

**EFEKTIFITAS PENGAWASAN DINAS PEKERJAAN UMUM DAN
PENATAAN RUANG TERHADAP PEMBANGUNAN PEMUKIMAN
TANPA PROSES ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN
(STUDI KOTA BATU)**

SKRIPSI

Oleh :

AVRILLA SANDIA PUSPA

NIM 210202110116



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2025

**EFEKTIFITAS PENGAWASAN DINAS PEKERJAAN UMUM DAN
PENATAAN RUANG TERHADAP PEMBANGUNAN PEMUKIMAN
TANPA PROSES ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN
(STUDI KOTA BATU)**

SKRIPSI

Oleh :

AVRILLA SANDIA PUSPA

NIM 210202110116



PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2025

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

EFEKTIFITAS PENGAWASAN DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG TERHADAP PEMBANGUNAN PEMUKIMAN TANPA PROSES ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN

(STUDI KOTA BATU)

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keselurutan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 20 November 2025



Penulis,

Avrilla Sandia Puspa

NIM. 210202110116

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudari Avrilla Sandia Puspa NIM: 210202110116 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

EFEKTIFITAS PENGAWASAN DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG TERHADAP PEMBANGUNAN PEMUKIMAN TANPA PROSES ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN

(STUDI KOTA BATU)

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

Mengetahui,

Malang, 20 November 2025

Ketua Program Studi

Dosen Pembimbing

Hukum Ekonomi Syariah



Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si.

NIP: 198212252015031002



Aditya Prastian Supriyadi, M.H.

NIP. 199304292020121003

PENGESAHAN SKRIPSI

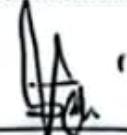
Dewan Pengaji Skripsi saudari, Avrilla Sandia Puspa, NIM 210202110116 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

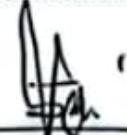
EFEKTIFITAS PENGAWASAN DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG TERHADAP PEMBANGUNAN PEMUKIMAN TANPA PROSES ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN (STUDI KOTA BATU)

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 5 Desember 2025

Dengan Pengaji:

1. Akhmad Farroh Hasan, S.HI., M.S.I.
NIP. 19860529201608011019



()

Ketua Pengaji

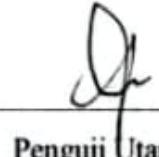
2. Mahbub Ainur Rofiq, S.HI., M.H.
NIP. 198811302023211016

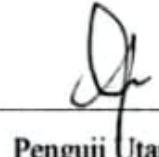


()

Sekretaris Pengaji

3. Prof. Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.S.I.
NIP. 197212122006041004



()

Pengaji Utama
Malang, 5 Desember 2025
Dekan,



BUKTI KONSULTASI

Nama : Avrilla Sandia Puspa
NIM : 210202110116
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Aditya Prastian Supriyadi, M.H.
Judul Skripsi : Efektifitas Pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Dan
Penataan Ruang Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa
Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian (Studi Kota Batu).

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Rabu, 30 April 2025	Revisi judul dan latar belakang	✓
2.	Jumat, 2 Mei 2025	Revisi rumusan masalah	✓
3.	Senin, 5 Mei 2025	Revisi kerangka teori	✓
4.	Jumat, 9 Mei 2025	ACC proposal.	✓
5.	Jumat, 20 Mei 2025	Revisi Rumusan Masalah 1 dan 2	✓
6.	Rabu, 12 November 2025	Revisi bab 4 : Rumusan Masalah 1	✓
7.	Jumat, 14 November 2025	Revisi bab 4 : Rumusan Masalah 2	✓
8.	Senin, 10 November 2025	Revisi bab 4	✓
9.	Selasa, 18 November 2025	ACC bab 4	✓
10.	Rabu, 20 November 2025	ACC abstrak dan bab 1-5	✓

Malang, 20 November 2025

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si.

NIP: 198212252015031002

MOTTO

كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِتَالُ وَهُوَ كُرْزٌ لَّكُمْ وَعَسَى أَنْ تَكْرَهُوا شَيْئاً وَهُوَ خَيْرٌ لَّكُمْ وَعَسَى أَنْ تُحِبُّوا شَيْئاً
وَهُوَ شَرٌّ لَّكُمْ وَاللَّهُ يَعْلَمُ وَآتَنَا لَا تَعْلَمُونَ

Allah SWT berfirman: “*Diwajibkan atasmu berperang, padahal itu kamu benci. Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal itu baik bagimu dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu, padahal itu buruk bagimu. Allah mengetahui, sedangkan kamu tidak mengetahui..*”

(QS. Al-Baqarah: 216)

“*Semua jatuh bangunmu hal yang biasa, angan dan pertanyaan waktu yang menjawabnya, berikan tenggat waktu bersedihlah secukupnya, rayakan perasaanmu sebagai manusia.*”

(Baskara Putra -Hindia)

*Perang telah usai, aku bisa pulang.
Kubaringkan panah dan berteriak MENANG!!!*

(Nadin Amizah)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, kesehatan, dan kesempatan kepada penulis sehingga penelitian dengan judul: “Efektifitas Pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian (Studi Kota Batu)” dapat penulis selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatan 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. *Aamiin.*

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. Ibu Prof. Dr. Hj. Ilfi Nur Diana, M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Hersila Astari Pitaloka, M.Pd., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.

5. Bapak Aditya Prastian Supriyadi, M. H., selaku dosen pembimbing penulis yang telah muncurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. 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.
7. Seluruh karyawan dan staf fakultas syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim malang, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya di dalam membantu proses penulisan skripsi ini.
8. Kepada kedua orang tua penulis yang sangat penulis cintai, Suwarno dan Tutik Supraptianingsih. Tiada kata yang mampu melukiskan rasa terima kasih penulis yang tak terhingga atas setiap tetes keringat, setiap untaian doa, dan setiap kepercayaan yang telah kalian berikan. Kalian adalah alasan utama penulis untuk terus berjuang. Kesabaran, kasih sayang, dan motivasi yang tak pernah putus telah mengantarkan penulis pada titik ini. Pencapaian ini penulis persembahkan untuk kalian.
9. Kakak tercinta penulis Intan Primalita, terima kasih atas nasehat-nasehat berharga dan peranmu sebagai teman diskusi, selalu menyempatkan datang dari Pasuruan ke Malang hanya untuk sekedar makan bersama. Untuk adik tersayang penulis, Ridhwan Nur Ilham, terima kasih atas semangat dan cerita-

cerita yang membuat penulis selalu merindukan rumah, serta dukungan moral yang telah menjadi penyeimbang ditengah tekanan akademik. Terima kasih atas pengertian, motivasi, dan doa yang selalu menyertai perjalanan penyelesaian tesis penulis.

10. Terima Kasih kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu dan Advokat Maha Patih *Law* Kota Batu yang sudah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian penulis. Semoga selalu di berikan kesehatan serta kelancaran untuk kedepannya.
11. Untuk teman terkasih penulis Heni Aprilia Christianingrum, Annisa Qotrunnada dan Dewi Nur Haliza yang telah selalu memberikan support penulis. Kehadiran kalian sangat membantu penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini. Semoga kalian selalu sukses dalam menggapai masa depan.
12. Teman-teman “Idaman Mama Mertua” yang telah membersamai dari awal masa perkuliahan hingga akhir masa perkuliahan dengan penulis, semoga teman-teman diberikan kelancaran untuk meraih tujuan masing-masing dan dapat dipertemukan kembali suatu saat.
13. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri yang telah berjuang hingga bisa ke tahap ini, yang selalu berjuang menahan lelahnya belajar demi masa depan yang dicita-citakan, diri penulis yang terus berusaha menjadi seseorang yang optimis dari segala cobaan dan rintangan.

Penulis berharap semoga ilmu yang diperoleh selama menjadi mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini bisa bermanfaat untuk penulis sendiri dan untuk orang lain. Penulis sadar hanya

manusia biasa yang tidak pernah lepas dari kesalahan, maka dari itu jika ada kalimat yang kurang sopan dan menyenggung pembaca, penulis ucapkan maaf yang sebesar-besarnya. Penulis juga sadar bahwa skripsi ini pastinya masih banyak memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis berharap kritik dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Malang, 20 November 2025

Penulis,



Avrilla Sandia Puspa

NIM. 21020211016

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliter adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia atau tulisan Latin, bukan terjemahan bahasa Arab ke bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan transliter ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliter yang dapat digunakan dalam penulisan karya tulis ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional, maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliter yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 januari 1987 No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliter Bahasa Arab *A Guide Arabic Transliteration*.

B. Konsonan

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

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	'	ط	ṭ
ب	B	ظ	ẓ
ت	T	ع	‘
ث	Th	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	ḥ	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dh	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	هـ	H
ش	Sh	ءـ	‘
ص	s	يـ	Y
ضـ	ḍ		

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

C. Vokal

Sistem vokal dalam bahasa Arab memiliki kemiripan dengan vokal bahasa Indonesia, yang mana keduanya mencakup vokal tunggal (monoftong) dan vokal rangkap (diftong).

Vokal tunggal bahasa Arab dilambangkan sebagai harakat, dan berikut adalah pedoman transliterasinya:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـ	Fathah	A	A
ـ	Kasrah	I	I
ـ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَيْ	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أُوْ	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh: كَيْفَ : Kaifa.

هَوْلَ : Haula.

D. Ta Marbūṭah

Transliterasi tā' marbūṭah ditentukan oleh dua kondisi. Pertama, jika tā' marbūṭah tersebut berharakat hidup (fathah, kasrah, atau ḍammah), maka ditransliterasikan menjadi huruf t. Kedua, jika tā' marbūṭah tersebut mati (mendapat harakat sukun), maka ditransliterasikan menjadi huruf h. Namun, apabila kata yang berakhiran tā' marbūṭah ini disambung dengan kata sandang al- dan dibaca secara terpisah, transliterasinya tetap menggunakan huruf ha.

Contoh: رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : rauḍah al-aṭfāl.

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : al-madīnah al-fāḍilah.

الْحِكْمَةُ : al-hikmah.

E. Syaddah (Tasydīd)

Syaddah atau tasydīd, yang secara visual dalam aksara Arab dilambangkan dengan tanda (ؑ), harus ditransliterasikan dengan cara menggandakan atau mengulang huruf konsonan yang diberi tanda tersebut.

Contoh: رَبَّنَا : rabbanā.,

نَجَّيْنَا : najjainā.

الْحَقُّ : al-haqq.

الْحَجُّ : al-hajj.

نِعْمَةً : nu”ima.

عَدُوًّا : aduwwu‘.

Jika huruf ى ber- tasydīd di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharkat kasrah (-), maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah (ī).

Contoh: عَلَيْ : ‘Alī (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly).

عَرَبِيًّا : ‘Arabī (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby).

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (alif lam ma‘arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contohnya: الشَّمْسُ : al-syamsu (bukan asy-syamsu).

الزَّلْزَلَةُ : al-zalzalah (bukan az-zalzalah).

الْفَلْسَفَةُ : al-falsafah.

الْبَلَادُ : al-bilādu.

G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya: تَأْمُرُونَ : ta'murūna.

أَنْوَعٌ : al-nau'.

شَيْءٌ : syai'un.

أَمْرٌ : umirtu.

H. Lafz Al-Jalalah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai muḍāf ilaih (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh: دِينُ اللهِ : dīnūllāh.

Adapun ta marbūtah di akhir kata yang disandarkan kepada lafż al-jalālah, ditransliterasi dengan huruf (t).

Contoh: هُمْ فِي رَحْمَةِ اللهِ : hum fi rahmatillāh.

I. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak menggunakan huruf kapital (*All Caps*), transliterasi teks Arab harus mengadopsi kaidah huruf kapital sesuai dengan EYD bahasa Indonesia. Aturan umum berlaku untuk nama diri dan permulaan kalimat. Jika nama diri didahului *al-*, yang dikapitalisasi adalah huruf pertama

nama diri, bukan *al-*. Pengecualianya adalah jika *al-* memulai kalimat, maka ia ditulis *Al-*. Kaidah *al-* ini juga diterapkan pada penulisan huruf awal judul referensi dalam teks dan seluruh jenis catatan rujukan.

Contoh: Wa mā Muḥammadun illā rasūl.

Inna awwala baitin wuḍī‘a linnāsi lallažī bi Bakkata mubārakan.

Syahru Ramaḍān al-lažī unzila fīh al-Qur’ān.

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī.

Abū Naṣr al-Farābī.

Al-Gazālī.

Al-Munqīż min al-Dalāl.

J. Penulisan Kata Arab Yang Lazim Digunakan Dalam Bahasa Indonesia

Transliterasi hanya berlaku untuk kata, istilah atau kalimat dalam bahasa Arab yang belum resmi diserap ke dalam bahasa Indonesia. Kata-kata yang telah populer dan dianggap baku dalam bahasa Indonesia (contohnya *Alquran*, *sunnah*, *hadis*, *khusus*, dan *umum*) dikecualikan dari aturan transliterasi. Namun, apabila kata-kata baku tersebut muncul dalam satu rangkaian dengan keseluruhan teks Arab yang sedang ditransliterasi, maka transliterasi penuh harus dilakukan

Contoh: Fī ẓilāl al-Qur’ān.

Al-Sunnah qabl al-tadwīn.

Al-‘Ibārāt Fī ‘Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
BUKTI KONSULTASI	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xii
DAFTAR ISI	xviii
ABSTRAK	xxi
ABSTRACT	xxii
تجريي	xxiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Masalah	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Definisi Operasional.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Kerangka Teori	25

1. Teori Pengawasan Hukum.....	25
2. Teori Efektifitas Hukum	26
3. Teori <i>MaqâshidAl-syarî'ah</i>	30
 BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Jenis Penelitian.....	33
B. Pendekatan Penelitian	33
C. Lokasi Penelitian	34
D. Sumber Data.....	34
E. Metode Pengumpulan Data	35
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. HASIL PENELITIAN	37
1. Lokasi Penelitian.....	37
2. Hasil Wawancara.....	38
B. PEMBAHASAN	49
1. Efektifitas Pengawasan Hukum Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian Oleh Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu Prespektif Hukum Positif.....	49
2. Efektifitas Pengawasan Hukum Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Oleh Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu Prespektif <i>MaqâshidAl-syarî'ah</i>	64
 BAB V PENUTUP.....	70

A. KESIMPULAN	70
B. SARAN.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	76
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	80

ABSTRAK

Avrilla Sandia Puspa. NIM 210202110116. Efektifitas Pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian (Studi Kota Batu), Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Aditya Prastian Supriyadi, M.H.

Kata Kunci : **Efektifitas, Pengawasan, Alih Fungsi Lahan, Developer.**

Tingginya minat investasi properti di Kota Batu telah mendorong maraknya pembangunan perumahan oleh Developer. Namun, realitas di lapangan menunjukkan banyak Developer yang membangun pemukiman di lahan yang masih berstatus lahan pertanian tanpa melalui proses alih fungsi lahan yang sah. Praktik ini mengakibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah dan kerugian bagi konsumen yang telah membayar uang muka, karena pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (K3PR) ditolak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektifitas pengawasan hukum yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Batu dari perspektif Hukum Positif dan perspektif *Maqâshid Al-Syari'ah*.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (field research) dengan pendekatan kualitatif (sosiologi hukum). Data diperoleh melalui wawancara dan observasi di Dinas PUPR Kota Batu serta wawancara dengan kuasa hukum korban.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa menurut Perspektif Hukum Positif, pengawasan Dinas PUPR Kota Batu didasarkan pada Peraturan Wali Kota (Perwal) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pengawasan yang dilakukan cenderung bersifat reaktif (*feedback control*), yaitu berdasarkan laporan masyarakat, kemudian dilanjutkan dengan pengecekan lokasi. Konsekuensi ketidakpatuhan adalah penolakan penerbitan izin dan sanksi administratif (pembongkaran) melalui koordinasi dengan Satpol PP. Pengawasan ini masih dinilai kurang efektif karena masih ditemui Developer yang tetap melakukan pembangunan tanpa mengurus izin. Faktor penyebab ketidakpatuhan meliputi faktor internal (kurangnya kesadaran hukum Developer dan orientasi keuntungan ekonomi jangka pendek) dan faktor eksternal (pengawasan yang reaktif, persaingan bisnis properti yang ketat, dan desakan ekonomi pemilik lahan). Dalam Perspektif *Maqâshid Al-Syari'ah*, fungsi pengawasan hukum oleh Dinas PUPR selaras dengan prinsip *Maqâshid Al-Syari'ah* karena bertujuan untuk mencegah kemudaratan (kerugian konsumen dan konflik sosial) serta mewujudkan kemaslahatan umum. Upaya pengawasan ini tergolong Maslahah *Darûriyah* (pemeliharaan harta benda/*hifz al-mâl*). Untuk mencapai kemaslahatan yang sempurna (Maslahah *Tâhsîniyah*), Dinas PUPR perlu meningkatkan pengawasan preventif, sosialisasi hukum tata ruang secara berkala, dan edukasi kepada Developer dan masyarakat.

ABSTRACT

Avrilla Sandia Puspa. NIM 210202110116. Effectiveness of Public Works and Spatial Planning Department Supervision of Settlement Development Without Agricultural Land Conversion Process (Batu City Study), Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Supervisor: Aditya Prastian Supriyadi, M.H.

Keywords: *Effectiveness, Supervision, Land Conversion, Developer.*

The high interest in property investment in Batu City has driven a surge in housing development by developers. However, the reality on the ground shows that many developers are constructing residential areas on land still categorized as agricultural land without undergoing a legal land conversion process. This practice results in unclear land ownership status and losses for consumers who have paid down payments, as applications for Building Construction Approvals (PBG) or Conformity of Spatial Utilization Activities (K3PR) are rejected. This study aims to analyze the effectiveness of legal oversight conducted by the Batu City Public Works and Spatial Planning (PUPR) Agency from a Positive Law perspective and the Maqasid Al-Syari'ah perspective.

This study used an empirical legal research method (field research) with a qualitative approach (sociology of law). Data were obtained through interviews and observations at the Batu City PUPR Agency, as well as interviews with the victims' attorneys.

The results indicate that, from a Positive Law Perspective, the Batu City PUPR Agency's supervision is based on Mayoral Regulation (Perwal) Number 7 of 2022 concerning Detailed Spatial Planning (RDTR). The supervision carried out tends to be reactive (feedback control), namely based on community reports, then followed by site inspections. The consequences of non-compliance are the refusal to issue permits and administrative sanctions (demolition) through coordination with the Public Order Agency (Satpol PP). This supervision is still considered ineffective because developers are still found to continue construction without obtaining permits. Factors causing non-compliance include internal factors (lack of legal awareness among developers and short-term economic profit orientation) and external factors (reactive supervision, tight property business competition, and economic pressure from land owners). In the perspective of Maqâshid Al-Syari'ah, the legal supervision function by the PUPR Office is in line with the principles of Maqâshid Al-Syari'ah because it aims to prevent harm (consumer losses and social conflict) and realize the public good. This supervisory effort is classified as Maslahah Darûriyah (maintenance of property/hifz al-mâl). To achieve perfect welfare (Maslahah Tahsîniyah), the PUPR Service needs to increase preventive supervision, regular socialization of spatial planning laws, and education for developers and the community.

تجريـد

أفريلا سانديا بوسبا. الرقم التعريفي الوطني 2102110116. فعالية إشراف إدارة الأشغال العامة والتخطيط المكاني على تطوير المستوطنات دون عملية تحويل الأراضي الزراعية (دراسة مدينة باتو)، أطروحة، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشعري، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية في مالانج. المشرف: أديتيا براستيان سوبريادي، بكالوريوس، ماجستير.

الكلمات المفتاحية: الفعالية، الإشراف، تحويل الأراضي، المطور العقاري.

أدى الاهتمام المتزايد بالاستثمار العقاري في مدينة باتو إلى طفرة في مشاريع التطوير العقاري. إلا أن الواقع يُظهر أن العديد من المطورين يُشيرون مناطق سكنية على أراضي لا تزال مصنفة كأراضٍ زراعية دون اتباع الإجراءات القانونية الازمة لتحويلها. ينبع عن هذه الممارسة عدم وضوح وضع ملكية الأراضي وحسائر للمستهلكين الذين دفعوا مقدمات، حيث تُرفض طلبات الحصول على تراخيص البناء أو تراخيص استخدام الأراضي. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل فعالية الرقابة القانونية التي تُجرى بها وكالة الأشغال العامة والتخطيط المكاني في مدينة باتو من منظور القانون الوضعي ومقاصد الشريعة الإسلامية.

استخدمت هذه الدراسة منهج البحث القانوني التجريبي (البحث الميداني) مع منهج نوعي (علم اجتماع القانون). جُمعت البيانات من خلال المقابلات واللاحظات في وكالة الأشغال العامة والتخطيط المكاني في مدينة باتو، بالإضافة إلى مقابلات مع محامي الضحايا.

استخدمت هذه الدراسة منهج البحث القانوني التجريبي (البحث الميداني) مع منهج نوعي (علم اجتماع القانون). جُمعت البيانات من خلال المقابلات واللاحظات في وكالة الأشغال العامة والتخطيط المكاني في مدينة باتو، بالإضافة إلى مقابلات مع محامي الضحايا. تشير النتائج إلى أن إشراف وكالة التخطيط العمراني والتنظيمي لمدينة باتو، من منظور القانون الوضعي، يستند إلى اللائحة البلدية رقم 7 لسنة 2022 بشأن التخطيط المكاني التفصيلي. ويتسم هذا الإشراف بطابعه التفاعلي (الرقابة القائمة على التغذية الراجعة)، أي أنه يعتمد على تقارير المجتمع المحلي، ثم يتبعها عمليات تفتيش ميدانية. وتمثل عواقب عدم الامتثال في رفض إصدار التصاريح وفرض عقوبات إدارية (الهدم) بالتنسيق مع جهاز الأمن العام. ولا يزال هذا الإشراف يُعتبر غير فعال، إذ يلاحظ استمرار المطورين في البناء دون الحصول على التصاريح الازمة. وتشمل العوامل المؤدية إلى عدم الامتثال عوامل داخلية (مثل نقص الوعي القانوني لدى المطورين والتركيز على الربح الاقتصادي قصير الأجل) وعوامل خارجية (مثل الإشراف التفاعلي، والمنافسة الشديدة في سوق العقارات، والضغط الاقتصادي من ملاك الأراضي). من منظور المقاصد الشرعية، تتوافق وظيفة الرقابة القانونية التي يقوم بها مكتب التخطيط العمراني والتنظيمي مع مبادئ المقاصد الشرعية، إذ تهدف إلى منع الضرر (خسائر المستهلكين والنزاعات الاجتماعية) وتحقيق الصالح العام. ويُصنف هذا الجهد الرقابي ضمن المصلحة العامة. ولتحقيق المصلحة العامة الكاملة، يحتاج مكتب التخطيط العمراني والتنظيمي إلى تكثيف الرقابة الوقائية، والتوعية المنتظمة بقوانين التخطيط العمراني، وتنقيف المطورين والمجتمع.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang sangat dibutuhkan manusia untuk menjadi tempat tinggal. Namun dimasa kini, dengan gaji yang relative rendah banyak orang yang belum memiliki rumah sendiri.¹ Realitanya di masa kini rumah tidak hanya dijadikan sebagai kebutuhan dasar namun juga merupakan bentuk investasi jangka panjang oleh konsumen pembeli rumah.² Pembelian rumah disebut juga sebagai tindakan memperoleh properti perumahan, baik itu rumah tinggal, apartemen, kondominium, atau bentuk properti perumahan lainnya, dengan membayar sejumlah uang atau nilai tukar yang telah disepakati dengan pemilik properti atau penjual.³ Hal ini membuka peluang para investor untuk investasi di Perusahaan property. Akibatnya banyak lembaga perusahaan dibidang property yang menawarkan pembelian rumah dengan system KPR atau biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah.⁴

Yang dimaksud dengan KPR adalah jenis pinjaman yang diberikan oleh

¹ Elwin Frandika Sembiring, Ilmu Sosial, and Universitas Putera Batam, “Pengaruh Harga , Promosi Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah KPR Subsidi Di PT Sinar Jaya Putra Kampar Batam” 17, no. 1 (2022): 117–26, <https://doi.org/10.22437/jpe.v17i1.16769>.

² Mas Oetarjo, “Kontribusi Kualitas Produk Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Rumah” 7, no. 3 (2023): 490–505, <https://doi.org/10.31955/Mea.V7i3.3391>.

³ Annisa Rahima, “Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Pertimbangan Konsumen Dalam Menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah,” *Jurnal Ekonomi Dan Manajemen* 10, no. 2 (2021): 102–14, <https://doi.org/10.32833/Majem.V10i2.207>.

⁴ Elfrida Putri Ananda, “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Karawang)” 3 (2023): 6282–86, <https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/2845>.

bank atau lembaga perusahaan untuk membeli atau membiayai pembelian rumah ataupun properti yang melibatkan pembiayaan dengan tenor dan suku bunga setiap periodenya.⁵ Terdapat dua macam jenis KPR yaitu KPR subsidi dan KPR non-subsidi. Pada KPR subsidi pembiayaan rumah disubsidikan oleh pemerintah melalui system Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Sedangkan KPR non-subsidi merupakan produk kredit pemilikan rumah yang di tawarkan oleh bank tanpa campur tangan pemerintah untuk masyarakat umum dari semua kalangan.⁶ Meningkatnya pertumbuhan penduduk mengakibatkan terjadinya peningkatan dibeberapa sektor, salah satunya pada sektor perumahan. Kondisi seperti ini sangat dimanfaatkan secara maksimal oleh pelaku bisnis yang bergerak dibidang properti untuk bersaing merebut pasar. Salah satu dari pelaku bisnis adalah pihak *Developer*.⁷

Developer sebagai pengembang perumahan mempunyai tanggung jawab dalam menjalankan kegiatan usahanya. *Developer* dibebani dengan tanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya (*product liability*), dalam menjalankan kegiatan usahanya *Developer* harus memperhatikan rumah sebagai produk atau barang yang dihasilkannya. Bentuk tanggung jawab produk ini bagi *Developer* perumahan berarti *Developer* harus dapat meyakinkan kepada pemilik rumah sebagai konsumen perumahan bahwa

⁵ Natasha Triwidystuti, “Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Di Indonesia” (Universitas Hasanudin, 2023).

⁶ Felicia O Saraya, Robby J Kumaat, and Mauna Th Maramis, “Dampak Pandemi COVID-19 Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Indonesia,” *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* 22, no. 7 (2022): 25–36.

⁷ Indah Ria Riskiyah et al., “Analisis Kinerja Developer Terhadap Kepuasan Penghuni Perumahan Di Kota Malang,” *Jurnal Rekayasa Sipil* 9, no. 2 (2015): 115–20.

produk yang dihasilkannya tidak cacat atau sesuai dengan aturan yang ada.

Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh *Developer*.

Dengan semakin banyaknya *Developer* di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

Developer sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kegiatan pendirian bangunan berkewajiban untuk mengurus izin yang diperlukan dalam membangun perumahan pada pemerintah setempat. Pengembangan perumahan yang dilakukan oleh *Developer* perlu diatur sedemikian rupa sehingga pengembangannya sesuai dengan fungsi arahan rencana tata ruang, guna menjaga keseimbangan lingkungan fisik maupun social, dan menyediakan perumahan yang layak secara fisik dan administratif. Tidak sedikit rumah atau bangunan yang didirikan (sudah jadi) tanpa dilengkapi izin mendirikan bangunan. Jika suatu bangunan tidak memiliki izin mendirikan bangunan maka dapat dikategorikan sebagai bangunan liar.⁸ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Pasal 22 ayat (3) dijelaskan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan (*Developer*) melalui sistem PPJB. Sedangkan semakin diperjelas pada Pasal 22 ayat (5) PPJB baru akan berlaku jika telah memenuhi beberapa

⁸ Yudhi Franata, Iriansyah, and Yetti, “Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Di Indonesia,” *South East Asia Law Aspect* 1, no. 1 (2024): 13–20, <https://journal.stedca.com/index.php/seala/index>.

persyaratan diantaranya status kepemilikan tanah, hal yang dijanjikan, PGB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum serta keterbangunan paling sedikit 20%.⁹

Namun pada realitanya masih ditemui *Developer* yang belum memiliki izin mendirikan bangunan namun telah melaksanakan pembangunan perumahan. Semakin diperparah lagi dengan *Developer* yang memasarkan perumahan tersebut kepada konsumen dan konsumen telah membayar uang muka kepada *Developer*. Tindakan *Developer* ini tentu sangat merugikan konsumen. Hal menyimpang mengenai status kepemilikan penguasaan tanah masih sangat marak terjadi. Sebagai contoh di Kota Batu ditemui kasus dugaan penipuan yang dilakukan oleh *Developer*. Hal ini bermula ketika seorang konsumen ingin membeli sebuah unit rumah secara take over dari pembeli sebelumnya dengan persetujuan dari pihak *Developer*. Pihak *Developer* menjanjikan akan memberikan bantuan pelunasan melalui perbankan KPR. Namun saat pembeli akan mengajukan KPR ke bank ternyata ditolak dikarenakan tanah rumah tersebut masih berstatus sebagai lahan pertanian dan tidak mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Disisi lain Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpada Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Batu menyatakan bahwa perumahan tersebut belum mengajukan izin pembangunan dan pengembangan atas nama perumahan tersebut.¹⁰

Dalam penelitian ini peneliti juga menghubungkan dengan konsep

⁹ “Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021,” n.d.

¹⁰ “Mengaku Jadi Korban Developer Nakal, Warga Kota Batu Tuntut Keadilan,” *Bacamalang.Com*, February 2025.

Maqâshid Al-syarî'ah yang merupakan teori hasil tujuan atau hasil akhir berupa kemaslahatan yang ingin dicapai dengan menetapkan hukum pada manusia.¹¹

Sementara Hamka Haq dalam bukunya “Falsafat Ushul Fiqih” mengemukakan bahwa terdapat 6 aspek kemaslahatan yang menjadi tujuan syariat diantaranya, (1) memelihara agama, (2) memelihara jamaah, (3) memelihara jiwa, (4) memelihara akal, (5) memelihara keturunan dan (6) memelihara harta benda. Aspek ini diurut berdasarkan prioritas urgensinya.¹²

Pada penelitian ini membahas mengenai efektifitas pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang terhadap pembangunan lahan pemukiman tanpa melalui proses alih fungsi lahan di kota Batu yang dimana hal tersebut sangat merugikan bagi para pembeli rumah karena status kepemilikan tanah yang masih belum jelas. Hal ini selaras dengan aspek kemaslahatan poin ke 6 yaitu pemeliharaan harta benda.

Dari uraian yang sudah dijelaskan diatas, perlu adanya penelitian lebih lanjut ke lapangan mengenai bagaimana pengawasan dinas pekerjaan umum dan penataan ruang terhadap lembaga perusahaan properti atau *Developer* dalam mengatasi masalah yang terjadi. Hal ini menarik perhatian penulis untuk meneliti lebih lanjut dengan menulis judul “*Efektifitas Pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian (Studi Kota Batu)*”.

¹¹ Asbdul Helim, *Maqasid Al-Shariah Versus Al-Fiqh (Konsep Dan Posisinya Dalam Motodologi Hukum Islam)* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019).

¹² Ibrahim Ahmad Harun, “Implementasi Konsep Maslahah Mursalah Dalam Ekonomi Islam Menurut Tokoh Islam Dan Jumhur Ulama,” *Jurnal Economina* 1, no. 3 (2022).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang diuraikan diatas oleh peneliti, Adapun rumusan masalah yang dapat dianalisis,sebagai berikut :

1. Bagaimana efektifitas pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu terhadap pembangunan pemukiman tanpa proses alih fungsi lahan prespektif hukum positif ?
2. Bagaimana efektifitas pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu terhadap pembangunan pemukiman tanpa proses alih fungsi lahan prespektif *Maqâshid Al-syari'ah*?

C. Tujuan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas,maka terdapat tujuan masalah yang dapat diambil,yaitu sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis efektifitas pengawasan terhadap pembangunan pemukiman tanpa proses alih fungsi lahan pertanian oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu prespektif positif
2. Untuk menganalisis efektifitas pengawasan hukum terhadap pembangunan pemukiman tanpa proses alih fungsi lahan pertanian oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu prespektif *Maqâshid Al-syari'ah*

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan dalam bidang hukum administrasi negara dan tata ruang, khususnya berkaitan

dengan mekanisme pengawasan terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan serta dapat memberikan landasan konseptual untuk peneliti selanjutnya tentang tata kelola lahan pertanian dan pembangunan pemukiman berkelanjutan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah Kota Batu

Penelitian dapat menjadikan bahan evaluasi terhadap kebijakan pengawasan Pembangunan saat ini serta memberikan masukan untuk memperbaiki system pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dalam menangani Pembangunan tanpa izin alih fungsi lahan.

b. Bagi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

Penelitian ini dapat mengidentifikasi kelemahan dalam mekanisme pengawasan yang diterapkan selama ini.

c. Bagi Pelaku Usaha

Penelitian ini dapat memberikan kepastian hukum mengeai prosedur Pembangunan yang benar serta mendorong praktik Pembangunan yang berkelanjutan dan taat hukum

d. Bagi Masyarakat

penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran mengenai pentingnya izin alih fungsi lahan sebelum dilakukannya Pembangunan dan memberikan pemahaman tentang dampak Pembangunan tanpa izin terhadap lingkungan sekitar.

E. Definisi Operasional

1. Pengawasan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengawasan dapat diartikan sebagai penilikan atau penjagaan. Manullang mengemukakan bahwa Pengawasan juga dapat didefinisikan sebagai suatu proses untuk menerapkan pekerjaan apa yang sudah di laksanakan, menilainya dan bila perlu mengoreksi dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.

2. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

Undang–Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengenai Penataan Ruang menyatakan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹³ Penyelenggaraan Penataan Ruang ditujukan untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan lintas sektor, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan yang termanifestasikan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan :

- a. Terwujudnya keharmonisan lingkungan alam dan lingkungan buatan.
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam menggunakan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumberdaya manusia.
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.¹⁴

¹³ “Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang,” n.d.

¹⁴ Nur Rizki Aulia and Ahmad Rayhan, “Kewenangan Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Bima Dalam Mewujudkan Penyelenggaraan Penataan Ruang,” *Journal of Law and Justice* 2,

3. Pembangunan pemukiman

Daerah pemukiman merupakan salah satu yang sangat perlu diperhatikan. Aktifitas utama dan juga menyumbangkan dampak negative terhadap tata ruang dan pemanfaatan ruang adalah di daerah pemukiman. Apabila daerah pemukiman memiliki penduduk yang padat tentunya tidak hanya berdampak pada daerah pemukimannya saja tetapi dampaknya bisa menyeluruh dan berjangka waktu panjang. Selain itu perlu juga diperhatikan perizinannya, baik perizinan di bangunannya ataupun perizinan dibentuknya suatu pemukiman baru atau yang biasa disebut perumahan. Perizinan untuk mendirikan suatu bangunan harus menyesuaikan dengan pembagian zonasi wilayah yang sudah terencana pada wilayah tersebut. Pada kasus ini maka perizinan yang dibutuhkan adalah perizinan pemanfaatan ruang sebagai pembuatan atau pembentukan suatu daerah pemukiman atau perumahan.¹⁵

4. Alih fungsi lahan

Alih fungsi lahan merupakan perubahan spesifik dari penggunaan untuk pertanian ke pemanfaatan bagi non pertanian. Implementasi alih fungsi yang tidak terkendali dapat menyebabkan berkurangnya kapasitas penyediaan pangan, dikarenakan pada saat ini banyak tanah pertanian yang dialih fungsikan menjadi tanah pemukiman ataupun perumahan.¹⁶

no. 1 (2025): 1–26, <https://doi.org/https://jurnal.sinesia.id/index.php/Equality-JLJ/article/view/161/56>.

¹⁵ Evi Dwi Hastari, AA Muhammad Insany Rachman, and Rury Shafarina, “Sanksi Hukum Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah Pemukiman Melalui Perizinan Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan,” *Jurnal Jendela Hukum* 9, no. 1 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.24929/fh.v9i1.1959>.

¹⁶ Imam Hidayat, Rillia Aisyah Haris, and Irfan Jaya Siswanto, “Mekanisme Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Sumenep,” *Jurnal Pertanian Cemara* 20, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.24929/fp.v20i1.2547>.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah urutan atau metode dalam menyelesaikan karya tulis, penelitian, atau riset. Sistematika penulisan berfungsi sebagai kerangka dasar yang membantu penulis mengorganisir pemikiran dan temuannya. Selain itu, sistematika penulisan juga membantu pembaca memahami alur logika dari karya tersebut. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut.

Bab I merupakan Pendahuluan yang berisi Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, dan Definisi Operasional.

Bab II memaparkan Tinjauan Pustaka yang berhubungan dengan Penelitian yang akan diteliti. Serta memaparkan Kerangka Teori apa saja yang akan digunakan dalam penelitian ini. Yang mana kerangka teori ini disajikan untuk memudahkan proses penelitian, menjadi alat pengujian, dan memberikan struktur dan dasar konseptual yang membantu memahami fenomena yang diteliti.

Bab III merupakan Metodologi Penelitian yang menjelaskan tentang Jenis penelitian yang digunakan, Lokasi penelitian, Subjek dan Objek Penelitian, Data dan Sumber data, Teknik pengumpulan data, dan Analisis Data.

Bab IV Hasil dan Pembahasan: pada bab ini diuraikan data-data yang telah diperoleh dari hasil penelitian literatur yang kemudian diedit, diklasifikasi, diverifikasi, dan dianalisis untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. dan beberapa kontribusi baru yang dapat diterapkan.

Bab V Penutup: bab ini merupakan bab terakhir yang berisi Kesimpulan dan saran atas penemuan yang didapatkan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian,maka diperlukan sumber rujukan atau refensi yang masih memiliki relevansi kepada pembahasan yang akan diteliti dari berbagai jurnal penelitian terdahulu baik dari perpustakan digital,sebelum dilakukannya penelitian,peneliti telah menganalisis dan menelaah dari berbagai literatur yang masih berkaitan dengan judul karya ilmiah ini,berikut diantaranya:

Penelitian oleh Rony Malema Ginting Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Tahun 2022 dengan judul : “*Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Di Perum-Perumnas Terhadap Konsumen (Studi Di Perum Perumnas)*” dalam penelitian tersebut penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Fokus kajian yang diambil yaitu mengenai prosedur hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara KPR di PERUM PERUMNAS serta bagaimana bentuk penyelesain yang diambil apabila terjadi wanprestasi. Hasil dari penelitian tersebut yaitu dengan melihat keabsahan dari sebuah perjanjian jual beli (AJB), mensurvei bersih sisa hutang kreditur yang belum mencapai prestasinya serta melihat isi dari sebuah isi perjanjian kredit. Apabila ditemukan wanprestasi maka akan dilakukan lelang oleh bank.¹⁷

¹⁷ Rony Malemta Ginting, “Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di PERUM-PERUMNAS Terhadap Konsumen (Studi Di Perum Perumnas)” (Universitas Medan Area, 2022), <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/17551>.

Penelitian oleh Muhammad Faisal, Sudirman, dan Wahtu Umar Universitas Muhammadiyah Kendari, Tahun 2023 dengan judul : “*Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditur*” dalam penelitian tersebut peneliti menggunakan metode hukum normatif atau doktrinal yang menggunakan hukum sebagai dasar normatif. Fokus kajian yang diambil yaitu untuk mengetahui bagaimana konsekuensi yang diambil apabila terjadi pengalihan KPR bersubsidi tanpa persetujuan kreditur. Hasil dari penelitian ini adalah untuk penerima KPR dapat kehilangan hak atas rumah yang diambil dengan KPR bersubsidi, sedangkan untuk pihak yang terlibat dalam pengalihan dapat dikenakan sanksi pidana dan denda.¹⁸

Penelitian oleh Ahla Farida Mahasiswa Fakultas Hukum Ekonomi Syariah Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2021 dengan judul : “*Analisis Status Kepemilikan Dalam Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus di Bank CIMB Niaga Syariah)*” dalam penelitian tersebut Peneliti menggunakan metode hukum normatif dan empiris dengan spesifikasi bersifat deskriptif analisis. Fokus kajian yang diambil yaitu menganalisis bagaimana mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dan pengalihan kepemilikan dalam akad Musyarakah mutanaqisah yang berbeda antara fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 dan prakter di CIMB Niaga Syariah dalam perspektif hukum islam dan hukum perdata serta implikasinya. Hasil dari penelitian ini yaitu terdapat

¹⁸ Muhammad Faisal, Sudirman, and Wahyudi Umar, “Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditur,” *Jurnal Ilmiah Hukum* 12 (2023): 323–33, <https://ejurnal.umbima.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/119/83>.

ketidaksesuaian pada proses pembiayaan kepemilikan rumah dan mengenai status kepemilikan rumah yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dengan DSN MUI No. 73 Tahun 2008 salah satunya yaitu mengenai biaya-biaya asuransi yang di bebankan kepada nasabah yang seharusnya dibagi dan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.¹⁹

Penelitian oleh Teguh Hermawan, Yuni Firayanti dan Marhamah Universitas Nahdatul Ulama, Kalimantan Barat, Tahun 2024, yang berjudul : “*Analisis Perilaku Konsumen Dalam Menentukan Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi Tipe 36*” dengan metode penilitian yang dipilih adalah kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara ,observasi dan dokumentasi. Fokus kajian yang diteliti yaitu menganalisis perilaku konsumen dalam menentukan keputusan pembelian rumah subsidi tipe 36 di PT Borneo *Real Properti*. Hasil dari penelitian ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen meliputi, kondisi ekonomi personal, lingkungan dan keamanan, lokasi yang strategis, serta kualitas bangunan dan fasilitas yang diberikan. Selain itu, faktor sosial seperti rekomendasi dari keluarga dan teman juga memiliki peran penting dalam pengambilan keputusan konsumen. Temuan ini memberikan wawasan bagi PT Borneo RealProperti untuk mengembangkan strategi pemasaran yang lebih efektif dan meningkatkan kepuasan konsumen.²⁰

¹⁹ Ahla Faridah, “Analisis Status Kepemilikan Dalam Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus Di Bank CIMB Niaga Syariah)” (UIN SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA, 2021).

²⁰ Teguh Hermawan, Yuni Firayanti, and Marhamah, “Analisis Perilaku Konsumen Dalam Menentukan Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi Tipe 36,” *Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi* 1, no. 9 (2024): 713–32, <https://doi.org/10.62335>.

Penelitian oleh Agung Saleh Ritonga, M. Yamin Lubis, Hasim Purba, Suprayitno Universitas Sumatra Utara Tahun 2025 yang berjudul : “*Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Secara Dibawah Tangan Terhadap Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1142 Guarantee (KPR) Decision Study Supreme Court No. 1142 K/Pdt/2014*” dengan menggunakan metode penelitian hukum Yuridis Normatif yang bersifat deskriptif analitis. Fokus penelitian yang diambil adalah menganalisis bagaimana pemindahan hak atas tanah objek KPR yang dilakukan melalui jual beli dibawah tanah antar debitur bank dengan pihak ketiga atau pembeli yang dapat menimbulkan permasalahan baru bagi pembeli tanah KPR atau pihak ketiga dalam hal kepastian hukum maupun dalam hal kepemilikan atas tanah KPR.

Hasil dari penelitian ini yaitu legalitas jual beli tanah dibawah tanah dibawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sah mengikat penjual dan pembeli sepanjang memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHP Perdata, namun tidak dapat dicatatkan atau balik nama sertifikatnya,. Akibat hukum terhadap pembeli dibawah tangan yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit KPR adalah pembeli tersebut tidak dilindungi oleh Pasal 531 KUH Perdata dan tidak dilindungi oleh ketentuan hukum agraria nasional. Jual beli dibawah tangan dalam Putusan MA nomor 1142 K/Pdt/2014, Menyatakan tidak sah karena objek tanah masih sebagai jaminan KPR sebab dari fakta-fakta persidangan, objek sengketa masih atas nama penjual tanah atau debitur lain

sedangkan pembeli tidak dapat membuktikan objek sengketa yang sudah dibalik nama.²¹

Penelitian oleh Hari Rahmad Panca Setia dan Indah Harlina Universitas Pancasila Tahun 2022 yang berjudul : “*Akibat Hukum Sertifikat Tanah Yang Beralih Hak Kepemilikan Yang Belum Dibayar Lunas*” menggunakan metode penelitian hukum normatif yang disertai wawancara dengan mencari data sekunder pada peraturan undang-undang, teori hukum, dll. Fokus kajian yang dicari adalah akibat hukum bagi sertifikat tanah yang telah beralih hak kepemilikan yang belum dibayar lunas oleh *Developer* dan bagaimanakah resiko terhadap pemilik tanah, atas sertifikat tanah yang sudah dibalik nama namun belum dibayar lunas. Hasil dari penelitian adalah Peralihan sertifikat hak atas tanah yang belum dibayar lunas oleh *Developer* adalah sah secara jual beli, jika prosedur pengalihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, dan jika ada kekurangan pembayaran harga tanah, itu menjadi utang dari pembeli kepada pemilik tanah, dari uraian di atas menyimpulkan bahwa antara teori dan praktek terkadang tidak sejalan dengan situasi yang terjadi di masyarakat.Kata Kunci:Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Sertifikat Tanah.²²

Penelitian oleh Anggi Putri Carolinza Universitas Islam Riau Tahun 2021, yang berjudul : “*Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri No. 11/PRT/M/2019 Tentang PPJB di Perumahan Puri Mega*

²¹ Agung Saleh Ritonga et al., “Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Secara Dibawah Tangan Terhadap Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1142 K/Pdt/2014,” *Jurnal of Law and Nation* 4, no. 1 (2025): 11–23, <https://joln.my.id/index.php/joln/article/view/189/219>.

²² Hari Rahmad Panca Setia and Indah Harlina, “Akibat Hukum Sertifikat Tanah Yang Beralih Hak Kepemilikan Yang Belum Dibayar Lunas” 1, no. 02 (2022): 374–401.

Sejahtera” dengan menggunakan metode penelitian hukum observasional research dan pengumpulan data berupa wawancara. Fokus kajian yang diteliti yaitu mengenai bagaimana kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli rumah di perumahan puri mega sejahtera. Hasil dari penelitian ini yaitu pelaksanaan jual beli rumah Menurut Peraturan Menteri No. 11/PRT/M/2019 Tentang PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahtera belum berjalan dengan baik, sebagaimana dengan pelaksanaan PPJB, *Developer* yang tidak membuat PPJB di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik, tetap dieksekusi dalam bentuk akta dibawah tangan, sehingga perjanjian dianggap belum kuat dimata hukum serta munculnya permasalahan yang tidak diinginkan apabila salah satu pihak melanggar perjanjian.²³

Penelitian oleh Jessica Witri Oktavia Universitas Surabaya Tahun 2020, yang berjudul : “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan*” metode penilitan yang digunakan adalah yuridis normatif. Fokus kajian peneliti yaitu mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli apartemen yang belum memiliki ijin mendirikan bangunan. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah pengembalian ganti rugi pengembalian uang serta keuntungan-keuntungan yang seharusnya didapat dari kerugian tersebut atau memindahkan ke apartemen yang belum terjual sesuai dengan kesepakatan

²³ Anggi Putri Carolinza, “Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 Tentang PPJB Di Perumahan Puri Mega Sejahtera” (Universitas Islam Riau, 2021).

konsumen.²⁴

Penelitian oleh Athalia Saputra Universitas Airlangga Surabaya Tahun 2020, yang berjudul : “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan*” dengan menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Fokus kajian pada penelitian ini yaitu mengenai PPJB yang yang masih menjadi pegangan sementara untuk pembeli satuan rumah susun hingga bertahun-tahun. Hal ini karena masih banyak yang harus diselesaikan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun namun apabila terjadi adanya masalah pada pengembangan maka dapat membahayakan bagi konsumen. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa di Indonesia mengatur ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi para pembeli diantaranya yaitu Undang-undnag No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undnag Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.²⁵

Penelitian oleh Saputra Adi Putra, Jelly Nasseri, dan Mohamad Ismed Universitas Jayabaya Tahun 2024, yang berjudul : “*Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) Dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*” dengan menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Fokus kajian yang dicari yaitu mengenai akibat hukum dari perilaku wanprestasi yang dilakukan oleh *Developer* terkait dengan penguasaan satuan rumah susun berdasarkan PPJB serta bagaimana

²⁴ Jessica Witri Oktavia, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan” 05, no. 36 (2020): 507–20, <https://ejurnal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/alyasini/article/view/3991.%0A>.

²⁵ Athalia Saputra, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan,” *Arena Hukum* 13 (2020): 117–34, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.7>.

penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi tersebut. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa akibat hukum dari wanprestasi *Developer* terhadap konsumen meliputi kewajiban membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan pembayaran biaya perkara. *Developer* yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun dapat dituntut untuk mengganti kerugian melalui gugatan di pengadilan.²⁶

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No.	Judul, Penulis, Tahun	Fokus Kajian, Metode	Hasil Penelitian
1.	Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Di Perum-Perumnas Terhadap Konsumen (Studi Di Perum Perumnas) (Rony Malema Ginting, 2022)	Prosedur hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara KPR di PERUM PERUMNAS serta bagaimana bentuk penyelesaian yang diambil apabila terjadi wanprestasi. Metode : Menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif.	Dengan melihat keabsahan dari sebuah perjanjian jual beli (PJB), mensurvei bersih sisa hutang kreditur yang belum mencapai prestasinya serta melihat isi dari sebuah isi perjanjian kredit. Apabila ditemukan wanprestasi maka akan dilakukan lelang oleh bank.
2.	Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditur (Muhammad Faisal, Sudirman, dan Wahtu Umar, 2023)	Mengetahui bagaimana konsekuensi yang diambil apabila terjadi pengalihan KPR bersubsidi tanpa persetujuan kreditur. Metode :	Penerima KPR dapat kehilangan hak atas rumah yang diambil dengan KPR bersubsidi, sedangkan untuk pihak yang terlibat dalam

²⁶ Sapta Adi Putra, Jelly Nasseri, and Mohamad Ismed, "Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) Dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Jurnal Ilmu Hukum* 2 (2024): 13–21, <https://doi.org/https://doi.org/10.70437/themis.v2i1.868>.

		Metode hukum normatif atau doktrinal yang menggunakan hukum sebagai dasar normatif.	pengalihan dapat dikenakan sanksi pidana dan denda.
3.	Analisis Status Kepemilikan Dalam Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus di Bank CIMB Niaga Syariah). (Ahla Farida, 2021).	Menganalisis bagaimana mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dan pengalihan kepemilikan dalam akad Musyarakah mutanaqisah yang berbeda antara fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 dan praktek di CIMB Niaga Syariah dalam perspektif hukum islam dan hukum perdata serta implikasinya. Metode : Metode hukum normatif dan empiris dengan spesifikasi bersifat deskriptif analisis.	Terdapat ketidaksesuaian pada proses pembiayaan kepemilikan rumah dan mengenai status kepemilikan rumah yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dengan DSN MUI No. 73 Tahun 2008 salah satunya yaitu mengenai biaya-biaya asuransi yang dibebankan kepada nasabah yang seharusnya dibagi dan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
4.	Analisis Perilaku Konsumen Dalam Menentukan Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi Tipe 36. (Teguh Hermawan, Yuni Firayanti dan Marhamah, 2024)	Bagaimana perlindungan hukum atas hak siar sepak bola fifa terhadap penayangan tanpa izin perspektif undang-undang nomor 28 tahun 2014 serta menurut hukum perjanjian syariah. Metode :	Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen meliputi, kondisi ekonomi personal, lingkungan dan keamanan, lokasi yang strategis, serta kualitas bangunan dan fasilitas yang diberikan. Selain itu, faktor sosial seperti rekomendasi

		<p>Metode penitian yang dipilih adalah kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara ,observasi dan dokumentasi.</p>	<p>dari keluarga dan teman juga memiliki peran penting dalam pengambilan keputusan konsumen. Temuan ini memberikan wawasan bagi PT Borneo RealProperti untuk mengembangkan strategi pemasaran yang lebih efektif dan meningkatkan kepuasan konsumen.</p>
5.	<p>Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Secara Dibawah Tangan Terhadap Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1142 Guarantee (KPR) Decision Study Supreme Court No. 1142 K/Pdt/2014 . (Agung Saleh Ritonga, M. Yamin Lubis, Hasim Purba, Suprayitno, 2025).</p>	<p>Menganalisis bagaimana pemindahan hak atas tanah objek KPR yang dilakukan melalui jual beli dibawah tanah anatar debitur bank dengan pihak ketiga atau pembeli yang dapat menimbulkan permasalahan baru bagi pembeli tanah KPR atau pihak ketiga dalam hal kepastian hukum maupun dalam hal kepemilikan atas tanah KPR.</p> <p>Metode :</p> <p>Penelitian hukum Yuridis Normatif yang bersifat deskriptif analitis.</p>	<p>Legalitas jual beli tanah dibawah tanah dibawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sah mengikat penjual dan pembeli sepanjang memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHP Perdata, namun tidak dapat dicatatkan atau balik nama sertifikatnya,. Akibat hukum terhadap pembeli dibawah tangan yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit KPR adalah pembeli tersebut tidak dilindungi oleh Pasal 531 KUH Perdata dan tiadk</p>

			dilindungi oleh ketentuan hukum agraria nasional. Jual beli dibawah tangan dalam Putusan MA nomor 1142 K/Pdt/2014, Menyatakan tidak sah karena objek tanah masih sebagai jaminan KPR sebab dari fakta-fakta persidangan, objek sengketa masih atas nama penjual tanah atau debitur lain sedangkan pembeli tidak dapat membuktikan objek sengketa yang sudah dibalik nama
6.	Akibat Hukum Sertifikat Tanah Yang Beralih Hak Kepemilikan Yang Belum Dibayar Lunas. (Hari Rahmad Panca Setia dan Indah Harlina, 2022)	Akibat hukum bagi sertifikat tanah yang telah beralih hak kepemilikan yang belum dibayar lunas oleh <i>Developer</i> dan bagaimanakah resiko terhadap pemilik tanah, atas sertifikat tanah yang sudah dibalik nama namun belum dibayar lunas. Metode : Penelitian hukum normatif yang disertai wawancara dengan mencari data sekunder pada peraturan undang-undang, teori hukum.	Peralihan sertifikat hak atas tanah yang belum dibayar lunas oleh <i>Developer</i> adalah sah secara jual beli, jika prosedur pengalihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, dan jika ada kekurangan pembayaran harga tanah, itu menjadi utang dari pembeli kepada pemilik tanah, dari uraian di atas menyimpulkan bahwa antara teori dan praktek terkadang tidak sejalan dengan situasi yang terjadi di masyarakat.Kata

			Kunci: Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Sertifikat Tanah.
7.	Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri No. 11/PRT/M/2019 Tentang PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahtera. (Anggi Putri Carolinza, 2021).	Mengenai bagaimana kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli rumah di perumahan puri mega sejahtera. Metode : Penelitian hukum observasional research dan pengumpulan data berupa wawancara.	Pelaksanaan jual beli rumah Menurut Peraturan Menteri No. 11/PRT/M/2019 Tentang PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahtera belum berjalan dengan baik, sebagaimana dengan pelaksanaan PPJB, <i>Developer</i> yang tidak membuat PPJB di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik, tetap dieksekusi dalam bentuk akta dibawah tangan, sehingga perjanjian dianggap belum kuat dimata hukum serta munculnya permasalahan yang tidak diinginkan apabila salah satu pihak melanggar perjanjian.
8.	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan”. (Jessica Witri Oktavia 2020)	Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli apartemen yang belum memiliki ijin mendirikan bangunan. Metode : Penelitian yuridis normatif.	Pengembalian ganti rugi pengembalian uang serta keuntungan-keuntungan yang seharusnya didapat dari kerugian tersebut atau memindahkan ke apartemen yang belum terjual sesuai

			dengan kesepakatan konsumen.
9.	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan. (Athalia Saputra, 2020)	PPJB yang masih menjadi pegangan sementara untuk pembeli satuan rumah susun hingga bertahun-tahun. Hal ini karena masih banyak yang harus diselesaikan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun namun apabila terjadi adanya masalah pada pengembangan maka dapat membahayakan bagi konsumen. Metode : Penelitian yuridis empiris.	Menunjukkan bahwa di Indonesia mengatur ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi para pembeli diantaranya yaitu Undang-undnag No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undnag Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
10.	Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (<i>Developer</i>) Dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. (Adi Putra, Jelly Nasseri, dan Mohamad Ismed, 2024)	Mengenai akibat hukum dari perilaku wanprestasi yang dilakukan oleh <i>Developer</i> terkait dengan penguasaan satuan rumah susun berdasarkan PPJB serta bagaimana penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi tersebut. Metode : Penelitian hukum yuridis normatif.	Bahwa akibat hukum dari wanprestasi <i>Developer</i> terhadap konsumen meliputi kewajiban membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan pembayaran biaya perkara. <i>Developer</i> yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun dapat dituntut untuk mengganti

			kerugian melalui gugatan di pengadilan.
--	--	--	---

B. Kerangka Teori

1. Teori Pengawasan Hukum

Menurut Handoko pengawasan adalah proses untuk menetapkan ukuran kinerja dan pengambilan tindakan yang dapat mendukung pencapaian hasil yang diharapkan sesuai dengan kinerja yang telah ditetapkan.²⁷ Kontrol atau pengawasan merupakan fungsi di dalam manajemen fungsional yang harus dilaksanakan oleh setiap pimpinan semua unit atau satuan kerja terhadap pelaksanaan pekerjaan atau pegawai yang melaksanakan sesuai tugas pokoknya masing-masing. Pengawasan terdapat beberapa macam diantaranya yaitu:²⁸

a. Pengawasan dari dalam organisasi

Pengawasan dari internal berarti pengawasan yang dilakukan oleh apparat atau unit pengawasan yang dibentuk dalam organisasi tersebut yang bertindak atas nama pimpinan.

b. Pengawasan dari luar organisasi

Pengawasan eksternal yaitu pengawasan yang dilakukan oleh apparat atau unit dari luar organisasi tersebut yang bertindak atas permintaan pemimpin organisasi tersebut.

c. Pengawasan preventif

Pengawasan preventif dilakukan untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam pelaksanaan kegiatan.

d. Pengawasan represif

Pengawasan represif merupakan pengawasan yang dilakukan setelah terjadinya pelaksanaan pekerjaan bermaksud agar menjamin kelangsungan pelaksanaan pekerjaan agar hasilnya sesuai dengan rencana yang sudah ditetapkan.

Pengawasan tidak hanya berfungsi untuk mencegah kesalahan atau juga penyalahgunaan kekuasaan, tetapi juga untuk meningkatkan kualitas pelayanan secara keseluruhan. Dengan adanya pengawasan yang efektif maka kegiatan dapat berjalan lebih transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip-prinsip good governance.²⁷

2. Teori Efektivitas Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum diukur dari sejauh mana suatu kelompok berhasil mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Hukum dapat dianggap efektif apabila menimbulkan dampak hukum yang positif dan berhasil mencapai sasarannya, yaitu dalam membimbing atau mengubah perilaku manusia agar sesuai dengan norma-norma hukum yang berlaku (perilaku hukum).²⁸ Teori efektivitas hukum yang diusung oleh Soerjono Soekanto selaras dengan pandangan Romli Atmasasmita. Atmasasmita berpendapat bahwa hambatan terhadap efektivitas penegakan hukum tidak semata-mata berasal dari sikap mental aparatur penegak hukum (seperti hakim, jaksa, polisi, dan penasihat

²⁷ Irfan Setiawan and Ayu Widowati Johannes, *Pengawasan Pemerintahan Dalam Ulasan Teori Dan Praktek* (Kabupaten Bandung: Rtujuh Media Printing, 2024).

hukum), tetapi juga disebabkan oleh pengabaian terhadap faktor sosialisasi hukum.

Kesadaran hukum dan ketaatan hukum merupakan dua hal yang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan atau aturan hukum dalam masyarakat. Kesadaran hukum, ketaatan hukum, dan efektivitas perundang-undangan adalah tiga unsur yang saling berhubungan. Sering orang mencampuradukkan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua itu meskipun sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu memang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundangundangan di dalam masyarakat.²⁹

Efektivitas hukum dapat dianalisis dari segi peraturan hukum itu sendiri, di mana tatanan hukum dijadikan tolak ukur untuk menilai perilaku dan interaksi antar individu. Meskipun demikian, bekerjanya hukum sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor sosial dan personal yang bersifat dinamis. Faktor-faktor sosial dan personal ini tidak hanya memengaruhi masyarakat sebagai objek yang diatur oleh hukum, tetapi juga lembaga-lembaga hukum yang menjalankannya. Pada akhirnya, pengaturan tatanan dalam masyarakat tidak dapat diserahkan sepenuhnya kepada hukum semata, sebab perilaku masyarakat juga sangat ditentukan oleh kekuatan-kekuatan sosial dan personal lainnya yang ada.³⁰

²⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).

³⁰ Soekanto.

Berdasarkan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soejono Soekanto, efektivitas hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor. Faktor tersebut memiliki arti yang netral, sehingga ada pengaruh positif atau negatif terhadap kandungan faktor-faktor tersebut. Menurut Soerjono Soekanto terkait teori efektifitas hukum yang membahasefektif tidaknya suatu hukum itu ditentukan oleh 5 (lima) faktor yaitu:

a. Factor hukumnya sendiri

Undang-undang dalamarti materil merupakan peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa pusat maupun daerah yang sah. Maka beberapa poin yang harus ada dalam menentukan efektifitas adalah: apakah peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis? apakah peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan sudah cukup sinkron baik secara hierarki ataupun horizontal tidak ada pertengangannya? apakah secara kualitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi? apakah penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada?

b. Factor penegak hukum

Istilah "penegak hukum" mencakup semua individu yang terlibat dalam penegakan hukum, baik secara langsung maupun tidak langsung. Lingkup ini secara spesifik merujuk pada aparatur yang diharapkan memiliki profesionalisme tinggi dan mental yang baik, serta keterampilan yang memadai untuk menjalankan tugas mereka secara

efektif. Selain itu, masalah yang berpengaruh terhadap efektifitas hukumtertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada beberapa poin, yakni:

1. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
 2. Sampai batas mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
 3. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepadamasyarakat.
 4. Sampai sejauh mana derajat singkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.
- c. Factor sarana dan prasarana
- Penegakan hukum tidak dapat berjalan lancar atau efektif tanpa didukung oleh sarana dan fasilitas yang memadai. Dukungan tersebut mencakup beberapa aspek penting, yaitu, tenaga kerja yang terdidik dan terampil, struktur atau organisasi yang tertata dengan baik, perlengkapan teknis yang memadai, anggaran yang cukup untuk mendukung dan menjamin tercapainya efektivitas hukum.
- d. Factor Masyarakat

Kepatuhan hukum masyarakat sangat dipengaruhi oleh ketiga faktor sebelumnya, yaitu hukum, penegak hukum, dan sarana atau fasilitas. Masyarakat kebanyakan biasanya tidak peduli dengan aturan hukum

yang diberlakukan, namun mereka hanya ingin mendapatkan keadilan dan kepastian hukum terhadap perkara yang sedang mereka hadapi.

e. Factor kebudayaan

Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena didalam pembahasannya mengenai masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau material. Sebagai suatu sistem (atau subsistem dari system kemasyarakatan), maka hukum mencakup struktur, substansi, dan kebudayaan. Struktur mencakup wadah ataupun bentuk dari sistem tersebut yang umpamanya mencakup tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hubungan antara lembaga-lembaga tersebut, hak hak dan kewajibannya, dan seterusnya. Substansi mencakup isi norma-norma hukum beserta perumusannya maupun acara untuk menegakkannya yang berlaku bagi pelaksana hukum maupun pencari keadilan. Kebudayaan (sistem) hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianuti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari).

3. Teori *MaqâhidAl-syarî'ah*

Menurut Khalid Mas'ud, kajian teori *MaqâhidAl-syarî'ah* yang dibangun oleh Al-Syâthibi lebih merupakan upaya memantapkan maslahat sebagai unsur penting dari tujuan hukum syar'i.³¹ Dengan istilah lain Wael

³¹ Muhammad Khalid Mas'ud, *Islamic Legal Philosophy* (Islam Research Institute, 1977).

B. Hallaq menyebutkan bahwa teori *MaqâshidAl-syari'ah* yang dibangun oleh Al-Syâthibi, berupaya untuk mengekspresikan penekanan terhadap hubungan hukum Tuhan dengan aspirasi hukum yang manusiawi.

Tujuan *MaqâshidAl-syari'ah* adalah untuk mencapai kehidupan yang bahagia di dunia dan di akhirat, dengan jalan mengambil yang bermanfaat dan mencegah yang akan membawa mudharat berupa ancaman kehidupan baik di dunia maupun di akhirat kelak. Jadi sebenarnya tujuan hukum Islam adalah kemaslahatan hidup baik rohani maupun jasmani, individual dan sosial, agama Allah adalah untuk kemaslahatan hamba di dunia dan akhirat. Maka tujuan hukum Islam baik secara global maupun secara detail ialah “mencegah kerusakan dari manusia dan mendatangkan kemaslahatan kepada mereka, mengendalikan mereka kepada kebenaran, keadilan dan kebijakan serta menerangkan tanda-tanda jalan yang harus dilalui di hadapan manusia.³²

Pensyari'atan hukum Islam dalam segala bidang sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, dapat dibagi kepada tiga tingkatan, yaitu:

- a. Tingkatan pokok, yaitu statusnya terkenal dengan istilah *al-dharûriyyât*, karena sangat dibutuhkan sebagai pokok permasalahan.
- b. Tingkatan penting, yaitu statusnya terkenal dengan istilah *al-hâjiyât*, karena ada kehendak memenuhi ketergantungan permasalahan.

³² Rachmat Djatnika, *Jalan Mencari Hukum Islam Upaya Ke Arah Pemahaman Metodologi Ijtihad; Prospek Hukum Islam Dalam Kerangka Pembangunan Hukum Nasional Di Indonesia* (Jakarta: Pengurus Pusat Ikatan Hakim Agama, 1994).

c. Tingkatan pelengkap, yaitu statusnya terkenal dengan istilah al-kamaliyat atau *al-tahsîniyyât*, karena dipandang untuk penyempurnaan atau keindahan permasalahan.³³

Adapun yang dijadikan tolok ukur untuk menentukan baik dan buruknya (manfaat dan mafsadatnya) sesuatu yang dilakukan dan yang menjadi tujuan pokok pembinaan hukum itu adalah apa yang menjadi kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia. Tuntutan kebutuhan bagi kehidupan manusia itu bertingkat-tingkat. Secara berurutan, peringkat kebutuhan itu adalah primer, sekunder, dan tersier. Tiga peringkat kebutuhan tersebut (primer, sekunder, dan tersier), oleh kebanyakan ahli ushul fiqih disebut dengan istilah tiga peringkat kebutuhan berdasarkan skala prioritasnya masing-masing, yaitu: kebutuhan *dhari'riyyât*, kebutuhan *hâjiyât*, dan kebutuhan *tahsîniyyât*. Teori *MaqâshidAl-syari'ah* ini digunakan sebagai pendekatan komplementer dalam menganalisis permasalahan yang penulis bahas.

³³ Ibrahim Husen, *Bunga Rampai Dari Percikan “Filasafat Hukum Islam”* (Jakarta: Yayasan Institusi Ilmu Al-Qur'an, 1997).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yaitu dilakukan dengan cara penelitian langsung di lapangan (*field research*).³⁴ Data yang digunakan berasal dari hasil riset mengenai fakta yang terdapat pada lapangan terkait dengan efektifitas pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu terhadap pembangunan pemukiman yang tidak melalui proses alih fungsi lahan pertanian.

B. Pendekatan Penelitian

Sosiologi hukum merupakan bagian dari kajian hukum yang memiliki objek berupa fenomena hukum dengan menggunakan optic ilmu sosial dan pendekatan teoretis sosiologis. Pendekatan teroretis sosiologis mengemukakan bahwa dalam upaya untuk melihat dan mengamati hukum secara keseluruhan, maka dalam memahami hukum perlu adanya bantuan ilmu lain yang dalam upayanya untuk mengamati perilaku manusia maka diperlukan teori ilmu social yang melengkapi teori-teori yang terdapat pada hukum itu sendiri.

Pendekatan yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah

³⁴ Nurul Qamar and Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal Dan Non-Doktrinal* (CV Social Politic Genius, 2020), <https://books.google.co.id/books?id=TAQHEAAAQBAJ&lpg=PA1&ots=hW2wUDbIB4&dq=metode%20penelitian%20hukum&lr&hl=id&pg=PP4#v=onepage&q=metode%20penelitian%20hukum&f=false>.

metode yang menggunakan data deskriptif dari suatu objek atau pelaku yang diamati yang menekankan pada aspek subjek yang kemudian dirubah dalam bentuk tulisan maupun lisan. Pendekatan penelitian bertujuan agar memperoleh pemahaman dalam suatu peristiwa yang dijadikan isu hukum penelitian, sehingga lebih menjabarkan kata-kata dari pada menggunakan angka.

C. Lokasi Penelitian

Pentingnya Lokasi penelitian dalam penelitian empiris yang harus berkesinambungan dengan judul yang diangkat, peneliti dalam penelitian ini memilih Lokasi penelitian di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu yang terletak di Jalan Kartini No. 24, Ngaglik, Kec. Batu, Kota Batu, Jawa Timur. Alasan mengapa peneliti memilih lokasi ini karena kasus pembangunan pemukiman tanpa melalui proses alih fungsi ini ditemukan di kota batu dan yang memiliki wewenang adalah pemerintah kota batu.

D. Sumber Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan sumber data primer dan sekunder.

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang melalui wawancara serta observasi. Kata-kata dan Tindakan orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama yang kemudian dicatat melalui catatan tertulis atau direkam video serta pengambilan foto

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pelengkap yang dihubungkan dengan data primer, digunakan sebagai data tambahan yang berasal dari sumber tertulis yang diperoleh dari dokumen pribadi, sumber buku, majalah ilmiah, disertasi atau thesis serta jurnal ilmiah yang akan dijadikan sebagai rujukan atau referensi.

Dengan demikian maka data sekunder dari penelitian ini yaitu data yang berasal dari dokumen-dokumen yang berkenaan dengan pengawasan hukum Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang terhadap pembangunan pemukiman tanpa proses alih fungsi lahan pertanian.

E. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data dalam hal ini, antara lain: Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis, diantara lain:

a) Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dengan sistem tanya jawab antara peneliti dengan subjek penelitian. Tujuan dari wawancara adalah untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengawasan hukum. Dalam pelaksanaannya peneliti akan melakukan wawancara dengan pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.

b) Observasi

Observasi merupakan pengamatan atau pencatatan secara cermat terhadap suatu objek atau proses dalam rangka memperoleh informasi. Dalam kegiatan observasi melibatkan dua belah pihak yaitu observer atau pihak yang melakukan observasi dan objek yang observasi.

Pada penelitian ini kegiatan observasi yang dilakukan yaitu mengamati terkait Efektifitas Pengawasan Hukum Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kota Batu.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

1.1 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu beralamat di Balai Among Tani Gedung C Lantai III, Jl. Panglima Sudirman Nomor 507, Kelurahan Pesanggrahan, Kota Batu, Jawa Timur, kode pos 65313. Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang berada di gedung C lantai 3 yang terletak di sisi barat kompleks. Letak geografisnya berada pada koordinat -7.8662414° S 112.5126168° E. Jam buka operasional kantor pada pukul 08.00-16.00 WIB di hari senin sampai dengan kamis, 07.00-14.00 WIB di hari jumat dan tutup pada hari sabtu minggu. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang bertugas sebagai penyelenggaraan urusan pemerintah bidang pekerjaan umum, pembangunan infrastruktur dan perumahan untuk daerah Kota Batu, Jawa Timur.

Terkait dengan wewenang tersebut, maka melalui kantor ini beberapa surat perizinan diproses. Beberapa surat tersebut seperti Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Melalui kedinasan ini pula urusan pembebasan lahan proyek infrastruktur pemerintah dilakukan. Fungsi dan Layanan Dinas

Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang bertanggungjawab atas perencanaan dan pengelolaan tata ruang kota termasuk penerbitan rekomendasi terkait izin pemanfaatan ruang dan sosialisasi Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur publik, pengelolaan sumber daya air dan jaringan irigasi diwilayah Kota Batu, dan terlibat dalam aspek-aspek seperti pengendalian pencemaran dan pemeliharaan lingkungan yang berkaitan dengan pekerjaan umum.

1.2 Perumahan *Apple green Residence*

Perumahan *Apple Green Residence* terletak di Desa Bulukerto, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, Jawa Timur, kode pos 65334. Perumahan tersebut memiliki kurang lebih 15 unit rumah.

2. Hasil Wawancara

2.1 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

2.1.1 Kewenangan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu

Dalam hal pengawasan pembangunan perumahan berdasarkan dari hasil wawancara Muhammad ridwan selaku staf analis penertiban pemanfaatan ruang menjelaskan bahwa³⁵ :

“Pergantian perda menjadi perwal di tahun kemarin pada nomor 7 tahun 2022 tentang rencana detail tata ruang. Dalam

³⁵ Muhammad Ridwan, “Wawancara Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu” (Kota Batu, n.d.).

peraturan tersebut mengatur semua kegiatan terkait pemanfaatan ruang yang meliputi, perdagangan jasa, perumahan, pertanian dan pariwisata. Harus sesuai dengan perda yang kita keluarkan. Kalau dia daftar perumahan berarti harus perumahan kalau pertanian harus pertanian. Pertanian di rubah ke perumahan tidak bisa. Jadi, dia akan merubah dengan sendirinya. Artinya ijin tidak akan pernah keluar sampai ada revisi RTRW/RDTR terbaru untuk alih fungsi. Misal, ada tanah seluas 1000 m² dibagi menjadi 7 kavling secara kepemilikan tetap kepemilikan yang punya tanah tetapi secara perizinan izinnya tidak akan pernah keluar K3PR atau PBG tidak akan keluar sebelum ada revisi RTRW/RDTR.”

Sebagaimana yang telah dijabarkan, terjadi perubahan regulasi dalam penataan ruang di wilayah Kota Batu. Peraturan daerah sebelumnya diubah menjadi Peraturan Walikota (Perwal) Nomor 7 tahun 2022 tentang RDTR. Perwal tersebut berfungsi sebagai instrument hukum primer yang mengendalikan seluruh kegiatan pemanfaatan ruang. Didalamnya, termuat, antara lain zona perdagangan dan jasa, zona perumahan, zona pertanian, serta zona pariwisata. Tujuan utama dari pemberlakuan regulasi ini adalah penerapan prinsip *conformity* (kesesuaian) yang ketat, di mana setiap aktivitas pemanfaatan ruang diwajibkan untuk patuh (sesuai) dengan peruntukan zona yang telah ditetapkan dalam Perwal.

Secara spesifik, ditekankan bahwa alih fungsi lahan yang bersifat *inkonsisten* terhadap rencana tata ruang misalnya, konversi lahan dengan peruntukan pertanian menjadi perumahan secara hukum tidak dapat diakomodasi. Konsekuensi yuridis dari ketidaksesuaian ini adalah penolakan penerbitan perizinan dasar. Misalnya di mana lahan seluas 1000 m² dipecah (kavling) menjadi 7 unit, permohonan untuk Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (K3PR) maupun Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dipastikan tidak akan dapat diterbitkan oleh otoritas terkait. Proses legalisasi terhadap alih fungsi lahan semacam itu hanya dapat ditempuh apabila di masa depan telah dilaksanakan revisi formal terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang mengakomodasi perubahan peruntukan tersebut.

2.1.2 Contoh Kasus Perumahan

Terdapat kasus *Developer* perumahan di Kecamatan Bumiaji yang telah terjadi disebabkan karena adanya PGB yang belum diurus. Hal ini di verifikasi oleh Muhammad ridwan selaku staf

analisis penertiban pemanfaatan ruang yang menyatakan dalam hasil wawancara bahwa³⁶:

“Benar, itu disebabkan karena fungsi lahan yang tidak sesuai. Kesesuaian lahan dapat di cek secara online melalui web OSS. Jenis OSS ada dua yaitu berusaha dan non berusaha. Kalau K3PR berusaha dikeluarkan langsung oleh Kementerian sedangkan non berusaha itu kita yang keluarkan, seperti rumah tinggal, Yayasan, dll. Dasarnya menggunakan peta RTDR Kota Batu. Hal ini sebagai dasar dikeluarkannya PBG.”

Berdasarkan pemaparan diatas, diketahui penyebab utama penolakan izin adalah adanya ketidaksesuaian antara rencana kegiatan dengan fungsi lahan yang telah ditetapkan dalam tata ruang. Untuk memverifikasi hal ini, sistem perizinan modern telah menyediakan alat bantu yang dapat diakses secara daring (*online*), yaitu melalui website OSS (*Online Single Submission*). Dalam sistem OSS, permohonan izin pada dasarnya dibagi menjadi dua kategori utama:

- a) Kegiatan Berusaha: Ini mencakup aktivitas yang bersifat komersial atau bisnis (misalnya, *Developer* perumahan, toko, pabrik).
- b) Kegiatan Non-Berusaha: Ini mencakup aktivitas yang tidak bersifat komersial (misalnya, membangun rumah tinggal pribadi, kantor yayasan, atau fasilitas sosial).

³⁶ Ridwan.

Pembedaan ini penting karena memengaruhi siapa yang berwenang menerbitkan izin tata ruang atau K3PR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang):

- a) Untuk Kegiatan Berusaha, K3PR diterbitkan langsung oleh Pemerintah Pusat (Kementerian).
- b) Untuk Kegiatan Non-Berusaha, K3PR diterbitkan oleh Pemerintah Daerah (dalam hal ini, Pemkot Batu).

Meskipun dikeluarkan oleh instansi yang berbeda, kedua jenis K3PR tersebut wajib menggunakan acuan yang sama, yaitu Peta Digital RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kota Batu. Pada akhirnya, surat K3PR (baik dari Pusat maupun Daerah) yang telah terbit inilah yang menjadi syarat dasar atau prasyarat utama untuk dapat melanjutkan proses pengajuan PBG (Persetujuan Bangunan Gedung).

2.1.3 Tindakan eksekusi

Tindakan eksekusi bagi pelaku *Developer* yang tidak sesuai dengan regulasi. Berdasarkan dari hasil wawancara Muhammad ridwan selaku staf analis penertiban pemanfaatan ruang menjelaskan bahwa Dalam sesi wawancara dijelaskan bahwa³⁷:

“Yang melakukan Tindakan pembongkaran adalah Satpol PP. Kita hanya melaksanakan pengawasan tata ruang yang bertujuan untuk

³⁷ Ridwan.

memberikan advice atau penjelasan bahwa tanah itu tidak sesuai dengan perda atau perwal. Setelah itu kita memberikan kepada satpol pp sebagai penegak Perda. Kita mempunyai team yang terdiri dari perizinan, pertanian, pupr, satpol pp serta kejaksaan.”

Proses penanganan pelanggaran pemanfaatan ruang (tata ruang) melibatkan mekanisme yang terstruktur dengan pembagian kewenangan yang jelas antara instansi teknis dan aparat penegak regulasi. Alur penanganan pelanggaran tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Fungsi Pengawasan dan Analisis Teknis (DPUPR)

Instansi teknis (dalam hal ini DPUPR, melalui tim pengawasan tata ruang) memegang fungsi pengawasan *non-yustisia* (di luar penindakan). Peran utamanya adalah melakukan analisis teknis untuk mengidentifikasi adanya ketidaksesuaian (inkonsistensi) antara pemanfaatan ruang di lapangan dengan regulasi yang berlaku, baik itu Peraturan Daerah (Perda RTRW) maupun Peraturan Wali Kota (Perwal RDTR). Analisis Dinas PUPR menghasilkan sebuah "advice" atau rekomendasi teknis yang secara formal menyatakan telah terjadi pelanggaran.

2. Fungsi Penindakan (Satpol PP)

Setelah rekomendasi teknis diterbitkan, proses selanjutnya dilimpahkan kepada Satuan Polisi Pamong

Praja (Satpol PP). Satpol PP memiliki otoritas sebagai aparat penegak Peraturan Daerah (Perda). Berdasarkan rekomendasi teknis dari DPUPR, kemudian Satpol PP yang berwenang melakukan tindakan eksekusi di lapangan, seperti penyegelan, penghentian kegiatan, atau pembongkaran.

3. Mekanisme Koordinasi (Tim Terpadu)

Penanganan pelanggaran tata ruang ini tidak dilakukan secara sektoral (oleh satu dinas saja). Terdapat sebuah Tim Terpadu yang mengoordinasikan proses ini. Tim ini bersifat lintas sektoral dan melibatkan berbagai pemangku kepentingan (stakeholder) kunci, yang terdiri dari:

- a) Unsur Perizinan (misalnya DPMPTSP)
- b) Unsur Teknis Tata Ruang (DPUPR)
- c) Unsur Teknis Sektoral (misalnya Dinas Pertanian, jika terkait lahan pertanian)
- d) Unsur Penegak Perda (Satpol PP)
- e) Unsur Penegak Hukum (Kejaksaan, untuk pendampingan atau penanganan aspek pidana)

2.1.3 Upaya Pengawasan

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang pernah terjun langsung untuk melakukan pengawasan. berdasarkan

dari hasil wawancara Muhammad ridwan selaku staf analis penertiban pemanfaatan ruang menjelaskan bahwa :

“Sudah pernah.”

Berdasarkan pemaparan diatas Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu pernah melakukan pengawasan secara langsung di seluruh wilayah Kota Batu.

2.1.4 Regulasi yang digunakan

Regulasi mengenai wewenang pengawasan DPUPR terdapat dalam Perwal Kota Batu. Hal ini didasarkan pada hasil wawancara dari Muhammad ridwan selaku staf analis penertiban pemanfaatan ruang menjelaskan bahwas³⁸ :

“Belum ada peraturan. Masih berupa rancangan dan sudah kita daftarkan. Ada yang namanya perda insentif dan disinsentif. Jadi jika benar orang tersebut terbukti melakukan pelanggaran akan dikenakan disinsentif dan insentif. Insentifnya dalam bentuk pengurangan pajak. Selama ini memakai perwal RTDR.”

Saat ini, regulasi mengenai mekanisme insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang masih berada pada tahap rancangan Peraturan Daerah (Perda) dan belum diundangkan, meskipun telah didaftarkan dalam proses legislasi. Perda yang diusulkan ini bertujuan untuk menerapkan sanksi disinsentif bagi pihak yang terbukti melanggar ketentuan tata ruang, sekaligus memberikan

³⁸ Ridwan.

insentif yang direncanakan berbentuk pengurangan tarif pajak daerah kepada pihak yang patuh pada regulasi zonasi. Selama rancangan Perda ini belum berlaku, acuan hukum utama yang digunakan untuk pelaksanaan dan pengawasan tata ruang tetap mengacu pada Peraturan Wali Kota (Perwal) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah ditetapkan.

2.1.5 Pembagian wilayah zonasi

Pendataan pembagian wilayah zonasi pada peta RDTR dilakukan melalui koordinasi Bersama. Sebagaimana pada hasil wawancara bahwasa oleh Muhammad Ridwan selaku staf analis penertiban pemanfaatan ruang yaitu³⁹ :

“Ada pendataan wilayah dengan melakukan koordinasi. Setelah adanya koordinasi akan di upgrade melalui peta RDTR.”

Mekanisme untuk menjaga validitas dan akurasi informasi tata ruang diawali dengan pengumpulan data faktual di wilayah yang bersangkutan (pendataan lapangan). Proses pendataan ini tidak dilakukan secara sepihak, melainkan memerlukan koordinasi intensif antarinstansi terkait (misalnya, DPUPR, Bappeda, dan Pertanahanan) untuk memverifikasi dan menyepakati temuan di lapangan. Setelah data divalidasi dan dikoordinasikan, informasi terbaru tersebut secara resmi akan diintegrasikan dan diperbarui ke

³⁹ Ridwan.

dalam Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai acuan spasial yang berlaku.

2.2 Kantor Advokat (kuasa hukum korban)

2.2.1 Verifikasi Kasus *Developer* perumahan

Penulis melakukan verifikasi terhadap lahan pertanian yang belum melakukan alih fungsi di Kecamatan Bumiaji. Berdasarkan dari hasil wawancara Rahman selaku kuasa hukum korban menjelaskan bahwa⁴⁰ :

“Benar, didasarkan pada site plane yang tidak sesuai di perumahan tersebut. Saya menggugat pengembang karena telah menjualkan tanah yang sudah di jual tetapi belum di bayarkan. Sementara itu dia sudah menjualkan ke pembeli perumahan. Sampai sekarang pembangunan masih terhenti karena izin yang belum di urus. Ada orang yang sudah membeli secara lunas tapi sampai sekarang belum dibangun karena masalah izin yang masih bermasalah. Terdapat pondasi yang sudah ada. Ada juga rumah yang sudah di huni tetapi belum memiliki shm.”

Terdapat kasus adanya serangkaian penyimpangan sistemik dalam pengembangan perumahan, diawali dengan inkonsistensi rencana tapak (*site plan*) yang berlanjut pada permasalahan legalitas lahan. Indikasi wanprestasi oleh pengembang yaitu menjual unit perumahan di atas tanah yang belum diselesaikan akuisisinya kepada pemilik awal menjadi dasar dilakukannya gugatan hukum, dan pada

⁴⁰ Rahman, “Wawancara Dengan Kuasa Hukum Korban Developer” (Kota Batu, 2025).

akhirnya menyebabkan pemberhentian total pembangunan karena gagalnya pengembang dalam memperoleh perizinan esensial seperti K3PR dan PBG. Konsekuensi langsung dari kegagalan regulasi dan legalitas ini adalah kerugian konsumen yang bersifat multidimensi: sebagian pembeli yang telah melunasi pembayaran tidak menerima unit yang dijanjikan, sementara pembeli yang sudah menempati rumahnya harus menghadapi ketidakpastian hukum karena belum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM).

2.2.2 Kasus Serupa

Terdapat kasus serupa di Kota Batu mengenai *Developer* yang melakukan belum memenuhi haknya. Berdasarkan dari hasil wawancara Rahman selaku kuasa hukum korban menjelaskan bahwa⁴¹ :

“Banyak pengembang di kota batu yang bermasalah dikarenakan :

- a. Pengembang membeli lahan milik perorangan di desa namun belum dipecah atau di balik nama dan harus sesuai dengan site plane.
- b. Pembangunan perumahan yang tidak memperhatikan makam menjadi permasalahan yang cukup serius untuk pemukiman di sekitarnya.

Yang menjadi korban dalam kasus ini adalah pembeli perumahan dan pemilik lahan. Masalah ini harus di lebih di perhatikan oleh pemerintahan.”

⁴¹ Rahman.

Berdasarkan hasil wawancara ditemukan adanya permasalahan yang dihadapi oleh pengembang properti di Kota Batu berakar pada kegagalan dalam memenuhi aspek legalitas lahan dan sensitivitas sosial-budaya. Secara administratif dan hukum, pengembang kerap membeli lahan perorangan yang status kepemilikannya termasuk pemecahan sertifikat dan proses balik nama belum terselesaikan atau tidak sepenuhnya sesuai dengan rencana tapak, yang menciptakan risiko hukum di kemudian hari. Secara sosial, terdapat isu serius karena pembangunan perumahan dilakukan tanpa memperhatikan keberadaan makam, menimbulkan konflik dengan masyarakat sekitar. Kedua faktor ini secara langsung merugikan pembeli perumahan (konsumen) dan pemilik lahan awal. Oleh karena itu, permasalahan struktural ini memerlukan intervensi berupa pengawasan, penertiban, dan regulasi yang lebih ketat dari Pemerintah Kota.

B. PEMBAHASAN

1. Efektifitas Pengawasan Hukum Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian Oleh Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu Prespektif Hukum Positif

Kota Batu dikenal dengan sektor pertanian dan pariwisatanya, kini menghadapi tantangan serius berupa maraknya alih fungsi lahan pertanian

menjadi non-pertanian. Kebutuhan akan hunian seiring pesatnya pertumbuhan penduduk telah mendorong perubahan spesifik dari pemanfaatan tanah pertanian ke pemanfaatan non-pertanian, yang dikenal sebagai alih fungsi lahan. Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Pasal 4 tahun 2015 tentang Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah yaitu IPPT dari lahan pertanian ke non pertanian diajukan melalui Badan Petanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) yang berwenang mengeluarkan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penerbitan IPPT. Kemudian Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) yang bertugas untuk mengawasi dalam proses pembangunan perumahan.⁴²

Kebijakan alih fungsi lahan pertanian yang dibuat di suatu wilayah negara termasuk di Indonesia, memiliki tujuan untuk mengatur ketersediaan lahan pertanian agar tetap stabil dan tidak menyempit akibat pemanfaatan para penghuninya. Namun di Kota Batu, masih banyak terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan. Alih fungsi lahan banyak dilakukan oleh *Developer* perumahan karena Kota Batu merupakan kota wisata sehingga memiliki potensial yang besar jika membangun di sana. Prosedur alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kota Batu pada prinsipnya harus mendapatkan izin lokasi dari instansi terkait dalam hal melaksanakan alih fungsi lahan, pemilik lahan harus memperoleh Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) yang bisa didapatkan dengan mengajukan

⁴² Agus Ikhwanto, “Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian,” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 3, no. 1 (2019): 60, <https://doi.org/10.33474/hukeno.v3i1.1919>.

permohonan ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Batu. Hal ini menyebabkan banyak lahan sektor pertanian yang diubah menjadi lahan perumahan atau pemukiman. Perubahan spesifik dari pemanfaatan tanah untuk pertanian ke pemanfaatan bagi non pertanian biasa dikenal dengan alih fungsi lahan.⁴³ Semakin pesat pertumbuhan penduduk terutama di daerah perkotaan membuat tingkat kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat.

Di Kota Batu, masih ditemukan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh seorang *Developer* perumahan berupa adanya lahan yang masih berstatus pertanian tetapi sudah melakukan pembangunan dan pemasaran. Pada kasus ini banyak ditemukan perizinan administrasi yang belum lengkap salah satunya adalah izin mengenai pembangunan perumahan dan status kepemilikan yang yang masih berstatus lahan pertanian. Kasus ini bermula ketika terdapat seorang pembeli yang ingin membeli rumah secara *take over* di salah satu perumahan yang bernama Perumahan *Apple green* terletak di Desa Bulukerto Kecamatan Bumiaji, Kota Batu. *Developer* menyanggupi untuk membantu pelunasan pembayaran melalui perbankan KPR. Namun, saat akan mengajukan KPR ke bank tidak diterima dikarenakan tanah perumahan yang masih berstatus sebagai lahan pertanian.⁴⁴

⁴³ Muhammad Iqbal and Sumaryanto, “Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat,” *Analisis Kebijakan Pertanian* 5, no. 2 (2007): 167–82, <https://doi.org/10.21082/akp.v5n2.2007.167-182>.

⁴⁴ “Mengaku Jadi Korban Developer Nakal, Warga Kota Batu Tuntut Keadilan.”

Hal ini termasuk dalam pelanggaran Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pasal 22 ayat 5 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dimaksudkan pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a) Status kepemilikan tanah;
- b) Hal yang diperjanjikan;
- c) PBG;
- d) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- e) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Dalam hal ini *Developer* telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pasal 22 ayat 5 poin (a). Karena dalam kasus ini *Developer* tidak melakukan alih fungsi lahan sehingga status peruntukan tanah tersebut secara yudiris masih berstatus sebagai lahan pertanian. Sebelum mendirikan bangunan, *Developer* harus memenuhi persyaratan dasar yaitu Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Ketentuan status kepemilikan tanah yang jelas menjadi syarat sebelum perumahan dapat dibangun dan dipasarkan. Maka dari itu jika akan melakukan penjualan perumahan, *Developer* harus memastikan bahwa sudah memenuhi syarat PPJB.

Developer yang membangun perumahan tanpa melakukan proses alih fungsi lahan pertanian dianggap bermasalah karena tidak sesuai dengan spesifikasi, kriteria, atau yang diperjanjikan termasuk tidak memiliki status

kepemilikan yang jelas dapat dikenai sanksi. Lahan yang digunakan *Developer* untuk membangun perumahan masih secara resmi terdaftar sebagai lahan pertanian. Hal ini menyebabkan kerugian finansial karena terdapat konsumen yang sudah membayarkan rumahnya secara take over kepada pemilik rumah sebelumnya. Akibatnya pada saat konsumen ingin melakukan pembayaran rumah secara KPR akan langsung ditolak oleh pihak bank. Sanksi bagi pelaku usaha yang melakukan pelanggaran ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 134 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi : “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.” Kemudian dilanjutkan dengan Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi :

- 1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- 2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Pembangunan rumah oleh *Developer* yang masih menggunakan lahan pertanian masuk dalam kategori tindakan tidak memenuhi persyaratan. Karena peruntukan tanah itu dalam status lahan peranian. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 134 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa setiap orang dilarang untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan bila tidak memenuhi persyaratan yang sudah diperjanjikan.

Developer dapat dikenakan pasal ini karena telah membangun perumahan tidak sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam regulasi. Dengan salah satu syaratnya yaitu status kepemilikan lahan yang jelas. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan konsumen untuk mendorong pengembang mematuhi aturan alih fungsi lahan hukum yang berlaku serta memperkuat pengawasan dan penegakan hukum guna melindungi konsumen dari praktik bisnis yang merugikan dan tidak bertanggung jawab.⁴⁵

Wewenang pengawasan terhadap setiap pelanggaran alih fungsi lahan, khususnya yang terjadi dalam pembangunan perumahan, secara tegas diatur dalam kerangka hukum Pemerintah Kota Batu. Kewenangan ini melekat pada institusi teknis di daerah untuk memastikan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan Peraturan Wali Kota Batu Nomor 7 Pasal 2 Tahun 2022 Tentang Perencanaan

⁴⁵ Yehuda Revival Liardons Kacaribu, Aartje Tehupeior, and I Dewa Ayu Widyan, “Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh *Developer* Terhadap Konsumen Property,” *Jurnal Hukum Tora* 9 (2023): 365–76.

Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Kota Batu Tahun 2022 yang berbunyi : Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Tahun 2022 meliputi:

- a. Fokus Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang disusun berbasis prioritas dan risiko.
- b. Sasaran Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.
- c. Jadwal pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa wewenang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu berdasarkan wawancara dengan bapak Muhammad Ridwan mencangkup pada pendekatan yang digunakan pemerintah pusat atau pengawas daerah untuk mengoptimalkan sumber daya pengawasan dan pembinaan. Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PUPR dilakukan dengan melakukan pendataan lokasi yang kemudian berkoordinasi dengan Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Setelah itu, akan dimasukkan dalam peta RTDR. Peta RTDR dapat diakses secara umum dalam *website OSS (Online Singel Submission)* Interaktif.⁴⁶

Berdasarkan wawancara dengan staf analis penataan ruang Kota Batu terdapat 2 (dua) macam tindakan pengawasan yang telah dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu yaitu ;

2. Pengawasan represif dilakukan yaitu :

⁴⁶ Muhammad Ridwan, “Wawancara” (Kota Batu, n.d.).

a. Mengeluarkan surat peringatan

Surat peringatan dikeluarkan bertujuan untuk memerintahkan *Developer* agar segera mengambil tindakan korektif seperti; menghentikan aktivitas pembangunan, mengurus perizinan lahan yang belum lengkap, juga dapat dengan mengajukan dokumen perizinan secara benar.

b. Pencabutan izin pembangunan

Tindakan mencabut izin merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kota Batu bertujuan untuk membatalkan secara resmi legalitas kegiatan pembangunan yang sebelumnya telah diberikan izin. Setelah izin dicabut, kegiatan pembangunan wajib dihentikan. Jika pembangunan sudah berjalan, pemerintah berhak memerintahkan untuk melakukan penyegelan maupun pembongkaran.

c. Pembongkaran bangunan

Melakukan tindakan pembongkaran pembangunan merupakan tindakan eksekusi dari sanksi administratif yang telah diberikan yang dijatuhkan setelah dilakukan surat peringatan.

3. Pengawasan preventif yang sudah dilakukan :

a. Melakukan sosialisasi

Mengadakan kegiatan sosialisasi yang berkaitan dengan kepatuhan regulasi dan tata ruang kepada warga Kota Batu dan *Developer* pengembang perumahan. Kegiatan sosialisasi meliputi

kewajiban untuk mengurus perizinan salah satunya izin alih fungsi lahan sebelum melakukan pembangunan dan pemasaran, mengenai peta zonasi dan klasifikasi lahan di Kota Batu, serta kewajiban *Developer* untuk menyediakan prasarana sarana dan utilitas umum (PSU).

b. Terjun langsung ke lapangan

Tindakan terjun langsung ke lapangan untuk melakukan pengecekan kesesuaian pembangunan perumahan dan persyaratan administrasi dengan regulasi yang berlaku. Melakukan eksekusi terhadap laporan masyarakat yang mengenai pembangunan yang tidak sesuai dengan sop. Tindakan ini merupakan bagian dari fungsi represif atau penegakan hukum karena menunjukkan responsivitas pemerintah terhadap keluhan publik.

Teori pengawasan hukum Handoko mempunyai korelasi dengan pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota batu. Dipetakan menjadi tiga bagian, yaitu Pertama, penetapan ukuran kinerja atau standar kerja yang telah diimplementasikan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu melalui kewajiban kepatuhan terhadap standar RTRW dan RDTR. Standar ini berfungsi sebagai acuan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara *de facto*. Kedua, hasil yang diharapkan atau tujuan dari pengawasan yaitu tercapainya pembangunan yang teratur dan pencegahan terhadap perbuatan yang merugikan kepentingan umum. Ketiga, pengambilan tindakan atau koreksi yang telah diimplementasikan oleh Dinas

Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu melalui aktivitas *monitoring* lokasi untuk mengidentifikasi ketidaksesuaian dan pelaksanaan penindakan sanksi represif. Sanksi administratif dilakukan dengan melakukan pembongkaran melalui koordinasi dengan Satpol PP.

Tindakan ini merupakan dukungan terhadap pencapaian hasil yang diharapkan sesuai dengan kinerja yang telah ditetapkan. Pada kasus ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu telah melakukan pengawasan yang berupa *feedback control* atau berdasarkan laporan masyarakat. Adanya kejadian kepemilikan lahan yang belum jelas pemiliknya pada kasus ini membuat pengambilan tindakan eksekusi terhadap pelanggaran tersebut. Pihak *Developer* diharuskan memberhentikan seluruh aktifitas proyeknya dan harus mengurus izin terlebih dahulu.

Dari segi efektifitas hukum terhadap efektifitas pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang terhadap pembangunan pemukiman tanpa proses alih fungsi lahan pertanian dapat dianalisis menggunakan teori soejono soekanto sebagai berikut :

1. Faktor hukum itu sendiri

Landasan hukum yang dipakai oleh Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu dalam menjalankan pengawasan adalah Peraturan Walikota (Perwal) nomor 7 tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

2. Faktor penegak hukum

Dalam hal ini yang berperan sebagai penegak hukum yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu sebagai pengawas, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sebagai yang membantu dalam memperoleh perizinan, Satpol PP sebagai tim eksekusi, Kejaksaan sebagai pendampingan hukum dan Dinas Pertanian sebagai teknis sektoral. Pengawasan yang dilakukan dinas pupr dinilai kurang efektif karena pengawasan yang hanya bersifat reaktif dan tidak ada inspeksi secara berkala. Sosialisasi yang hanya dilakukan 1 (satu) kali dalam lima tahun yaitu pada saat perubahan regulasi lama dan belum merata ke seluruh wilayah Kota Batu.

3. Faktor sarana dan prasarana

Sarana dan prasarana yang telah tersedia berupa Peta Digital RDTR Kota Batu yang dapat diakses melalui web. Kemudian web OSS dan DPMPTSP yang berisi informasi mengenai prosedur perizinan yang perlu dilakukan sebelum membangun perumahan atau pemukiman. Namun, terdapat keterbatasan anggaran dalam melakukan pengawasan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kotu Batu sehingga menyebabkan tidak optimalnya pengawasan yang dilakukan.

4. Faktor masyarakat

Faktor internal yang mempengaruhi ketidakpatuhan dalam pengembangan perumahan sering kali berkaitan dengan tingkat kesadaran hukum dari Developer itu sendiri. Kesadaran hukum merupakan suatu sikap atau nilai-nilai yang terdapat pada diri manusia

yang berkaitan dengan hukum yang ada atau hukum yang diharapkan ada mengenai fungsi-fungsi nilai hukum objektif. Menurut Prof Soerjono Serkanto, faktor kesadaran hukum utama dari pengetahuan tentang isi peraturan yang terdapat dalam hukum tersebut. (kuasa hukum korban) Seperti halnya dengan seorang Developer yang belum memenuhi hak dan kewajiban kepada pembeli dikarenakan kurangnya pemahaman hukum dan literasi mengenai tata ruang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan prosedur alih fungsi lahan menyebabkan Developer tidak mengetahui secara rinci kewajiban legal yang harus dipenuhi sebelum melakukan pembangunan.

Kemudian faktor lainnya juga dipengaruhi oleh kepentingan ekonomi yang mengalahkan kepatuhan. Adanya Developer yang lebih berorientasi pada keuntungan finansial jangka pendek dibandingkan dengan kepatuhan hukum. Prosedur alih fungsi lahan yang memerlukan waktu panjang untuk verifikasi dan pertimbangan dari birokrasi juga menjadi alasan Developer untuk melakukan pembangunan dan pemasaran hunian terlebih dahulu kemudian mengurus perizinan pada saat hunian sudah terjual.

Pada faktor eksternal masih ditemukan pengawasan yang bersifat reaktif. Faktor lainnya juga dipicu dengan desakan persaingan bisnis properti yang ketat.⁴⁷ Kebutuhan perumahan yang tinggi

⁴⁷ Ridwan.

khususnya di kawasan strategis seperti di Kota Batu, menyebabkan *Developer* berlomba-lomba membuka lahan baru meskipun belum mengurus IPPT.⁴⁸ Tuntutan faktor ekonomi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari serta naiknya harga pupuk pertanian di masa kini menjadi alasan banyak petani atau pemilik lahan yang langsung menjual tanahnya ke *Developer* atau pengembang perumahan secara langsung.⁴⁹

Ketidakpatuhan *Developer* dalam mengurus perizinan IPPT dapat menimbulkan dampak negatif,⁵⁰ baik secara sosial maupun lingkungan. Dari segi dampak tata ruang dan infrastruktur, tata ruang menjadi tidak terkendali. Pembangunan dilakukan di luar perencanaan RTRW yang dapat menyebabkan konflik fungsi ruang dan ketidakseimbangan pembangunan.⁵¹ Kemudian timbul kawasan pemukiman ilegal dan tidak memiliki status hukum yang jelas. Akibatnya, tidak bisa ditingkatkan menjadi kawasan layak huni karena sulit mendapatkan pelayanan dasar dari pemerintah.

5. Faktor kebudayaan

Dalam kerangka teori Soerjono Soekanto, faktor kebudayaan menempati posisi krusial karena berkaitan dengan nilai-nilai,

⁴⁸ Aris Subagyo, Gunawan Prayitno, and Rizal Lullah Kusriyanto, “Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Kota Batu Indonesia,” *Jurnal Geography Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan* 8, no. 2 (2020): 135–50.

⁴⁹ Avrilla Sandia Puspa, “Kasus Alih Fungsi Lahan Di Kota Batu” (Batu: Wawancara Pribadi, 2025).

⁵⁰ Setio Angger Prambudi, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pembangunan Rumah Yang Dibuat Oleh *Developer*” (Universitas Sriwijaya Palembang, 2024).

⁵¹ Reny Khaerani, Santun R.P. Sitorus, and Omo Rusdiana, “Analisis Penyimpangan Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang,” *Tataloka* 20, no. 4 (2018): 399, <https://doi.org/10.14710/tataloka.20.4.399-409>.

pandangan, serta kebiasaan yang mendasari perilaku masyarakat dalam merespons hukum. Dalam konteks pembangunan pemukiman di Kota Batu, efektivitas pengawasan terhambat oleh adanya budaya "pembangunan instan" yang lebih mengutamakan pertumbuhan ekonomi dan keuntungan finansial jangka pendek daripada pelestarian lingkungan atau kepatuhan pada tata ruang. Masyarakat dan pengembang cenderung memiliki pola pikir yang menganggap lahan sebagai komoditas ekonomi semata, sehingga muncul kecenderungan untuk mengabaikan prosedur alih fungsi lahan yang dianggap rumit dan membuang waktu.

Meskipun Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu memiliki kebijakan pengawasan, namun upaya yang dilakukan masih belum maksimal. Sosialisasi yang sudah dilakukan sebanyak 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun. Hal ini dilakukan karena setiap 5 (lima) tahun sekali peraturan pemerintah daerah akan melakukan pembaruan seiring dengan investasi *property* yang terus berkembang. Sosialisasi pun dilakukan oleh pihak ketiga yang telah di rekrut oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu. Lokasi sosialisasi berubah setiap tahunnya dan terdapat anggaran untuk kegiatan tersebut. Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Pekerja Umum dan Penataan Ruang Kota Batu dinilai kurang efektif dikarenakan masih adanya *Developer* yang tetap melakukan pembangunan perumahan meskipun belum melakukan alih fungsi lahan. Seharusnya sosialisasi yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dilakukan secara berkala dan merata

supaya masyarakat dan *Developer* paham akan pentingnya mengalih fungsikan lahan terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan. Hal ini dimaksudkan agar status kepemilikan tanah jelas.

Hal ini juga sangat menimbulkan kerugian pada konsumen. Konsumen perumahan menjadi korban karena membeli rumah di lahan yang tidak sesuai dengan tata ruang dan belum berizin. Kerugian lainnya yang muncul yaitu konsumen yang tidak dapat memproses sertifikat tanah, tidak bisa mengakses layanan publik, nilai properti yang menurun dikarenakan status hukum yang masih bermasalah.⁵² Sampai dengan saat ini proses pembangunan Perumahan *Apple green* mengalami pemberhentian dan terancam tidak dapat dilanjutkan karena prosedur alih fungsi lahan yang belum diurus oleh pihak *Developer*.⁵³

Secara keseluruhan, ketidakpatuhan *Developer* dalam pembangunan perumahan yang tidak melalui alih fungsi lahan pertanian ke perumahan disebabkan karena adanya faktor internal dan faktor eksternal. Agar tidak ditemukan kasus seperti ini lagi perlu dilakukan Pengawasan preventif yang dapat dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu yaitu dengan melakukan sosialisasi. Kegiatan sosialisasi dilakukan kepada seluruh warga Kota Batu termasuk dengan *Developer*.

Solusi yang dapat dilakukan agar tidak terjadi pelanggaran oleh *Developer* yaitu :

⁵² Moh. Muhibbin and Sunardi Sunardi, “Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang Dalam Pembangunan Perumahan Dan Permukiman,” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 1 (2022): 698–712, <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i1.15409>.

⁵³ Ridwan, “Wawancara Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu.”

- a. Mempererat kerjasama dengan tim terpadu serta berkoordinasi dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Batu untuk memastikan prosedur perizinan perumahan berjalan dengan baik.
- b. Mengadakan inspeksi serentak pada lokasi yang memiliki resiko tinggi alih fungsi lahan. Inspeksi serentak menciptakan ketidakpastian bagi para pelaku pelanggaran. ebelum terjadi kerugian yang lebih besar pada konsumen dan kerusakan permanen pada tata ruang kota.
- c. Membuat platform pengaduan yang mudah di akses oleh konsumen yang bersifat responsif.
- d. Mengumumkan daftar *Developer* yang telah dikenai sanksi seperti pencabutan izin secara terbuka di *website* DPMPTSP atau Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. Hal ini dapat memberikan tekanan publik dan mendorong *Developer* lain untuk meningkatkan kepatuhan hukum demi menjaga reputasi bisnis mereka.

2. Efektifitas Pengawasan Hukum Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Oleh Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu Prespektif *MaqâshidAl-syari'ah*

Maqâshid al-syari'ah terdiri dari dua kata yaitu *maqâshid* yang berarti maksud dan tujuan serta *al-syari'ah* yang sejatinya berarti hukum Allah baik yang ditetapkan sendiri oleh Allah maupun ditetapkan oleh Nabi sebagai penjelasan atas hukum yang ditetapkan oleh Allah atau hasil dari mujtahid berdasarkan apa yang ditetapkan oleh Allah. Dengan demikian, kata *maqâshid*

al-syari'ah memiliki arti yaitu apa yang dimaksud oleh Allah dalam menetapkan hukum atau apa yang ingin dicapai oleh Allah dalam menetapkan suatu hukum. Menurut Imam Al-Ghazali maqasid al-shari'ah mengandung lima pokok yang apabila kelima pokok tersebut terdapat dalam suatu hukum atau peraturan, maka kemaslahatan akan diperoleh serta menjauhkan dari kemudharatan.

Berdasarkan segi prioritas kepentingannya, terbagi menjadi tiga tingkatan yaitu *al-dharuriyat*, *al-hajiyat*, dan *al-tahsiniyat*. Pertama, tingkat primer (*al-dharuriyat*) yaitu faktor penting yang ada dalam kehidupan baik di dunia maupun di akhirat. Jika tidak dilaksanakan maka akan menjadi ketimpangan. Dalam hal ini mencangkup menjaga agama (*Hifz al-Dīn*), menjaga jiwa (*Hifz al-Nafs*), menjaga akal (*Hifz Al-'Aql*), menjaga keturunan (*Hifz al-Nasl/al-Nasb*), dan menjaga harta benda (*Hifz al-Māl*). Jumhur ulama menerima bahwa al-maslahah dapat digunakan sebagai salah satu metode untuk menetapkan hukum. Namun, hukum tersebut harus mencangkup kemaslahatan umat manusia. Kedua, tingkat sekunder (*al-hajiyat*) yaitu hal yang menjadi kebutuhan manusia yang digunakan untuk menghindari kesulitan dan kesempitan. Kemaslahatan yang dibutuhkan untuk menyempurnakan kemaslahatan pokok sebelumnya yang berbentuk keringanan untuk mempertahankan dan memelihara keutuhan mendasar manusia. Implementasinya mencangkup jual beli, jasa persewaan, istishna, dan lainnya. Ketiga, tingkat tersier (*al-tahsiniyat*) yaitu kemaslahatan yang sifatnya pelengkap berupa keleluasaan yang dapat melengkapi kemaslahatan

sebelumnya. kemaslahatan yang mengakomodasi kebiasaan dan perilaku yang baik serta budi pekerti, seperti pariwisata, hiburan, anjuran berpenampilan rapi dalam berpakaian dan lainnya.

Kelompok yang menggunakan *maqâshid al-syârî'ah* tidak menggunakannya tanpa syarat tetapi dengan arti harus terpenuhi beberapa syarat. Menurut Jumhur Ulama *maqâshid al-syârî'ah* dapat digunakan sebagai sumber legislasi hukum islam bila memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Maslahah harus mencangkup kepentingan (hakiki) bersama bukan hanya yang berdasarkan prasangka namun merupakan kemaslahatan yang nyata. Artinya bahwa membina hukum berdasarkan kemaslahatan yang benar-benar dapat membawa kemanfaatan dan menolak kemudharatan.
- b. Kemaslahatan tersebut merupakan kemaslahatan yang umum, bukan kemaslahatan yang khusus baik untuk perseorangan atau kelompok tertentu, dikarenakan kemaslahatan tersebut harus bisa dimanfaatkan oleh orang banyak dan dapat menolak kemudharatan terhadap orang banyak pula.
- c. Kemaslahatan tersebut tidak bertentangan dengan kemaslahatan yang terdapat dalam Al-Qur'an dan al-Hadits baik secara dzahir atau batin. Oleh karena itu, tidak dianggap suatu kemaslahatan yang kontradiktif dengan nash seperti menyamakan bagian anak laki-laki dengan perempuan dalam pembagian waris. Walau penyamaan pembagian tersebut berdalil kesamaan dalam pembagian.

Demikian pula, demi melindungi konsumen KPR dari penipuan *Developer* dalam mendirikan Rumah pemerintah menetapkan regulasi melalui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Nomor Pasal 22 ayat (5). Peraturan ini disusun untuk memberikan landasan hukum yang jelas yang mencangkup syarat atau izin mendirikan dan memasarkan bangunan KPR.

Hubungan antara peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah dengan konsep *maqâshid al-syari'ah* terletak pada kesamaan tujuannya, yaitu digunakan untuk mencegah terjadinya kemudharatan sekaligus mewujudkan kemaslahatan dalam kehidupan manusia. Fungsi pengawasan hukum oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu yaitu diantaranya; pertama, untuk menjaga keteraturan pembangunan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Kedua, untuk melindungi fungsi lahan pertanian dari laih fungsi liar. Ketiga, untuk memberikan edukasi kepada pengembang dan masyarakat. Keempat, untuk menegakkan sanksi administratif terhadap pelanggaran. Semua fungsi ini berorientasi kepada kepentingan umum yang merupakan inti dari *maqâshid al-syari'ah*

Melihat dari pada metode *maqâshid al-syari'ah* sebagai landasan hukum islam. Analisis yang didapat melalui prespektif maslahah mursalah yaitu;

- a. Status maslahah pada fungsi pengawasan hukum Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang merupakan maslahah yang hakiki, bukan sebuah prasangka karena dalam menjalankan tugas dan fungsinya pasti

mendatangkan manfaat bagi masyarakat dan bagi instansi untuk memberikan kenyamanan kepada konsumen dalam hal pembelian rumah secara KPR. Kemudian kemaslahatan bagi instansi yang dapat dirasakan yaitu dengan membenahi atau memperbaiki kualitas lembaga, sehingga akan semakin baik dan menekan jumlah kerugian yang didapatkan oleh instansi maupun konsumen KPR. Tetapi jika hanya mengandalkan dari pengawasan Dinas Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang maka tidak akan maksimal, sehingga dibutuhkan kerjasama yang dilakukan oleh masyarakat maupun lembaga lainnya yang dapat turut aktif dalam menangani permasalahan tersebut.

- b. Maslahah tersebut merupakan maslahah umum, bukan maslahah perorangan maupun kelompok khusus. Ketika ditemukan kasus konsumen yang kehilangan uang karena tidak bisa melanjutkan proses sertifikat tanah dan KPR. Kemudian ditambah dengan masyarakat atau konsumen tang terancam oleh pembangunan ilegal yang memicu kerusakan lingkungan seperti, banjir, pencemaran, tanah longsor, dan lainnya. Dalam konteks ini pengawasan hukum memiliki korelasi dengan bentuk maslahah dharuriyat yang wajib ditegakkan untuk melindungi hak milik dan juga keselamatan masyarakat
- c. Pembangunan tanpa izin menciptakan ketidak pastian hukum. Pada saat konsumen tidak tahu apakah rumah yang mereka beli telah memperoleh izin dan memenuhi syarat pendirian bangunan atau tidak serta tata ruang menjadi tidak teratur juga menyebabkan timbulnya konflik antara

masyarakat, pemerintah dan pengembang. Maka hal ini masuk dalam maslahah hajiyah yaitu berkaitan dengan menghindari kesulitan hukum, administratif dan sosial.

- d. Sosialisasi hukum tata ruang yang belum maksimal menunjukkan minimnya edukasi yang bisa mencegah pelanggaran. Kemudian *Developer* yang belum taat hukum juga memicu terjadinya kasus ini. Harus dilakukannya pengawasan preventif dan edukatif oleh Dinas Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang untuk mengisi aspek maslahah tahsiniyah untuk menyempurnakan perilaku tata kelola pembangunan yang beradab dan profesional.

Tindakan yang dapat dilakukan untuk mengatasi masalah pembangunan pemukiman tanpa proses alih fungsi lahan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu perspektif *maqâshid al-syârî'ah* yaitu dengan meningkatkan pengawasan yang berbasis data atau RTRW digital dan menindak pelanggaran secara cepat dan terbuka untuk efek jera. Dapat juga dilakukan dengan mewajibakan para *Developer* untuk mengikuti pelatihan dasar hukum tata ruang dan etika pembangunan bagi *Developer* sebelum memulai untuk mengerjakan projek dan sanksi bagi yang melanggar dapat berupa pembatalan izin atau blacklist. Pembentukan tim terpadu pengawasan tata ruang bersama dengan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), Badan Petanahan Nasional (BPN), dan Dinas Lingkungan Hidup (DLH) juga dapat dilakukan. hal ini sejalan dengan prinsip maslahah dharuriyah yaitu untuk mencegah kerusakan dan konflik sosial di masa depan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai "Efektifitas Pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian (Studi Kota Batu)", dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PUPR Kota Batu didasarkan pada Peraturan Wali Kota (Perwal) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai landasan hukumnya. Dalam implementasinya, fungsi pengawasan cenderung bersifat reaktif (*feedback control*), yang bergerak setelah adanya laporan atau aduan dari masyarakat mengenai pembangunan ilegal. Konsekuensi hukum yang diterapkan adalah penolakan penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan sanksi administratif berupa pembongkaran yang dieksekusi melalui koordinasi dengan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP). Namun, dikarenakan sifatnya yang reaktif dan maraknya kasus pembangunan yang tetap berlanjut tanpa izin, efektivitas pengawasan Dinas PUPR dinilai masih belum optimal dalam mencegah kerugian konsumen dan pelanggaran tata ruang.
2. Fungsi pengawasan hukum tata ruang oleh Dinas PUPR Kota Batu secara substansial selaras dengan prinsip *maqâshid al-syâfi'ah* karena bertujuan untuk menghindari kemudaratan dan mewujudkan kemaslahatan umum.

Tindakan pencegahan pembangunan ilegal ini termasuk dalam kategori Maslahah Darūriyah (*hifz al-māl*/pemeliharaan harta) karena bertujuan melindungi hak-hak properti konsumen dari kerugian uang muka, mencegah konflik sosial, dan menjaga aset lahan pertanian berkelanjutan sebagai aset negara. Untuk mencapai kemaslahatan yang lebih sempurna (*Maslahah Tahsīniyah*), Dinas PUPR perlu mengedepankan strategi pengawasan yang lebih preventif dan meningkatkan upaya sosialisasi hukum.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas dan demi tercapainya efektivitas pengawasan serta terwujudnya kemaslahatan yang lebih luas di Kota Batu, penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Meningkatkan pengawasan berbasis data melalui RTRW digital.
2. Mewajibkan pelatihan hukum tata ruang bagi *Developer*.
3. Melakukan inspeksi serentak pada lokasi berisiko.
4. Membentuk tim terpadu pengawasan.
5. Mempublikasikan daftar *Developer* yang melanggar.
6. Membuat platform pengaduan konsumen yang responsif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ananda, Elfrida Putri. "Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Karawang)" 3 (2023): 6282–86. <https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/2845>.
- Aulia, Nur Rizki, and Ahmad Rayhan. "Kewenangan Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Bima Dalam Mewujudkan Penyelenggaraan Penataan Ruang." *Journal of Law and Justice* 2, no. 1 (2025): 1–26. <https://doi.org/https://jurnal.snesia.id/index.php/Equality-JLJ/article/view/161/56>.
- Carolinza, Anggi Putri. "Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 Tentang PPJB Di Perumahan Puri Mega Sejahtera." Universitas Islam Riau, 2021.
- Djatnika, Rachmat. *Jalan Mencari Hukum Islam Upaya Ke Arah Pemahaman Metodologi Ijtihad; Prospek Hukum Islam Dalam Kerangka Pembangunan Hukum Nasional Di Indonesia*. Jakarta: Pengurus Pusat Ikatan Hakim Agama, 1994.
- Faisal, Muhammad, Sudirman, and Wahyudi Umar. "Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditur." *Jurnal Ilmiah Hukum* 12 (2023): 323–33. <https://ejurnal.umbima.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/119/83>.
- Faridah, Ahla. "Analisis Status Kepemilikan Dalam Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus Di Bank CIMB Niaga Syariah)." UIN SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA, 2021.
- Franata, Yudhi, Iriansyah, and Yetti. "Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Di Indonesia." *South East Asia Law Aspect* 1, no. 1 (2024): 13–20. <https://journal.stedca.com/index.php/seala/index>.
- Ginting, Rony Malemta. "Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di PERUM-PERUMNAS Terhadap Konsumen (Studi Di Perum Perumnas)." Universitas Medan Area, 2022. <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/17551>.
- Harun, Ibrahim Ahmad. "Implementasi Konsep Maslahah Mursalah Dalam Ekonomi Islam Menurut Tokoh Islam Dan Jumhur Ulama." *Jurnal Economina* 1, no. 3 (2022).
- Hastari, Evi Dwi, AA Muhammad Insany Rachman, and Rury Shafarina. "Sanksi Hukum Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah Pemukiman

- Melalui Perizinan Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan.” *Jurnal Jendela Hukum* 9, no. 1 (2022).
<https://doi.org/https://doi.org/10.24929/fh.v9i1.1959>.
- Helim, Asbdul. *Maqasid Al-Shariah Versus Al-Fiqh (Konsep Dan Posisinya Dalam Motodologi Hukum Islam)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019.
- Hermawan, Teguh, Yuni Firayanti, and Marhamah. “Analisis Perilaku Konsumen Dalam Menentukan Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi Tipe 36.” *Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi* 1, no. 9 (2024): 713–32.
<https://doi.org/https://doi.org/10.62335>.
- Hidayat, Imam, Rillia Aisyah Haris, and Irfan Jaya Siswanto. “Mekanisme Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Sumenep.” *Jurnal Pertanian Cemara* 20, no. 1 (2023).
<https://doi.org/https://doi.org/10.24929/fp.v20i1.2547>.
- Husen, Ibrahim. *Bunga Rampai Dari Percikan “Filasafat Hukum Islam.”* Jakarta: Yayasan Institusi Ilmu Al-Qur'an, 1997.
- Ikhwanto, Agus. “Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian.” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 3, no. 1 (2019): 60.
<https://doi.org/10.33474/hukeno.v3i1.1919>.
- Iqbal, Muhammad, and Sumaryanto. “Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat.” *Analisis Kebijakan Pertanian* 5, no. 2 (2007): 167–82.
<https://doi.org/10.21082/akp.v5n2.2007.167-182>.
- Kacaribu, Yehuda Revival Liardons, Aartje Tehupeiology, and I Dewa Ayu Widyani. “Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property.” *Jurnal Hukum To-Ra* 9 (2023): 365–76.
- Khaerani, Reny, Santun R.P. Sitorus, and Omo Rusdiana. “Analisis Penyimpangan Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang.” *Tataloka* 20, no. 4 (2018): 399.
<https://doi.org/10.14710/tataloka.20.4.399-409>.
- Mas'ud, Muhammad Khalid. *Islamic Legal Philosophy*. Islam Research Institute, 1977.
- “Mengaku Jadi Korban Developer Nakal, Warga Kota Batu Tuntut Keadilan.” *Bacamalang.Com*. February 2025.
- Muhibbin, Moh., and Sunardi Sunardi. “Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang Dalam Pembangunan Perumahan Dan Permukiman.” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 1 (2022): 698–712.
<https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i1.15409>.
- Oetarjo, Mas. “Kontribusi Kualitas Produk Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Rumah” 7, no. 3 (2023): 490–505.

- <https://doi.org/Https://Doi.Org/10.31955/Mea.V7i3.3391>.
- Oktavia, Jessica Witri. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan" 05, no. 36 (2020): 507–20.
<https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/alyasini/article/view/3991.%0A>.
- "Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021," n.d.
- Prambudi, Setio Angger. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pembangunan Rumah Yang Dibuat Oleh Developer." Universitas Sriwijaya Palembang, 2024.
- Puspa, Avrilla Sandia. "Kasus Alih Fungsi Lahan Di Kota Batu." Batu: Wawancara Pribadi, 2025.
- Putra, Sapta Adi, Jelly Nasseri, and Mohamad Ismed. "Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) Dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Ilmu Hukum* 2 (2024): 13–21.
<https://doi.org/https://doi.org/10.70437/themis.v2i1.868>.
- Qamar, Nurul, and Farah Syah Rezah. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal Dan Non-Doktrinal*. CV Social Politic Genius, 2020.
[https://books.google.co.id/books?id=TAQHEAAAQBAJ&lpg=PA1&ots=hW2wUDbIB4&dq=metode penelitian hukum&hl=id&pg=PP4#v=onepage&q=metode penelitian hukum&f=false](https://books.google.co.id/books?id=TAQHEAAAQBAJ&lpg=PA1&ots=hW2wUDbIB4&dq=metode%20penelitian%20hukum&hl=id&pg=PP4#v=onepage&q=metode%20penelitian%20hukum&f=false).
- Rahima, Annisa. "Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Pertimbangan Konsumen Dalam Menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah." *Jurnal Ekonomi Dan Manajemen* 10, no. 2 (2021): 102–14.
<https://doi.org/Https://Doi.Org/10.32833/Majem.V10i2.207>.
- Rahman. "Wawancara Dengan Kuasa Hukum Korban Developer." Kota Batu, 2025.
- Ridwan, Muhammad. "Wawancara." Kota Batu, n.d.
- . "Wawancara Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Batu." Kota Batu, n.d.
- Riskiyah, Indah Ria, Eko Andi Suryo, Indradi Wijatmiko, J L Mt, Haryono Malang, and Jawa Timur. "Analisis Kinerja Developer Terhadap Kepuasan Penghuni Perumahan Di Kota Malang." *Jurnal Rekayasa Sipil* 9, no. 2 (2015): 115–20.
- Ritonga, Agung Saleh, M. Yamin Lubis, Hasyim Purba, and Suprayitno. "Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Secara Dibawah Tangan Terhadap Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1142 K/Pdt/2014." *Jurnal of Law and Nation* 4, no. 1

- (2025): 11–23. <https://joln.my.id/index.php/joln/article/view/189/219>.
- Saputra, Athalia. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan.” *Arena Hukum* 13 (2020): 117–34.
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.7>.
- Saraya, Felicia O, Robby J Kumaat, and Mauna Th Maramis. “Dampak Pandemi COVID-19 Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Indonesia.” *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* 22, no. 7 (2022): 25–36.
- Sembiring, Elwin Frandika, Ilmu Sosial, and Universitas Putera Batam. “Pengaruh Harga , Promosi Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah KPR Subsidi Di PT Sinar Jaya Putra Kampar Batam” 17, no. 1 (2022): 117–26. <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/jpe.v17i1.16769>.
- Setia, Hari Rahmad Panca, and Indah Harlina. “Akibat Hukum Sertifikat Tanah Yang Beralih Hak Kepemilikan Yang Belum Dibayar Lunas” 1, no. 02 (2022): 374–401.
- Setiawan, Irfan, and Ayu Widowati Johannes. *Pengawasan Pemerintahan Dalam Ulasan Teori Dan Praktek*. Kabupaten Bandung: Rtujuh Media Printing, 2024.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Subagyo, Aris, Gunawan Prayitno, and Rizal Lullah Kusriyanto. “Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Kota Batu Indonesia.” *Jurnal Geography Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan* 8, no. 2 (2020): 135–50.
- Triwidayastuti, Natasha. “Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Di Indonesia.” Universitas Hasanudin, 2023.
- “Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang,” n.d.

LAMPIRAN

Lampiran 1 – Dokumentasi Objek Penelitian



Lampiran 2 – Wawancara dengan kuasa hukum korban



Lampiran 3 – Survei objek penelitian



Lampiran 4 – Wawancara dengan Dinas PUPR





PEMERINTAH KOTA BATU
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

Balai Kota Among Tani Gedung C Lantai 3
Jl. Panglima Sudirman Nomor 507, Kota Batu, Kode Pos 65313
Telepon/ Faksimile : (0341) 512225
Email : putataruang2017@gmail.com

Batu, 14 Maret 2025

Nomor : 072/114/35.79.408/III/2025
Sifat : Segera
Lampiran : -
Perihal : Pemberian Ijin Magang

Yth. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
di:
MALANG

Sehubungan dengan surat dari Avrilla Sandia Puspa Tanggal : 13 Maret 2025, dengan ini disampaikan bahwa kami memberikan ijin untuk melaksanakan Magang pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu. Adapun data mahasiswa yang akan melaksanakan penelitian adalah sebagai berikut:

NO	Nama	Program Studi	PT/Sekolah/ Universitas	Waktu
1.	Avrilla Sandia Puspa	Syariah	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	17 Maret 2025 s/d Selesai

Terkait hal tersebut, terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan oleh mahasiswa antara lain:

1. Sebelum data Dinas/hasil Magang tersebut dijadikan laporan harus mendapatkan persetujuan dari Kepala Bidang Penataan Ruang, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu;
2. Mentaati peraturan yang ada di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Batu.

Demikian surat ijin ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan
Penataan Ruang Kota Batu



Ir. ALFI NURHIDAYAT, ST, MT, IPM
Pembina Tk. I
NIP. 19781109 200312 1 008

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik
yang diterbitkan oleh Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BSxE), Badan Siber dan Sandi Negara



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341)559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: syariah@uin-malang.ac.id

Nomor : 253 /F.Sy.1/TL.01/02/2025
Hal : **Pra-Penelitian**

Malang, 13 Maret 2025

Kepada Yth.
Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
Jl. Panglima Sudirman No.507, Pesanggrahan, Kec. Batu, Kota Batu, Jawa Timur 65313

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:

Nama : Avrilla Sandia Puspa
NIM : 210202110116
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

mohon diperkenankan untuk mengadakan *Pra Research* dengan judul :
Pengawasan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Terhadap Pembangunan Pemukiman Tanpa Proses Alih Fungsi Lahan Pertanian (Studi di Kota Batu), pada instansi yang Bapak/Ibu Pimpin.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Scan Untuk Verifikasi



Tembusan :

- 1.Dekan
- 2.Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
- 3.Kabag. Tata Usaha



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama	:	Avrilla Sandia Puspa
Jenis Kelamin	:	Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir	:	Madiun, 27 April 2003
Agama	:	Islam
Perguruan Tinggi	:	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Jurusan	:	Hukum Ekonomi Syariah
Alamat di Malang	:	Jl. Joyo Tambaksari, No. 96, Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65144
Alamat Rumah	:	Ds. Gading, Kec. Balerejo, Kab. Madiun, Jawa Timur
No Handphone	:	082143125549
Email	:	avrillasandia@gmail.com