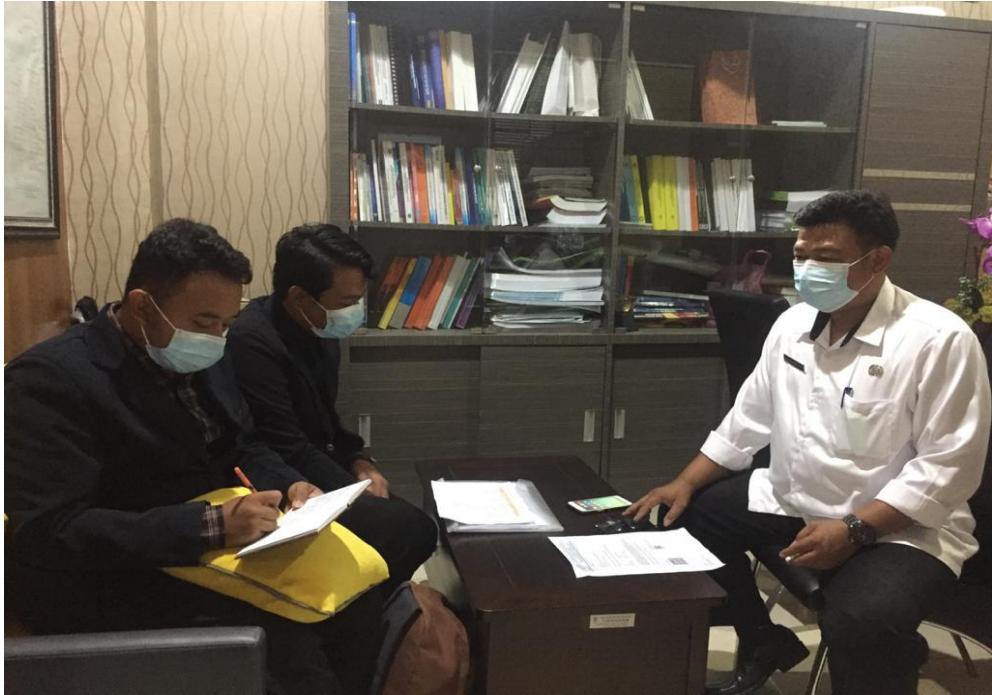
## **Lampiran-Lampiran**

### **Lampiran 1**

Daftar pertanyaan untuk para narasumber, diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelenggaraan pemerintah daerah kota Mojokerto dalam penataan ruang perumahan kawasan perkotaan?
2. Apa saja yang menjadi hambatan dalam penyelenggaraan penataan ruang perumahan?
3. Bagaimana upaya dalam hal mengatasi hambatan tersebut?
4. Menurut bapak/ibu bagaimana pengembangan pembangunan home industry?
5. Apa faktor yang menyebabkan pembangunan industry dalam kawasan perkotaan?
6. Apa saja prosedur perizinan dalam pembangunan home industry?
7. Bagaimana pelaksanaan pengawasan dalam home industry?
8. Bagaimana Implementasi Pasal 41 Ayat (1) huruf b dan Pasal 70 Ayat (2) huruf c Terhadap Penataan Ruang Kawasan Perumahan?

## Lampiran 2



Wawancara dilakukan dengan Bapak Ahmad Aji Mustofa selaku Kepala Bidang Perekonomian Sumber Daya Alam dan Infrastruktur Kewilayahan (Badan Perencanaan Pembangunan Kota) Kota Mojokerto pada 10 Maret 2021.



Wawancara dengan Bapak Suryono Kepala Seksi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Mojokerto (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto) pada 12 Maret 2021.



Wawancara dilakukan dengan Bapak Indra Suryadisa selaku Kepala Seksi Penataan Ruang (Dinas Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Kota Mojokerto pada 12 Maret 2021



Wawancara dengan Bapak Riaji selaku Kepala Kelurahan Surodinawan pada tanggal 8 Maret 2021.



Wawancara dilakukan dengan Bapak Didik selaku Ketua RT. 31 pada 12 Maret 2021.





Salah satu *Home Industry* yang ada dalam kawasan perumahan RT.31  
Kelurahan Surodinawan Kota Mojokerto

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Alfin Nur Firdaus

Tempat Tanggal Lahir : Lamongan, 03 Maret 1999

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Agama : Islam

Status Perkawinan : Belum Kawin

Kewarganegaraan : WNI

Alamat Rumah :Jalan KH.Zen Sumuran RT/03,  
RW/03. Paciran, Lamongan

E-mail : [anandaalvin82@gmail.com](mailto:anandaalvin82@gmail.com)

**Riwayat Pendidikan (Formal):**

- TK Aisyah Bustanul Alfal Sumuran :2004-2005
- MIM 17 Sumuran :2005-2011
- SMP M 01 Pondok Modern Paciran :2011-2014
- SMA Negeri 01 Paciran :2014-2017
- UIN Maulana Malik Ibrahim Malang :2017-2020

**Pendidikan Non Formal:**

- Genta English Course Pare : 2019
- Sekolah Studi Gender UIN Malang : 2019