

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Kota Parepare, Sulawesi Selatan, penerapan peraturan tata ruang daerah (RTRW) berdampak signifikan terhadap izin pembangunan perumahan di sektor real estate.¹ Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare Tahun 2021-2041 merupakan bahan pokok peraturan yang mengatur pembangunan perumahan dan real estate di kota tersebut.² RTRW bertujuan untuk memberikan pedoman pembangunan kota yang berkelanjutan.³ Peraturan mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) pada tingkat kementerian dan daerah bertujuan untuk mengatur dan mengendalikan penggunaan tanah untuk pembangunan perumahan. Peraturan tersebut memberikan pedoman bagi pengembangan lahan dan infrastruktur untuk mendorong pembangunan berkelanjutan dan adil di wilayah perkotaan. Namun efektivitas peraturan tersebut dalam mengatur izin pembangunan perumahan di Parepare masih dipertanyakan.

Masih banyaknya pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan RTRW. Menurut data dari Tata Ruang Dinas PUPR Kota Parepare, tren peningkatan pembangunan rumah tinggal permanen berdasarkan data IMB pertumbuhan penduduk secara terus-menerus menjadi wilayah terbangun, perubahan ini berkontribusi terhadap pengurangan daerah resapan air wilayah kota akibat berkurangnya sehingga terjadi pertambahan beban terhadap daya dukung lingkungan perkotaan.⁴

Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Parepare Tahun 2021-2041 mengatur dengan jelas tentang Kawasan Perlindungan Setempat, termasuk sempadan sungai dan pantai. Pasal 26 ayat (2) dan (3) menjelaskan lebar sempadan sungai dan pantai, serta larangan mendirikan bangunan permanen di kawasan tersebut. Pasal 57 ayat (2) poin 2a menegaskan bahwa zona sempadan sungai

¹ Pemerintah Kota Parepare. (2021). *Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare Tahun 2021 – 2041*. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021.

² Ibid hal. 109-136

³ Ibid hal. 137-155

⁴ Sideng, U., Nyompa, S., & Rahayu, N. C. (2021). *Pemetaan Tingkat Kekritisian untuk Daerah Resapan (Wilayah Studi Kasus Kota Parepare)*. Jurnal Environmental Science, 4(1), 33-46 hal 34

difungsikan untuk mempertahankan kelestarian sungai dan dilarang untuk membuang sampah, limbah, dan mendirikan bangunan permanen. Pasal 62 ayat (2) dan (3) mengatur pula tentang pemanfaatan ruang di sempadan sungai dan pantai, dengan ketentuan yang ketat untuk menjaga kelestarian dan fungsi kawasan tersebut.⁵

Namun, realita menunjukkan bahwa banyak perumahan real estate dibangun di sempadan sungai dan pantai, mengabaikan ketentuan RTRW yang jelas. Hal ini diperparah dengan proses perizinan yang tidak selalu memperhatikan kesesuaian dengan RTRW, seperti kelalaian aparat penegak hukum, lemahnya pengawasan, dan potensi kolusi antara pengembang dan oknum tertentu. Ketidaksesuaian antara perizinan dan tata ruang ini berakibat fatal. Banjir dan tanah longsor kerap terjadi di Kota Parepare, seperti pada 9 lokasi pada periode Desember 2022 hingga Februari 2023. Selain kerus infrastruktur dan kerugian ekonomi, bencana ini juga membahay keselamatan jiwa manusia.

Permasalahan ini menunjukkan kelemahan dalam penegakan hukum dan pengawasan terkait tata ruang kota. Diperlukan langkah-langkah serius untuk memastikan kesesuaian perizinan dengan RTRW, serta memperkuat pengawasan dan peneg hukum tata ruang.

Ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dapat menimbulkan konsekuensi yang signifikan baik bagi masyarakat maupun pejabat pemerintah yang terlibat dalam perencanaan dan pembangunan kota. Pejabat pemerintah tidak diperbolehkan menyetujui kegiatan pemanfaatan ruang apa pun yang tidak sesuai dengan peraturan tata ruang.⁶ Tind ketidaktaatan terhadap Peraturan Daerah (RTRW) dapat mengakibatkan perubahan fungsi ruang, seperti peningkatan limpasan air, hilangnya daerah tangkapan air, dan tanah longsor. Terlebih lagi, ketidaksesuaian dengan RTRW dapat secara langsung melanggar peraturan perundang-undangan, dan dapat diken sanksi baik kepada masyarakat maupun pejabat pemerintah yang terlibat dalam pelanggaran tersebut⁷. Selain menimbulkan akibat hukum, ketidaksesuaian RTRW dalam kegiatan

⁵ Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Parepare Tahun 2021-2041. (hlm. 25,41,47)

⁶ Munawaroh, N. (2023, May 23). *Sanksi Jika Melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah*. Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sanksi-jika-melanggar-rencana-tata-ruang-wilayah-lt58058fd9e0ccc/>

⁷ Pengendalian Pemanfaatan Ruang – Sistem Informasi (n.d.) diambil March 11, 2024, dari tarubali.baliprov.go.id/pengendalian-pemanfaatan-ruang/

pemanfaatan ruang dapat menimbulkan perselisihan yang memerlukan penyelesaian⁸. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa kegiatan pembangunan dan perencanaan mematuhi rencana tata ruang wilayah untuk mencegah degradasi lingkungan, sanksi hukum, dan perselisihan.

Ketidakpatuhan terhadap RTRW dapat menimbulkan dampak sosial dan ekonomi yang signifikan. Misalnya, jika suatu bangunan dibangun tanpa mematuhi rencana tata ruang wilayah, hal ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum seperti denda atau bahkan penutupan fasilitas tersebut⁹. Selain itu, mengabaikan RTRW dapat menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan seperti tanah longsor, berkurangnya daerah tangkapan air, dan hilangnya keanekaragaman hayati, yang dapat menimbulkan kerugian ekonomi yang signifikan dan kerus pada masyarakat lokal¹⁰. Selain dampak lingkungan, ketidakpatuhan juga dapat menimbulkan dampak hukum, seperti yang terlihat di Kota Cimahi, terdapat ketidaksesuaian antara bangunan pabrik dengan penataan RTRW. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk mengatasi masalah ini¹¹. Dalam hal pemberian izin, RTRW dan RDTRK menjadi acuan utama, dan pemantauan diperlukan untuk memastikan kegiatan pembangunan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan dan masyarakat. Kegagalan untuk mematuhi RTRW telah menimbulkan berbagai dampak sosial dan lingkungan, menekankan perlunya perencanaan tata ruang yang tepat dan kepatuhan terhadap peraturan untuk memitigasi dampak tersebut¹². Oleh karena itu, pejabat pemerintah dan masyarakat harus mematuhi pedoman RTRW untuk menghindari konsekuensi sosial dan ekonomi yang negatif.

⁸ *ibid*

⁹ Munawaroh, N. (2023, May 23). *Sanksi Jika Melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah*. Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sanksi-jika-melanggar-rencana-tata-ruang-wilayah-lt58058fd9e0ccc/>

¹⁰ Isradjuningtias, A. C. (2017). *Faktor Penyebab Penyimpangan Tata Ruang (Studi Pembangunan Condominium) Di Kota Bandung*. *Veritas et Justitia*, 3(2), 437-467.

¹¹ Dwiharyani, E., Imamulhadi, I., & Priyanta, M. (2018). *Implikasi Hukum Pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan Pada Ruang Terbuka Hijau Privat Dalam Kawasan Industri Terhadap Pelestarian Fungsi Lingkungan Hidup*. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 250-264.

¹² Taufiq, A. (2015). *Peningkatan Pemahaman Perangkat Kelurahan Dan Kecamatan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kajian Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang*. *Politika: Jurnal Ilmu Politik*, 6(2), 74-80.

Untuk menganalisis efektivitas penerapan RTRW di Kota Parepare, dilakukan penelitian untuk mengkaji tata cara penerbitan izin pembangunan perumahan (IMB) dan faktor-faktor yang mempengaruhi proses tersebut¹³. Penelitian menemukan bahwa kota telah secara efektif melakukan desentralisasi prosedur penyusunan kebijakan rencana tata kelola, termasuk ruang wilayah kota (RTRW)¹⁴. Selain itu, Peraturan Daerah Kota Pare-Pare (PERDA) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare memberikan kerangka pembangunan perkotaan yang komprehensif, yang mencakup izin pembangunan perumahan¹⁵. Namun studi ini juga mengidentifikasi tantangan dalam implementasi RTRW, seperti kurangnya koordinasi antar lembaga pemerintah terkait dan terbatasnya partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan¹⁶. Tantangan-tantangan ini menyoroti perlunya upaya berkelanjutan untuk meningkatkan efektivitas penerapan RTRW di Kota Parepare.

Secara keseluruhan, penerapan RTRW di Kota Parepare berpotensi memberikan kontribusi terhadap pembangunan perkotaan yang berkelanjutan dan terstruktur. Peraturan di tingkat kementerian dan daerah memberikan landasan hukum bagi pelaksanaan RTRW, sedangkan rencana tata ruang wilayah kota memberikan kerangka bagi pembangunan. Namun demikian, masih terdapat tantangan yang perlu diatasi untuk memastikan implementasi yang efektif, seperti meningkatkan koordinasi antar lembaga pemerintah terkait dan meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan. Dengan mengatasi tantangan-tantangan ini, Kota Parepare dapat terus meningkatkan efektivitas penerapan RTRW dan mendorong pembangunan perkotaan yang berkelanjutan.

B. Rumusan Masalah

Penelitian ini membahas dua rumusan masalah yakni sebagai berikut:

¹³ Handayani, H. (2021). *Analisis Penerapan Perda Tata Ruang Wilayah Kota Berdasarkan Siyasah Dusturiyah di Kota Parepare* (Doctoral dissertation, IAIN Parepare).

¹⁴ Prianto, L. (2017). *Dinamika tata pemerintahan daerah dalam formulasi kebijakan tata ruang kota*. Penerbit Samudra Biru.

¹⁵ Peraturan Daerah (PERDA) Kota Pare-Pare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare Tahun 2021-2041

¹⁶ Prianto, L. (2017). *Dinamika tata pemerintahan daerah dalam formulasi kebijakan tata ruang kota*. Penerbit Samudra Biru.

1. Bagaimana implementasi Perda RTRW kota Parepare dalam kaitannya dengan perizinan Pembangunan perumahan di sekitar Sempadan Sungai?
2. Bagaimana Implikasi hukum penerbitan izin perumahan disekitar Sempadan Sungai terhadap keamanan warga dalam kaitannya dengan RTRW Kota Parepare?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas dapat disimpulkan bahwa tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengidentifikasi Implementasi Perda RTRW Kota Parepare dalam konteks perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai.
2. Menganalisis Implikasi hukum dari penerbitan izin pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai terhadap keamanan warga, sesuai dengan RTRW Kota Parepare.

Manfaat penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan di bidang hukum administrasi negara dan penataan ruang wilayah, khususnya dalam kajian mengenai pengendalian pemanfaatan ruang dan perizinan pembangunan di kawasan sempadan sungai.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konkret dan aplikatif bagi pemerintah daerah dalam mengoptimalkan implementasi Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRW) dalam proses perizinan pembangunan, sehingga mampu meminimalkan potensi konflik pemanfaatan ruang serta mengurangi risiko permasalahan hukum yang timbul akibat ketidaksesuaian antara kebijakan tata ruang dan pelaksanaan pembangunan

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian digunakan untuk menjelaskan persamaan dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan dengan penelitian terdahulu. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan judul "Implementasi Perda Rtrw Kota Parepare dalam Kaitannya dengan Perizinan Pembangunan Perumahan di Sekitar Sempadan Sungai" merupakan penelitian asli yang dapat dipertanggung jawabkan. Untuk memastikan hal tersebut, maka penulis menjelaskan

mengenai beberapa perbedaan dan persamaan yang terdapat pada penelitian terdahulu sebagai berikut:

Nama Penulis	Hafidz Laksana Nugraha	
Judul Tulisan	<i>Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011–2031 Mengenai Kawasan Resapan Air Studi Kasus di Kecamatan Gunungpati</i>	
Kategori	Skripsi	
Tahun	2017	
Perguruan Tinggi	Universitas Negeri Semarang	
Aspek	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	1. Bagaimana implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Semarang Tahun 2011–2031 mengenai kawasan resapan air di Kecamatan Gunungpati. 2. Faktor-faktor apa yang menghambat implementasi peraturan daerah tersebut serta bagaimana upaya pemerintah kota dalam mengatasinya.	1. Bagaimana implementasi Perda RTRW Kota Parepare dalam kaitannya dengan perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai. 2. Bagaimana implikasi hukum penerbitan izin pembangunan perumahan terhadap keamanan warga serta kesesuaiannya dengan RTRW.
Metode Penelitian	Penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Sumber data terdiri atas data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui	Yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif kualitatif (wawancara, observasi, studi dokumen)

	wawancara dan studi kepustakaan.	
Hasil Penelitian	Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 mengenai kawasan resapan air di Kecamatan Gunungpati belum berjalan optimal. Dalam praktiknya, masih terjadi alih fungsi lahan dari lahan terbuka menjadi kawasan terbangun, khususnya untuk perumahan, sehingga kurang sesuai dengan fungsi kawasan sebagai daerah resapan air. Faktor penghambat berasal dari aspek masyarakat, hukum, sarana-prasarana, dan sumber daya manusia.	Implementasi RTRW belum optimal, terdapat izin yang tidak sesuai zonasi, adanya implikasi hukum dan risiko bagi masyarakat, serta perlunya penguatan pengawasan dan integrasi data geospasial.
Nama Penulis	Lukman Nurhandy Pradana	
Judul Tulisan	<i>Penegakan Hukum Ketentuan Larangan Mendirikan Bangunan Permanen di Wilayah Sempadan Pantai Berdasarkan Perda Kabupaten Purworejo Nomor 27 Tahun 2011</i>	
Kategori	Skripsi	
Tahun	2017	
Perguruan Tinggi	Universitas Negeri Semarang	
Aspek	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian

Isu dan Permasalahan	1. Bagaimana penegakan hukum ketentuan larangan mendirikan bangunan permanen di wilayah sempadan pantai berdasarkan Perda Kabupaten Purworejo Nomor 27 Tahun 2011. 2. Bagaimana hambatan dalam penegakan hukum ketentuan larangan mendirikan bangunan permanen di wilayah sempadan pantai berdasarkan Perda Kabupaten Purworejo Nomor 27 Tahun 2011.	1. Bagaimana implementasi Perda RTRW Kota Parepare dalam kaitannya dengan perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai. 2. Bagaimana implikasi hukum penerbitan izin pembangunan perumahan terhadap keamanan warga serta kesesuaiannya dengan RTRW.
Metode Penelitian	Penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dengan keabsahan data menggunakan teknik triangulasi.	Yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif kualitatif (wawancara, observasi, studi dokumen)
Hasil Penelitian	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penegakan hukum terhadap larangan mendirikan bangunan permanen di wilayah sempadan pantai belum berjalan dengan baik. Faktor penyebabnya antara lain ketidaktegasan aparat Satpol PP, sosialisasi yang	Implementasi RTRW belum optimal, terdapat izin yang tidak sesuai zonasi, adanya implikasi hukum dan risiko bagi masyarakat, serta perlunya penguatan pengawasan dan integrasi data geospasial.

	kurang efektif, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Selain itu, hambatan juga muncul karena belum optimalnya ketentuan sanksi dalam perda dan masyarakat masih menganggap pendirian bangunan permanen di sempadan pantai bukan perbuatan yang salah.	
Nama Penulis	Huznul Faidzin	
Judul Tulisan	<i>Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang oleh Pemerintah Kab. Pinrang pada Area Lasinrang Park Berdasarkan Perda No. 14 Tahun 2012 tentang RTRW</i>	
Kategori	Skripsi	
Tahun	2023	
Perguruan Tinggi	Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar	
Aspek	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	1. Bagaimanakah pelaksanaan fungsi pengawasan oleh Pemerintah Kabupaten Pinrang terhadap pengendalian pemanfaatan ruang pada area Lasinrang Park berdasarkan Perda No. 14 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Pinrang Tahun 2012–2032. 2. Bagaimana pelaksanaan penerapan sanksi administratif	1. Bagaimana implementasi Perda RTRW Kota Parepare dalam kaitannya dengan perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai. 2. Bagaimana implikasi hukum penerbitan izin pembangunan perumahan terhadap keamanan warga serta kesesuaiannya dengan RTRW.

	terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang pada area Lasinrang Park berdasarkan Perda No. 14 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Pinrang Tahun 2012–2032.	
Metode Penelitian	Menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pejabat dinas terkait, sedangkan data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan, berita, literatur, buku, dan jurnal. Lokasi penelitian dilakukan pada Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Pinrang, area Lasinrang Park, dan instansi terkait lainnya.	Yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif kualitatif (wawancara, observasi, studi dokumen)
Hasil Penelitian	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan terhadap pemanfaatan ruang di kawasan Lasinrang Park belum berjalan dengan baik, karena Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah belum mengkaji secara memadai permasalahan yang terjadi di area tersebut.	Implementasi RTRW belum optimal, terdapat izin yang tidak sesuai zonasi, adanya implikasi hukum dan risiko bagi masyarakat, serta perlunya penguatan pengawasan dan integrasi data geospasial.

	Selain itu, penerapan sanksi administratif juga belum terlaksana, termasuk teguran tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 182 Perda No. 14 Tahun 2012.	
--	---	--

1. Skripsi yang ditulis oleh Hafidz Laksana Nugraha yang berjudul “Implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 Mengenai Kawasan Resapan Air Studi Kasus di Kecamatan Gunungpati”, yang diterbitkan Universitas Negeri Semarang pada tahun 2017.

Dalam penelitian Hafidz Laksana Nugraha, isu yang diangkat adalah implementasi peraturan daerah mengenai kawasan resapan air di Kota Semarang. Penelitian ini juga membahas tentang perlindungan hukum bagi kawasan resapan air terhadap pembangunan perumahan di Kabupaten Sukoharjo serta prosedur izin pelaksanaan pengalihan tanah pertanian ke non-pertanian di Kabupaten Sleman. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian tersebut meliputi bagaimana implementasi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 mengenai kawasan resapan air di Kecamatan Gunungpati dan faktor-faktor yang menghambat implementasi peraturan tersebut serta upaya pemerintah untuk mengatasinya.

Perbedaan yang signifikan dengan penelitian Hafidz Laksana Nugraha adalah penelitian ini fokus pada implementasi Perda RTRW Kota Parepare dalam kaitannya dengan perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai, yang berbeda dari fokus pada kawasan resapan air di Kota Semarang. Selain itu, penelitian ini juga meneliti implikasi hukum penerbitan izin perumahan terhadap keamanan warga, yang tidak dibahas secara mendalam dalam penelitian sebelumnya. Pendekatan dan lokasi penelitian yang berbeda ini diharapkan dapat memberikan perspektif baru tentang implementasi RTRW di wilayah pesisir dan sekitar sungai yang memiliki karakteristik lingkungan berbeda dari kawasan perbukitan seperti di Gunungpati.

Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi baru dalam memahami implementasi RTRW dalam konteks yang berbeda dan menambah literatur mengenai kebijakan tata ruang wilayah di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru bagi pemerintah daerah dalam mengelola perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai untuk meningkatkan keamanan dan kesejahteraan warga.

2. Skripsi berjudul “Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Oleh Pemerintah Kabupaten Pinrang Pada Area Lasinrang Park Berdasarkan Perda No.14 Tahun 2012 Tentang RTRW” karya Huznul Faidzin yang diterbitkan Universitas Hasanuddin pada tahun 2023.

Dalam Penelitian Huznul Faidzin, isu yang diangkat adalah Perda Pemanfaatan ruang RTRW tepatnya di Kota Pinrang, Pada pelaksanaannya masih sebagian yang berjalan sesuai dengan rencana dan tak jarang menyimpang dari yang seharusnya. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian tersebut meliputi bagaimanakah pelaksanaan fungsi pengawasan oleh Pemerintah Kabupaten Pinrang terhadap pengendalian pemanfaatan ruang pada area *Lasinrang Park* berdasarkan Perda No. 14/2012 tentang RTRW Kabupaten Pinrang tahun 2012-2032 serta bagaimana pelaksanaan penerapan sanksi administratif terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang pada area *Lasinrang Park* berdasarkan Perda No. 14/2012 tentang RTRW Kabupaten Pinrang tahun 2012-2032.

Hasil penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa, Penegakan hukum berupa kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Kab. Pinrang khususnya pada area *Lasinrang Park* belum berjalan dengan baik, hal ini dikaren pembentukan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah kurang mengkaji mengenai permasalahan yang terjadi di area tersebut sehingga belum ditemukan solusi dan pemecehan masalah penataan ruang di kawasan *Lasinrang Park*. Selanjutnya, Belum terlaksananya kegiatan penerapan sanksi administratif bagi pelanggaran penataan ruang di kawasan *Lasinrang Park* yang berupa teguran tertulis sebagaimana tertuang pada Pasal 182 Perda No. 14 Tahun 2012.

Perbedaan yang signifikan dengan penelitian Huznul Faidzin adalah fokus utama penelitian ini pada implementasi Perda

RTRW Kota Parepare dalam kaitannya dengan perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai, yang berbeda dari fokus pada kawasan ruang terbuka hijau di Kota Pinrang. Selain itu, penelitian ini juga meneliti implikasi hukum penerbitan izin perumahan terhadap keamanan warga, yang tidak dibahas secara mendalam dalam penelitian sebelumnya. Pendekatan dan lokasi penelitian yang berbeda ini diharapkan dapat memberikan perspektif baru tentang implementasi RTRW di wilayah pesisir dan sekitar sungai yang memiliki karakteristik lingkungan berbeda dari kawasan terbuka hijau di kota Pinrang. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi baru dalam memahami implementasi RTRW dalam konteks yang berbeda dan menambah literatur mengenai kebijakan tata ruang wilayah di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru bagi pemerintah daerah dalam mengelola perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai untuk meningkatkan keamanan dan kesejahteraan warga.

3. Skripsi oleh Lukman Nurhandy Pradana dari Universitas Negeri Semarang dengan judul *Penegakan Hukum Ketentuan Larangan Mendirikan Bangunan Permanen di Wilayah Sempadan Pantai Berdasarkan Perda Kabupaten Purworejo Nomor 27 Tahun 2011*, terbit pada tahun 2017. Penelitian ini membahas tentang bagaimana peneg hukum terkait larangan pendirian bangunan permanen di wilayah sempadan pantai berdasarkan Perda Kabupaten Purworejo. Fokus utamanya adalah melihat efektivitas peneg hukum serta hambatan yang dihadapi dalam implementasi Perda tersebut. Pendekatan yang digun adalah yuridis sosiologis, yang bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum di lapangan.

Dalam penelitian tersebut, Lukman mengangkat dua rumusan masalah, yaitu bagaimana peneg hukum atas larangan mendirikan bangunan permanen di wilayah sempadan pantai berdasarkan Perda Kabupaten Purworejo, dan apa saja hambatan yang terjadi dalam peneg hukum tersebut. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa peneg hukum belum berjalan dengan optimal. Beberapa faktor penghambat di antaranya adalah ketidaktegasan aparat Satpol PP dalam menegakkan perda, sosialisasi yang kurang efektif karena masyarakat yang terdampak tidak diikutsert, serta kurangnya kesadaran hukum di kalangan

masyarakat. Selain itu, tidak adanya ketentuan pidana yang mengatur sanksi bagi pelanggar membuat peneg hukum semakin sulit dilaksan.

Penelitian yang penulis lakukan dengan judul *“Implementasi Perda RTRW Kota Parepare dalam Kaitannya dengan Perizinan Pembangunan Perumahan di Sekitar Sempadan Sungai”* memiliki beberapa perbedaan yang signifikan dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh Lukman. Pertama, penelitian penulis lebih fokus pada implementasi Perda RTRW di Kota Parepare, bukan hanya pada aspek penegak hukum, tetapi juga terkait dengan proses perizinan pembangunan perumahan di wilayah sempadan sungai. Kedua, penelitian saya juga menekankan pada implikasi hukum dari penerbitan izin perumahan terhadap keamanan warga, terutama dalam kaitannya dengan peraturan tata ruang. Hal ini berbeda dengan penelitian Lukman yang hanya memfokuskan pada penegakan hukum di wilayah sempadan pantai tanpa menyentuh aspek izin pembangunan.

Dengan demikian, penelitian yang penulis lakukan memberikan kontribusi baru dalam memahami implementasi Perda RTRW di Kota Parepare, serta bagaimana peraturan tersebut berimplikasi pada perizinan dan keamanan warga, sehingga memiliki lingkup kajian yang lebih luas dibandingkan penelitian sebelumnya.

E. Kerangka Pikir

Penelitian ini dilandasi oleh permasalahan pembangunan perumahan di sekitar kawasan sempadan sungai di Kota Parepare yang diduga tidak sepenuhnya sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Parepare. Sempadan sungai merupakan kawasan lindung yang memiliki fungsi ekologis penting dan secara normatif diatur sebagai wilayah yang harus dijaga dari aktivitas pembangunan yang berpotensi merusak lingkungan dan mengancam keselamatan warga.

Peraturan Daerah RTRW Kota Parepare menetapkan peruntukan ruang secara detail, termasuk ketentuan mengenai kawasan sempadan sungai sebagai wilayah yang memiliki pembatasan pembangunan. Selain itu, secara teknis, Permen PUPR No. 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Sempadan Danau memberikan pedoman lebih lanjut mengenai jarak minimal

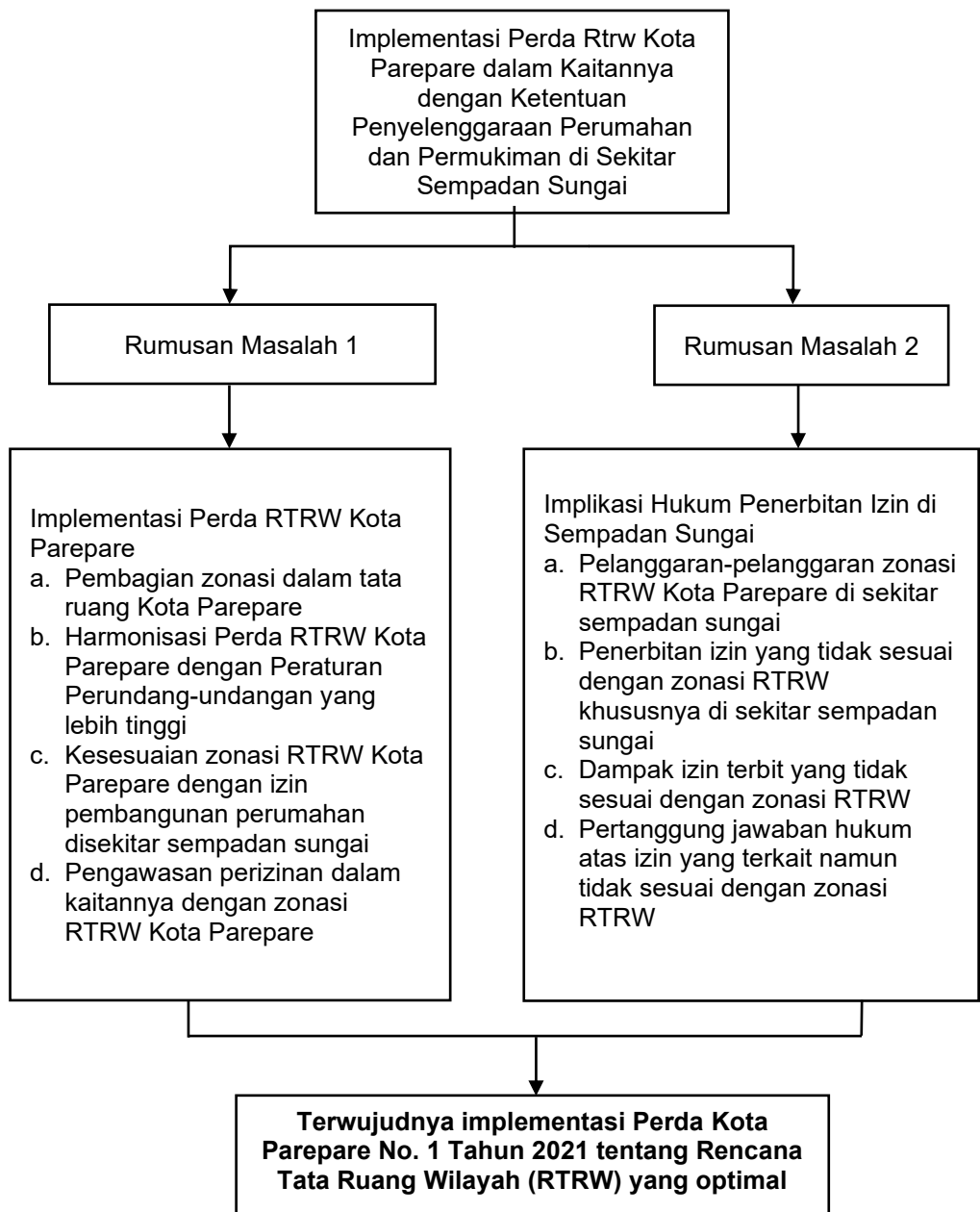
yang harus diperhatikan dalam pembangunan di sekitar sempadan sungai, baik untuk sungai alami maupun sungai buatan.

Namun, dalam praktiknya masih ditemukan adanya penerbitan izin pembangunan perumahan yang berada di wilayah sempadan sungai. Hal ini memunculkan pertanyaan terkait bagaimana implementasi RTRW yang telah ditetapkan, serta sejauh mana aparat pemerintah menjalankan kewenangan pemberian izin sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ketidaksesuaian antara kebijakan tata ruang dan praktik di lapangan dapat berimplikasi pada aspek hukum administrasi, termasuk potensi pelanggaran kewenangan dan perizinan yang dapat dipersoalkan secara hukum.

Lebih jauh, pembangunan di sempadan sungai tanpa memperhatikan aspek tata ruang juga berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap keamanan dan keselamatan warga, seperti risiko banjir, erosi tanah, dan kerus lingkungan. Oleh karena itu, perlu dianalisis lebih lanjut implikasi hukum dari penerbitan izin tersebut, tidak hanya dari aspek legalitas formal, tetapi juga dari aspek tanggung jawab perlindungan terhadap masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, kerangka pikir penelitian ini (Gambar 1) dibangun untuk menjawab dua fokus utama. Pertama, bagaimana implementasi Perda RTRW Kota Parepare dalam konteks pemberian izin pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai. Kedua, bagaimana implikasi hukum dari penerbitan izin tersebut terhadap keamanan warga dan keberlanjutan lingkungan, sesuai dengan prinsip-prinsip tata ruang yang berkelanjutan dan berkeadilan.

Melalui pendekatan ini, diharapkan penelitian dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai hubungan antara kebijakan tata ruang, pelaksanaan perizinan, dan dampaknya terhadap masyarakat. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam upaya perbaikan tata kelola ruang di wilayah Kota Parepare secara khusus, dan daerah lainnya secara umum.



Gambar 1. Kerangka Pikir Penelitian tentang Implementasi Perda RTRW Kota Parepare Dalam Kaitannya dengan Perizinan Pembangunan Perumahan di Sekitar Sempadan Sungai.

BAB II

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini tergolong sebagai penelitian hukum empiris yang menempatkan data lapangan sebagai sumber utama dalam memperoleh informasi yang relevan¹⁷. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yang memungkinkan peneliti untuk menggali dan memahami secara mendalam fenomena hukum yang diteliti, khususnya terkait implementasi Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRW) Kota Parepare dalam proses perizinan pembangunan perumahan di sekitar kawasan sempadan sungai^{18,19}.

Data lapangan dikumpulkan melalui berbagai teknik pengumpulan data, antara lain wawancara mendalam, observasi langsung di lokasi penelitian, serta penelaahan dokumen resmi yang relevan. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai implementasi Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRW) Kota Parepare, khususnya dalam praktik perizinan pembangunan perumahan yang berada di sekitar kawasan sempadan sungai..

B. Lokasi Penelitian

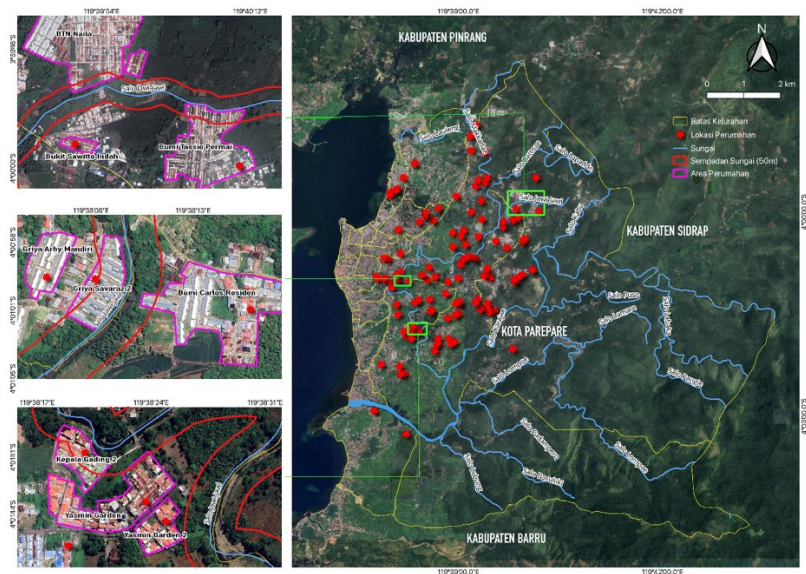
Lokasi penelitian ini meliputi Perumahan Pesona Elka Residence, Perumahan Griya Permata Sari, dan Perumahan Griya Savaraz yang terletak di Kota Parepare, dengan fokus kajian pada kawasan yang berada di sekitar dan/atau termasuk dalam sempadan sungai. Pemilihan lokasi tersebut didasarkan pada adanya indikasi pemanfaatan ruang untuk pembangunan perumahan yang bersinggungan langsung dengan kawasan sempadan sungai. Ketiga lokasi tersebut dinilai representatif untuk mengkaji implementasi kebijakan tata ruang, proses perizinan pembangunan perumahan,

¹⁷ Tan, D. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(8), 2463-2478.

¹⁸ Nartin, S. E., Faturrahman, S. E., Ak, M., Deni, H. A., MM, C., Santoso, Y. H., ... & Eliyah, S. K. (2024). *Metode penelitian kualitatif*. Cendikia Mulia Mandiri.

¹⁹ Creswell, John W, 2014, *Penelitian Kualitatif & Desain Riset*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar

serta implikasi hukum administrasi yang timbul akibat pemanfaatan ruang di kawasan sempadan sungai.



Gambar 2. Peta Lokasi Penelitian kota Parepare yang menunjukkan perumahan yang berada di wilayah sempadan sungai

C. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dalam penelitian ini meliputi warga Perumahan Pesona Elka Residence, Perumahan Griya Permata Sari, dan Perumahan Griya Savaraz yang secara langsung bersinggungan dengan kawasan sempadan sungai. Selain itu, populasi penelitian juga mencakup aparatur pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Parepare serta Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Parepare sebagai instansi yang memiliki kewenangan dalam perencanaan tata ruang.

Pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Adapun sampel yang ditarik berdasarkan populasi pada penelitian ini sebanyak 14 responden, yang terdiri atas 1 orang Bappeda Kota Parepare, 1 orang Dinas PUPR Kota Parepare, 3 orang warga Perumahan Pesona Elka Residence, 5 orang warga Perumahan Griya Permata Sari, dan 4 orang warga Perumahan Griya Savaraz.

Instansi yang menjadi sumber informasi pada penelitian ini adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Parepare yang merupakan bagian dari anggota Forum Penataan Ruang

Daerah. Dalam penyelenggaraan penataan ruang, yang meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, penilaian tidak hanya didasarkan pada kesesuaian terhadap regulasi tata ruang, seperti Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRW) dan Peraturan Wali Kota tentang Rencana Detail Tata Ruang (Perwali RDTR), tetapi juga dilakukan melalui mekanisme koordinasi dan pembahasan dalam Forum Penataan Ruang Daerah.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian hukum ini dibedakan ke dalam dua kategori utama, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini meliputi hasil analisis tumpang tindih (overlay) antara peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Parepare dengan kondisi eksisting pembangunan perumahan, serta data utama yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui kegiatan survei, wawancara dengan pihak-pihak terkait, dan observasi langsung di lokasi penelitian. Data primer tersebut digunakan untuk memperoleh gambaran faktual dan empiris mengenai pemanfaatan ruang serta pelaksanaan pembangunan perumahan yang menjadi objek kajian.

Sementara itu, data sekunder merupakan data pendukung yang digunakan untuk melengkapi dan memperkuat analisis penelitian. Data sekunder meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, literatur hukum, buku-buku ilmiah di bidang hukum, hasil penelitian terdahulu seperti skripsi atau tesis, serta bahan bacaan lain yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang diteliti.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dua kategori utama, yakni pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Rincian mengenai jenis data yang digunakan dan proses perolehannya dijelaskan sebagai berikut:

1. Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan melalui perolehan informasi secara langsung dari objek penelitian. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data primer meliputi wawancara dengan responden dan narasumber yang relevan, penggunaan kuesioner atau daftar pertanyaan terstruktur, serta observasi langsung terhadap lokasi penelitian untuk memperoleh data faktual mengenai kondisi di lapangan.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi literatur dan kajian regulasi dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang terdapat dalam jurnal, penelitian terdahulu, serta regulasi terkait yakni Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015, Peraturan Daerah (PERDA) Kota Pare-Pare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare Tahun 2021-2041, dan Peraturan Walikota Parepare Nomor 9 Tahun 2025 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Atas.

F. Analisis Data

Penelitian ini menganalisis data primer dan data sekunder secara kualitatif yang diperoleh dari lapangan, kemudian mengkaji kesesuaian antara ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik pelaksanaannya dan hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan hukum.

1. Pertanyaan Penelitian Pertama

Pertanyaan penelitian mengenai implementasi Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRW) Kota Parepare dalam kaitannya dengan perizinan pembangunan perumahan di sekitar sempadan sungai dianalisis melalui identifikasi awal lokasi perumahan yang berada pada kawasan sempadan sungai. Identifikasi tersebut dilakukan dengan metode tumpang tindih (*overlay*) antara peta RTRW Kota Parepare dan kondisi eksisting pembangunan perumahan. Hasil analisis menunjukkan adanya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada kawasan sempadan sungai, yang mengindikasikan adanya permasalahan dalam penerapan ketentuan tata ruang dan perizinan pembangunan.. Analisis tersebut menunjukkan bahwa terdapat tiga kawasan perumahan yang melakukan pembangunan rumah di atas kawasan sempadan sungai, yang secara normatif telah ditetapkan sebagai kawasan lindung dalam Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare. Adapun perumahan yang teridentifikasi melanggar ketentuan sempadan sungai tersebut adalah Perumahan Savaraz 2 oleh PT Savaraz Cahaya Makmur dengan jumlah 15 unit rumah, Perumahan Griya Permata Sari oleh PT. Eksotika Permata Sari sebanyak 11 unit rumah, dan Perumahan Pesona Elka Residence sebanyak 7 unit rumah.

Implementasi hukum dari penerbitan izin pembangunan perumahan di sekitar kawasan sempadan sungai pada tiga lokasi

perumahan serta dampaknya terhadap keamanan dan keselamatan warga, penelitian ini dilakukan melalui wawancara dengan 12 orang warga yang bermukim di ketiga perumahan tersebut.

2. Pertanyaan Penelitian Kedua

Implikasi hukum dari penerbitan izin pembangunan perumahan di sekitar kawasan sempadan sungai di Kota Parepare serta dampaknya terhadap keamanan dan keselamatan warga, penelitian ini dilakukan melalui wawancara dengan narasumber, yaitu Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Parepare dan staf Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Parepare. Sebelum wawancara, dilakukan penyusunan daftar pertanyaan yang mencakup berbagai aspek terkait penerbitan izin perumahan dan pelaksanaan Perda RTRW.